

תאריך: 8/5/2024

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2024/1
שתתקיים בתאריך	15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
שעת דיון	9:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

- **הפקעות: 23/1068, 23/1347, 23/1194**
- **תצ"רים: 11759, 12190, 12201, 12218, 12283**

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
<u>1</u>	<u>11:00</u>	<u>1024272</u>	תלפיות	התנגדויות	הרחבת דרך חברון בצמתים: התנופה, אשר וינר ושמאל מאיר, ירושלים	ירושלים ירושלים	ועדה מקומית
<u>2</u>	<u>11:30</u>	<u>960476</u>	הר נוף	התנגדויות	הרחבות יח"ד קיימות, ברח אגסי 58, ירושלים	אברהם כהן	ועדה מקומית
<u>3</u>	<u>12:00</u>	<u>1114040</u>	גאולים - בקעה	התנגדויות	שינוי בינוי מאושר לשם הרחבות דיור ותוספת 3 יח"ד, רח שמשון 13	מרדכי ימין	ועדה מקומית
<u>4</u>	<u>12:30</u>	<u>1135144</u>	הולילנד	התנגדויות	שינוי קוי בנין, שטחי בניה והוראות בינוי, הולילנד, ירושלים	אגף מבני ציבור עיריית ירושלים	ועדה מקומית
<u>5</u>	<u>13:00</u>	<u>1160019</u>	ניקופוריה	התנגדויות	תוספת קומה תשיעית למגורים ושטחי שירות תת קרקעיים, דוד המלך 8		ועדה מקומית
<u>6</u>	<u>15:00</u>	<u>1108331</u>	פסגת זאב	התנגדויות	תוספת בניה עבור יח"ד קיימת רחוב מזל דלי 8 - 10, פסגת זאב ירושלים	אנטולי קבטני	ועדה מקומית
<u>7</u>		<u>1044775</u>	רמות	הפקדה	הרחבת 2 יח"ד, משעול מורן 18	רפאל פרץ	ועדה מקומית
<u>8</u>		<u>1083443</u>	רמות	הפקדה	חניון אוטובוסים 49 צפון ופארק נחל, ירושלים	עיריית ירושלים	ועדה מחוזית
<u>9</u>		<u>1089580</u>	ממילא	מתן תוקף לתכנית	שינוי קווי בנין למרפסות בבנין לשימור ובמיקום חזית מסחרית		ועדה מקומית
<u>10</u>		<u>1278407</u>	גאולים - בקעה	הפקדה	בנית מבנה מסחרי ברחוב גדעון 2	שמעון וינאי נכסים בע"מ	ועדה מחוזית

<u>11</u>	<u>1098219</u>	רמת שלמה	הפקדה	פיצול והרחבת יח"ד ברח' ברים 14	חיים לוי	ועדה מקומית
<u>12</u>	<u>1108364</u>	קרית היובל	תיקון החלטה להפקדה	רחוב טהון התחדשות עירונית-איחוד וחלוקה		ועדה מקומית
<u>13</u>	<u>1139120</u>	גבעת שאול	התנגדויות	הרחבות דיור ותוספת קומות ברחוב כתב סופר 14, גבעת שאול, ירושלים	חיים אלנר	ועדה מחוזית
<u>14</u>	<u>1136019</u>	פסגת זאב	מתן תוקף לתכנית	תוספת בינוי במגרש למבנה ציבור ואיחוד וחלוקה - יום טוב עסיס, פסגת זאב	אגף מבני דת עיריית ירושלים	ועדה מקומית
<u>15</u>	<u>1136035</u>	בית חנינה	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	שינוי יעוד בחי אל-עקבה בית חנינה ירושלים	סאמי קואסמי	ועדה מחוזית
<u>16</u>	<u>1138577</u>	קרית מנחם	הפקדה	תוספת קומה להרחבת דירות הגג, ניקרגואה 10	מרדכי אוחיון	ועדה מקומית
<u>17</u>	<u>1142595</u>	בית וגן	הפקדה	הרחבות דיור ברח' בית וגן 84, שכונת בית וגן, ירושלים	יוסף שמעון עמר	ועדה מקומית
<u>18</u>	<u>1143122</u>	מרכז העיר	הפקדה	פיצול יחידות דיור בבניין קיים רח', עזרת ישראל ירושלים	שרה יפת	ועדה מקומית
<u>19</u>	<u>1151042</u>	זכרון משה	הפקדה	תוספת קומה לחלקה 76 בגוש 30066, ירושלים	הרצל המדני-כהן	ועדה מחוזית
<u>20</u>	<u>1167410</u>	גוננים	התנגדויות	איחוד חלקות ובנית בנין חדש ברח' רבן יוחנן בן זכאי 15	הבית ברחוב יוסי בן יועזר 1 בע"מ	ועדה מחוזית
<u>21</u>	<u>1175926</u>	גבעת הורדים	הפקדה	הריסה ובנית בנין חדש, רח' דוד שמעוני 31	בע"מ נופי גן הורדים	ועדה מחוזית
<u>22</u>	<u>1176791</u>	גילה	התנגדויות	תוספת ופיצול יח"ד בפרויקט 'אור וברכה', שכונת גילה, ירושלים		ועדה מחוזית
<u>23</u>	<u>1182468</u>	רמות	הפקדה	הרחבות דיור ברח' פליקס פרנקפורטר 11-13 רמות	עדנה זליקוביץ	ועדה מקומית
<u>24</u>	<u>1193739</u>	רמות	הפקדה	תוספות בניה לבנין קיים רח' קדימה 11-13 ירושלים	אדי אלייב	ועדה מקומית

ועדה מקומית	שולמית האוסמן	הפיכת מרתף קיים לדירה חדשה ברח יוסף חיים, ירושלים.	הפקדה	מחנה יהודה	<u>1225861</u>	<u>25</u>
ועדה מקומית		מבוא הצרי 5-6	הפקדה	גילה	<u>1226166</u>	<u>26</u>
ועדה מקומית		מבוא הקציעה 2	הפקדה	גילה	<u>1226851</u>	<u>27</u>
ועדה מקומית	לאה האשל	תוספות בניה לבנין קיים רח' זווין 1 ירושלים	הפקדה	נוה יעקב	<u>1230150</u>	<u>28</u>
ועדה מחוזית	ועדה מקומית	קביעת בינוי במגרש למבני ציבור- מורדות כרמית, קרית יובל	הפקדה	קרית היובל	<u>1230341</u>	<u>29</u>
ועדה מקומית	יצחק לב	תוספת יח"ד, תוספת קומה והרחבת יח"ד ברח אדוניהו הכהן 48	הפקדה	בוכרים	<u>1233071</u>	<u>30</u>
ועדה מקומית	רחמים בן שלום שמיאן	תוספת בניה ברחוב מחניים 10, ירושלים	הפקדה	תל-ארזה	<u>1235860</u>	<u>31</u>
ועדה מקומית	שלמה ידידיה נקי	תיקון לתכנית מס' מק/6743 ברחוב אשר גולאק	הפקדה	נוה יעקב	<u>1238633</u>	<u>32</u>
ועדה מקומית	דוד עטיה	הרחבות דיור ותוספת קומה ברחוב שמואל תמיר 19, ירושלים	הפקדה	פסגת זאב דרום	<u>1239375</u>	<u>33</u>
ועדה מקומית	אגף מבני דת עיריית ירושלים	תוספת שימושים וזכויות למקווה טהרה - מלחה, ירושלים	תיקון החלטה להפקדה	מנחת	<u>1241611</u>	<u>34</u>
ועדה מקומית	מקומית ועדה מקומית	התרת גישה מטורית בשכ' בית צפפה - ירושלים	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	בית צפפה	<u>1243880</u>	<u>35</u>
ועדה מקומית	דורון קדמי	משה קול 19 - תוספת 2 יחידות דיור, והרחבות דירות קימות	הפקדה	רמת בית הכרם	<u>1245828</u>	<u>36</u>
ועדה מחוזית	סולימאן קרש	שינוי יעודי קרקע והכשרת בניין קיים בבית חנינא, ירושלים	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	בית חנינה	<u>1246909</u>	<u>37</u>
ועדה מקומית	פנחס זלצמן	תוספת בנייה ברחוב ניסן ב"ק 29, ירושלים.	הפקדה	רוממה	<u>1247378</u>	<u>38</u>
ועדה מחוזית	מקומית וועדה	בית הנוער העברי	הפקדה	קריית שמואל	<u>1158146</u>	<u>39</u>

40	<u>1249549</u>	פסגת זאב דרום	הפקדה	הרחבות דיור ברחוב מזל אריה 2, פסגת זאב,	אלירן מרזיב	ועדה מקומית
41	<u>1250927</u>	רמות	תיקון החלטה להפקדה	הרחבת יח"ד ברח' צונדק 8א, ירושלים	אליהו קסלר	ועדה מקומית
42	<u>1255355</u>	בית חנינה	הפקדה	הוספת מרפסות עיקריות לבניין קיים	מונזר שוויכי	ועדה מקומית
43	<u>1257104</u>	רמות	תיקון החלטה להפקדה	הגדלת זכויות בניה ברחוב משעול היערה 19	אורית אורלי זיו עשור	ועדה מקומית
44	<u>1261437</u>	פסגת זאב דרום	הפקדה	תוספות בניה ברחוב רחמילביץ 155 ירושלים	אמיתי פוליטי	ועדה מקומית
45	<u>1262161</u>	רמות	הפקדה	תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד	אוריה ליבוביץ	ועדה מקומית
46	<u>1266014</u>	פסגת זאב דרום	הפקדה	הגדלת שטחי בניה ותוספת יח"ד חדשה ברח' נופי מדבר 18, ירושלים	אהרן-אנזור שימשילשילי	ועדה מקומית
47	<u>1236579</u>	גוננים	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	מתחם גוננים	אוריאל מנח"י אלבז	ועדה מחוזית
48	<u>1273663</u>	מקור ברוך	הפקדה	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש ברח' רש"י 113	4 ברמה בע"מ	ועדה מחוזית
49	<u>1274489</u>	גאולים - בקעה	הפקדה	הרחבות בניה ליח"ד ברחוב מרדכי היהודי 14	פניה פיונה מלמן	ועדה מקומית
50	<u>1277839</u>	בוכרים	הפקדה	תוספת שטחים בקומת המרתף בפינת רח' תלמודי 5 ורח' ישא ברכה		ועדה מקומית
51	<u>1286988</u>	א-סוואנה	הפקדה	הארכת תוקף תכנית 11215	רינו רוסי	ועדה מחוזית
52	<u>1287390</u>	שערי חסד	הפקדה	נחלת צדוק 8	ג'פרי וייסקופף	ועדה מקומית
53	<u>1287630</u>	גבעת המבשר	הפקדה	הרחבת יח"ד קיימת ברחוב מדבר סיני	אסתר הייזלר	ועדה מקומית
54	<u>1290105</u>	מורשה	הפקדה	מתחם מגורים תעסוקה ומסחר. האוניברסיטה העברית רחוב יסקי	חברה בע"מ	ועדה מקומית
55	<u>1290550</u>	רמת שלמה	הפקדה	תוספת בניה ותוספת יח"ד חדשות ברחוב האדמור מסדיגורא 19-21.	חיים אורי ברים	ועדה מקומית

56	1300458	בוכרים	הפקדה	מתחם מוסיוף	עמיחי ניימן	ועדה מחוזית
57	689901	הר נוף	הפקדה	הרחבות דיור ותוספת יח"ד חדשה ברח' רוז'ין 23	סשה שטרן	ועדה מקומית
58	759589	בית וגן	מתן תוקף לתכנית	שינוי קווי בנין מאושרים, רחוב עוזיאל מס 26,	אליהו גבאי	ועדה מקומית
59	778035	גוננים	התנגדויות	מתחם נהוראי		ועדה מחוזית
60	916254	כרם אברהם	התנגדויות	תוספות בניה לבנין קיים רח' מלאכי 24	שלמה יהודה סגל	ועדה מחוזית
61	978031	אבו תור - גבעת חנניה	התנגדויות	תוספת יחידות דיור, בנית בניין חדש	מוריה אבנר	ועדה מחוזית
62	998393	נוה יעקב	התנגדויות	תוספת שימושים וזכויות ברחוב מעגלות הרב פרדס/צוקרמן	ועדה מקומית ירושלים	ועדה מחוזית
63	1144914	ג'בל מוקאבר	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	שינוי יעודי קרקע לצורך סלילת כביש בשכ' גבל מוכבר	ירושלים עיריית	ועדה מחוזית
64	1117399	מרכז רפואי הדסה עין כרם	הפקדה	שינוי קווי בנין בתוך בית חולים הדסה עין כרם	יובל אדר	ועדה מקומית
65	1082387	גילה	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	התחדשות עירונית- רחוב האיילה		ועדה מחוזית
66	1251222	גילה	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	התחדשות עירונית- הגנת 238	גירא אלמוג	ועדה מחוזית
67	833038	גוננים	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	התחדשות עירונית ניקנור-יעקב פת- מתחם בזק	עיריית ירושלים גוף ציבורי	ועדה מחוזית
68	1218999	צפון תלפיות	התנגדויות	דיור מוגן ברח' חנוך אלבק		ועדה מחוזית
69	1019157	גוננים	הפקדה	פניו בינוי רחוב סן מרטין 19-21		ועדה מחוזית
70	1103340	מרכז העיר	הפקדה	הלל 24, שימושים מעורבים		ועדה מחוזית
71	1277680	גבעת רם	מתן תוקף	תוספת שימוש	מנח"י	ועדה מקומית

			לתכנית	ושטחי בנייה לבי"ס עירוני	באמצעות מוריה		
<u>72</u>	<u>791319</u>	גאולים - בקעה	התנגדויות	התחדשות עירונית רחוב אשר, ירושלים	רועי רועי אלקלעי	ועדה מחוזית	
<u>73</u>	<u>1078146</u>	עיר גנים	התנגדויות	התחדשות עירונית ברחוב קוסטה ריקה		ועדה מחוזית	
<u>74</u>	<u>1290378</u>	בית ישראל	הפקדה	תוספת קומה ברחוב בצלאל אשכנזי 2	שמעון יואל ברמינקה	ועדה מחוזית	
<u>75</u>	<u>ב428</u>	פסגת זאב	תכנית בינוי	תוספת קומות לבית הכנסת שלב ב'	ע"ש מעפלי אגוז עמותת אדר יהודה	ועדה מקומית	
<u>76</u>	<u>995829</u>	ארנונה	הפקדה	התחדשות עירונית ברח' בית הערבה 22-24 ירושלים	בראזני	ועדה מחוזית	
<u>77</u>	<u>1143437</u>	רמת אשכול	תיקון החלטה להפקדה	הרח"ד, תוספת קומת מרתף, ממ"דים ומחסנים ברח' מבוא חצרות 1, ירושלים	מרים שרה הייזלר	ועדה מקומית	
<u>78</u>	<u>893917</u>	קרית משה	התנגדויות	שינוי לתכנית 11195 התחדשות עירונית במתחם "המקשר" שלב ב, שד' הרצל	יפי דויטש	ועדה מחוזית	
<u>79</u>	<u>1231729</u>	רמת שרת	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	התחדשות עירונית קדיש לוז 3-13 ירושלים		ועדה מחוזית	
<u>80</u>	<u>ב482</u>	נוה יעקב	תכנית בינוי	תכנית בינוי מרכז העשרה לגני ילדים במבנים יבילים	איתמר ברעזר מנח"ח	ועדה מקומית	
<u>81</u>	<u>1299031</u>	זכרון משה	הפקדה	תוספת קומה ויח"ד חדשות ברחוב ראשית חכמה 19, ירושלים.	משה יוחנן סאלאווייציק	ועדה מקומית	

סוג דיון: התנגדויות
מס' התכנית בסדר היום: 1

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1024272	עיריית ירושלים – הוועדה המקומית	כהן ארי	ועדה מקומית	03/01/23
רחוב, שכונה:				
לאורך רחוב דרך חברון בצמתים לרחובות: התנופה, אשר וינר ושמואל מאיר				

גוש	חלקה	בשלמות
30092	6	לא
30092	12	לא
30092	21	לא
30092	29	לא
30116	22	לא
30116	55	לא
30116	57	לא
30116	60	לא
30116	80	לא
30116	106	לא
30116	122	לא
30128	10	לא
30128	43	לא
30187	25	לא
30187	27	לא
30187	32	לא
30187	58	לא
30187	61	לא
30187	69	לא
30187	74	לא
30187	76	לא
30289	2	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
17/05/2023	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: ניתן לאפשר את הגדלת הקו הכחול (תשריט מצב מוצע מס' 5) לטובת הסטת מיסעת הרכבת, המדרכה, שביל האופניים וקיר התמך לטובת מעקף הקבר אשר התגלה בקרבת צומת דרך חברון ורחוב שמואל מאיר. בהתאם ניתן לאשר שינוי ייעוד משצ"פ לייעוד דרך מוצעת. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 1.2.23 ימשיכו לחול.
01/02/2023	מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת לאפשר את קידומה. בהתאם לחוות דעת אגף נכסים יש לשנות נוסח סעיף ההפקעה (המופיע בסעיף 6.13)

לנוסח סטנדרטי כמפורט מטה: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין". בהתאם לחוות דעת אגף שפ"ע: יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה ולאשרו מול האגרונום העירוני. תנאי לתעודת גמר בצוע הנ"ל בפועל. תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת הבינוי המוצע במסגרת התכנית. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו אדריכל העיר, המחלקה לאיכות הסביבה ומחלקת שימור. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית המופקדת הינה לאורך רחוב דרך חברון בצמתים לרחובות: התנופה, אשר וינר ושמואל מאיר. התכנית מציעה הרחבת קטעי דרך לאורך דרך חברון בצמתים עם רח' התנופה, אשר וינר ושמואל מאיר, לשם יצירת מסגרת תכנונית לתוואי "הקו הסגול" של הרכבת הקלה, ולשם הסטת קטע מתוואי "הקו הכחול". 1. הרחבת קטעי דרך לאורך דרך חברון, בסמוך לצמתים שברח' התנופה, אשר וינר ושמואל מאיר. 2. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 1, אזור מגורים 1 מיוחד, אזור מגורים 3-4 קומות, מגורים ג', מגורים ד', מגורים ומסחר, מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטח לבנייני ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, מעבר ציבורי להולכי רגל, ושביל לדרך חדשה / הרחבת דרך. 3. קביעת הוראות לפיתוח השטחים שבתכנית וקביעת תנאים למתן היתרי בניה. 4. קביעת הוראות בגין חלקי מבנים, גדרות וקירות תמך להריסה. 5. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, העתקה וכריתה. התכנית החלה במקום הינה- 178129 – משנת 2018 תכנית רכבת קלה ירושלים "הקו הכחול" – קבעה את השטח כדרך מאושרת וכדרך מוצעת. 98251 – משנת 2018 – קבעה את השטח כשטח ציבורי פתוח וכמגורים ומסחר.

836577 – משנת 2020 – קבעה את השטח כמגורים, מסחר ומבנים.
560805 – משנת 2021 הגדירה את החלק הדרום מזרחי בייעוד כיכר עירונית.
608125 – משנת 2022 – קבעה את השטח כדרך מוצעת, שביל וכמגורים ד'.
היתרים:
2023/0042.00 – משנת 2023, שלום יהודה 20, עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, התחדשות עירונית - פינוי בינוי – טרם נפתח תיק 2015/0314.00 – משנת 2019, שלום יהודה 20, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, נדונה בוועדת משנה.
2020/0377.01 – משנת 2022, חפירה ומילוי. הופק/ הוצא היתר בניה.
2021/0479.00 – משנת 2022, עבודות בדרכים.
2020/0375.00 – משנת 2021, עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, התחדשות עירונית - פינוי בינוי, נדונה בוועדת משנה.
2020/0376.00 – משנת 2021, עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, התחדשות עירונית - פינוי בינוי, נדונה בוועדת משנה.
2020/0377.00 – משנת 2021, עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, התחדשות עירונית - פינוי בינוי, נדונה בוועדת משנה.
2017/0976.01 – שדרוג דרך והפרדה מפלסית.
2022/0311.00 – שדרוג דרך והפרדה מפלסית.
התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 15/12/2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 13/02/2024 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת – מאת צחי ויטלזון – תכנית אב לתחבורה

רקע מקדים להתנגדות:

1. התכנית מרחיבה את זכות הדרך לאורך דרך חברון בקטע שבין צומת התנופה לצומת אשר וינר.
2. הרחבה זו מחייבת העתקה של קירות תמך ומדרגות גישה במגרשים הצמודים לרחוב.
3. התכנית המופקדת מציעה לכלול את השטח הנדרש לקירות התמך (כולל ביסוס) ולמדרגות ביעוד קרקע לדרך. כתוצאה מצומצם שטח המגרשים הסחירים לאורך דרך חברון.
4. לאורך המקטע בו מטפלת התכנית מקודמים מספר פרויקטים להתחדשות עירונית בשיטה של פינוי בינוי. פרויקטים אלו נמצאים בשלבי קידום שונים: חלקם בתכנון ראשוני (טרם הגשה לוועדות) וחלקם כבר בשלבי היתר שונים.
5. הפרויקטים תואמו או בתהליכי תאום מתקדם מול העירייה וצתא"ל. אחת הדרישות הינה כניסה למבנים הצמודים לדרך חברון במפלס דרך חברון (בהתאם לתכנון הרק"ל).
6. קביעת מפלס הכניסה למבנים המוצעים בתכניות הגובלות במפלס דרך חברון תייתר את הצורך בקירות תמך ובמדרגות שבתכנון רק"ל.
7. מכיוון שאין וודאות שכל הפרויקטים יקומו ומכיוון שפרויקט הקמת הרק"ל (הקו הכחול) בשלבים מתקדמים של אישור היתרי בניה לקראת ביצוע יש עדיין צורך לתת מענה לקירות התמך ולמדרגות לתקופת הביניים בייחוד לאור העובדה שנבחר זכיין הרק"ל לקו הכחול המתעתד לקבל את המקטע בסיום עבודות אינפרא 1 הכוללות את עבודות הרחבת הדרך.

תיקונים נדרשים בתשריט ובהוראות:

כדי לצמצם את הפגיעה בקניין הפרטי ולא להקשות על תכנון הפרויקטים להתחדשות מוצע לשנות את התכנית המופקדת באופן הבא:

תשריט מצב מוצע:

בתחום הנדרש לטובת עבודות זמניות, הקמת מדרגות, קירות תמך וכדומה יעוד הקרקע ישונה מ"דרך מוצעת" ל"יעוד לפי תכנית מאושרת אחרת".

הוראות התכנית:

להוראות התכנית יתווספו הסעיפים הבאים המתבססים על סעיפים דומים שאושרו לפרסום לפי סעיף 106 ב בתכנית הקו הסגול:

סעיף 4.4: ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת

סעיף 4.4.1: שימושים:

ביצוע עבודות זמניות הדרושות לשם הקמת הדרך ולשם התאמת הפיתוח במגרשים הגובלים לדרך כתוצאה מהעבודות להקמת הדרך, לרבות עבודות לצורך הקמת קירות התמך וביסוסם, בניית מדרגות ומעברים עיליים לשם התאמת דרכי הגישה למגורים, ושיקום החצרות ככל ונדרש כתוצאה מביצוע העבודות להקמת הדרך.

סעיף 4.4.2: הוראות – הנחיות מיוחדות:

בתחום המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות יחולו ההוראות הבאות:

1. אין בקביעת יעוד זה ובקביעת ההוראות המיוחדות כדי לגרוע משטחה של החלקה או משטחו של המגרש, או כדי לשנות את ההוראות החלות מכוח התכנית המאושרת, למעט המפורט להלן.
2. בתחום ההנחיות המיוחדות לא יינתן היתר לבניה או לשימוש אלא לאחר שרשות הרישוי התייעצה עם הגורם המוסמך ושוכנעה כי אין בבניה או בשימוש המבוקשים כדי לפגוע או להכביד על תכנון הרק"ל, הקמתה, הפעלתה ו/או תחזוקתה.
3. תנאי לתחילת עבודות בתחום הנחיות מיוחדות יהיה תיאום עם מהנדס העיר והמחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, לשם הבטחת הגישה לדירות הקיימות וצמצום המטרדים לדיירים בשלב העבודות.
4. בתכנית או היתר לבניה בתא השטח, תותר הריסת קירות התמך, המדרגות וכל אלמנט שהוקם לפי תכנית זו לטובת חיבור המגרש לרחוב, ובתנאי שהבינוי שיוצע יתן מענה לחיבור המגרש לרחוב.

סעיף 6.1: הפקעות לצרכי ציבור

הפקעות זמניות:

1. ניתן יהיה להפקיע באופן זמני את השטחים המסומנים בייעוד ע"פ תכנית מאושרת עם הנחיות מיוחדות, וזאת לצורך ביצוע העבודות המפורטות בסעיף 4.4 לעיל בלבד ולתקופת העבודות בלבד בהתאם להגדרה בסעיף 2 להלן.
2. "תקופת העבודות" ביחס לשטח להפקעות הזמניות אשר סומנו בתשריט ביעוד עפ"י תכנית מאושרת בסימון הנחיות מיוחדות, לא תעלה על שנה אחת. תחילת תקופת העבודות עם מסירת הודעה על-ידי הגורם המוסמך למהנדס הוועדה המקומית על תחילת השימוש או העבודות באותו שטח לשם הקמת הדרך, וסיומה עם מתן הודעה על-ידי הגורם המוסמך למהנדס הוועדה המקומית על סיום השימוש באותו שטח, לרבות שיקום שטח העבודות והסרת כל מפגע.
3. מיד עם סיום תקופת העבודות ההנחיות המיוחדות יפקעו, השטח יושב לידי הבעלים באופן מיידי והייעוד יחזור להיות בהתאם למצב התכנוני המאושר טרם תכנית זו.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל את ההתנגדות לנושא תשריט מצב מוצע:** יש לשנות ייעוד "דרך מוצעת" לייעוד ל"ייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת". לטובת לטובת עבודות זמניות, הקמת מדרגות, קירות תמך וכדומה.
2. **לקבל את ההתנגדות לנושא סעיף 4.4 בהוראות:** יש להטמיע בסעיף זה להלן: ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת.
3. **לקבל את ההתנגדות לנושא סעיף 4.4.1:** יש להטמיע בסעיף זה להלן: שימושים:

ביצוע עבודות זמניות הדרושות לשם הקמת הדרך ולשם התאמת הפיתוח במגרשים הגובלים לדרך כתוצאה מהעבודות להקמת הדרך, לרבות עבודות לצורך הקמת קירות התמך וביסוסם, בניית מדרגות ומעברים עיליים לשם התאמת דרכי הגישה למגורים, ושיקום החצרות ככל ונדרש כתוצאה מביצוע העבודות להקמת הדרך.

4. לקבל את ההתנגדות לנושא סעיף 4.4.2:

יש להטמיע בסעיף זה להלן:

הוראות – הנחיות מיוחדות:

1. בתחום המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות יחולו ההוראות הבאות:
2. אין בקביעת יעוד זה ובקביעת ההוראות המיוחדות כדי לגרוע משטחה של החלקה או משטחו של המגרש, או כדי לשנות את ההוראות החלות מכוח התכנית המאושרת, למעט המפורט להלן.
3. בתחום ההנחיות המיוחדות לא יינתן היתר לבניה או לשימוש אלא לאחר שרשות הרישוי התייעצה עם הגורם המוסמך ושוכנעה כי אין בבניה או בשימוש המבוקשים כדי לפגוע או להכביד על תכנון הרק"ל, הקמתה, הפעלתה ו/או תחזוקתה.
4. תנאי לתחילת עבודות בתחום הנחיות מיוחדות יהיה תיאום עם מהנדס העיר והמחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, לשם הבטחת הגישה לדירות הקיימות וצמצום המטרדים לדיירים בשלב העבודות.
5. בתכנית או היתר לבניה בתא השטח, תותר הריסת קירות התמך, המדרגות וכל אלמנט שהוקם לפי תכנית זו לטובת חיבור המגרש לרחוב, ובתנאי שהבינוי שיוצע יתן מענה לחיבור המגרש לרחוב.

6. לקבל את ההתנגדות לנושא סעיף 6.1: הפקעות לצרכי ציבור:

יש להטמיע בסעיף זה להלן:

הפקעות זמניות:

1. ניתן יהיה להפקיע באופן זמני את השטחים המסומנים ביעוד ע"פ תכנית מאושרת עם הנחיות מיוחדות, וזאת לצורך ביצוע העבודות המפורטות בסעיף 4.4 לעיל בלבד ולתקופת העבודות בלבד בהתאם להגדרה בסעיף 2 להלן.
2. "תקופת העבודות" ביחס לשטח להפקעות הזמניות אשר סומנו בתשריט ביעוד ע"פ תכנית מאושרת בסימון הנחיות מיוחדות, לא תעלה על שנה אחת מיום תחילת העבודות באותה חלקה, מועד תחילת תקופת העבודות יהיה עם מסירת הודעה על-ידי הגורם המוסמך למהנדס הוועדה המקומית על תחילת השימוש או העבודות באותו שטח לשם הקמת הדרך, וסיומה עם מתן הודעה על-ידי הגורם המוסמך למהנדס הוועדה המקומית על סיום השימוש באותו שטח, לרבות שיקום שטח העבודות והסרת כל מפגע.
3. מיד עם סיום תקופת העבודות ההנחיות המיוחדות יפקעו, השטח יושב לידי הבעלים באופן מיידי והיעוד יחזור להיות בהתאם למצב התכנוני המאושר טרם תכנית זו.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפי זלצמן	מתכנן ערים	2.5.24	אפי זלצמן

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: התנגדויות
מס' התכנית בסדר היום: 2

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
960476	כהן דליה	בוטבול אבירם	ועדה מקומית	18.08.2022
רחוב, שכונה:				
אגסי שמעון 58, הר נוף				

גוש	חלקה	בשלמות
30265	123	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/11/2023	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש לתקן את שלביות הביצוע בהוראות התכנית, סעיף 7.1, 1. לניסוח הבא: הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יח"ד בנפרד ללא תלות ביתר יח"ד בבניין. הבניה בחזיתות תהיה בהינף אחד לכל עמודה. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 3.10.23 ימשיכו לחול.
03/10/2022	

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטה הוועדה להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

התוכנית מבקשת להוסיף שטחים להרחבת הכשרת שתי יחידות דיור במבנה אשר נבנו ללא היתר. אין סבירות בהגשת תוכנית להרחבות דיור ללא הרחבת כל הדירות. יש לתקן את התוכנית ולהציע הרחבות דיור לכל הדירות במבנה, בתיאום עם מחלקת תכנון.

בנוסף, פרט להרחבות המבוקשות בתוכנית, נראה כי למבנה חריגות בניה רבות. תנאי להפקדת התוכנית יהיה סימון כל חריגות הבניה להריסה. תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסה בפועל של כל חריגות הבניה.

כאמור, מטרת התוכנית היא הכשרת עבירות בניה והרחבות דיור. על כן, ישנה סתירה מהותית בין המצויין בהוראות התוכנית בנוגע לכמות יח"ד. מספר יחידות הדיור יעמוד על 26 בלבד כפי שנקבע בתוכנית 10934. יש לתקן את הוראות בהתאם. סעיף 4.2.1 ב מציין 36 יח"ד בסתירה ל-26 המצויינים בטבלה 5.

יש לפרט את השימושים בייעוד כמקובל.

לא תותר הגבה נוספת כמתואר בהערה 1 לטבלה 5. מדובר בתוספות למבנה קיים וכלל לא בקומת הגג. ההערה מיותרת ויש להסירה.

תשריט מצב מוצע אינו מציג את קווי המידה עבור קווי הבניין – יש לתקן.

יצויין בהוראות התוכנית כי קו הבניין התחתני המסומן הינו עבור הכשרת עבירות הבניה כפי שמופיע בנספח הבנוי בלבד.

יש לתקן תשריט מצב מוצע לקנה מידה סביר בהדפסה.

יש להציג בבירור על ידי קו אדום רציף או מרוסק את השטחים המוצעים והשטחים להכשרה בהתאמה.

יש לקבוע סעיפי סטייה ניכרת בתוכנית למספר יחידות הדיור, ומספר קומות מירבי.

התכנית תערך במחלקת בקרת תוכניות.

להוריד בתקנון סעיף סטייה ניכרת קווי בניין

שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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

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

הערה :

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

רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה	

תיאור חדש להתנגדויות
הכשרת בינוי ותוספות בניה עבור הרחבות יח"ד קיימות.

התוכנית הופקדה בתאריך 01/12/2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 30/01/2024 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 : יצחק רוזנגרטן ושושנה ציפורה רוזנגרטן בעלי דירה 12 בבניין נשוא התכנית.

מבוקש להגדיל את שטחי הבניה המוצעים להרחבת דירה 12 מ-20 מ"ר בתכנית המופקדת לכ-45 מ"ר בהתאם לתכנית שהוצגה לדיירים.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

מאחר שהתכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א (א) לפי חוק התוה"ב, ממליצים לקבל חלקית את ההתנגדות ולתת תוקף לתוכנית בהתאם לפירוט הבא:

1. לקבל חלקית את ההתנגדות ולאפשר את הרחבת היח"ד של המתנגד. על מנת לאפשר את ההרחבה נדרשת תוספת בשני מפלסים נוספים מעל הבינוי שבתכנית המופקדת. עורכי התכנית הבהירו כי הושגה הסכמה בין המתנגד לשכניו, שני אלו שבמפלס מתחתיו וזה שבאותו מפלס, לצורך הרחבת הדירות באופן סימטרי. לאור זאת ניתן לאפשר את ההרחבות בתיאום עם מחלקת תכנון, בכפוף לחתימת שלושת הדירות הנ"ל כתנאי למתן תוקף, ובתנאי שאין חריגה מהיקף שטחי הבניה שניתן להוסיף בסמכות מקומית.

2. לדחות את יתר ההתנגדויות

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נדב אמסטר			

סוג דיון: התנגדויות
מס' התכנית בסדר היום: 3

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1114040	ימין מרדכי	תאודור יובל	ועדה מקומית	11.12.22
רחוב, שכונה:				
שמשון 13, גאולים - בקעה				

גוש	חלקה	בשלמות
30015	12	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
04/01/2023	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: בתאום אגף תוש"ה, יש להציע פתרון חנייה עפ"י התקן עבור יח"ד המוצעות במסגרת התכנית. בנספח הבינוי, הכניסה ליח"ד מס' 28 תוצע משטח גרעין המדרגות. יש להציע פתרונות מיגון עבור יח"ד החדשות המוצעות בתכנית. אין צורך להראות או לבקש פרגולות בתכנית, הם יבחנו בשלב היתר הבנייה בהתאם לתקנות. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לסמן עצים לשימור/ העתקה/ עקירה ולקבוע הוראות בהתאם לסעיף עצים בוגרים. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. יש להציע נטיעות חדשות בתחום החלקה. תנאי לתעודת גמר יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח התכנית קיים מקלט בבעלות עיריית ירושלים. עיריית י-ם הנה דייר בבית המשותף. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם אגף הנכסים. יש לתקן ולהוסיף סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד אגף תוש"ה. שליחת הודעות אישיות לבעלי הבניינים המצרניים לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערות טכניות התכנית בסמכות מקומית ולכן תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות. עדכון התוכנית והוספת הוראות נוספות כפי שיידרשו ע"י המחלקות והגורמים השונים מהם יש לאסוף חוות דעת.

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית המופקדת הינה ברחוב שמשון 13 – שכונת בקעה – גו"ח 30015/12

התכנית מציעה שינוי בינוי מאושר בהיתר עפ"י תמ"א/ 38 לשם הרחבות יח"ד קיימות והוספת 3 יח"ד חדשות, להלן:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג'
2. שינוי הבינוי המאושר בהיתר מכח תמא/ 38 (היתר בניה מספר 2014/1008.02) לשם התרת תוספות בניה לבנין ברחוב שמשון 13, בהתאם למפורט להלן:
- א. התרת הסבת שטחים מאושרים למחסנים בקומת במסד (2.80-) למגורים, לשם תוספת 2 יח"ד חדשות בבנין, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. התרת שינויים בבינוי המאושר בקומת הקרקע ובקומות א-ה (קומה שניה עד שישית) לשם הרחבת יחידות הדיור המאושרות בהן, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. התרת פיצול יחידת הדיור המאושרת בקומה העליונה של הבנין (קומה שישית) ל-2 יחידות דיור בקומה זו, בהתאם לנספח הבינוי.
3. הגדלת מספר הקומות המרבי מ-6 קומות מעל קומת מחסנים ל-6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-1 קומת מגורים ומקלט עירוני מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
4. הגדלת מספר יח"ד המרבי מ-26 יח"ד ל-29 יח"ד.
5. הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל-2842.23 מ"ר, מתוכם 2228.35 שטחים עיקריים ו-613.88 שטחי שרות.
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.

מצב קיים:

מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת מסד הכולל מקלט ציבורי ו 8 מחסנים. 16 יח"ד קיימות.

התכנית החלה במקום הינה-

תכנית מתאר 62 משנת 1959 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 1. 75% בנייה בינוי עד 3 קומות.
תכנית 3770 משנת 1999 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 1 מיוחד. 75% בנייה. בינוי של 3 קומות וגג רעפים.

היתרים:

1974/0481.00 לטובת מבנה חדש 4 קומות מעל קומת מסד למקלט ציבורי ומחסנים. סה"כ 16 יח"ד. הופק היתר בנייה.
2010/0604.00 תמא 38/1 לטובת תוספת קומה על מבנה בן 4 קומות. תוספת 25 מ"ר ליח"ד קיימת. סה"כ 18 יח"ד. 15 מ"ח עילים. הופק היתר בנייה.
2014/1008.00 תמ"א 38/1 לטובת תוספת קומה וחצי על מבנה בן 4 קומות. תוספת 25 מ"ר ליח"ד קיימת. סה"כ 21 יח"ד. 15 מ"ח עילים. הופק היתר בנייה.
2014/1008.02 היתר שינויים לטובת בריכת שחייה פרטית בקומת גג, פיצול יח"ד מאושרות בקומה חמישית – סה"כ 26 יח"ד. 20 מ"ח. הופק היתר בנייה.

התכנית מציעה קביעת שימושים לטובת מבנה דת ומרפאות, פיצול קומה ותוספת קומה (סה"כ מ – 5 ל – 7 קומות).

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

מאת עו"ד חיים מויאל ב"כ של דיירי המבנים המצרנים.

1. **חריגה מהיתר בנייה:** כבר בראשית הבניה מבנה המגורים נבנה בחריגה מהיתר בנייה.
2. **בינוי באיכות גרועה:** המבנה חריג בסביבתו, כאשר סביבו מבנים היסטוריים ואילו מבנה זה גדול עם חיפוי אבן לא אסטטי.
3. **שימוש מסחרי:** המבנה נועד מלכתחילה לשימוש מסחרי כדירות להשכרה. בקומת המקלט ישנה יח"ד נוספת שמשמשת להשכרה ללא היתר.
4. **גובה בינוי:** המבנה בן 5 קומות הינו הגבוה באזור, תוספת קומות תגרום לפגיעה אסטטית ולהסתרת אור ושמש.
5. **מבנה במצב ירוד:** הבנין מוזנח ומכוער, בשל תחלופה מתמשכת של שוכרים ולבעלים אין אינטרס להשקיע בטיפוחו.
6. **פתרון מיגון:** לכל הדירות במבנה אין ממ"ד, למעט מקלט קטן בקומת מרתף.
7. **מקלט ציבורי:** המקלט הינו מקלט ציבורי של העירייה ואמור לשמש את תושבי האזור ואף דיירי הבנין עצמו. המקלט צר מלהכיל.
8. **בעיית חנייה:** כבר כיום ישנו עומס חנייה ברחובות החד סטריים בסביבת המבנה. תוספת יח"ד רק יחמיר את המצב.
9. **בניית בריכה:** התכנית מציעה בריכה בקומת גג שתגרום לרעש לדיירי הסביבה ותפגע בפרטיותם.
10. **פגיעה באופי השכונה:** שכונת בקעה הינה שכונה שקטה בעלת אופי אדריכלי שימורי והיסטורי. הבניה המבוקשת תכער ותפגע באופי השכונה. בכוונת מבקש התכנית הינה להקים מלון דירות עם כל ההשלכות התלויות בכך.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, ממליצים לדחות את כל ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית – להלן:

לדחות את ההתנגדות לנושא חריגה מהיתר בנייה, בינוי באיכות גרועה, יח"ד להשכרה ללא היתר, מבנה במצב ירוד, פתרון מיגון - להלן:

במגרש אושר היתר בנייה לתמ"א 38/1 תוספות. מימוש היתר הבנייה ישביח את המבנה מבחינת איכות הבינוי ונראותו, ייתן פתרון מיגון לכל יח"ד ויכשיר את כל עבירות הבנייה.

לדחות את ההתנגדות לנושא בעיית חנייה: כבר במסגרת היתר הבנייה שאושר ניתן פתרון חנייה על פי התקן. במסגרת התכנית המופקדת ישנה תוספת מינורית של יח"ד חדשות שגם לגביהן ניתן פתרון חנייה על התקן בתחום המגרש.

לדחות את ההתנגדות לנושא גובה בינוי: גובה הבינוי נקבע ואושר במסגרת היתר הבנייה לשם חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה ואינו מהווה מפגע חזותי בחתך הרחוב. התכנית המופקדת אינה מוסיפה קומות חדשות.

לדחות את ההתנגדות לנושא המקלט: המקלט הציבורי משרת את תושבי האזור. כלל יח"ד המאושרות והחדשות מקבלות פתרון מיגון, דהיינו דיירי הבנין לא ישתמשו בעת חירום במקלט הציבורי.

לדחות את ההתנגדות לנושא בניית בריכה: בריכת השחייה אושרה במסגרת היתר הבנייה והתכנית מקובלת על ידי הוועדה, מי שרואה עצמו נפגע מכך, רשאי להגיש בקשה לפיצויים במסגרת סעיף 197 לחוק.

לדחות את ההתנגדות לנושא פגיעה באופי השכונה: לא מדובר בפגיעה בציביון ואופי השכונה. הבינוי אושר במסגרת היתר הבנייה לתמ"א, כעת במסגרת התכנית מדובר רק בתוספת מינורית של מס' יח"ד.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפי זלצמן	בוחן תכניות	5.5.24	אפי זלצמן

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: התנגדויות
מס' התכנית בסדר היום: 4

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1135144	עיריית ירושלים אגף מבני ציבור	רוזנהיים אוריאל	ועדה מקומית	30/4/2023
רחוב, שכונה:				
אבי יונה מיכאל , הולילנד מתחם הולילנד, חזית ראשית של המגרש כלפי רחוב אבי יונה, גובל במגרשי מגורים מצדדיו, חזית אחורית כלפי השפ"פ המרכזי של המתחם. מגרש מס 38 שעפ"י תכנית מס - 101-0125302.				

גוש	חלקה	בשלמות
30194	97	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/07/2023	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סעיף 4 להחלטת וועדה מתאריך 31/05/23 יתוקן: קירות תמך לא יעלו על 3 מ' פרט לקיר תמך צפוני לחניון יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 31/05/23 ימשיכו לחול.
31/05/2023	מאחר שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

התכנית מוסיפה שטח לחניות במפלס הכניסה הקובעת. ניתן לאשר זאת תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה ומיקום שטחי השרות בצד האחורי של החתך שלמעשה מצוי בתת הקרקע. בעקבות חו"ד מחלקת מידע תכנוני, קו הבניין אמנם סומן בהתאם למאושר, אך הוא חודר לשטח זיקת ההנאה. יש לתאם את קו הבניין עם מחלקת התכנון תנאי לאכלוס יהיה נטיעת עצים לאורך החזיתות הפונות לרחובות, בתיאום עם אגף שפ"ע. קירות תמך לא יעלו על 3 מ'. התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות. יש לשלוח הודעות אישיות לבעלי הקרקע מצפון ולבעלי הדירות מדרום לשטח התכנית. יש לבטל בדברי ההסבר את סעיף ג- התכנית אינה מציעה ייעוד של שטח ציבורי פתוח.	
הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית שמציעה שאת שיפור התכנון במגרש ציבורי בבעלות העירייה	29/03/2023

תיאור חדש להתנגדויות

התוכנית הופקדה בתאריך 03/11/2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 02/01/2024 .

לתוכנית הוגשה התנגדות 1 :

התנגדות מספר 1 : עו"ד עובדיה גבאי, אירית גבאי, עו"ד שרון חן גבאי, עו"ד נתן צימר גבאי ומישל חן

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדים הם תושבי מתחם הולילנד פארק אשר בחלקם נמנים אף על בעלי הזכויות באחת הדירות במתחם.
2. תיאור של התכנית המקורית שאושרה ושל השינויים שאושרו במסגרת תכנית 125302.
3. גם כיום משמש המתחם כמתחם סגור המשמש את תושבי המתחם בהיותו מתחם ייחודי ואיכותי.
4. פירוט הסיבות להגשת תכנית המתקנת על ידי הוועדה המחוזית בעקבות התפוצצות פרשת הולילנד.
5. פירוט פגמים שנפלו במסגרת תכנית 125302 ופתיחת המתחם ונגישותו לכלל תושבי האזור.
6. בניית מבני ציבור אשר נועדו לשרת את תושבי השכונות מסביב מהווה פגם תכנוני ויהא בו בכייה לדורות.
7. התכנית המוגשת מדגישה את החששות הרבים שהיו לבעלי הפרויקט בבחינת "אשר יגורתי בא לי" שכן עם האוכל בא התיאבון והבקשה היא להגדיל ולהעצים את שטחי הציבור ואף ליתן אפשרויות לשימושים נוספים ורבים.
8. התכנית הופכת את המתחם למתחם ציבורי מרכזי לאזור כולו, דהיינו לשכונות קריית היובל בית וגן ורמת שרת.
9. מדובר בפגיעה שלא תעלה את הדעת שכן כל תוספת ולו הקטנה ביותר תיפגע בצורה בלתי מידתית ובלתי סבירה בפרויקט המקורי ותהווה המשך העצמת הפגיעה בזכויות הדיירים בחוסר איזום תכנוני.
10. התכנית תעמיס על הקופה הציבורית עקב האפשרות להגיש תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
11. החניון המוצע לא ייתן מענה לשימושים המוצעים כאשר כבר היום קיימת מצוקת חנייה באזור.
12. הגדלת השימושים תביא בהכרח למטרדים של רעש והמולה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

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

1. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שגם כיום משמש המתחם כמתחם סגור המשמש את תושבי המתחם בהיותו מתחם ייחודי ואיכותי- נושא של סגירות המתחם נידון בהרחבה במסגרת הדיונים בתכנית 125302 ווועדות התכנון סברו כי תהתכנון הראשוני של המתחם כמתחם סגור הוא טעות תכנונית וחלק מרכזי בשינויים שבוצעו בתכנית נגעו לנושא זה בהתייחסות במסגרת החלטות הוועדה המחוזית בנושא - "הוועדה תציין כי נוכח הנסיבות, בעיקרן היותו של המתחם מבונה בחלקו, נדרש שילוב פעולות על מנת ליצור פתיחות במתחם המסוגר. שילוב פעולות המציע חיבורים וקשר פעיל אל השכונות הסמוכות מוצע בתכנית באמצעות פתיחת הדופן המערבית ושינוי ייעוד המגרשים לארכה לשטחי ציבור, יצירתם של כיכר ושדרה במתחם הצפוני והפניית שטחי המסחר המאושרים במתחם הצפוני, אל מחוץ למתחם ואל הכיכר החדשה, וכן באמצעות המבנה הציבורי שבחלק הצפון מערבי של התכנית, המיועד לייצר חיבור בנוי פעיל בין המתחם לשכונות הסובבות, כאמור. באופן זה מוצע בתכנית מרחב ציבורי המשכי ונגיש להולכי רגל, המורכב מהכיכר הציבורית המוצעת במתחם הצפוני, מהשטחים הציבוריים המוצעים בחלקו המערבי של המתחם, והשטח הפתוח שביניהם, סביב המתחם ובתוכו וכי המרחב הציבורי האמור מסתמך גם על

השפ"פ הקיים במרכז המתחם ועל המבנה הציבורי הקיים בצפון שטח התכנית", גם כיום וועדות התכנון תומכות בתכנון של מתחמים פתוחים לציבור ושיפור של המרחב הציבורי כככול הניתן ולכן טענה זו אינה מתקבלת.

2. **לדחות את ההתנגדות בעניין שבניית מבני ציבור אשר נועדו לשרת את תושבי השכונות מסביב מהווה פגם תכנוני ויהא בו בכייה לדורות- מבני ציבור בהגדרתם משרתים את הציבור הכללי ולא בהכרח את התושבים במתחם ספציפי בלבד ולכן הטענה או החשש שהמבנים יתנו מענה גם לתושבים שלא מהסביבה הקרובה היא אינה מקובלת .**

3. **לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית המוגשת מדגישה את החששות הרבים שהיו לבעלי הפרוייקט בבחינת "אשר יגורתי בא לי" שכן עם האוכל בא התיאבון והבקשה היא להגדיל ולהעצים את שטחי הציבור ואף ליתן אפשרויות לשימושים נוספים ורבים- מבני ציבור רבים בעיר עוברים תהליכים משמעותיים של בחינה מחדש ותוספת משמעותית של שימושים וזכויות בניה כדי לתת מענה בנושא שטחים ציבוריים בעיר גדלה ומתפתחת , התכנית המופקדת מציעה הגדלה של זכויות הבניה בכ 1000 מ"ר שטחים עיקרים ועוד כ 700 מ"ר שטחי שרות ומציעה סה"כ כ 3500 מכל לקרקע המהווים כ 145 מ"ר מרבי מעל לקרקע בלבד- אחוזי בניה נמוכים בהתייחס לתכניות אחרות המקודמות כיום בעיר על שטחים ציבורים ומציעים אחוזי בניה גבוהים משמעותית מכך.**

4. **לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית הופכת את המתחם למתחם ציבורי מרכזי לאזור כולו , דהיינו לשכונות קריית היובל בית וגן ורמת שרת- התכנית מציעה שטח ציבורי בהיקפים מצומצמים ואינה הופכת את המתחם בשום צורה למתחם מרכזי לכל השכונות הסובבות את הולילנד , יש מגרשים רבים לצורכי ציבור משמעותיים יותר בשכונות וכאמור היקף הבניה המוצע בתכנית הוא מצומצם יחסית.**

5. **לדחות את ההתנגדות לעניין שמדובר בפגיעה שלא תעלה את הדעת שכן כל תוספת ולו הקטנה ביותר תיפגע בצורה בלתי מידתית ובלתי סבירה בפרוייקט המקורי ותהווה המשך העצמת הפגיעה בזכויות הדיירים בחוסר איזום תכנוני- התכנית המקודמת מציעה ניצול מיטבי של המתחם למספר פונקציות ולא משנה את אופי השימוש במגרש - מאפשרת לכלול גם שימושים נוספים לטובת חינוך, רווחה וקהילה לגיל הרך והנוער כדוגמת גני", מעונות יום, טיפת חלב, מרכז לגיל הרך וכדומה לטובת גמישות נוספת תחת היעוד לגיל הרך, התוספות המוצעות אינם מהוות פגיעה בדיירים במתחם.**

6. **לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית תעמיס על הקופה הציבורית עקב האפשרות להגיש תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה- הוועדה סבורה כי התכנית ראויה ותואמת למדיניות ומקודמת על ידיעיריית ירושלים בהתאם לצרכים העירוניים, ככול והמתנגדים סבורים כי הם נפגעים הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.**

7. **לדחות את ההתנגדות לעניין שהחניון המוצע לא ייתן מענה לשימושים המוצעים כאשר כבר היום קיימת מצוקת חניה באזור- ע"פ תקן חניה לשימושים הנדרשים במגרש - נדרשים 41 מקומות חניה, התוכנית מציעה מגרש חניה מקורה ל 34 מקומות חניה. זאת בכפוף לתוכנית 5166 סעיף 14.6.3 ב ע"פ רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקנת מקומות חניה לגני" + מעונות יום ובכך עומדת התוכנית בתקן חניה נדרש.**

8. **לדחות את ההתנגדות לעניין שהגדלת השימושים תביא בהכרח למטרדים של רעש והמולה- מקומם של בנייני ציבור הם לצד בנייני המגורים והם חלק בלתי נפרד מהשימושים למגורים ומשרתים אותם- אין בכל השימושים המוצעים במגרש נפרד ויעודי כדי להפריע למגורים שבמתחם או בכלל.**

9. **לדחות את ההתנגדות לעניין שינויים משמעותיים בתכנית מבחינת שינוי קווי בניין, בניה לגובה , בניה לעומר ושינוי שבילים- השינויים המוצעים בתכנית הם שינויים שאינם משמעותיים ושאין משפיעים על הסביבה :**

1. **שינוי קוי בנין: תוכנית חדשה 1135144 שינתה קו בנין צידי מ 4 ל 3 וק.ב. 0 לחניה מקורה אשר אינה משפיעה על הנראות החיצונית.**

2. **שבילים להולכי רגל ואופניים: היה גם בהוראות התוכנית המקורית. ללא שינוי.**

3. בניה לעומק: השתנה ק.ב. למטרת חניה בלבד, לא ישפיע על נראות הפרוייקט
4. בניה לגובה: תוכנית קודמת 125302 - 16 מטר מעל כניסה קובעת כלומר כ- 20 מ' ממפלס תחתון | תוכנית חדשה 1135144 - 10 מעל קומת כניסה קובעת בלבד - סה"כ ממפלס תחתון עד גג קומת יציאה לגג כ- 20.22 מטר כלומר ללא שינוי משמעותי.
5. מספר קומות: תוכנית קודמת 125302 - 4 מעל כניסה גובה, 1 מתחת כניסה קובעת סה"כ 5 קומות ללא גג | תוכנית חדשה 1135144 - 4 + גג - סה"כ 4 קומות ללא גג - למעשה הופחתה קומה.
6. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: התנגדויות
מס' התכנית בסדר היום: 5

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1160019	קרוני אינבסטמנטס הולדינגס לימיטד	קופרשטוק ירון יונה	ועדה מקומית	17/05/23
רחוב, שכונה:				
דוד המלך 8, שכונת המוגרבים				

גוש	חלקה	בשלמות
30036	81	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
28/06/2023	מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: התכנון המוצע לתוספת קומה תשיעית יוצר יישור קו בגובה הבינוי למבנה המצוי בקו 0 לחזית צפונית (רח' דוד המלך 6) בהליך רישוי לתוספת קומות וביישור קו בגובה הבינוי של בית המלון וולדורף אסטוריה. על כן, התכנון מקובל. הקומה הטכנית תוצנע כמה שניתן על מנת שלא תיראה לחזית רחוב דוד המלך, יש לתאם נושא זה מול אדריכל העיר בהליך הרישוי. יש לסמן את קווי הבינוי בהתאם למאושר בתכנית 101-0182667 לרבות קו הבינוי העילי. יש לשנות את התכנית באופן שתתאים לסמכות מקומית – אין להציע שינוי בהוראות שימור. לא תותר תוספת מרפסות זיז מעבר לקונטור המקורי אשר פוגמות בשלמות החזית. נספח הבינוי יקבע כמנחה לעניין עיצוב החזיתות הראשיות, לבדיקה מפורטת בשלב ההיתר. בהתאמה יש לבטל בהוראות התכנית סעיף 4.1.2 ד' (י'). תכנון הקומות החדשות כולו בזכויות אינו מקובל בהתחשב במיקומו של המבנה בקונטקסט העירוני ובקרבתו לרחוב היסטורי -המלך דוד, שכונות היסטוריות, ולעיר העתיקה. יש להציע חלופה תכנונית בתיאום עם אדריכל העיר ומח' שימור אשר משלבת בניה באבן כתנאי להפקדת התכנית.

מבואת כניסה מרחוב דוד המלך - יש לקבוע בהוראות התכנית הנחיה לשחזור מבואת הכניסה בהתאמה למצב המקורי משוער כאלמנט המאפיין את תקופתו.

מסחר:

חזית מסחרית- יש לשמור על הוראות בדבר קומת קרקע מסחרית בהתאמה למצב המאושר בתכנית 101-0182667.

ייקבע בהוראות התכנית כי קומת הקרקע המסחרית. כל הפתחים המסחריים יהיו בשימוש.

יש להציג פתרון אצירת אשפה מוטמן בדומה לחלקה סמוכה מצפון. לתאום מול מח' תברואה ובכל מקרה לא על חשבון חזית עירונית הפונה כלפי הרחוב.

תנועה וחנייה:

תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת אגף תושי"ה לנושא החנייה.

המיקום המוצע עבור כניסת רכבים אינו מקובל ופוגם ברצף החנויות ההיסטוריות. אין אישור להסטת מיקום הכניסה לחניה אשר נבחן ואושר בתכנית קודמת.

ישנה סתירה בציון מס' החניות בנספחי התכנית ביחס למאושר – יש לתאם ולתקן מול אגף תושי"ה.

כללי:

יש להשלים את התיאום מול מח' מידע תכנוני ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

לא נמצא מידע לגבי גבולות החלקה בצדה המזרחי והמערבי, יש לצרף אישור מודד מחוזי לגבי גבולות אלו.

לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.

תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוו"ד עדכנית מחלקת מידע, אגף תושי"ה.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.

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

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

הוראות תכנית:

אין לשנות הוראות בינוי והוראות נוספות שנקבעו בתכנית המאושרת, מלבד הוראות הרלוונטיות למטרות התכנית הנדון ובכפוף להחלטה לעיל.

יש לתקן הערה מס' 2 לטבלה 5 בהתאם למופיע להערה 2 בטבלה 5 בתכנית המאושרת.

כללי:

עדכון התוכנית והוספת הוראות נוספות כפי שיידרשו ע"י המחלקות והגורמים השונים מהם יש לאסוף חוות דעת.

יש לציין על גבי הנספח בינוי כי ההדמיה מנחה בלבד ואינה מהווה אישור לחלופה של תוספת בניה בחיפוי זכוכית.

יש להציג בצורה ברורה בנספח הבינוי תכניות וחתכים מצב מוצע הריסה וחפירה/חציבה בצהוב.

בתיאום מול מח' שימור, יש לעדכן את תיק התיעוד בהתאם למצבו הנוכחי של הבנין במועד הגשת התכנית ובהתאם לטופס ש-3 מעודכן הנחיות לעריכת תיק תיעוד הכולל פרק תיעוד אדריכלי מצב מקורי משוער.

התכנית אינה מסמנת כניסה לחנייה בחזיתות. יש לסמן כניסה לחנייה בחזית מערבית. עיצוב הכניסה לחנייה יתואם מול אדריכל העיר בהליך רישוי.

תיאור חדש להתנגדויות

התוכנית המופקדת הינה ברחוב דוד המלך 8, גו"ח 30086/81.

מצב קיים:

מבנה מנדטורי פינתי בין רחובות דוד המלך ובן שמעון, בן 4 קומות המשמש כיום למשרדים ומסחר.

התוכניות החלות במקום:

תוכנית מס' **182667** משנת 2017-מייעדת את המגרש לאזור עירוני מעורב לשימוש מגורים, מסחר, משרדים ומלונאות. תוספת 4 קומות לסה"כ 8 קומות. קביעת הוראות בינוי ל: 706% בנייה מרבים לשימושי מגורים, תעסוקה ותיירות. 79% בנייה מרבים למסחר. סה"כ 9 יח"ד למגורים.

התוכנית מציעה:

תוספת קומה **תשיעית לטובת הרחבת יח"ד**, סה"כ 9 יח"ד ותוספת שטחי שירות תת קרקעיים ביחס לתוכנית 182667 החלה.

התוכנית הופקדה בתאריך 22/12/2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 20/02/2024 .
לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מאת :

עו"ד חגי סטון, חוכרת בחכירה ארוכת טווח משרד ושטח נוסף מהמבנה הנדון.

עיקרי ההתנגדות:

מתנגדת לתוכנית המופקדת מהנימוקים הבאים:

1. סמכות הוועדה המקומית להחליט בניגוד לוועדה המחוזית מוטלת בספק, המתנגדת טוענת כי אין לעקוף את החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 15.01.17 אשר החליטה במסגרת הגשת תוכנית 182667 החלה, לדחות תוספת קומה תשיעית על המבנה משקולי מדניות.
2. שיקולי שימור-מדובר בבניין בעל ערך היסטורי הראוי לשימור, תוספת קומה תשיעית תפגע באופיו, מראהו ואיכותו.
3. היקף בניה חריג-מוצעים 800% בנייה על קרקעים, מדובר בהיקף חריג שיש לצמצמו.
4. העדר תשתית תחבורתית-תוספת הבניה תעמיס ותחריף את עומסי התנועה הכבדים הקיימים כבר כיום.
5. תוכנית תיאורטית שלא תצא אל הפועל בשל פגיעה בזכות קניינית-היות והמתנגדת חוכרת את השטח לתקופה של 24 שנה זכותה ע"פ חוק להתנגד לביצוע פעולות בנייה בכלל ובשטחה בפרט לפיכך מדובר בתוכנית תיאורטית שלא תצא אל הפועל.

6. פגיעה בעסק-עבודות הבניה לא יאפשרו את פעילות משרד המתנגדת, שינוי ייעוד של משרד ועסקים למלונאות יפגע בעסק המתנגדת מה גם שמדובר באזור רווי מלונאות כך שאין לאשר את שינוי הייעוד.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתוכנית

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, ממליצים לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתוכנית:

- לדחות** את ההתנגדות לעניין אישור התכנון המוצע ע"י הוועדה המקומית בניגוד להחלטה משנת 2017 של הוועדה המחוזית: המלצת מהנדס העיר והחלטת הוועדה המקומית לאשר את תוספת הקומה התשיעית נבדקה ומקובלת, היות והתוספת יוצרת יישור קו בגובה הבינוי למבנה המצוי בקו 0 לחזית צפונית (רח' דוד המלך 6) בהליך רישוי לתוספת קומות וביישור קו בגובה הבינוי של בית המלון וולדורף אוסטררה, מבחינת סמכות ניתן על פי הוראות החוק לאפשר את קידום התוכנית בהתאם לסעיף 62 א א הקובע את סוגי התכניות שניתן לקדם בסמכות הוועדה המקומית
- לדחות** את ההתנגדות לעניין פגיעה במבנה לשימור: במסגרת גיבוש המלצת מהנדס העיר, התוכנית נדונה בוועדת שימור בה הוחלט כי ניתן לאשר את התכנון המוצע תוך עיגון הוראות לשימור ערכי המבנה בתקנון התוכנית בהתאם- תוספת קומה נוספת על הבניין לא מהווה שינוי מבחינת נושאי השימור.
- לדחות** את ההתנגדות לעניין היקף בניה חריג: מדובר על תוספת קומה אחת בלבד ביחס לתוכנית מאושרת ובהיקף בנייה סביר ואופייני לאזור.
- לדחות** את ההתנגדות לעניין הכבדה בעומסי התנועה: מדובר על תוספת קומה אחת בלבד כאמור, והתוכנית אינה מוסיפה יח"ד ביחס לתב"מ המאושרת כמו"כ רח' דוד המלך הינו רחוב רחב דיו בכדי להכיל את התוספת המוצעת.
- לדחות** את ההתנגדות לעניין פגיעה בזכות קניינית: במעמד בדיקת תנאי הסף נבדקו ע"י הלשכה המשפטית של עיריית ים חתימות הבעלים ואחוזי ההסכמה הנדרשים להגשת התוכנית, הלשכה מצאה כי התוכנית עומדת בתנאים כחוק.
- לדחות** את ההתנגדות לעניין פגיעה במשרד תעסוקה מתפקד בשל הבניה ובשל שינויי ייעוד: התוכנית המוצעת אינה מבטלת שימוש למשרד ומאפשרת שימוש לתעסוקה בייעוד עירוני מעורב.
- לדחות** את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
לאה הלל			

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: התנגדויות
מס' התכנית בסדר היום: 6

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1108331	קבטני אנטולי	טורבן ילנה	ועדה מקומית	
רחוב, שכונה:				
שמחה הולצברג 19, פסגת זאב				

גוש	חלקה	בשלמות
31306	28	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
17/05/2023	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה תוספת של מרפסת ליח"ד 13, מקובלת תכנונית. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך ה – 15/02/23 ימשיכו לחול.
29/03/2023	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית הנ"ל מציעה הרחבה ליח"ד מס' 13, התכנית מציעה תוספת חמישה חדרים ומרפסת זיז בחלקה הדרום מזרחי של התכנית, מרפסת הזיז אינה מקרה מרפסות סוכה. על כן, תכנון זה מקובל. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך ה – 15/02/23 ימשיכו לחול.
15/02/2023	

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

יש להכניס לגבולות המגרש את החלקה כולה. לבניין הנוסף, להגדיר קווי בניין וזכויות בניה על פי המצב המאושר.

התכנית הנ"ל מציעה הרחבה ליח"ד מס' 13, התכנית מציעה תוספת חמישה חדרים ושלוש מרפסות המקרות את מרפסות הסוכה של הדירות התחתונות. מאחר ומדובר בהרחבה משמעותית על גג המבנה ובהתחשב בפנייה שהתקבלה בדבר אי קירוי מרפסות של שכנים על מנת שניתן יהיה להקים סוכה, יש להציע מרפסת בנסיגה בתחום הגג הקיים. בהתאם לכך, יש לבטל את מרפסות הזיז המוצעות בקומה החדשה.

הוראות התכנית, יש לציין בדברי הסבר לתכנית כי הרחבת יח"ד קיימת הינה תוספת לדירה השייכת לבניין 10, אך התוספת המוצעת מתוכננת על גבי בנין 8.

יש להסיר את תוספת החניה המוצעת מנספח הבינוי, בחתך א – א ובחישוב השטחים מאחר ולא מוצעת תוספת יח"ד חדשה.

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

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

לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכלל בעלי העניין בשטח התכנית.

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

השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו אגף רישוי ופיקוח – מח' המידע התכנוני

תיקון התכנית על פי ההערות הטכניות.

הערה :

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

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

הערות טכניות

הוראות הבינוי, טבלה 5, יש להוסיף עמודה המציינת מספר יח"ד.

יש לסמן קווי בניין בתכניות, חתכים וחזיתות. יש להסיר שובל חישוב שטחים מנספח הבינוי. חישוב שטחים קומה רביעית, יש למחוק תוספת דירה מוצעת (27) ולשנות לשטח עיקרי מוצע. יש למספר בניינים (8,10) במסמכי התכנית, תשריט מצב מוצע, תכניות, חתכים וחזיתות. נספח הבינוי יש למספר יח"ד על גבי תכנית קומה חמישית.	
להוריד מסדר היום לצורך תאום ובדיקה של הסכמות לקידום התכנית מול עורך התכנית	18/01/2023

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית מקודמת ברחוב מזל דלי 8 ו-10 בשכונת פסגת זאב. גו"ח 31306/28, בשטח התכנית קיים מבנה מגורים ב-4 אגפים צמודים ומדורגים התכנית מציעה הרחבת דיור ליח"ד מס' 13 בבנין 10, קומה רביעית, לכיוון דרום (על גג מבנה מס' 8). התכנית מקודמת בסמכות מקומית

התוכנית הופקדה בתאריך 17/11/2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 16/01/2024 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 : שרה הודיה כהן ת.ז. 206196073, בעלת דירה 23 בכתובת מזל דלי 8 פסגת זאב, מגישה את התנגדותה בשמה ובשם מתנגדים נוספים: משפחת שוורץ (דירה 26), שרביט (דירה 25), כהן (דירה 23).

עיקרי ההתנגדויות:

המבקש הינו דייר בבנין 10 המבקש לבנות מעל הגג שלנו- גג בנין מס' 8.
אין לו את המסמכים המראים שכל הגג שלו, בשונה ממה שציין.

כמפורט:

מר אנטולי קבטני מדירה 13 בבנין 10 מגיש תכנית המציעה בינוי מעל דירה 26 בבנין 8, המגיש טוען שיש בידיו מסמך קנייני המראה כי הגג שייך לו, אך עד כה לא הוצגו בפנינו המסמכים למרות שביקשנו לעיין בהם, המסמך היחיד שהוצג וסרוק במערכת נכתב בפרוש "הגג המוצמד לדירתם משמעו חלק מהגג שמעל לדירה הנרכשת על ידם, כמסומן בתשריט המצורף לחוזה, וכי הגג הנרכש לא יופרד משאר חלקי הגג, וכי על הגג יותקנו דודי שמש ו/או רכוש אחר של דיירים- רכוש ו/או ציוד המקובל להתקין על הגג, הקונים מתחייבים לאפשר גישה חופשית לדיירים אל הדודים ואל הציוד, ובנוסף לזה הם מודעים לכך שהזכות הזו של אחרים על הגג תרשם כזיקת הנאה. חלק הגג המוצמד מסומן בתשריט מצורף. מובהר בזה כי חלק הגג המוצמד לדירה לא ירוצף, ולא יגודר"

והואיל ואין נסח טאבו אנחנו רוצים לראות הוכחה מי הבעלים שנרשמו בתצהיר שהוגש כי רוב הדיירים לא יודעים על מה מדובר, יוצא כי התכנית מתייחסת לשטחים שאינם בבעלות המבקש ועליהם קיימת מחלוקת קניינית ואין מספיק חתימות רלוונטיות.

מר אנטולי לא יידע את כלל הדיירים בבית המשותף על רצון שלו להגיש תכנית, לא קיים אסיפת דיירים ובכך מנע את מהם את היכולת להצטרף לתכניתם מזכירים כי בעבר קודמה תכנית שלא צלחה ועדיין ממשיכים באותו קו.

מבקשים לצרף את כל הדיירים המעוניינים להצטרף לתכנית ולבקש תוספות בניה גם עבורם, ובינוי עבור המבקש עפ"י השטח המוצמד אליו בלבד ומסומן ככזה בתשריט שמוצג בחוזה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, ממליצים לקבל חלק מההתנגדויות, ולתת תוקף לתכנית, כדלקמן:

1. **לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין כי המבקש הינו דייר בבנין 10 המבקש לבנות מעל הגג שלנו- גג בנין מס' 8. אין לו את המסמכים המראים שכל הגג שלו, בשונה ממה שציין- בבדיקה חוזרת שנערכה למסמכי הבעלות שהוגשו לצורך עמידה בתנאי סף, נמצא כי קיימים 5 מסמכים המעידים על זכות בנכס, כמפורט:**
 1. נסח טאבו מיום 28.6.2022, העתק רישום מפנקס זכויות, בעלות מדינה ישראל.
 2. מסמך מרמ"י "הודעה על רישום זכות בנכס" מיום 24.7.2013, המציין בשטחים מוצמדים: שטח גג בשטח של 83.8 מ"ר הרשום ע"ש קבטני אנטולי וקבטני אולגה.
 3. מכתב אישור זכויות מיום 25.9.2019 החתום ע"י עו"ד דורון לנגה אשר מונה במסגרת הליכי פרוק חברת בן אבו, המאשר מצב זכויות בנכס אשר הינו בבעלות קבטני אנטולי ואולגה, הינו- דירה בת שלושה חדרים דירה מס' 13 בבנין מס' 18 ברחוב שמחה הולצברג (פינת מזל דלי), בפסגת זאב, 30609/15.
 4. הסכם בין חברת בן אבו חברה לבנין לבין קבטני אנטולי וקבטני אולגה, מיום 11.8.1998, הסכם למכירת דירה ולעניין הצמדת גג, בו נכתב כי הקונים מצהירים כי ידוע להם כי הגג המוצמד לדירתם משמעו חלק מהגג שמעל לדירה הנרכשת..." מצורף תשריט להצמדה הנ"ל בו חלק מהגג של בנין 8 מסומן בקונטור שחור חתום.
 5. הסכם בין חברת בן אבו חברה לבנין לבין קבטני אנטולי וקבטני אולגה, מיום 9.3.1999, לעניין הצדת גג, בו נכתב כי הקונים מצהירים כי ידוע להם כי הגג המוצמד לדירתם משמעו חלק מהגג שמעל לדירה הנרכשת..." מצורף תשריט אך לא מסומן בקונטור שטח ההצמדה.
 6. מגיש התכנית החתום בטופס חתימות מקדמי תכנית הינו רק אנטולי קבטני.

לסיכום מסמכי הבעלות שהוגשו לצורך עמידה בתנאי סף ונבחנו שוב, לא הוגש מסמך אחד המבהיר באופן מוחלט את היקף ומיקום ההצמדות גג אשר הוקנו למגיש התכנית, ואין הלימה בין המסמכים השונים שהוגשו, במסמך מרמ"י משנת 2013 צוין שטח הצמדת גג של 83.8 מ"ר בלבד, ללא תשריט, ואין במסמך זה כדי להבין היכן ממוקמת הצמדת הגג, כמו כן בהסכמים שהוגשו עם החברה המשכנת לא מצויינים סך השטחים המוצמדים, ורק בהסכם מיום 11.8.1998 מסומן בברור בקונטור שחור הצמדת הגג, יצוין שגם במסמך זה קיימת הוראה מילולית כי "הגג המוצמד לדירתם משמעו חלק מהגג שמעל לדירה הנרכשת"- ולא צמוד באותו המפלס.

לאור זאת, **תצומצם הרחבת הדיור המוצעת לשטח הגג המוצמד כפי שמופיע בהסכם עם החברה המשכנת "בן אבו חברה לבנין ופיתוח בע"מ" מיום 11.8.1998, בו קיים תשריט המציג בקונטור שחור את ההצמדה.**

2. **לדחות את ההתנגדות לעניין כי המתנגדים מבקשים לצרף את כל הדיירים המעוניינים להצטרף לתכנית**

ולבקש תוספות בניה גם עבורם, והבינוי עבור המבקש עפ"י השטח המוצמד אליו בלבד ומסומן ככזה בתשריט שמוצג בחוזה- על אף כי רצוי היה שתוגש תכנית אחת המסדירה הרחבות דיור לכלל יחידות הדיור בבניין, אין מניעה חוקית להגשת תכנית להרחבת דיור עבור שטח המוצמד ליח"ד כזו או אחרת, ללא מענה תכנוני לכל הבניין. לאור העובדה כי מדובר על תכנית המצויה בשלבים אחרונים לקראת אישורה להרחבת יח"ד בשטח המוצמד לה, וכי מדובר על תכנית שונה בתכלית מתכנית להרחבות דיור לכלל יח"ד בבניין- התדרש ממילא להפקדה מחודשת, לא סביר בשלב זה לדרוש קידום תכנית חדשה, על כן תקודם תכנית זו לאישור תוקף, בכפוף לתיקונים הנדרשים. ככל ויתר בעלי הדירות מבקשים לקדם תכנית חדשה להרחבות דיור, יתאגדו ויגישו, תכנית חדשה להרחבות דיור תיבחן לגופה.

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

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 7

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1044775	פרץ רפאל	גידרון עמוס	ועדה מקומית	05.02.24
רחוב, שכונה:				
משעול מורן 18, 20, רמות				

גוש	חלקה	בשלמות
30724	46	כן

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

מטרת התכנית
הרחבת שתי יח"ד קיימות בבית דו משפחתי, הכשרת עבירות בניה, חפירת מרתף, הגבהת גג רעפים ותוספת חניה בתת הקרקע.
הוראות התכנית:
1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א'.
2. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מרתף, קרקע, ראשונה ושניה. הוספת חניה מקורה בתת הקרקע, הגבהת גג רעפים והנמכת מפלס רצפה קיימת, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
3. קביעת שטחי בניה כוללים ל – 604.1 מ"ר, מתוכם 506.7 מ"ר שטחים עיקריים (479.70 מ"ר מעל הכניסה ו – 27 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו – 97.4 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
4. הגדלת מספר הקומות משתיים לשלוש. קומה שלישית מובלעת בחלל גג רעפים.
5. קביעת הוראות בגין הריסה.
6. קביעת הוראות בגין שימור לעצים.
7. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים א'	2	840.74	100	60.27% בניה מירבי
סה"כ	2	840.74	100	506.7
תיאור המצב הקיים				
בית מגורים דו משפחתי בן שתי קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים. 2 יח"ד.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				

תכנית 2644 משנת 1980,

קבעה את ייעוד הקרקע כאזור מגורים 5 מיוחד.
מגרש 93 – שטח רצפה – 338 מ"ר, 2 יח"ד. מס' קומות – 2.
אחוזי הבניה יהיו 40% משטח המגרש.

תכנית 184002 משנת 2018 – נגנזה עקב אי מילוי תנאים להפקדה.

החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 22.4.2018 שאימצה את המלצת הוועדה המקומית בתנאים – להפקיד את התכנית בתנאים:

1. התכנית מציעה הרחבות ליח"ד 1 בלבד. התכנית תכלול תוספת שטחים על פי המדיניות גם ליחידת הדיור השנייה שבמגרש, בתאום עם לשכת התכנון.
2. מאחר ומדיניות התכנון מאפשרת תוספת של עד 50% מהשטחים המאושרים (מהתכנית המאושרת ולא מהיתר עם הקלות) יש לחלק את תוספת השטחים בצורה מאוזנת לשתי יחידות הדיור, על מנת שההרחבות יתוכננו במידתיות. דהיינו תוספת 169 מ"ר שיתחלקו בעבור שתי יח"ד הקיימות, יש לתאם תכנון מחדש מול מחלקת התכנון.
3. לעניין פיתוח השטח: כפי שעולה מהתייחסותו של עורך התכנית, מדובר בבריכת שחיה שניתן לנייד אותה בתחום המגרש, לכן קובעת הוועדה כי אין צורך לסמנה במסמכי התכנית שכן לא מדובר בבינוי קבוע.
4. לעניין קירוי החניה הועדה קובעת כי יש לבטל את קירוי החנייה ולהציע חנייה על קרקעית ללא בינוי. יש לבחון פתרון חנייה המאפשר הריסה מינימלית של הגדר (כניסה ברוחב רכב אחד וחנייה מקבילה לרחוב בתוך החלקה).
5. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף תושבי"ה לפתרון החניה המוצע וכל זאת בפרק זמן שלא יעלה על 60 יום, מיום הפניה אל המחלקה. לצורך כך יוצג אישור מסירה, ככל שלא יתקבל אישור בפרק זמן של 60 יום יראה הדבר כקיום חובת ההיוועצות.
6. לעניין הבינוי המוצע במסמכי התכנית קובעת הוועדה כי, התכנית מציעה חפירה מתחת למבנה קיים, לטובת יח"ד 1. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד הנדסית המאשרת זאת.
7. על פי היתר הבניה קומת המרתף החלקית לא מציינת ממ"ד (רשום רק "צמוד לדירה"). כאשר נספח הבינוי מראה מצב קיים עפ"י היתר לממ"ד. בנוסף, קומת המרתף החלקית אינה מופיעה בנספח כפי שמסומן בהיתר. יש לתקן את המצב בהתאם למסומן בהיתר הבניה כתנאי להפקדת התכנית.
8. בנוסף, שטח למחסן/ממ"ד המוצע להכשרה, כפי שנקבע בסעיף 7 (הסעיף הקודם), יש להחליט האם מדובר בממ"ד או מחסן. אם מדובר במחסן, יש להציעו ללא פתחים, אם מדובר בממ"ד יש להציע פתרון אוורור כתנאי להפקדת התכנית.
9. המקווה המוצע במפלס 3.00- מתוכנן ללא פתרון אוורור, הועדה קובעת כי יש להציג פתרון אוורור ראוי. יש להחשיב שטח המקווה כשטח עיקרי.
10. הועדה קובעת כי נספח הבינוי יציג את השימושים המבוקשים בחללים השונים במסמכי התכנית. הועדה קובעת כי בתכנית חדשה, אין צורך בתכנון חדר הסקה. יש לנצל חלל זה לטובת שימוש כשטח שירות או לבטלו.
11. בקומת הקרקע: הועדה קובעת כי יש לבחון הכשרת השטח למטבח. אם תוספת השטח חוסמת או מסתירה את חלונות יח"ד 2, יש לבטלה.
12. בהתאם לסעיף הקודם מחליטה הועדה כי, יש לבטל סימון ריצוף הגג לחניה התת קרקעית.
13. קומה שנייה: חזית צפונית ליח"ד 2 (מפלס 1.10) מופיע בשונה למופיע בהיתר. מדובר במפלס שכבר מופיע בקומת קרקע. יש לתקן בהתאם.
14. הועדה קובעת כי יש לסמן שטח להכשרה ליח"ד 2 כשטח שירות שהופך לעיקרי (מופיע כמרפסת בהיתר הבניה).

היתרים:

1981/0027.00 – בניין חדש בית מגורים פרטי – דו משפחתי.

845 מ"ר, 40% בניה.			
עבירות בניה:			
2015/3436.00 – תיק נסגר			
בבית פרטי, משתמשים בשטח המיועד למגורים לעמותה.			
2012/6071.00 – הופקה טיוטת כתב אישום/אי ציות			
בקומת מרתף:			
1. משתמשים למגורים בחלל שנחפר ללא היתר בשטח של כ- 18 מר כמסומן בתרשים בצבע אדום מקווקו ובמספרים 1-2-3-4-5-1.			
בקומת כניסה:			
2. משתמשים בחלק מחצר להגדלת מטבח בשטח של כ- 9 מר כמסומן בתרשים בצבע כחול מקווקו ובמספרים 6-7-8-9-6.			
בקומה א' מעל קומת כניסה:			
3. משתמשים במרפסת שנסגרה ללא היתר בחלונות וגג רעפים בשטח של כ- 5 מר כמסומן בתרשים בצבע ירוק מקווקו ובמספרים 13-14-15-16-13.			
בחלל גג (חצי קומה מעל קומה א'):			
4. משתמשים למגורים בתוספת שנבנתה ללא היתר בשטח של כ- 20 מר כמסומן בתרשים בצבע אדום מקווקו ובמספרים 16-17-18-19-20-16.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני.			
2. התייחסות לתכנית הבנייה: לא לציפוף.			
ניתן להוסיף 50% שטחי בניה מירביים מהשטח העיקרי המאושר, אך ללא תוספת יח"ד.			
3. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

התובע העירוני	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1044775 - רח' משעול מורן 18,20, רמות כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת יח"ד קיימות ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 שנקבע בתכנית 2644 לאזור מגורים א'. התכנית חלה על חלקה 46 בגוש 30724, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה בבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 46 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 101/1996 הרשומה מתאריך 22.01.1997. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר זו. מכתב זה מהווה אישור תכנית זאת ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.	אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התכנית מאפשרת הרחבות דיור.		התאמה לחזון העיר
ל"ר		כלכלת היישוב/ הרשות:
ל"ר		השפעות חברתיות:
התכנית מציעה פתרון חניה לא ראוי.		תשתיות ותחבורה:
ל"ר		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. כיוון שהתכנית כוללת את מלוא שטח החלקה בה קיימות שתי יח"ד בקיר משותף, ראוי ונכון להציע את

- הרחבת שתי יח"ד. ההרחבות המוצעות ליח"ד מקובלות תכנונית, אם כי יש להוסיף ממ"ד- בתאום מחלקת תכנון העיר, כמו כן יש לקבל הסכמה מפורשת של בעלי הדירה להרחבה זו, ככל ולא תתקבל, יבוטלו ההרחבות.
2. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים, חישוב השטחים יהיה מסמך נלווה שלא יצורף למסמכי התכנית. שטחים עיקריים בתת הקרקע יוצעו מכוח סעיף 62א(א)(14), שטחי שרות שהינם מעל מפלס הרחוב ואינם בתת הקרקע בחתך הקרקע הטבעי- אף הם יחושבו לפי סעיף זה. שטחי שרות בתת הקרקע במלואם יחושבו לפי סעיף 62א(א)15 ויהיו עבור שימוש ממ"ד או מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי הבניה למעט השרות כפי שמצוין- יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לערוך תאום בעניין עם מחלקת תכנון העיר.
3. בקומת הקרקע, מוצעת הכשרת שטח הרחבה למטבח ליחידת דיור מספר 1. ככל שהרחבה זו לא חוסמת את החלונות בדירה הצמודה (שירותים וחדר שינה), יש לציין את מפלס סף החלונות כדי להבהיר שאין פגיעה בדירה זו. אם התוספת חוסמת את החלונות, יש לסמנה להריסה.
4. התכנית מציעה שני מקומות חניה בתחום המגרש שמוצגים לכאורה בתת הקרקע אך הינן חניות מקורות במפלס הרחוב. מדובר על רחוב משולב בו מתאפשרת החניה למבנים הקיימים בתחום הדרך ולא במגרשי המגורים, כי שגם נקבע בתכנית המאושרת החלה בשטח- 2644- סעיף חניה- החניה תינתן בחינה בצירי הדרך, חניות אלה פוטרות את מגישי הבקשות להיתרי בניה ממתן פתרונות חניה בתוך תחומי המגרשים. כך גם תכנון אופי הרחוב- גדרות וחצרות. החניה המקורה המוצעת במפלס הרחוב תשנה את אופי הרחוב והינה חניה כפולה, המבטלת אפשרות לחניה ברחוב תוך תמרון רכב בזכות הדרך, לאור כל זאת יש לבטל את החניה המקורה המוצעת בתחום המגרש.
5. בחלק הצפון-מזרחי של התכנית קיימת עפ"י המדידה בריכה שכלל לא מסומנת בנספח הבינוי ויש להתייחס אליה במסגרת תכנית זו. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר הקמת בריכה, בחזית האחורית בלבד, במרחק של 1 מ' מגבול המגרש האחורי ועד 3 מ' מגבול מגרש צידי, בהתאם למדיניות מהנדס העיר לבריכות פרטיות. הבינוי יותאם להנחיות אלה, בתאום מחלקת תכנון העיר.
6. יש להשלים את חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה לעניין הקמה של בריכה פרטית בתחום המגרש, ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית
7. בתשרי התכנית מסומנים 18 עצים לשימור. שני עצים בתחום קו הבניין המוצע לבניה. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין שימור עצים. יש לקבל חו"ד אגף שפ"ע גנות לעניין העצים בתחום התכנית.
8. יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור הבניין הקיים וההרחבה המוצעת.
9. יש לתקן את שלבי הביצוע המוצעים בתכנית באופן שכל יחידת דיור תיבנה בהינף אחד ובנפרד מיח"ד השניה. לא תותר בניה בשלבים.
10. התכנית מציעה ביטול מקלט קיים ע"י אטימתו, כיוון שמדובר על שטחים קיימים- ניתן להסבו למחסן ולאחר הקמת הממ"ד, ואין צורך באטימתו.
11. מוצעת חפירה מתחת למבנה קיים, לטובת הרחבת יח"ד. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד הנדסית המאשרת זאת.
12. אין התאמה בין המצב הקיים בפועל למוצג בנספח, יש לסמן בנספח הבינוי עבירות בניה להריסה / הכשרה כמקובל, בתאום ואישור עם מחלקת תכנון העיר ובכפוף לשטחי הבניה שניתן לאשר עפ"י המדיניות ובסמכות מקומית
13. יש להוסיף לסעיף 4.1.2 ו כי העיצוב האדריכלי (לרבות המעקה, חלונות וסוג אבן), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שניתן.
14. יש לקבוע את הצבת המתקנים הטכניים בחלל גג הרעפים בלבד ולא תותר התקנת מערכות על

15.	קירות המבנה או על גג הרעפים- נושא זה יקבע בסטיה נכרת. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
16.	לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
17.	לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
18.	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.
19.	בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
הערות טכניות הוראות התכנית	
20.	סעיף 1.4 - יש להשלים לפי סעיף בחוק.
21.	סעיף 1.7 - יש להשלים מספר עמודים ותאריך עריכה ויצירה להוראות התכנית, תשריט מצב מוצע. יש לתקן לנספח הבינוי מחייב חלקית – מחייב לעניין גובה הבניה, מספר הקומות וקווי הבניין.
22.	סעיף 4.1.2א – יש להוסיף תוספת בניה במפלס +5.80. תת סעיף 4. יש להשמיט ניוד שטחים מתחת ומעל 0. יש להוסיף כי נספח הבינוי מחייב גם לעניין קווי הבניין.
23.	סעיף 6.2 ניהול מי נגר – יש לתקן לסעיף הסטנדרטי.
24.	יש להוסיף סעיפים לעניין: עצים לשימור, אלמנטים להריסה.
25.	סעיף 7.1 שלבי ביצוע – יש לתקן באופן הבניה תבוצע בהינף אחד עבור כל יחידת דיור בנפרד. לא תותר בניה בשלבים.
עורך חוות הדעת	
שם	תפקיד
שם	תאריך
עדן בנימין	01.05.24
סטודנטית מחלקת התכנון	חתימה

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 8

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1083443	עיריית ירושלים	אפשטיין רנדי	ועדה מחוזית	01/02/2024
רחוב, שכונה:				
מפגש בין שדרות גולדה מאיר ויגאל ידן , רמות				

גוש	חלקה	בשלמות
31270	24	לא
31270	23	לא
31270	11	לא
30617	258	לא
30616	173	לא
30616	165	לא
30616	167	לא
30616	31	לא
30616	130	כן
30616	28	כן
30616	115	לא
30616	169	לא
30616	24	לא
30616	133	כן
30616	162	כן
30616	132	לא
30616	213	לא
30616	209	לא
30616	119	לא
30616	144	לא
30616	164	כן
30616	121	כן
30616	124	כן
30616	128	כן
30616	159	לא
30616	30	לא
30616	160	כן
31268	19	כן
31268	10	לא

לא	11	31268
לא	14	31268
כן	18	31268
כן	14	31267
כן	15	31267
לא	1	30249
לא	10	30249
לא	6	30249
לא	8	30249

עיקרי התכנית ומטרותיה

חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 18 תשריט 13

מטרת התכנית:

הסדרת חניון אוטובוסים ודרך גישה לחניון אוטובוסים בהתאם לקיים, תוך שינוי ייעוד קרקע וקביעת זכויות והוראות בנייה להקמת מבנים טכניים וחדר לעובדים. טיפול בשטחים הפתוחים סביב החניון, הסדרת ניקוז מי נגר ופיתוח פארק לאורך נחל שורק.

הוראות התכנית:

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
משטח לדרך ו/או עיצוב נוף, שטח ציבורי פתוח, שטח נוף פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, ל – חניון, מרכז תחבורה ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת בינוי לחניון אוטובוסים הכולל מבנה נהגים ועובדים, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
3. קביעת השימושים בתא שטח 205 לחניון אוטובוסים, חניון לרכב פרטי, מתקנים טכניים, משרדים ומבנה לנהגים ומתקנים טכניים ושנאים לחישמול אוטובוסים.
4. קביעת שטחי בנייה כוללים בשטח התכנית ל – 1,150 מ"ר כמפורט להלן:
 1. בתא שטח 205 עבור חניון ומתקנים הנדסיים – 750 מ"ר (400 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת למשרדים ו – 350 מ"ר שטחי שירות למתקנים הנדסיים מתחת לכניסה הקובעת).
 2. בתא שטח 200 קביעת שטחי בנייה למנהרות גישה בשטח מרכז תחבורה – 250 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת.
 3. בתא שטח 100 קביעת שטחי בניה למבני שירות בשטח ציבורי פתוח – 150 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
5. קביעת הוראות בגין שטח ציבורי פתוח, קביעת השימושים להסעדה, מרכז מבקרים לטבע עירוני, מבני שירות, מתקנים הנדסיים וקביעת הוראות לפיתוחו כפארק עירוני.
6. קביעת השימושים
7. קביעת הוראות בגין מתקנים טכניים כגון שנאים לחישמול אוטובוסים.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, העתקה ועקירה.
9. קביעת הוראות לשיקום נופי ופיתוח פארק טבע עירוני.
10. קביעת הוראות בגין מנהרה/מעבר תחתי לצורך גישה לחניון אוטובוסים קיים.

11.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
חניון	-	18,370.35	32.68	750	4% אחוזי בניה מרביים
מרכז תחבורה	-	3,331.08	5.93	250	7.5% בניה מרביים
שטח ציבורי פתוח	-	34,511.9	61.39	150	0.43% בניה מרביים
סה"כ		56,213.33	100	1,150	
תיאור המצב הקיים					
בשטח שבין שדרות גולדה מאיר במערב ויגאל ידין מדרום, ומצפון למחלף הקיים, קיימים חניון אוטובוסים ודרך הגישה אליו, דרך גישה ומינהרה מתחת לכביש שמובילה למרכז תחבורה (מחוץ לשטח התכנית), ושטחים פתוחים כלואים בין מחלף יגאל ידין ושכונת רמות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 324616 – משנת 2017 קבעה את שטח המגרש בייעוד: מבנים ומוסדות ציבור (עם זיקת הנאה לרכב – גישה לחניון האוטובוסים ומרכז התחבורה, זיקת הנאה למעבר רגלי – לשימושים משלימים לשצ"פ הצמוד, וחורשה לעקירה). שטח המגרש 11.023 דונם. מאושרים 18,330 מ"ר שטחי בניה כוללים למשרדים של עיריית ירושלים שאינם מושכי קהל ובעלי נפח תנועה נמוך, במבנה בן 2 קומות מתחת למפלס הכביש. בשטח הגג הירוק שטחים פתוחים לרווחת הציבור בפיתוח אקסטנסיבי מבוקר. שטח ציבורי פתוח (עם חורשה לשימור והנחיות מיוחדות עבור דרך גישה למבני ציבור וליער רמות) , דרך ו / או טיפול נופי.					
תכנית מס' 6576 – משנת 2009 קבעה את שטח המגרש בייעוד: שטח נוף פתוח, שטח לדרך ו/או עיצוב נוף ושטח ציבורי פתוח בו 30 מ"ר למחסן עבור עובדי הגננות.					
תכנית 4573 מאושרת משנת 1999 קבעה את יעוד הקרקע לשטח לדרך ו/או טיפול נופי.					
היתרים: 2016/672.01 – היתר בניה לכביש גישה המתחבר לחניון התחתון, מינהור והעתקת תשתיות. 2016/672.05 – הופק כתב אישום אי ציות – היתר בניה לעדכון קירות פיתוח עבור החניון המוצע בתכנית זו והקמת חדרי חשמל תת קרקעיים.					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות 1. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – שטח פתוח. התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					

תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	כן	התכנית מבטלת שטח ציבורי פתוח מאושר בתכניות 324616, 6576. במסגרת התכנית הסדרה של שטחים פתוחים והסבתם לשצ"פ.
מבני ציבור	לא	לא	התכנית מבטלת מגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 11.023 דונם.
עתודות / אחר	חניון אוטובוסים	כן	התכנית מסדירה חניון אוטובוסים קיים וגישה למרכז תחבורה.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הערות המחלקה לתכנית 1083443 חניון 4/9	המחלקה לאיכות הסביבה
1. כללי 2. התכנית חלה בייעוד מאושר לשטחים פתוחים ולשטח נוף פתוח ומציעה ייעוד לחניון ולשטח ציבורי פתוח. 3. התכנית חלה באתר טבע עירוני: שורק עליון. 4. התכנית מבקשת להסדיר חניון אוטובוסים עבור כ-100 אוטובוסים וכ-54 רכבים פרטיים עבור עובדי המקום, בשטח שבו קיים היום חניון זמני. התכנית מציעה חשמול של החניות, דרכי גישה לחניון והוספת מבנים נלווים. 5. התכנית כוללת טיפול בשטחים הפתוחים שסביב החניון ופיתוח פארק והסדרת ניקוז מי נגר. 6. רקע 7. על פי תכנית מתאר 2000 התכנית יועדה לשטח פתוח. בהתאם לתפיסה זו קודמה בשטח זה במהלך שנת 2020 תכנית 763466 לחניון תת-קרקעי אשר מעליו תוכנן שצ"פ לרווחת תושבי שכונת הקאנטרי. לתכנית זו שבסופו של דבר לא קודמה לאישור סטטוטורי, קדמו תכניות אחרות לחניון אוטובוסים במרחב: תכנית 13260 בשנת 2013 ותכנית 324616 בשנת 2017. 8. התכנית הנוכחית מסדירה מצב קיים בשטח ללא שינויים מהותיים, ללא חפירה בתת-הקרקע ועם חניון הנראה לעין ללא קירוי מלא של שצ"פ. האם תכנית זו נבחנה בראייה עירונית עם כלל חניוני האוטובוסים בעיר ועם החניון הסמוך? האם ההפחתה המשמעותית של מקומות החנייה לקחה בחשבון את העובדה כי המקום צפוי להיות מרכז תחבורתי גדול? מהי החלופה של לאותו חניון שבוטל?	

9. השלמות נדרשות לתכנית 10. אקולוגיה: 11. לא הוגש לתכנית סקר טבע מפורט עדכני. התכנית חלה באתר טבע עירוני וע"פ התשריט שהוגש התכנית חלה באזור שנשמר בחלקו במופע טבעי. לאחת מהתכניות שקודמו בשטח, הוגש סקר שנערך ב-2016 ע"י ניר מעוז. הסקר לא עדכני ולא רלוונטי, לא מבחינת הממצאים בשטח ולא מבחינת הקו הכחול של התכנית הנוכחית אשר מתפרש על שטח פתוח נוסף. יש להגיש סקר טבע מפורט בהתאם להנחיות המחלקה להכנת סקר טבע עירוני מפורט כתנאי להפקדת התכנית. 12. בהתאם להתחייבות של משרד השיכון לשכונת הקאנטרי, מוצע שיקום של השטחים הפתוחים העוטפים את השכונה, לרבות שיקום תוואי הנחל במופע טבעי, ובהם שטחים החלים בתחום הקו הכחול של התכנית המוצעת. על פי דרישת המחלקה בפגישתם עם עורכי תכנית השיקום נדרשת הכנת סקר טבע מקיף בבסיס לתכנית השיקום. 13. נדרש תיאום בין כלל הגורמים (מחלקת קיימות, אגף שפ"ע, משרד השיכון, משרד התחבורה, מנהלי פרויקט תכנית 4/9, מנהלי פרויקט תכנית השיקום של נחל שורק וכו') על מנת לקבוע מי אחראי על עריכת סקרי הטבע? האם עורכים סקר טבע מקיף אחד אשר כולל את שתי התכניות? אם כל תכנית עורכת רק את הסקר שחל בתחום שלה, מה קורה עם השטח שחופף הן את התכנית המוצעת של חניון 4/9 והן את תכנית השיקום? 14. המחלקה רואה חשיבות רבה בין שיקום הנחל הן מבחינה הידרולוגית והן מבחינה אקולוגית, המחלקה מבקשת כי השיקום יהיה במובל פתוח ובמופע טבעי. נדרש תיאום בין שתי התכניות גם בנושא זה. 15. תנאים להפקדת התכנית 16. התכנית נדרשת להגיש נספח ניקוז בהתאם ליעדי הנגר לניהול על פי תמ"א 1 תיקון 8. 17. כיוון שהתכנית חלה בתחום רצועת ההשפעה של נחל שורק המוגדר כנחל ראשי. יש לקבל אישור מרשות ניקוז שורק על המסמך ההידרולוגי. 18. סקר אקולוגי כפי שפורט לעיל. 19. מסמך סביבתי 20. במסמך הסביבתי נכתב כי החניון לא יכלול תחנת דלק, תחנת שטיפה או אמצעים לייצור חשמל דוגמת מתקני קו-גנרציה. 21. כיון שבהתאם לנכתב לא נערכה בחינה סביבתית עבור משמעות תחנת דלק ותחנת שטיפה, מבקשת המחלקה לקבוע בהוראות התכנית כי חל איסור על הקמת מתקנים אלה. 22. בנוגע לאמצעי ייצור חשמל, מבקשת המחלקה שלא להגביל אמצעים כאלה ואחרים ולהיפך- לאפשר תשתית ליצירת חשמל בתחום התכנית כל עוד נשמרים מרחקי הבטיחות הנדרשים. 23. איכות אוויר 24. המסמך ערך בחינה של איכות האוויר והציב קולטים בבתיים המתוכננים והסמוכים לתכנית ומהם עולה כי לא צפויה חריגה בזיהום האוויר מהתכנית כלפי המגורים. 25. רעש 26. על פי בחינת המסמך עולה כי צפויה חריגה בלילה לקולט המגורים הקרוב ביותר לחניון בשיעור זניח של 1.4 db(a) וכן נכתב כי מקור הרעש הדומיננטי הוא מדרך גולדה. 27. המסמך הסביבתי הציע מס' פתרונות אפשריים להורדת מפלס הרעש וביניהם הקמת קיר בגובה 6 מטר בחלק הצפוני של החניון. המחלקה מבקשת לקבוע הנחייה זו בהוראות התכנית	

28. כמו כן, מבקשת המחלקה לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה בחינה אקוסטית מפורטת. 29. קרינה 30. לצורך חשמול מלא של האוטובוסים בחניון, מתוכננים חדרי שנאים בשטח התכנית. מיקום חדרי השנאים מוצג בתכנית ולעת מתן היתר בנייה ייבחן בשנית ביחס למבנים הנוספים בתכנית ועל פי תקני המשרד להגנת הסביבה.	
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 12 מונה תדפיס תשריט 9 תכנית חניון אוטובוסים 4/9 בדיקת בעלויות ונכסים עירוניים בתחום התכנית: גוש/ חלקה 31268/23 נכס 6956 בעלות מדינה, חלוקה, בשלמות שטח החלקה 3331 מ"ר. קיימת הערה על הפקעה 5 ו 7 י.פ. 8930 מיום 21.6.20 ע"מ 6744. (בתחום התכנית כמחצית משטח חלקה זו). גוש/ חלקה 31270/61 בבעלות עיריה, חלוקה, בשלמות, שטח החלקה 176 מ"ר. (בתחום התכנית כ2 מ"ר). הערות הנכסים נבדק ונמצא כי סעיף הפקעה הוטמע בהוראות התכנית.	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
מאשרת מפת המדידה הנושאת חתימתי מיום 30.11.2022.	אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
	המחלקה

לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	הערות לנספח מעודכן מתאריך 26.10.22 : 1. זכויות הדרך סומנו בצורה לא ברורה, יש להדגיש 2. יש להציג את מתקני ההטענה בא"י התנועה בתוך שטח החניון , להראות את הרוחב הנדרש בין המטענים לבין קצה החניה .לא ניתן להצמיד את המטענים לתאי החניה , יש להציג את המרחק המזערי הדרוש . (למרות ההתייחסות המתכנן על כך שחניון קיים, מדובר על תב"ע חדשה על כך נא לעדכן את התכנית) 3. המידות של אורך התמרון הדרוש לפי ההנחיות עבור תאי החניה עבור אוטובוסים "הרגילים" החשמליים אינן נכון . יש להגדיל . 4. יש להציג את נתיב ההאצה ביציאה מהחניון לכיוון ציר גולדה צפונה . בתכנית שהועברה, נתיב ההאצה קצר מאוד. 5. יש להציג מדרכות רחבות ורציפות לאורך הכבישים , עובי הקו הכחול מסתיר את המדרכות . יש לתקן. יש להציג מידות של מדרכות. 6. יש להציג מפלסים קיימים/מתוכננים בשטח החניון וברמפות 7. יש להציג פתרון חניה עבור מבקרי הפארק 8. יש לרשום למי מיועדים מקומות חניה בתוך החניון 9. יש לעדכן את התכנית בהתאם להערות צתא"ל 22.12.22 1. אם קו זכות הדרך מסומן בצבע כתום בהיר, - אז למה לאורך יגדל ידן רוחב המדרכה מגיעה עד לגבול המגרש ולא עד סוף זכות הדרך? - לאורך גולדה הקו לא ברור ולא ברור איפה המדרכות בדרך כלל מקובל לסמן מדרכות ב-hatch, כך רואים ברור יותר נא לדאוג למדרכות רחבות 2. בחיבור לרמפת בגין , בתשריט מצב מוצע שיניתם חלק מיעוד אדום לירוק. לא מובן מדוע 3. לגבי מפלסים בחניו, ההסבר שחניון קיים ומפלסים לא ישתנו, לא מקובל. נא לסמן מפלסים 4. יש להציג חניות לאורחי הפארק 5. תעבירי בבקשה תשריט מצב קיים. אפשר בקובץ pdf.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	התכנית מסדירה מצב קיים.	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	התכנית מציעה חניון אוטובוסים שנדרש בעיר.	
סביבה ונוף:	התכנית מציעה פיתוח סביבתי. התכנית משמרת עצים בתחומה.	התכנית מבטלת שצ"פ מאושר ומסדירה חניון אוטובוסים שיש לו השלכות סביבתיות.
אחר: מבנים ומוסדות ציבור		התכנית מבטלת מגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור עבור משרדים עירוניים לצרכי תיפעול בהיקף נרחב.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/03/2023	הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התוכנית על מנת להסדיר חניון האוטובוסים, לפתחו וכן את השטח סביבו.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- התכנית מבקשת להסדיר חניון אוטובוסים תוך ניצול יעיל של השטחים הכלואים במחלף 4/9 בהתאם למצב הקיים, ולטפל בשטחים פתוחים סמוכים. בצפון מערב התכנית נכללו שטחים שאין כוונה לשנות את יעודם או להציע פיתוח ויש להוציאם מגבולות התכנית. יש להוציא מגבולות הקו הכחול של התכנית את החלק המאושר כשצ"פ.
- התכנית קובעת יעוד קרקע בשטח התכנית לשטח ציבורי פתוח בשטח שכלוא ברמפת גישה לחניון קיים מדרום לשטח התכנית (ת"ש 302) וברצועה צרה בחלק הדרום מערבי (ת"ש 303) הצמוד לכביש שאין אליו גישה לכלל הציבור, ובחלק הדרום מזרחי (ת"ש 301) בשטח הכלוא בין שטח החניון ומחלף יגאל ידין. יש לשנות את ייעוד הקרקע בשטחים אלו לדרך ו/או טיפול נופי.
- התכנית מציעה הסדרת חניון קיים ופיתוח סביבתי וכן פיתוח פארק לאורך נחל שורק. במסגרת פיתוח הפארק, יש להציג בנספח הבינוי שביל שמחבר בין המגורים לשצ"פ, בכדי להנגיש את השטחים הפתוחים למתחם המגורים מצפון לו.
- התכנית מציעה בתחום השצ"פ מרכז מבקרים לטבע עירוני, הסעדה, מבני שירות למשתמשי הפארק ומתקנים הנדסיים. בטבלה 5 הוגדרו 150 מ"ר שטחי בניה בתא שטח 100. יש לוודא ששטחי הבניה המוצעים מתאימים לשימושים. יש להגדיר מספר קומות. יש לקבוע מיקום המבנים ולסמן קווי בניין עבור מבנים אלו. יש להגדיר אזור חניה עבור המבקרים בפארק בתיאום ואישור אגף תושי"ה והמחלקה לאיכות הסביבה.

5. חניון האוטובוסים המבוקש להסדרה קיים בפועל, ופיתוח הפארק מוצע במסגרת התכנית. יש לקבוע שלביות ביצוע לפיתוח הפארק כדי לוודא השלמת הפיתוח בהתאם למוצע בתכנית. - ולכן צריך להישאר בקווי הכחול
 6. התכנית מבטלת מגרש בשטח כ - 11 דונם ביעוד למבנים ומוסדות ציבור תא שטח 201 בתכנית 324616. מאושרים 18,330 מ"ר שטחי בניה כוללים לשימושים - משרדים של עיריית ירושלים שאינם מושכי קהל ובעלי נפח תנועה נמוך. יש לקבל חו"ד המחלקה למדיניות התכנון לביטול המגרש ואפשרות לשילוב שימושים עירוניים במסגרת חניון האוטובוסים.
 7. השלמת חוות דעת מהמחלקות הבאות: חברת החשמל לישראל, אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, אדריכל העיר, תכנית אב לתחבורה. תנועה:
 8. יש לתאם את נספח התנועה מול אגף תושי"ה. איכות הסביבה:
 9. יש להגיש סקר טבע מפורט ועדכני בהתאם להנחיות המחלקה להכנת סקר טבע עירוני מפורט כתנאי להפקדת התכנית.
 10. התכנית נדרשת להגיש נספח ניקוז בהתאם ליעדי הנגר לניהול על פי תמ"א 1 תיקון 8.
 11. כיוון שהתכנית חלה בתחום רצועת ההשפעה של נחל שורק המוגדר כנחל ראשי. יש לקבל אישור מרשות ניקוז שורק על המסמך ההידרולוגי.
 12. יש להגיש סקר אקולוגי כפי שפורט בחוות דעת מחלקת איכות הסביבה.
 13. מסמך סביבתי:
 1. במסמך הסביבתי נכתב כי החניון לא יכלול תחנת דלק, תחנת שטיפה או אמצעים לייצור חשמל דוגמת מתקני קו-גנרציה.
 2. כיון שבהתאם לנכתב לא נערכה בחינה סביבתית עבור משמעות תחנת דלק ותחנת שטיפה, מבקשת המחלקה לקבוע בהוראות התכנית כי חל איסור על הקמת מתקנים אלה.
 3. בנוגע לאמצעי ייצור חשמל, מבקשת המחלקה שלא להגביל אמצעים כאלה ואחרים ולהיפך-לאפשר תשתית ליצירת חשמל בתחום התכנית כל עוד נשמרים מרחקי הבטיחות הנדרשים.
 4. המסמך הסביבתי הציע מס' פתרונות אפשריים להורדת מפלס הרעש וביניהם הקמת קיר בגובה 6 מטר בחלק הצפוני של החניון. יש לקבוע הנחייה זו בהוראות התכנית.
 5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה בחינה אקוסטית מפורטת.
 6. לצורך חשמול מלא של האוטובוסים בחניון, מתוכננים חדרי שנאים בשטח התכנית. מיקום חדרי השנאים מוצג בתכנית ולעת מתן היתר בנייה ייבחן בשנית ביחס למבנים הנוספים בתכנית ועל פי תקני המשרד להגנת הסביבה.
 7. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
- 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:

סעיף 1.6 - יש להשמית תכנית מאושרת 3958 .

סעיף 1.7 – יש לציין תאריך עריכה ויצירה של הוראות התכנית ותשריט מצב מוצע. יש לציין שנספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבינוי ומספר הקומות.

סעיף 3.2 – אין התאמה בין שטח התכנית במצב המוצע והמאושר. יש לתקן.

סעיף 4.1.1 – יש לתקן שימוש ל - חניון לרכב פרטי. להשמיט – עבור עובדי המקום.

סעיף 4.3ב'2 – מצורפות הוראות לפיתוח ת"ש 300. לא ברור למה הכוונה. אין ת"ש 300 בתכנית. נספח בינוי:

יש להראות את הכניסה למבנה המשרדים. תשריט מצב מוצע :

1. יש להדגיש את זכויות הדרך/ מנהרה בצורה ברורה יותר (בצהוב).
2. יש להציג את המדרכות בצורה ברורה.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן אלחרר	סטודנטית מחלקת התכנון	20.3.24	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: מתן תוקף לתכנית
מס' התכנית בסדר היום: 9

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה
1089580	אלרוב אזור מסחרי ממילא	כהן מירון	ועדה מקומית	12.09.2022
רחוב, שכונה:				
שלמה המלך 7, ממילא				

גוש	חלקה	בשלמות
30831	3	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת של 4 מרפסות זיזיות. 1. מבלי לשנות את סה"כ הזכויות שבמתחם המסחרי שבממילא שבתכניות התקפות, ומבלי לשנות ייעודים או שימושים שבתכניות התקפות, ומבלי לשנות מספר קומות מותר והוראות שימור, תכנית זו תאפשר שיחזור ותוספת 4 מרפסות זיזיות.

2. תכנית זו תקבע הוראות בינוי לתוספת המרפסות הזיזיות בהמשך למרפסות הזיזיות הקיימות שנקבעו לשיקום.

3. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

4. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

5. קביעת הוראות שימור.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
19/04/2023	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: הקווי הכחול של התכנית יוגדל ויכלול את חלקה 3. התכנית תאפשר להעביר את המיקום של השטח המסחרי לחזית של המלון בתיאום עם מחלקת התכנון. השטח של המסחר המוצע לא יקטן לעומת השטח המאושר, ניתן יהיה להגדיל אותו בתיאום עם מחלקת התכנון. השטח המסחרי המוצע יהיה עם גישה ישירה לרחוב ועם כניסה נפרדת מהכניסה למלון.

יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול. מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, מחליטה הוועדה על הפקדת התוכנית בתנאים הבאים : לתקן את סעיף 6.3.1 – גובה הבניה המרבי יהיה בהתאם למצב המאושר של תכנית מס' 591727 לתקן בסעיף 6.2 קווי בניין – שתותר בניית מרפסות זיזיות במסגרת קו הבניין העילי. להשלים חו"ד שימור לתכנית ולהטמיע את הערותיהם במסמכי התכנית. העיצוב האדריכלי (לרבות מעקה, וסוג אבן), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן, בתאום מח' שימור. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל תנאי להפקדה יהיה תיאום עם מחלקת נכסים לעניין מרפסות מעל תחום הדרך. x200f#x200f#תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמתx200f# x200f#x200f#חו"ד שימור והטמעתה: x200f#x200f# x200f# בתאום מחלקת תכנון. x200f# התכנית תערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממחשבות . בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של כל בעלי העניין הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.	03/10/2022

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

הערה :

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

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

תיאור למתן תוקף

התכנית מציעה קביעת קו בניין עילי לשם הוספת 4 מרפסות זיזיות בהמשך למרפסות זיזיות היסטוריות קיימות, והעברת השטח המסחרי המאושר בתא שטח 4 שאינו נגיש מאחר ונמצא במפלס נמוך מהרחוב - לחזית הראשית של המלון בנגישות יותר טובה לציבור מהרחוב הראשי.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות לתכנית אך התכנית נקבעה כטעונה אישור שר. לאחר מכן התקבלה הבהרה ובקשה לתקן מספר סעיפים בתכנית, ולאחר מכן ניתן יהיה לקדם את התכנית למתן תוקף. התיקונים המבוקשים הם :

1. בצמוד ללובי בית המלון יוקם בית קפה אשר הגישה אליו תהיה דרך הכניסה הראשית לבית המלון.
2. חזית בית הקפה תפנה לאזור ההעלאה וההורדה של האורחים ולרחוב שלמה המלך.
3. יותקן שילוט בחזית בית הקפה בגודל מתאים להפניית תשומת לב העוברים והשבים לקיומו של בית הקפה. עיצוב השלט יותאם לאופי הכללי של מתחם ממילא.

התכנית מובאת לדיון על מנת לקבל את התיקונים שהתבקשו ע"י הוועדה המחוזית על מנת לאשר את התכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את התכנית למתן תוקף

מאחר והתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים לקבל את התיקונים שהתבקשו ע"י "שר הפנים" ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

יש להטמיע במסמכי התכנית את ההוראות הבאות:

1. בצמוד ללובי בית המלון יוקם בית קפה אשר הגישה אליו תהיה דרך הכניסה הראשית לבית המלון.
2. חזית בית הקפה תפנה לאזור ההעלאה וההורדה של האורחים ולרחוב שלמה המלך.
3. יותקן שילוט בחזית בית הקפה בגודל מתאים להפניית תשומת לב העוברים והשבים לקיומו של בית הקפה. עיצוב השלט יותאם לאופי הכללי של מתחם ממילא.

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 10

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1278407	בע"מ שמעון וינאי נכסים	יצחק קטורזה משרד נירה	ועדה מחוזית	14/02/2024
רחוב, שכונה:				
גדעון 2, גאולים - בקעה				

גוש	חלקה	בשלמות
30015	29	כן

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

הריסת מבנה לשימור לצורך הקמת מבנה חד קומתי עבור מסחר מעל קומת מרתף למחסנים:
1. שינויי ייעוד ממגורים ב' למגורים ומסחר.
2. תוספת שטח למסחר מ-62 מ"ר ל-340 מ"ר מירבי.
3. קביעת הוראות להריסת מבנה לשימור המיועד למסחר.
4. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ עקירה.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ומסחר		1,017.7	100	עבור מסחר: 340 מ"ר עבור מגורים: 1,136.47	*התוכנית מציעה תוספת שטחים עבור מסחר בלבד. *תוספת השטחים בתת הקרקע מוצעים כשטח עיקרי *כ-145% בניה מירביים.
סה"כ			100	1,476.47	
תיאור המצב הקיים					
בחלקה קיימים שני מבנים שנבנו בתקופות שונות: מבנה מגורים בן 4.5 קומות ומבנה חד קומתי הבנוי בקו אפס על רח' דרך בית לחם ובקו אפס לחלקה צפונית מצרנית. המבנה החד קומתי, נשוא הבקשה, כולל קירות שהינן שרידי בנייה מהתקופה העותומנית אשר נסגרו בבנייה					

מחומר קל, המבנה משמש כיום עסק שכונתי כשהגישה אליו היא מתוך המגרש. ע"פ ה-GIS קיימים עצים במגרש אך מתמונות מעודכנות נראה כי נעקרו ואינם קיימים עוד.	
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
1. תוכנית מס' 824136 משנת 2022-מייעדת את המגרש למגורים ב', מלבד הוראות בינוי לתוספת והרחבת יח"ד במבנה המגורים, התוכנית מבטלת את ההפקעה לזכות הדרך בשטח המבנה החד קומתי שקבעה תוכנית 3770 וקובעת את המבנה החד קומתי, נשוא הבקשה, לשימור תוך עיגון הוראות לשימור, שיחזור ושיפוץ המבנה. התכנית מסמנת חזית מסחרית וקובעת זכויות בניה בתקנון אך לא ברור מנספח בינוי היכן ממוקמים שטחים אלה. תוכנית מס' 3770 משנת 1999- תוכנית המתאר לשכונת בקעה אשר בין יתר הוראותיה, מפקיעה חלק משטח בו קיים המבנה נשוא הבקשה לדרך.	
היתרים: 1996/0943.01 הופק בשנת 2006-תוספת והרחבה לבניין המגורים. 1996/0943.03 הופק בשנת 2009-שינויים בבניין המגורים. 1996/0943.04, לא הופק היתר, נדון בוועדת הרישוי בתאריך 19.11.23-מהותו בנייה בהתאם לתוכנית 824136 שאושרה בשנת 2022.	
עבירות בניה: המבנה החד קומתי נסגר בבנייה קלה לה לא נמצא היתר. כמו"כ ע"פ תמונות מעודכנות מהשטח לא קיימים עצים שנקבעו לשימור בתבע החלה, לא נמצא אישור לעקירת העצים.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
המבנה נשוא הבקשה מסומן לשימור בתוכנית החלה מס' 824136 המבנה המקורי נבנה בתקופה העותומנית ושימש לתנור אפייה שכונתית, נראה במפות היסטוריות משנת 1918 ונשמר לפחות עד שנות ה-60 ונהרס בחלקו בשלב הרחבת רחוב דרך בית לחם. המבנה היה מורכב משתי יחידות בסיס של הבניה הכפרית, בחומה הקיימת ניתן לראות 2 קשתות של קמרונות שנהרסו, הקשתות נראות לכיוון רחוב דרך בית לחם. החלק השני של המבנה היה ללא קמרונות. מהחלק השני של המבנה נשמרה גדר אבן בגובה של מטר וחצי. קיימת חשיבות לשימור שריד מבנה המאפיה שהינו שריד היסטורי לראשית הבינוי בשכונה בתקופה העותומנית והינו השריד האחרון למבנה הקמרונות.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
1. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים לשימור ע"פ תוכנית מפורטת 2. התייחסות לתכנית הבנייה-אזור מגורים עירוני. 3. תכנית שכונתית-תוכנית אב לשכונת בקעה 4. תקן חנייה עירוני-גבוהה ע"פ תוכנית 5166 ב'.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1	
תואם	
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	
תמ"א 18	
אחרת	

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	יום ראשון ל" אדר א תשפ"ד 10/03/2024 הערות המחלקה לתכנית 1278407 ברחוב גדעון 2 בגאולים (בקעה) 1. כללי 2. התכנית מבקשת להוסיף מבנה מסחרי בעל קומה 1 + מרתף בחזית רחוב דרך בית לחם. 3. הערות המחלקה מתייחסות למונה הדפסה 9 של הוראות התכנית ולמונה תדפיס תשריט 6. 4. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג בתכנית יהיה גג מועיל ושימשו עובר גג חיי/ירוק/כחול- להשעיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גג חיים וירוק. 6. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 7. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. 8. המחלקה מבקשת, כי עקב מיקומם הקרוב של חלונות במבנה המגורים הקיים בשטח הקו הכחול לכיוון מבנה המסחר המוצע, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג מבנה המסחר המוצע, בגבול החזית המזרחית לרח' דרך בית לחם, הרחק ככול הניתן מחלונות מבנה המגורים הקיים בתוך הקו הכחול. הפיר הייעודי יכלול מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 9. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, הרשות מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 10. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת המרתף. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 11. היות ומתוכננת קומה תת קרקעית ללא אוורור טבעי, יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי יניקת אוויר צח לשימושים המבוקשים בתת-הקרקע ימוקמו במקום אשר אין

חשש לזיהום אוויר ממקור תחבורתי, מפליטת המסחר או ממקור כלשהו אחר. 12. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה 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.	
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1278407 – רח' גדעון 2, בקעה כללי - מדובר בתכנית המבקשת בניית קומת מסחר מעל קומת מרתף, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים ב' שנקבע בתכנית 824136 למגורים ומסחר. התכנית חלה על חלקה 29 בגוש 30015, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר מפת גוש: - בגוש 30015 קיימת מפת גוש סופית. - בחלקה 29 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1413/2004 הכשרה לרישום מתאריך 14.04.2015. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים למפת הגוש ולתצ"ר. יש לצרף נסח טאבו עדכני ותשריט מוצע חתום דיגטלית, רק לאחר השלמת המסמכים הנדרשים תתקבל חו"ד סופית.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
בניית מבנה מסחרי גדעון 2 בקעה אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש, שצ"פ וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. 3. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה,	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com	
4. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
בשלב קבלת ההיתר יש צורך לקבוע פגישה נוספת לתכנון חדר האשפה, מיקום, כמות פחים ותכנון חדר מיחזור לקרטונים	אגף תברואה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	התוכנית מוסיפה שטחי מסחר	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:	התוכנית מציעה הריסת שרידי מבנה לשימור בעל חשיבות היסטורית.	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. במסגרת התוכנית מוצעת הריסה מלאה של שרידי מבנה קמרונות אשר שימש בעברו למאפייה שכונתית והינו שריד אחרון לראשית הבינוי בשכונה בתקופה העות'מאנית, מפאת חשיבות ערכיו, תוכנית 824136 שאושרה בשנת 2022 קבעה את המבנה לשימור תוך הוראות לשיקום, שיפוץ ושיחזור המבנה והקמרונות המקוריים וביטול הפקעה לדרך שקבעה תוכנית 3770 שעלתה על המבנה ההיסטורי. ההריסה המוצעת לטובת הקמת מבנה חד קומתי למסחר אינה מקובלת, יש לשמור על שריד זה שהינו בעל חשיבות רבה לשכונה הן מפאת תקופת בנייתו ושימוש המקורי והן מפאת נצפותו הגבוהה מהיותו ממוקם על רחוב ראשי דרך בית לחם, אי לכך הוראות השימור שקבעה התוכנית החלה ימשיכו לחול על תוכנית זו, יש לשנות את מסמכי התוכנית בהתאם. ניתן יהיה להשתמש בשטח המבנה ההיסטורי כשטח לשימוש המסחר באגף החדש שיוקם, כאשר הגישה אליו תהיה דרך האגף

החדש ללא פריצת פתחים בקיר לשימור.

2. היות וע"פ צילומים מעודכנים, לא קיימים עצים שסומנו לשימור בחלק הדרום מזרחי של החלקה, ניתן להציע תוספת אגף חדש למבנה לשימור באזור זה עבור מסחר, תוך שמירה על קו בניין מזרחי ומערבי רציף עם המבנה ההיסטורי, יש להציע פרט הפרדה או לשלב חומרי בניה בהנגדה בין האגף ההיסטורי לאגף החדש בתאום מול מח' שימור.
3. השטח המזרחי בין קיר המבנה ההיסטורי והאגף החדש שיוצע לגבול החלקה יופקע לטובת הרחבת המדרכה להולכי רגל יש לסמן בתשריט שטח בייעוד דרך בהתאם. (יש לציין כי השטח משמש בפועל כחלק מהמדרכה).
4. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי למתן היתר יהיה חוו"ד מהנדס שימור לחפירה המוצעת תחת המבנה לשימור.
5. בהתאם לחוו"ד מח' איכות הסביבה:
1. תנאי למתן היתר יהיה אישור מח' איכות הסביבה לעניין השימושים במסחר.
2. עקב מיקומם הקרוב של חלונות במבנה המגורים הקיים בשטח הקו הכחול לכיוון מבנה המסחר המוצע, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג מבנה המסחר המוצע, בגבול החזית המזרחית לרח' דרך בית לחם, הרחק ככול הניתן מחלונות מבנה המגורים הקיים בתוך הקו הכחול. הפיר הייעודי יכלול מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים
3. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת המרתף. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
4. היות ומתוכננת קומה תת קרקעית ללא אוורור טבעי, יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי יניקת אוויר צח לשימושים המבוקשים בתת-הקרקע ימוקמו במקום אשר אין חשש לזיהום אוויר ממקור תחבורתי, מפליטת המסחר או ממקור כלשהו אחר.
7. בהוראות התוכנית, יש לתקן ולהציע שטחי שירות בתת הקרקע ולא שטחים עיקריים כפי שמוצע.
8. תנאי לטופס 4 בניה יהיה נטיעת 3 עצים לפחות החלקה בתיאום עם אגף שפ"ע.
9. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
הלל לאה			

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 11

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1098219	לוי חיים	זוננפלד נעמי	ועדה מקומית	21/01/2024
רחוב, שכונה:				
הרב ברים 14, רמת שלמה				

גוש	חלקה	בשלמות
30563	114	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7 תשריט 5

מטרת התכנית:
פיצול יחידות דיור ותוספת 4 יח"ד חדשות, תוספת קומה והרחבות יח"ד קיימות, בבניין ברח' ברים 14 שכונת רמת שלמה.
הוראות התכנית:
1. קביעת הבינויים הבאים בשטח: 1. קביעת בינוי להשלמת קומה 2.80- לשם תוספת מחסנים וחניות הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח. 2. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע (מפלס 0.00) א' (מפלס +3.00) וב' (מפלס +6.00) לשם הרחבת יח"ד הכל בהתאם לנספח הבינוי. 3. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומה ג' (מפלס +9.00) לשם תוספת שתי יח"ד חדשות במקום הרחבות דיור מאושרות בקומה זו.. 4. קביעת בינוי לתוספת קומה חדשה – קומה ד' (מפלס +12.00) לשם תוספת שתי יח"ד הכל בהתאם לנספח הבינוי. 2. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 3. הגדלת שטחי הבניה הכוללים בשטח ל – 2,085.22 מ"ר, מתוכם 1,382.89 מ"ר שטחים עיקריים (1,362.24 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 20.35 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו – 702.33 מ"ר שטחי שירות (261.98 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 440.35 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). 4. הגדלת מס' יחידות הדיור מ-6 יחידות דיור ל-10 יחידות דיור. 5. הגדלת מס' הקומות מ – 4 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת ל – 5 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת. 6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. 7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 8. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה. 9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים	10	697.24	100	1,644.87	236 % בניה מירבי
סה"כ	10	697.24	100		
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת חניה במפלס הרחוב. סה"כ 4 קומות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 14000א – משנת 2016, הגדירה את שטח המגרש בייעוד מגורים. מגרש 28 – תוספת 343 מ"ר (מתוכם 286 מ"ר עיקריים, 22.5 מ"ר שירות). סה"כ שטחי בניה מאושרים 948.28 מ"ר, 6 יח"ד. הגדלת מס' הקומות מ – 3 קומות מעל קומת חניה ל – 4 קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה.					
היתרים:					
1993/0884.00 – היתר בניה להקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה, 6 דירות. שטח הבניה המבוקש 920.26 מ"ר שטחים כוללים, מתוכם: 605.26 מ"ר שטחים עיקריים, 314.76 מ"ר שטחי שירות. 1993/0884.01 – הגדלת לובי קומת חניה בשטח של 5.16 מ"ר.					
עבירות בניה:					
2009/5227.00 - בקומת חניה בכניסה לבניין סגרו חניה בשטח של כ- 16 מ"ר. ניתן צו הריסה שיפוטי.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
1. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני ללא ציפוף. 2. התייחסות לתכנית הבנייה – ניתן להוסיף עד 50% מהמאושר וללא תוספת יח"ד. 3. תקן חנייה עירוני – בינוני.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית		הערות	

שצ"פ	ל"ר	
מבני ציבור	ל"ר	
עתודות / אחר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1098219 - רח' ברים 14, רמת שלמה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת 4 יח"ד חדשות והרחבות יח"ד קיימות. התכנית חלה על חלקה 114 בגוש 30563, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה בבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 114 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 476/2000 הרשומה מתאריך 17.01.2001. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר. בהתאם לתכנית והמסמכים שהושלמו 24.12.2023 ניתן מכתב זה כאישור תכנית זאת ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.	אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	מוצע תוספת 4 יח"ד חדשות למבנה קיים בעל 6 יח"ד קיימות והוספת שטחי בינוי לטובת היח"ד הקיימות ברח' ברים 14 רמת שלמה אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התכנית מציעה תוספת 4 יח"ד חדשות.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	התכנית מציעה פתרון חניה על פי התקן.	

סביבה ונוף:		במסגרת התכנית נעקר עץ בוגר אחד.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. במסגרת התכנית מוצעת תוספת של 4 יחידות דיור חדשות באזור שמוגדר "לא לציפוף" בהתאם למדיניות תכנית מתאר 2000. מדיניות זו נקבעה בסמוך להקמת שכונת רמת שלמה ולא היתה הצדקה לתוספת יחידות דיור. מאחר ומדובר באזור שאינו מאופיין בצמודי קרקע, ועבר זמן מהקמת השכונה, ניתן להוסיף יחידות דיור בתנאי שיוצג פתרון חניה בחלקה.
2. על פי ה-GIS (ממ"ג) נסגרו חלק מהחניות המאושרות בהיתר בחזית הבניין על רחוב ברים ונראה שהוסבו לשימוש אחר. יש להחזיר את השימוש בהתאם למאושר בהיתר לחניה.
3. יש לתקן את התוספת המוצעת לדירה מס' 2 בקומת הקרקע בחזית צפון מזרחית לרחוב ברים באופן שתתיישר עם קו הבניין הקיים.
4. יש לבטל את התוספת המוצעת להרחבת דירות ותוספת מרפסת: דירה 3 (מפלס +3.00), דירה 5 (מפלס +6.00), דירה 4 (מפלס +3.00), בחזית דרום מערבית ובחזית דרום מזרחית, אשר מוצעות בצמוד לגבול החלקה ולכוון השצ"פ. יש לשמור על קו בניין של 3 מ'.
- כמו כן, יש לבטל תוספת מרפסת המוצעת לדירה 3 (מפלס +3.00) בחזית צפון מערבית בסמוך לרחוב, החורגת מקווי הבניין. דירה זו מקבלת מרפסת בחזית צפונית לכוון הרחוב.
5. במסגרת התכנית מוצעת כניסה נוספת לבניין מדרום למגרש מכוון השצ"פ. על פי תצ"א באתר ה-GIS נראה כי בשטח זה קיימים עצים בוגרים שלא סומנו במסמכי התכנית. יש לסמן עצים בוגרים כנדרש, ובהתאם לזאת להסיט את שביל הכניסה לבניין כדי למנוע עקירה של עצים.
6. על פי תצ"א באתר ה-GIS נראה כי חלק מהתוספות המוצעות קיימות בפועל, יש לסמן תוספות אלו להכשרת בניה/ להריסה. ככל ומדובר בתוספות המאושרות בתב"ע וללא היתר בניה, יש לציין זאת במלל על גבי התכנית.
7. יש לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית. יש להשמיט את סעיף 1 המתייחס לבניה בנסיגות ובמקומו יבוא: תוספת הבניה תבוצע בשלבים מלמטה כלפי מעלה וללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכדומה) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.
8. יש לתקן את סעיף 2 לעניין תוספת שתי הקומות החדשות באופן הבא – תוספת הקומות עבור יחידות דיור חדשות תיבנה בנפרד וללא תלות בשאר הבניה, ובאופן שכל קומה תיבנה בהינף אחד, לא תותר הקמה של קומה חלקית. יש להשמיט סעיף 5 לעניין מימוש חלקי בשלב היתר הבניה.
9. בהתאם להיתר הבניה המאושר מוצג בקומת החניה במפלס רחוב ברים חדר אשפה בהמשך לחניות המקורות בבניין. לא ברור מנספח הבינוי איפה פתרון האשפה הקיים או המוצע בתכנית עבור יחידות הדיור הקיימות והמוצעות. יש לתאם את פתרון האשפה מול אגף התברואה ולקבל אישורם כתנאי להפקדת התכנית.
10. יש להוסיף להוראות התכנית בהתאם לחוות דעת תושייה:
1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות, פתרון החניה יאושר ע"י מחלקת תושייה. נספח התנועה יהיה מנחה בלבד.
2. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו

- לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
3. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
 4. 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.
 5. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
 6. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

1. דברי ההסבר לתכנית – יש לתקן מספר היתר מקורי של הבנין 1993/884.
2. סעיף 1.4 יש להשלים - לפי סעיף בחוק.
3. סעיף 1.5.7 יש להשמיט ציון מגרשים / ת"ש מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות.
4. סעיף 1.6 יש לתקן מספר תכנית מאושרת ל – 14000א', מספר י.פ ותאריך אישור.
5. סעיף 1.7.1 יש לציין מספר עמודים, תאריך עריכה ויצירה להוראות התכנית ותשריט מצב מוצע.
6. 1.7.2 יש לציין בנספח הבינוי שהוא מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים. מחייב לעניין מספר קומות, קווי בניין, גובה המבנה.
7. סעיף 2.1 יש להוסיף למטרות התכנית פיצול יחידות דיור ותוספת קומה.
8. סעיף 2.2 יש לתקן את עיקרי הוראות התכנית. יש להוסיף סעיפים לעניין תוספת קומה ולעניין עצים לעקירה.
9. סעיף 4.1.2א' (א') - יש להוסיף כי התכנית מתירה תוספת קומה חדשה לשם תוספת שתי יח"ד חדשות.
10. סעיף 4.1.2א' (ג') – יש לדייק ולהגדיר קו בניין וקו בניין תחתי / תת קרקעי.
11. סעיף 4.1.2א' (ב') – יש לתקן. נספח הבינוי מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים. מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות וגובה המבנה.
12. סעיף 4.1.2ד' – קולטי שמש על הגג – יש להשלים את הסעיף לסעיף סטנדרטי ובאופן שתישמר גישה לכל הדיירים אל הגג.
13. סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – יש לציין את מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. יש לציין את גובה המבנה.
14. סעיף 6.2.1 עתיקות – יש להשמיט. מדובר בתוספת לבנין קיים.
15. יש להוסיף סעיף לעניין עצים לשימור / העתקה / עקירה.
16. סעיף 7.1 שלבי ביצוע – יש לתקן כמפורט לעיל.
17. סעיף 7.2 יש לציין זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים.

18. יש להסיר את נספח הבינוי מקובץ תקנון התכנית. תשריט מצב מוצע: יש לציין את המרחק מגבול המגרש לקו בניין בכל החזיתות ובמיוחד במקומות בהם המרחק קטן. נספח בינוי:			
1. יש לסמן באופן ברור בינוי קיים המוצע להכשרה בקו אדום מקווקו, בכל התכניות, חתכים וחזיתות. 2. יש לסמן את קווי הבניין ע"ג תכניות, חתכים וחזיתות. 3. יש לציין על גבי התכנית את מספרי היתרי הבניה המאושרים. 4. יש לסמן את שטח המחסנים המוצעים בקו אדום בולט. 5. יש לסמן תוספת מוצעת לדירה 6 במפלס +6.00 בקו אדום בולט. 6. תכנית קומה א' (מ'לס +3.00), יש לסמן לאטימה את חלון השירותים הפונה לשטח הרחבת הסלון לדירות 3,4. 7. יש להגדיל ציון המפלסים בחתכים וחזיתות.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן בנימין	סטודנטית מחלקת התכנון	13.2.24	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: תיקון החלטה להפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 12

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1108364	אשדור ובראזני טהון בע"מ	פייגין יואל	ועדה מקומית	19/9/2023
רחוב, שכונה:				
הנמר, קרית היובל רחוב טהון				

גוש	חלקה	בשלמות
30414	6	כן
30414	205	כן
30414	7	כן
30414	1	כן
30414	3	כן
30414	2	כן
30414	4	כן
30414	169	כן
30414	200	כן
30414	172	כן
30414	51	כן
30414	14	כן
30398	44	לא
30398	60	לא
30413	42	לא
30414	204	כן
30414	5	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

שינויים ותוספות בניה לתכנית מאושרת 268219 לפינוי בינוי ברחוב טהון, כמפורט:

1. תוספת של 923 מ"ר עיקרי (500 מ"ר בתא שטח 2 ו- 423 מ"ר בתא שטח 5)
2. תוספת 7,732 מ"ר שטחי שרות בתת הקרקע (4,347 מ"ר בתא שטח 2 ו- 3,385 מ"ר בא שטח 5)
3. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
4. קביעת הוראות לרישום תלת מימדי ותוספת זכויות בתת הקרקע בהתאם.
5. הרחבת זיקת ההנאה לרכב לכל תחום השצ"פ והשבילים המאושרים.
6. תוספת קומה-מ-16 ל- 17 ומ- 11 ל- 12. תוספת קומות טכניות.
7. שינוי הוראות בינוי :
- 5.1 בתא שטח 2A יותר לבנות 114 יח"ד ב- 3 בניינים מעל חזית מסחרית. בניין מערבי 17 קומות ו-2 מבנים נוספים בני 9 קומות.
- 5.2 בתא שטח B2 יותר לבנות 31 יח"ד בבניין אחד בן 9 קומות.

5.3 בתא שטח 5 יותר לבנות 110 יח"ד ב- 3 בניינים מעל חזית מסחרית, בניין מזרחי בן 12 קומות ו-2 בניינים נוספים בני 9 קומות.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
19/09/2023	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : לאור העובדה כי התכנית המאושרת שחלה בשטח לא קבעה הפרשות בנויות לצורכי ציבור כדוגמת גנ"י, מעונות יום ובתי כנסת, יקבע בשלביות הביצוע כי תנאי להיתר בניה של מעל 130 יח"ד בשטח התכנית כולה יהיה קידום תכנית בסמכות מחוזית לתוספת שימושים אלו, הפרוגרמה תתואם עם מחלקת מדיניות תכנון. מיקום ההפרשות המבונות יהיה במיקום מיטבי מעל פני הקרקע ובנגישות מירבית. ככול וההפרשות לצורכי ציבור ישפיעו על הבינוי, הבינוי יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ככל וימצא פתרון לתוספת שטחי בניה ושימושים ציבוריים אלו בסמכות הוועדה המקומית במסגרת התכנית בתאום עם יועמ"ש הוועדה, סעיף 1 בהחלטה זו יבוטל, ותתאפשר תוספת הפרשות מבונות במסגרת תכנית זו בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו והבינוי יתואם עם מהנדס העיר. השטחים הציבוריים המוצעים יהיו הפרשות מבונות שיועברו לעיריית ירושלים במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעים בתכנית. בהתייחס לבית הכנסת הקיים בפועל בשטח התכנית ומסומן להריסה במסגרת התכנית המאושרת והמוצעת, מעבר לתוספות הפרשות מבונות לצורכי ציבור הנדרשות לפי סעיפים קודמים, יש לקבוע כי תנאי למתן תוקף יהיה מציאת מקום חלופי, אף זמני, בתאום אגף מבני דת, וזאת עד להקמתו מחדש במסגרת התכנית תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל לשביעות רצון אגף מבני דת. שטח בית הכנסת החדש לא יפחת משטח בית הכנסת הקיים ועפ"י תקן. יש לעגן זאת בשלביות הביצוע, שלביות הביצוע תקבע בסטייה ניכרת. לאור חשיבות קידום התכנית זו לצורך מימוש תכנית פינוי בינוי 268219, שתאפשר בין היתר את הרחבת רחוב טהון דרומה והקמת הקו הסגול, המצוי בישורת אחרונה לאישורו, הועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית. תנאי למתן תוקף של התכנית יהיה הצגת הסכמות בהיקף של 50 אחוז לפחות מכל בניין. לאור העובדה כי התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה יש לקבל אישור של מחלקת היטלי השבחה כתנאי להפקדה. טבלאות האיחוד וחלוקה יתוקנו בהתאם להנחיות שמאי הוועדה בהתאם להוראות החוק, תקנות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ותקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית. אחת ממטרות התכנית היא בקשה לרישום תלת מימדי מתחת לשטחים ציבוריים- יש לתאם נושא זה מול מחלקת נכסים. לבחון את מספר הקומות מול מחלקת התכנון ולבחון את האפשרות להנמיך את

הבניין המזרחי מ 12 ל 10 קומות כדי שלא ייחשב כבניין גבוה ולהעביר את הקומות לבניין המערבי שהוא ממילא גבוה.

ככול ויתברר ויש שטחי בניה עיקרים שלא ניתן לנצל בקומות הקיימות יש לשקול תוספת קומות ויחידות דיור על המגדל ועל יתר הבניינים כל עוד לא יוגדרו כבניין גבוה, כדי לנצל את זכויות הבניה המאושרות, ולהוסיף שטחי שרות מעל קרקע בהתאם לנימוקים שיוצגו בתיאום עם אגף התכנון ובהתאם לתכנון המפורט.

יש להסביר את היקף שטחי השרות המבוקשים מתחת לקרקע ולקבוע אותם בהתאם לנימוקים שיוצגו בתיאום עם אגף התכנון ובהתאם לתכנון המפורט. להגיש נספח תנועה לתאום ואישור אגף תושי"ה.

להשלים חוות דעת של תכנית אב לתחבורה.

לתקן את סעיף 4.1.2 א ג כי ניתן לקבוע את מפלס ה- 0.00 בגובה של עד 1.2 מ' ממפלס פני הקרקע הסמוכים, במקומו לקבוע כי מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה ויקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

השימוש המותר בקומת הקרקע על הרחוב יהיה מסחר בלבד, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

לבטל את הוראה 4.1.2 ב יא לגביי הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לגבול המגרש מעל רחוב טהון צ'ילה ואורגואי. הבלטת מרפסות מעבר לגבול המגרש אינן מאפיינות את רחובות השכונה- ניתן יהיה להבליט מרפסות בלתי מקורות בלבד מעל רחוב טהון בלבד שהוא רחוב ראשי עד לעומק של 1.5 מטר בלבד בתיאום עם מהנדס העיר בשלב היתר הבניה.

לבטל את הוראה 4.1.2 ב יא לגביי הבלטת מרפסות עד 1.5 מ' מעבר לשביל- מדובר בשביל צר שלא ניתן להציע מרפסות זיזיות מעליו, מה גם שעל פי נספחי הבינוי אין צורך בכך וניתן להציע מרפסות בתחום חלקות המגורים.

יש לתקן בטבלא 5 את גובה הבניינים ע לפי הנספחים – רשום בטעות 38 מטר לבניינים של 9 קומות.

מספר הקומות יהיה הוראה מחייבת שסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

יש לבטל בהערות לטבלה 5 את הסיפא – בהסכמת הבעלים.

לבטל את ההערה מתחת לטבלה 5 שמתירה העברת שטחים עיקרים לשטחי שרות – החוק מאפשר זאת ממילא.

לבטל בסעיף 7.2 את הסיפא, אין כל צורך בהארכת המועד מדובר על זמן משוער בלבד.

כל ההוראות והתנאים מתן היתר בניה

יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים עם הרחובות הסובבים, יותרו גדרות בין חלקות המגורים לכיוון דרום לשביל המוצע בגובה שלא יעלה 1.2 מטר.

להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר

ויציגו את שילובם בתכנון הבניין תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה. 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. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים

חלק מהחלטת הוועדה התייחסה לנושא הפרשות לצורכי ציבור על פי הפירוט הבא:

לאור העובדה כי התכנית המאושרת שחלה בשטח לא קבעה הפרשות בנויות לצורכי ציבור כדוגמת גנ"י, מעונות יום ובתי כנסת, יקבע בשלביות הביצוע כי תנאי להיתר בניה של מעל 130 יח"ד בשטח התכנית כולה יהיה קידום תכנית בסמכות מחוזית לתוספת שימושים אלו, הפרוגרמה תתואם עם מחלקת מדיניות תכנון. מיקום הפרשות המבונות יהיה במיקום מיטבי מעל פני הקרקע ובנגישות מירבית. ככול וההפרשות לצורכי ציבור ישפיעו על הבינוי, הבינוי יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

ככל וימצא פתרון לתוספת שטחי בניה ושימושים ציבוריים אלו בסמכות הוועדה המקומית במסגרת התכנית בתאום עם יועמ"ש הוועדה, סעיף 1 בהחלטה זו יבוטל, ותתאפשר תוספת הפרשות מבונות במסגרת תכנית זו בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו והבינוי יתואם עם מהנדס העיר.

השטחים הציבוריים המוצעים יהיו הפרשות מבונות שיועברו לעיריית ירושלים במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעים בתכנית.

בהתייחס לבית הכנסת הקיים בפועל בשטח התכנית ומסומן להריסה במסגרת התכנית המאושרת והמוצעת, מעבר לתוספות הפרשות מבונות לצורכי ציבור הנדרשות לפי סעיפים קודמים, יש לקבוע כי תנאי למתן תוקף יהיה מציאת מקום חלופי, אף זמני, בתאום אגף מבני דת, וזאת עד להקמתו מחדש במסגרת התכנית תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל לשביעות רצון אגף מבני דת. שטח בית הכנסת החדש לא יפחת משטח בית הכנסת הקיים ועפ"י תקן. יש לעגן זאת בשלכיות הביצוע, שלכיות הביצוע תקבע בסטייה ניכרת.

לאחר קבלת ההחלטה התקיימו מספר ישיבות של יזמי התכנית עם האגף למבני ציבור ועם המחלקה למדיניות תכנון כדי לקבוע את ההפרשות הנדרשות לצורכי ציבור.

על פי הסיכומים הוחלט כי ההפרשות יהיו על פי הפירוט הבא:

1. תוגש תכנית על השטח החום הקיים מדרום לתכנית על ידי מגישי התכנית ובמסגרת התכנית יוגדלו זכויות הבניה בשטח זה ויוצעו בהם 2 גני ילדים ו 3 מעונות יום מעבר לשני גני הילדים הקיימים כיום..
2. בשטח התכנית תוצע הפרשה בהיקף של 500 מ"ר עבור צורכי חברה/ רווחה/ תרבות ודת כגון בית כנסת או מועדון לקשיש.
3. 500 המטרים יכללו גם מענה עבור בית הכנסת המוצע להריסה בתכנית.

התכנית משובצת לצורך הצגת הפתרון לצורכי הציבור לוועדה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. הפתרון המוצע לצורכי ציבור שתואם מול אגף מבני ציבור והמחלקה למדיניות תכנון מקובל.
2. מכיוון שלא ניתן להוסיף שטחים לצורכי ציבור בתכנית בסמכות הוועדה המקומית התכנית תקודם בהתאם להחלטה להפקדה.
3. יזם התכנית יגיש תכנית לתוספת של השטחים הציבוריים שסוכם עליהם במסגרת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית.
4. התנאי שנקבע במסגרת החלטת הוועדה כי: יקבע בשלכיות הביצוע כי תנאי להיתר בניה של מעל 130 יח"ד בשטח התכנית כולה יהיה קידום תכנית בסמכות מחוזית לתוספת שימושים אלו, הפרוגרמה תתואם עם מחלקת מדיניות תכנון. מיקום ההפרשות המבונות יהיה במיקום מיטבי מעל פני הקרקע ובנגישות מירבית. ככול וההפרשות לצורכי ציבור ישפיעו על הבינוי, הבינוי יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו יוטמע בתקנון התכנית.
5. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 19/9/2023 ימשיכו לחול.

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: התנגדויות
מס' התכנית בסדר היום: 13

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1139120	אלנר חיים	שוחט אוריה	ועדה מחוזית	03/05/2023
רחוב, שכונה:				
כתב סופר 14 , גבעת שאול				

גוש	חלקה	בשלמות
30096	54	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
16/07/2023	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה קובעת כי הבינוי המוצע תואם למדיניות התכנון של הוועדה. 2. יש לשמור על קו בניין 3 מ' למעט עובר ממ"דים ומרפסות. 3. התכנית מבטלת שביל המיועד למעבר ציבורי להולכי רגל בין רחוב כתב סופר לסמטה המתחברת אל רחוב עזריאל. יש ליעד שטח זה לדרך בהתאם לתכנית המאושרת ולצמצם את הבינוי המוצע על גבי השביל. 4. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לנושא קווי הבניין ומס' הקומות. 5. יש לקבוע הוראות מי נגר בתחום התכנית. 6. יש לסמן את מעמד כל העצים בחלקה ולקבוע הוראות בהתאם. 7. שלבי הביצוע יקבעו בתאום מול לשכת התכנון. 8. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות/במגרשים הכלולות בתחום התכנית ובחלקות/מגרשים מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית. 11. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התכנית מבטלת שביל המיועד למעבר ציבורי להולכי רגל בין רחוב כתב סופר לסמטה המתחברת אל רחוב עזריאל. יש ליעד שטח זה לשביל, בהתאם לתכנית המאושרת ולצמצם את הבינוי המוצע על גבי השביל קו הבנין לא יפחת מ-3 מ' מגבול החלקה הנוכחית (לפני הפקעת השביל), להוציא את עמודות הממ"דים. כיוון שמוצעת הרחבה של מעטפת המבנה וקווי הבינוי, עמודות הממ"דים תיושרנה ככל הניתן עם הבינוי המוצע של יתר החזית. על פי תצלומי אוויר ישנם עצים בחזית הדרומית והמזרחית שלא סומנו בתשריט, יש לסמן את העצים ולכלול אותם בתכנית לסמן את העצים לכריתה או שימור. המבנה ההיסטורי הקיים בשטח השביל יסומן להריסה, כפי שמסומן בתכנית המאושרת. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר. ורישום השטח הציבורי ע"ש עיריית ירושלים, בתיאום עם אגף נכסים ומחלקת מידע תכנוני. כחלק מתהליך איחוד וחלוקה. שליחת הודעות לחלקות המצרניות, ולכל בעלי העניין בשטח החלקה. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של	28/06/2023

הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 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. הערות טכניות בחתך ב-ב מסומן שטח מגורים כמחסן. יש להוסיף לתקנון בטבלה שבס' 1.6 את תכנית מס' 1317 ואת יחס תכנית זו אליה. בחלקה 54 קיימת תצ"ר מס' אליפה 393/1965 הרשומה מתאריך 09.03.1966, יש לרשום את המידה בין נק' הגבול בצדה המערבי של החלקה בהתאם לתצ"ר.	

תיאור חדש להתנגדויות	
התכנית מציעה הרחבות יח"ד דיור קיימות כדלהלן:	
1.	שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 2 למגורים ד
2.	קביעת סך שטחי הבניה ל-3,2705 מ"ר, מתוכם 1,839 מ"ר עיקרי ו-416.44 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, 399 מ"ר עקרי ו-620.61 מ"ר שרות מתחתיה.
3.	תוספת קומה מתחת המבנה הקיים וקומה מעליו לסה"כ 7 קומות.
4.	הגדלת יח"ד הקיימות.
5.	קביעת קווי בניין חדשים.

התוכנית הופקדה בתאריך 29/09/2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 28/11/2023 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 : מרדכי ויהודית בר נתן בעלי דירה 2 בבניין.

1. מיקום מרפסת סוכה- הסוכה ממוקמת במיקום שאינו נכון תכנונית מכיוון שהיא חוסמת את חלון חדר השינה. בנוסף עלויות הבנייה של המרפסת גבוהה ולא נוכל לעמוד בעלויות הבנייה.
2. מעלית- המעלית המוצעת בתכנית תסתום את חלון חדר המדרגות שממנו נכנס אור ואוויר לדירה.
3. תוספת קומה בתכנית- התוספת אינה מקובל על הרבה דיירים בבניין, הגג שייך לכל הדיירים בבניין ואין לקחת את שטח הגג ללא רשות של כל הדיירים, החתמת הדיירים על התכנית התבצעה במרמה ולא הובהר כי מדובר על תוספת קומה אלא רק על תוספת חדר אחד.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות את הטענה בעניין מיקום המרפסת**, התכנית מציעה בניה סדורה לכל הבניין לרבות הקמת מרפסות, אין במרפסת המוצעת ליח"ד מס' 2 לחסום אור ואוויר לסלון מכיוון שאינה חלל סגור, אלא רק האפשרות להגדיל את המרפסת הקיימת. בנוסף קיימת חשיבות בהסדרה תכנונית של החזית הצפונית לאור הנצפות של הבניין מהכניסה לעיר יצוין כי ככל ולא ירצו בעליי הבית להקים את המרפסת עפ"י שלביות הביצוע שנקבעה בתכנית המופקדת, לא יהיה חייבים בכך.
2. **לדחות את הטענה בדבר מיקום המעלית** - מבואת הבניין הינה גדולה ורחבה דיה ויכולה לאפשר הקמת מעלית והנגשה ועל כן מיקומה מקובל תכנונית. בנוסף, החלון הפונה אל החצר הפנימית של המבנה אינו בהיתר ומתאוורר כלפי החזית המזרחית אין מניעה לצמצמו ע"מ לאפשר הקמת מעלית. ו
3. **לדחות את הטענה בדבר ביטול תוספת קומה** - התכנית עמדה בתנאי סף הנדרשים להגשת התכנית באישור הוועדה המחוזית. בנוסף מסמכי התכנית ציינו כי מבוקשות תוספות עבור 2 קומות.
4. **לדחות את כל שאר הטענות ולתת תוקף לתכנית.**

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נדב אמסטר			

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: מתן תוקף לתכנית
מס' התכנית בסדר היום: 14

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה
1136019	עיריית ירושלים	אהרון אלבוים	ועדה מקומית	2.7.2023
רחוב, שכונה:				
פרופ' יום טוב עסיס, פסגת זאב, ירושלים				

גוש	חלקה	בשלמות
31397	46	כן
30397	43	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת קומות ושינוי קווי בניין לשם הגדלת שטח לבניין ציבורי. קביעת הוראות איחוד וחלוקה לשם הסדרת ייעודי הקרקע בהתאם לקיים.

- שינוי במערך ייעודי הקרקע משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור, ומבנים ומוסדות ציבור לשטח ציבורי פתוח.
- קביעת בינוי לתוספת קומות חדשות והוספת אגף דרומי לבניין קיים המשמש כמבנה ציבור, לשם הרחבתו.
- קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- קביעת שטחי הבניה בשטח.
- קביעת מספר קומות.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- קביעת הוראות להריסה.
- קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש, בהסכמת הבעלים, מבלי לשנות את השטח של כל אחד מייעודי הקרקע.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/08/2023	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

יש לתקן את סעיף 2 מיום 12.7.2023 כך שקו בניין אחורי כלפיי שצ"פ יעמוד על 1 מ'. יש לתקן את סעיף 3 מיום 12.7.2023 כך שתכנית תת קרקעית מקסימלית תהיה 85%. יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח לשצ"פ כחלק בילתי נפרד מהשצ"פ הקיים, בתאום עם אגף שפ"ע, תנאי לטופס 4 יהיה פיתוח בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע. יש להוסיף הוראה כי יש להימנע מקירות תמך, ככל וידרשו ידורגו לגובה מקסימלי של עד 3 מ' באופן שמאפשר פיתוח ונטיעות. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 12.7.2023 ימשיכו לחול.	
מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: לאור ההצרכה המוצעת בין שטח חום לירוק, התכנית תערך תכנית איחוד וחלוקה, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. יש לעדכן את קו הבניין האחורי ל- 3 מ' תכנית תת קרקעית מקסימלית תהא 80%. השימושים המותרים יהיו על פי התכנית המאושרת החלה בשטח. להגדיל את זכויות הבניה ל-200% ב- 4 קומות מעל הקרקע. יקבע יחס החלפה לכלל התכניות מאושרות שחלות בשטח- יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם, תוך אימוץ הוראות רלוונטיות לתכנית זו, בתאום מחלקת התכנון. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן לאישור אגף תושי"ה. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית המבנה הפונה לרחובות הראשיים, לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.	12/07/2023

גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס השצ"פ הצמוד מדרום או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, בשילוב עם המבנה הקיים, וייקבע על פי היתר הבניה שיינתן. הוועדה מחליטה להיות מגישת התכנית באמצעות ו/או ע"י אגף מבני דת . יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. 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 למתן תוקף

התכנית מציעה תוספת קומות, זכויות ושינוי קווי בניין לשם עיבוי הבינוי במגרש שביעוד למבנים ומוסדות ציבור, עבור שימושים ציבוריים, הגדלת בית הכנסת הקיים והוספת בית כנסת באגף חדש.

איחוד וחלוקה וחילופי שטחים בין שטח ציבורי פתוח ושטח ביעוד למבנים ומוסדות ציבור, בלי לשנות את היקף השטחים בכל יעוד, בהתאם למצב הקיים בפועל.

התכנית בסמכות הועדה המקומית והוחלט להפקידה בתאריך 12.7.23.

נערך דיון לתיקון החלטה בתאריך 23.8.23.

לתכנית לא הוגשו התנגדויות.

התכנית נבדקה ונמצאה שאינה טעונה אישור השר, אך ניתנה הערה לתיקון הוראות התכנית בהתאם לעמדת יועמ"ש הוועדה – מכיוון שהתוכנית כוללת בעלים אחד (הרשות המקומית) לא ניתן להגדיר את התוכנית כתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בסעיף 1.4.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את התכנית למתן תוקף

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים לתת תוקף לתכנית.

בהתייחס להערת ה"שר":

לפי סעיף 62א.א(1) - איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בסימן ז' וכן תכנית שהמגרשים הנכללים בה הם בבעלות אדם אחד והיא כוללת הוראות לחלוקתם, באופן שלו היו בבעלות של יותר מאדם אחד, היה ניתן לראות בה תכנית איחוד וחלוקה כמשמעותה בסימן ז', והכל בלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, למעט האמור בפסקאות (2), (3).

בהתאם להוראות החוק, תכנית זו עומדת בסמכות הוועדה המקומית גם כתכנית איחוד וחלוקה כאשר יש בעלים אחד (הרשות המקומית), ולכן אין צורך לתקן סעיף 1.4 בהוראות התכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות אזורי	יום רביעי 08 מאי 2024	

סוג דיון: הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 15

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה
1136035	קואסמי סאמר	חיימן ישראל	ועדה מחוזית	טרם
רחוב, שכונה:				
אזור בצפון בית חנינה, חי אלעקבה, ירושלים				

גוש	חלקה	בשלמות
30607	71	לא
30607	70	כן
30607	69	כן
30607	68	כן
30607	73	כן
30607	87	לא
30607	74	כן
30607	75	כן
30607	76	כן
30607	77	לא
30607	72	לא
30607	66	לא
30607	67	כן
30607	65	לא
30607	80	לא
30605	106	לא
30605	107	כן
30605	138	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

הסדרת הבינוי בתכנית התחדשות עירונית, קביעת שלד ציבורי, שימושים, זכויות והוראות בניה למגורים, מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
1. שינוי יעודי הקרקע כמפורט להלן: משטח נוף פתוח, אזור מגורים עד שתי קומות, אזור מגורים 1 מיוחד, דרך מאושרת ושטח ציבורי פתוח ושטח לבנייני ציבור, למגורים ב', מגורים ג', מגורים מסחר ותעסוקה, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת ושביל.
2. קביעת מגרשים ביעוד לשטח ציבורי פתוח וקביעת הוראות לפיתוחם, לרבות פיתוח טיילת לאורך תוואי נחל.
3. קביעת מגרשים ביעוד למבנים ומוסדות ציבור, קביעת השימושים, זכויות והוראות בניה.

4.	קביעת שטחי בנייה למגורים, מסחר ותעסוקה בשטח התכנית.
5.	קביעת השימושים למגורים בתאי שטח המיועדים למגורים, למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור בתאי השטח ביעוד למגורים מסחר ותעסוקה.
6.	קביעת קווי בנין חדשים.
7.	קביעת מס' יחידות דיור.
8.	קביעת מספר הקומות.
9.	קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
10.	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
11.	קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
12.	קביעת הוראות בגיל עצים לשימור / העתקה / עקירה.
13.	קביעת להתוויית דרכים חדשות, שבילים וביטול דרך.
14.	קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

להלן התייחסות לעניין בקרת תכנון פיזי בלבד,	
1. בתאריך 26.6.2023 התקיימה ישיבה עם המתכנן הייטם מונה שהציג התכנון הפיזי המתוכנן המוצע במסגרת התכנית של שכונת עקבה,	צוות בקרת תכנון פיזי
2. אין מניעה עקרונית לקידום התכנית מבחינת תכנון פיזי בהתאם לתכנון הפיזי המוקדם שנמסר למחלקה בישיבה הנ"ל,	
3. לפי איג' הייטם נערך תיאום תכנוני מול צוות תכנית אב לתחבורה בנושא קו הרק"ל המתוכנן לעבור במתחם נושא תכנית זו.	
4. התכנית כוללת מספר דרכים סטטוטוריות חדשות, ולכן חשוב לציין ש בשלבי תכנון וקידום בקשות להיתרים על סמך תכנית זו על מגישי הבקשות ועל היזמים לתאם עם אגף תושבי"ה את גבולות התכנון המפורט לכבישים לכל בקשה ובקשה להיתר, וכן לתאם עם אגף תושבי"ה את נושא ביצוע דרכי הגישה,	
5. בתנאי אישור תכנון הסדרי תנועה.	
לא התקבל	חברת הגיחון מח' המים
לא התקבל	חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון

מבני ציבור	
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 7 מונה תדפיס תשריט 7 יש לקדם הליך הסדר מקרקעין. במצב הנכנס יופיעו השטחים בהתאם למפה הארעית שתוכן במסגרת הליך ההסדר. התכנית תיערך לפי פרק ג סימן ז לחוק. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לתאם מול הנכסים סעיפים נדרשים להבטחת רישומם ע"ש העירייה.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1136035 – חי אל-עקבה, בית חנינה כללי - מדובר בתכנית המבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים, נוף פתוח ודרך שנקבעו בתכניות 3000ב ו3458ב לאזור מגורים ב', מגורים ד', שצ"פ, שטח למבני ציבור ודרך מוצעת. התכנית חלה על החלקות הבאות: גוש 30605 - חלק מחלקות 106-107,138 וחלקה 1000 הינה מתרוכה. גוש 30606 - חלק מחלקות 138 ו140. גוש 30607 – חלקות 67-71,73,75-76 וחלק מחלקות 66,72,74,77,80,82,87 ו-207,218-219,1000 אשר הינן מתרוכות. יש לצרף לוח זכויות עדכני על החלקות הנ"ל (למעט המתרוכות) וכן אישור פקיד הסדר על כל שטח התכנית. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש להוסיף לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

תנאים בהליך הרישוי:

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.

יש לתקן בתקנון ובתשריט המוצע:

בטבלה שבס' 1.5.5 שבתקנון ובטבלת גושים וחלקות שבתשריט המוצע יש לתקן את מספרי החלקות כדלהלן:

- בגוש 30605 ברובריקה מספרי חלקות בחלקן יש להשמיט את חלקות 125 ו-136 היות ותכנית זו לא חלה עליהן.

- בגוש 30607 ברובריקה מספרי חלקות בחלקן יש להשמיט את חלקה 38 היות ותכנית זו לא חלה עליה.

בדיקה מול תצ"ר ומפת גוש:

גוש 30605:

- בגוש 30605 קיימת מפת גוש ירדנית.

- בחלקה 106 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 334/2006 הכשרה לרישום מתאריך 16.10.2007.

- בחלקה 138:

- על החלקה בשלמותה קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2045/2008 הכשרה לרישום מתאריך 14.10.2009 - יש לדייק את הגבול הצפון צפון מערבי של חלקה 138 לפי הנקודות הבאות שבתצ"ר - מהנק' הצפונית g112 עד לנק' הדרום מערבית לה g48 ומנק' g112 עד לנק' הדרום מזרחית לה g124.

- על חלק מהחלקה קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1153/2012 הכשרה לרישום מתאריך 23.10.2012 ותצ"ר מס' אליפסה 1545/2014 הכשרה לרישום מתאריך 15.01.2015 - יש לדייק את הגבול המזרחי של חלקה 138 לפי הנקודות הבאות שבתצ"ר 1545/2014 - מהנק' הצפונית g122 עד לנק' הדרומית לה g129, ולדייק את הגבול הצפוני של החלקה מנק' g122 עד לנק' המזרחית לה g124.

גוש 30606:

- בגוש 30606 קיימת מפת גוש ירדנית.

גוש 30607:

- בגוש 30607 קיימת מפת גוש ירדנית. - בחלקה 80 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1803/2013 הכשרה לרישום מתאריך 19.05.2014. - בחלק מחלקות המתרוכה 218-219,1000 אשר נמצאות דרומית לחלקה 138 בגוש 30605 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1956/2020 הכשרה לרישום מתאריך 02/2021. - על חלקות הדרך שבגוש זה קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1154/2012 הכשרה לרישום מתאריך 23.10.2012 – מבדיקה שנעשתה המודד נצמד להקמת החלקות שבתצ"ר זו. יש לתקן את התקנון, התשריט המוצע והמאושר לפי ההנחיות לעיל ולצרף תשריט מוצע מתוקן חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך, יש לצרף קבצי מפת גוש, תאי שטח והקו הבחול בפורמט dwg לאחר תיקון. רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים תתקבל חו"ד סופית.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	התובע העירוני
21 נובמבר 2022 אל: שלום כהן - מנהל צוות בתכנון – אגף תכנון העיר. מאת: אילן גוייכמן - מנהל מחלקת ה-gis. הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1136035- שינוי יעוד בחי אל-עקבה בית חנינה ירושלים. להלן חוות הדעת:	יחידת ממג באגף בתכנון

התוכנית 1136035 קובעת גבולות ייעודי קרקע חדשים בשטח המיועד לנוף פתוח לפי תוכנית מאושרת במקום 3000ב. ניתן לאשר את התוכנית כל עוד העניין מקובל על מחלקת התכנון. בברכה, אילן גוייכמן מנהל מחלקת ה-gis	
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מח' השימור
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחל' לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	מנהלת הרכבת הקלה

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית שמהותה התחדשות עירונית של אזור שלם בצפון מערב בית חנינה, לצורך הסדרה של המצב הקיים, קביעת יח"ד היקפי בניה, שימושים ויצירת שלד ציבורי להרחבה של השכונה. באזור ישנם בעלים רבים ופולשים בקרקע שאינה מוסדרת. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להגיש/להצטרף כמגישה לתכנית מהסיבות הבאות:

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידום התכנית על מנת לאפשר התחדשות עירונית והסדרת המצב הסטטוטורי, יצירת שלד ציבורי, קביעת יח"ד, היקפי בניה ושימושים נוספים.

2.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות אזורי	יום רביעי 08 מאי 2024	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 16

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1138577	אוחיון מזל	בוטבול אבירם	ועדה מקומית	7/02/2024
רחוב, שכונה:				
ניקרגואה 10 , קרית מנחם				

גוש	חלקה	בשלמות
30435	103	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6____ תשריט 5

התוכנית מציעה הרחבת שתי יח"ד בבניין מגורים כדלהלן:
1. שינוי יעוד ממגורים למגורים ג
2. קביעת שטח למגורים בסך 1,043.51 מ"ר מתוכם 938.22 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת , 51.59 מ"ר עיקרי מתחת ו-53.7 מ"ר שרות מתחת
3. תוספת קומה וקביעת מספר הקומות ל- 6 קומות
4. קביעת מספר יח"ד ל-9 יח"ד (אין תוספת יח"ד ליח"ד קיימות)
5. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת שלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג	9	448	100	1,043.51	233% בניה
סה"כ	9	448	100	1,043.51	
תיאור המצב הקיים					
מבנה של 9 יח"ד ב- 5 קומות המגשר על הפרשי טופוגרפיה בין רחוב איסלנד להנרייטה סולד. לדירות כניסות פרטיות דרך גרמי מדרגות חיצוניים ממערב וממזרח למבנה					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

1.	תוכנית 12145 מ-2012 להרחבות הכשרת עבירות בניה, קובעת יעוד מגורים, 9 יח"ד בשטח מירבי של 913.51 מ"ר
2.	תרש"ץ 5/09/07 משנת 1987 המסמן במקום אזור מגורים של קומה אחת ושטח פרטי פתוח מצפון
3.	תוכנית 2305 משנת 1977 הקובעת יעוד מגורים 1 לאורך רצועה בין רחובות ניקרגואה והנרייטה סולד
היתרים: היתר מס' 2014/0059 להרחבות לפי תוכנית 12145 לא אושר	
עבירות בניה: מספר רב של עבירות בניה – סגירת מרפסות . אושרו בתוכנית 12145 אך לא אושרו בהיתר.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
1.	ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני
2.	התייחסות לתכנית הבנייה עד 6 קומות
3.	תכנית שכונתית- לפי תוכנית אב מתחם כתום להתחדשות עירונית בעלת אופי מרקמי
4.	תקן חנייה עירוני- בינוני
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1	
תואם	
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור	
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות
שצ"פ	לא
מבני ציבור	לא
עתודות / אחר	לא

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1138577 – רח' ניקרגואה 10, קרית מנחם כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומה מעל בניין קיים, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים שנקבע בתכנית 12145 למגורים ג'. התכנית חלה על חלק מחלקה 103 בגוש 30435, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה

כבית משותף. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.6 יש לשנות את סוג היחס לתכנית 12145 מ'כפיפות' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 12145 בתחומה". יש להוסיף לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. לידיעה – ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 103 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 263/1988 הרשומה מתאריך 16.04.1989. מבדיקה שנעשתה תוואי גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר. לפי נוהל מבא"ת על מפת המדידה להיות בתוקף של עד שנה לעת מסירת התכנית לבדיקת תנאי סף, מפת המדידה שהוגשה נערכה ב17.07.2022. יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת ולצרף תשריט מוצע חתום דיגטלי ע"י מודד מוסמך.	
	לשכה משפטית

לא התקבל	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	שיפור תנאי דיור	התוכנית לא מסמנת עבירות בניה קיימות
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	במקום אושרה תוכנית 12145 להרחבות והסדרת עבירות בניה, אך טרם אושר היתר בניה להסדרת עבירות בניה והרחבות הנ"ל. התוכנית המוצעת מתעלמת מעבירות בניה הקיימות בפועל ואינה מסמנת אותם בנספח בינוי.
2.	יש לסמן את ההרחבות / הכשרות בניה המבוקשות כפי שאושרו בתוכנית 12145
3.	יש להטמיע את כל ההוראות הנדרשות מתכנית 12145 בתכנית המוצעת ולקבוע יחס החלפה
4.	מאחר שיש בינוי שחורג במעט מגבול החלקה, שנראה כחלק מקונטור המבנה המקורי, יש לוודא נכונות המדידה מול מחלקת מידע תכנוני.
5.	יש לספק גישה לגג המשותף לתחזוקה של מערכות טכניות.
6.	יש למחוק בהערות לטבלה 5 סעיף 1 : חדר יציאה לגג משותף
7.	יש לתאם בין הפתחים המסומנים בקומה המוצעת בתוכנית לחזיתות.
8.	שלביות ביצוע, יש לקבוע כי תותר בניה של כל קומה בנפרד
9.	תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסות כל עבירות הבניה בדירות הכלולות בהיתר.
10.	התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
11.	בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
12.	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 התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.	

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מיכאל גניס			

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 17

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1142595	שרביט ז'יל	שוחט אוריה	ועדה מקומית	25.01.2024
רחוב, שכונה:				
בית וגן 84 , בית וגן				

גוש	חלקה	בשלמות
30341	471	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 4 תשריט 2.

התכנית מציעה הרחבת יח"ד כדלהלן:
1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב.
2. קביעת תוספות בניה כך שיהיו 1343.71 מ"ר סהכ, שמתוכם 918.75 מ"ר עיקריים ו-168.42 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו-256.54 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
3. קביעת קווי בניין
4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת הוראות בגין גדר ומדרגות להריסה.
7. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	9	758	100	1,117.17	147% בנייה מרבים.
סה"כ	9	758	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה בן 4 קומות סה"כ, 3 קומות מעל הכניסה הקובעת המשמשות למגורים ועוד קומה מתחת לכניסה הקובעת המשמשת למחסנים. הכניסה למבנה היהנה מרחוב בית וגן באמצעות גרמי מדרגות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1042- תכנית משנת 1979 הקובעת את שטח התכנית לאזור מגורים 1.					

היתרים: 1946/0838.00 - היתר משנת 1964 לבנייה חדשה. 1964.838.02 - היתר משנת 2017 עבור העברת שטחים בקומה ג בין דירות 8 ו-10.			
עבירות בניה: אין תיקים פתוחים אך נראה כי קיימות חריגות מהיתר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני, תכנית מתאר 2000.			
2. התייחסות לתכנית הבנייה- חלקה עד דונם 200-240 אחוזי בנייה ועד 6 קומות.			
3. תקן חנייה עירוני- בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המחל' לפיקוח על הבנייה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1142595 – רח' בית וגן 84, בית וגן כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת דיור ותוספת מחסנים, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 שנקבע בתכנית 1042 לאזור מגורים ב'.

התכנית חלה על חלקה 471 בגוש 30341, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 471 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1290/2016 הרשומה מתאריך 01.12.2019. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה במפת המדידה תואמים לתצ"ר זו. בהתאם לתכנית והמסמכים המתוקנים שהוגשו ב22.10.2023 ניתן מכתב זה כאישור תכנית זאת ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.	
בית וגן אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ מ jerusalem.pituach@gmail.com 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	שיפור רווחת הדיור	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	ל"ר	תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
		אחר:

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

1. התוכנית מציעה מחסנים בחזית הראשית במפלס הרחוב יש לבחון חיבור תוספת הבינוי ליח"ד שמעל לצורך הרחבתה או לצורך דיורית בהתאם להנחיות של מנהל התכנון בעניין דיוריות. יש לקבל אישור קונסטרוקטור שניתן להנמיך את הרצפה כך שיתקבל גובה סביר עבור מגורים.
2. ההרחבות בחזית האחורית מוצעות בקו בניין של 1.28 מטר. יש להציע את ההרחבות כך שישמר קו בניין מינימלי של 1.5 מטר למעבר שנמצא ממערב.
3. התכנית מציעה ממ"דים בקרבה לחלקות המגורים המצרניות ובגדלים משתנים. יש לבחון חלופה להעמדת עמודות הממ"דים בפינת החזית הקדמית, בתיאום עם מחלקת תכנון. כמו כן יש לקבוע כי הממ"דים יהיו בגודל קבוע של 9 מ"ר לאור קרבתם לחלקה המצרנית.
4. יש להציג בינוי יסודות הממ"דים יורדים עד למפלס התחתון.
5. יש לשמר את שני העצים המוצעים לעקירה הקרובים ביותר למעבר, וזאת לאור צמצום הבינוי הנדרש במקום זה.
6. יש לעדכן את נספח הבינוי כך שיציג גישה משותפת לכל דיירי הבניין לעליית גג.
7. יש לקבוע כי כל התשתיות הנמצאות על גג הרעפים יוכנסו לתוך חלל עליית הגג.
8. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.

9. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסות כל עבירות הבניה בשטח התכנית.
10. יקבע בהוראות התוכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד וקווי הבניין.
11. עצים- סקר העצים אינו מקובל ואינו מוגש על פי נוהל מבאת. יש להכין סקר חדש על פי הנוהל אשר יאושר ע"י אגף שפ"ע. יש לסמן עץ לעקירה במידה ומוצע בינוי במרחק הקטן מ-3 מטרים.
12. לתקן חוסר התאמה בין מפלסי תכניות הקומה לבין המוצג בחתכים.
13. התכנית תערך במחלקה לבקרת תוכניות ממוחשבות.
14. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
15. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
16. 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 עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

1. בנספח הבינוי יש לצמצם את קו הבנייה המוצעת (אדום) בשטח שאין בינוי מוצע, בחזית האחורית.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נדב אמסטר			

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: **הפקדה**
מס' התכנית בסדר היום: **18**

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1143122	יפת שרה	בוטבול אבירם	ועדה מקומית	30.1.24
רחוב, שכונה:				
עזרת ישראל 9, מרכז העיר				

גוש	חלקה	בשלמות
30050	44	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 2

הגדלת מס' יח"ד ללא תוספת שטחים ושינוי קו בניין לצורך הקמת מרפסות.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב		134		-
סה"כ		134	100	
תיאור המצב הקיים				
קיים מבנה בן 3 קומות, קומת קרקע היסטורית ושתי קומות אחרונות נוספו בהיתר.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 3912 משנת 1994 קבעה ייעוד של אזור מגורים מיוחד, חזית קדמית לסמטת עזרת ישראל לשימור, וקבעה קו בניין אחורי ל- 2.70 מ'. שתי קומות וגג רעפים כאשר גובה הקומה המובלעת בגג רעפים לא יעלה על 1.20 מ' מהרצפה ועד המדלפות.				
היתרים:				
1994/0273.00 הופק היתר בניה בשנת לתוספת שתי קומות כאשר קומה אחרונה מובלעת בגג רעפים מוגבה.				
עבירות בניה:				

לא אותרו עפ"י המערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
חזית לרח' עזרת ישראל סומנה לשימור בתכנית התקפה מס' 3912.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1.	ייעוד לפי תכנית המתאר- מע"ר		
2.	התייחסות לתבנית הבנייה- עד 24 קומות		
3.	תכנית שכונתית- אין		
4.	תקן חנייה עירוני- מע"ר		
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
מרכז מטרופוליני, אזור מוטה תחבורה ציבורית, אזור פתוח עירוני תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	תואם		
אחרת	תואם		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	27/04/2023 הנדון : הערות לתכנית : 1143122 שכונה : מע"ר מאשרת מפת המדידה הנושאת חתימתי מיום 27.4.2023. בברכה עדנה עמדי
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תכנית 101/1143122

	הערות ראשוניות לתב"ע הנ"ל - יש להוסיף בסעיף 1.6 לתקנון כפיפות ל5166ב - יש להוסיף טבלת מאזן חנייה המראה מצב קיים מול מצב מוצע - יש לסמן קווי זכויות דרך בצורה ברורה והסדרי תנועה לאורך הכביש.
אגף תברואה	מדובר בפיצול בניין ל 4 יחידות דיור השתתפות בעגלה 1000 ליטר
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	<u>מצב קיים – רקע היסטורי</u> הבניין הכלול בבקשה ממוקם ברחוב עזרת ישראל שהינו שכונת חצר היסטורית מהמאה ה-19. השכונה נוסדה בשנת 1892 כרחוב שמשני צדיו נבנו כ-20 בתים טוריים. בתחילה נבנתה קומה אחת ובהמשך נבנתה על חלקם קומה שנייה. הבתים מהווים כעין חומה. לשכונה היו שערים לכיוון רחוב יפו ורחוב הנביאים. בתקופת המנדט נבנתה מצפון לרחוב הכנסיה האוונגלית הבינלאומית שחסמה את המעבר לרחוב הנביאים. מעל שער הברזל לכיוון רחוב יפו הוצבה מנורת לוקס שהאירה את הרחוב. בשכונה התגורר הראשון לציון הרב יעקב מאיר והראשון לציון הרב בן ציון עוזיאל. כמו כן, שכנו ברחוב מספר בתי דפוס בהם הודפסו עיתוני התקופה ולפיכך כונה בתקופת המנדט "פליט סטריט" על שם רחוב הוצאות העיתונים בלונדון. בתצ"א משנת 1918 נראה כי המבנה הנדון כלל קומה אחת וגג רעפים רב שיפועי. כך נראה גם בתצ"א משנת 1967. בהמשך נהרס גג הרעפים (וכנראה גם הקמרון) ונבנו עוד 2 שורות אבן וגג שטוח. כמו כן, נפרצו פתחים בחזית לרחוב באופן שאינו אופייני לשכונה. ב-1994 אושר היתר לתוספת קומה וקומת גג מוגבהת בהתאם לתב"ע 3912. בשונה מההיתר, נהרס קיר פנימי שהריסתו מוצעת להכשרה בתכנית הנדונה. <u>המלצת מחלקת שימור</u> <u>לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:</u> 1. מיגון - יש להציג פתרון מיגוני לכל אחת מיחידות הדיור. המרחב המוגן לא ימוקם בחזית לרחוב או בחזיתות הצד במחצית הקרובה לרחוב ולא מחוץ לקווי הבניין או הגג. יש לציין זאת באופן ברור בהוראות התכנית ולהציג בנספח הבינוי. 2. קומת הגג – אין להציע יחידות נפרדות בגג הרעפים מהסיבות הבאות: 1. נדרש מרווח עבור מתקנים בחלל הגג על מנת שלא ימוקמו ע"ג החזיתות או הגג. מכיוון שמבוקשות 4 יח"ד מדובר בחלל לא מבוטל שיקטין את שטח יחידות הדיור בגג. 2. אין היתכנות למיקום 2 מרחבים מוגנים בקומת הגג. 3. ניתן להציע שטח בקומת הגג עבור הרחבת היחידות בקומה תחתיו. 4. מספר יחידות דיור - לפיכך יש לצמצם את מספר יחידות הדיור ל-3 לכל היותר – יח"ד בכל קומה או 2 דופלקסים בקומה א' והגג. 5. מרפסת - לפי התב"ע המקורית לא ניתן לאפשר מרפסות זיז. לא ניתן לאשר את מרפסת הזיז המוצעת מכיוון שמימדיה אינם אופייניים לשכונה ההיסטורית ונצפים מהמעבר שלצד בית מפא"י. יש לצמצם את אורך המרפסת באמצעות הרחקתה מפינות המבנה והתאמתה לפתחים שבקומה מתחת ויש לצמצם את עומקה כך שלא יחרוג מ1.2 מ'. 6. גג – אין להתקין לוחות סולאריים על הגג בחזית לרחוב על מנת שישמר המראה האופייני של גג הרעפים. 7. שיקום חזית לרחוב עזרת ישראל – יש לשקם את החזית ולהתאימה לאופי הבנייה ברחוב ולהוראות תב"ע 3912. ע"ע סעיף 5 בתב"ע: "תנאי למתן היתר בניה הוא

הריסה או שיפוץ של כל תוספות הבניה החורגות מאופי הבנייה המסורתי בשכונה ושאין תואמות את הוראות התכנית מס' 3912 ז". הפתחים בקומת הקרקע ההיסטורית נפרצו באופן שאינו תואם לאופי הבניה המסורתי ולתב"ע מבחינת פרופורציות ועיצוב ולכן יש לשקם. יש לסמן בנספח הבינוי ולהוסיף להוראות התכנית. 8. השלמת מידע – בנספח הבינוי ובתיק התייעוד חסר מידע מהותי ויש להשלים כתנאי לאישור התכנית: 1. חזיתות המבנה אינן משורטטות באופן מלא. יש להוסיף עוד חתכים שמציגים את החזיתות ללא מבנים שכנים המסתירים אותן. 2. יש לסמן קירות לשימור בסגול בתכניות, חזיתות וחתכים. 3. חסרות מידות. 4. חסר מידע נדרש בתיק התייעוד. ככל שיימצאו חריגות מהתב"ע או ממצב היסטורי מקורי, יידרש שיקום החזיתות או אלמנטים.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	ציפוף תוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	קרבה לרק"ל	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, ממליצים על הפקדת התוכנית בתנאים הבאים:

1. מאחר והתכנית אינה מוסיפה שטחי בניה, יש לעדכן את טבלה 5, להוציא את שטחי הבניה ולציין "עפ"י תכנית מאושרת". יעודכן רק מס' יח"ד.
2. יש לסמן שני קווי בניין, אחד כללי שיסומן מסביב לבינוי המאושר והשני עילי למרפסת שתהיה בעומק של עד 1.5 מ'.
3. נמצאו הרבה אי התאמות בין הבינוי המסומן כ"קיים" בנספח הבינוי, להיתר בניה אחרון 94/0273, יש לעשות התאמה בין השניים ולסמן את השינויים המבוקשים ע"ג נספח הבינוי בהתאם. לדוגמה פתחים בקומה ההיסטורית חזית מזרחית, דרומית ומערבית (לא ניתן לפתוח פתח בקו אפס לשכנים), וגובה מרצפה עד מדלפות הגג שמסומן בהיתר כ- 1.20 מ' ואילו בנספח הבינוי מסומן כ- 1.50 מ'.
4. **קומת הגג** – אין להציע יחידות נפרדות בגג הרעפים מהסיבות הבאות:
5. נדרש מרווח עבור מתקנים בחלל הגג על מנת שלא ימוקמו ע"ג החזיתות או הגג. מכיוון

- שמבוקשות 4 יח"ד מדובר בחלל לא מבוטל שיקטין את שטח יחידות הדיור בגג.
6. אין היתכנות למיקום 2 מרחבים מוגנים בקומת הגג.
7. ניתן להציע שטח בקומת הגג עבור הרחבת היחידות בקומה תחתיו.
8. **מספר יח"ד** - לפיכך יש לצמצם את מספר יחידות הדיור ל-3 לכל היותר – יח"ד אחת בכל קומה או 2 דופלקסים בקומה א' והגג.
9. **מיגון** - בתכנית לא מוצעים פתרונות מיגון, למעת ממ"ד שנבנה במסגרת ההיתר שהופק ב 1994 . יש להציג פתרון מיגון לכל אחת מיחידות הדיור. המרחב המוגן לא ימוקם בחזית לרחוב או בחזיתות הצד במחצית הקרובה לרחוב ולא מחוץ לקווי הבניין או הגג. יש לציין זאת באופן ברור בהוראות התכנית ולהציג בנספח הבינוי.
10. **מרפסת** - לפי התב"ע המקורית לא ניתן לאפשר מרפסות זיז. לא ניתן לאשר את מרפסת הזיז המוצעת מכיוון שמימדיה אינם אופייניים לשכונה ההיסטורית ונצפים מהמעבר שלצד בית מפא"י. יש לצמצם את אורך המרפסת באמצעות הרחקתה מפינות המבנה והתאמתה לפתחים שבקומה מתחת ויש לצמצם את עומקה כך שלא יחרוג 1.5 מ'. מ'.
11. **גג** – אין להתקין לוחות סולאריים על הגג בחזית לרחוב על מנת שישמר המראה האופייני של גג הרעפים.
12. **שיקום חזית** לרחוב עזרת ישראל – יש לשקם את החזית ולהתאימה לאופי הבנייה ברחוב ולהוראות תב"ע 3912. ע"ע סעיף 5 בתב"ע: "תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה או שיפוץ של כל תוספות הבניה החורגות מאופי הבנייה המסורתי בשכונה ושאינן תואמות את הוראות התכנית מס' 3912 זז". נ
13. **השלמת מידע** – בנספח הבינוי ובתיק התיעוד חסר מידע מהותי ויש להשלימו כתנאי להפקדת התכנית:
14. חזיתות המבנה אינן משורטטות באופן מלא. יש להוסיף עוד חתכים שמציגים את החזיתות ללא מבנים שכנים המסתירים אותן.
15. יש לסמן קירות לשימור בסגול בתכניות, חזיתות וחתכים.
16. חסרות מידות.
17. חסר פתרונות מיגון לכלל הדירות - ניתן להציע חדרים מחוזקים, יש לתאם מול מחלקת תכנון את התכנית.
18. חסר מידע נדרש בתיק התיעוד.
- ככל שיימצאו חריגות מהתב"ע או ממצב היסטורי מקורי, יידרש שיקום החזיתות או אלמנטים.
19. יש להעתיק את הוראות התכנית התקפה הרלוונטיות לרבות סעיפי שימור להוראות התכנית דנן ולקבוע יחס החלפה.
20. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לקו הבניין, ומספר הקומות.
21. בתיאום מח' מידע תכנוני ייקבע הצורך ברישום תצ"ר בשטח התכנית יהא תנאי למתן היתר בניה.
22. התכנית תערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות .
23. לקבוע בהוראות התכנית סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". -
24. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של בעלי הזכויות בשטח התכנית ובחלקות המצרניות, חלקות 43, 45, 112 בגוש 30050
25. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך

הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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

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 הבינוי-

1. יש להוציא סימוני קו הבניין מנספח הבינוי. יש לסמנם רק בתשריט.
2. יש לבטל סימונים לא רלוונטיים בשרטוטים לדגמה קווים צבעוניים שסומנו מסביב ליח"ד.
3. לבטל האטץ' אדום ולסמן בקו מתאר אדום רק בבינוי חדש מוצע.

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 19

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1151042	המדני-כהן הרצל	ישראל אשויילי יוסי	ועדה מחוזית	13/02/2024
רחוב, שכונה:				
חפץ חיים 6, זכרון משה				

גוש	חלקה	בשלמות
30066	76	כן

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

תוספת קומה ויח"ד למבנה קיים כדלקמן:
1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ד'
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 976 מתוכם 766 מ"ר עיקרי ו- 210 מ"ר שירות המהווים 266% בניה מרבי.
3. הגדלת מס' קומות מ- 4 ל- 5 וגג רעפים
4. הגדלת מס' יח"ד מ- 6 ל- 17
5. קביעת קווי בניין מרביים חדשים
6. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	17	367.16	100	976	266% מרבי
סה"כ		367.16	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה היסטורי מקורי חד קומתי וקומת מרתף מקוריות עליהן נוספו בהיתר 2 קומות נוספות וגג רעפים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
2874 משנת 1983 קבעה ייעוד של אזור מגורים מיוחד, חזית צפונית סומנה לשימור					

2874 ב משנת 1995 תכנית תקנון להקמת גג רעפים			
היתרים:			
2005/0071.00 הופק היתר בניה בשנת 2006 להריסה חלקית בקומת מרתף, וקומת קרקע , תוספת קומה שלמה וקומה בגג רעפים מוגבה. עפ"י ההיתר היו קיימות 2 יח"ד בקומת קרקע והתווספו 2 חדשות בקומות החדשות. 6 סה"כ .			
2005/0071.01 הופק היתר בניה משנת 2009 להריסה חלקית בקומת קרקע ומרתף, דיפון וחיזוקים ושינוי פתחים בחזיתות.			
עבירות בניה:			
2011/3493.00 נפתח תיק פיקוח – הכשרת מחסנים למגורים תאריך סטטוס 27/3/2011			
2020/5398.00 נפתח תיק פיקוח לבניה ללא היתר תאריך סטטוס 5/7/2020			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
חזית צפונית סומנה לשימור בתב"ע			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני			
2. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר			
3. תכנית שכונתית – מע"ר צפון – 4 קומות וגג רעפים מוגבה			
4. תקן חנייה עירוני - נמוך (1:3) על פי 5166 ב			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
אזור פתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן		
עתודות / אחר	לא		

לא התקבל	התובע העירוני
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
9 יחידות דיור קיימות תוספת של 8 יחידת דיור לא קיים מסחר פינוי האשפה יתבצע למכולה הקרובה הקיימת (במידה ויהיה שינוי בשיטת הפינוי בעתיד לדחסנית שיטת הפינוי תשתנה) יש לשלם השתתפות עבור 2 עגלות בנפח 1000 ליטר	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1151042 – רח' חפץ חיים 6, זכרון משה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות ויח"ד על בניין קיים ולשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 2874 למגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 76 בגוש 30066, מדובר בגוש שומה, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון : בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר : - בגוש 30066 קיימת מפת גוש שומה. - בחלקה 76 קיימת תצ"ר רשומה מס' אליפסה 856/931. מבדיקה שנעשתה תוואי גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני
סדר יום ועדת שימור תאריך 14.2.24 מספר תיק שימור 5805 נתונים כלליים כתובת - פרי חדש 6 / חפץ חיים 6, זכרון משה שם המבקש מגשים : הרצל המדני-כהן. עורכי בקשה : יוסי ישראלשוילי סיבת הפניה - תב"ע מספר תכנית 101-1151042 סמכות- מחוזית איש קשר במח' שימור- אדר' יהונתן צחור גוש	אגף תכנון העיר - מח' השימור

חלקה בשלמות חלק מחלקה 30066 76 עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות הבקשה : תוספת קומה ויח"ד למבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים מעל למרתף (9 יח"ד) וקביעת הוראות שימור למבנה ההיסטורי. סה"כ 17 יח"ד. התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : 1563- זכרון משה שימור סטטוטורי לא. רשימת שימור נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 4571) מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור : אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד לא נמצא/קיים. התייחסות למסמכי התכנית שעמדה בתנאי סף ביום : 13.2.24 מצב מוצע : מוצעת הריסת ליבת קומת מרתף היסטורית וכן מקטע מחזית היסטורית דרומית (לרח' חפץ חיים), תוספת קומה חדשה וגג רעפים למבנה קיים בן 2 קומות היסטוריות ושתי קומות נוספות (9 יח"ד קיימות) ליצירת מבנה בן 4 קומות וגג רעפים מעל לקומת מרתף. מצב קיים : מבנה היסטורי מקורי חד קומתי וקומת מרתף מקוריות עליהן נוספו בהיתר 2 קומות נוספות וגג רעפים הערכת משמעות האתר : מבנה היסטורי קיים בעל חשיבות כאחד מבתי הראשונים של שכונת זכרון משה ב', שנבנה בסגנון בניה אופייני לשכונה ההיסטורית. תכנית מאושרת בתוקף : 2874 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים מיוחד תכניות קודמות בשטח התכנית : 16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (30066ג)- אזור מגורים 3 19.8.1983 : תכנית 2874 : אזור מגורים מיוחד (ללא הגדרת חזיתות לשימור) היתרים :	

אין מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). - מס' קומות: עד 4 קומות וחלל גג רעפים בשימוש חוו"ד מח' שימור : לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : - גגות: יש להקפיד על שיפוע גג תקני ולכלל גובהו עד שיאו. לא יותר חלק שטוח בראש גג הרעפים. מערכות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלקו העליון של חלל הגג. - תיעוד ושימור: יש לאשר תיק תיעוד ע"י מח' השימור. לא יותר להרוס חלקים מהקומות ההיסטוריות המקוריות של המבנה (קומת מרתף+קרקע) ללא הצדקה שימורית או קונסטרוקטיבית- יש להבהיר האם מבוקשות הריסות של חלק מקומת המרתף ההיסטורית וכן של מקטע מחזית המבנה לרח' חפץ חיים (חזית דרומית) ולקבל אישור מח' השימור לפעולות המבוקשות. - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים. לא תותר פגיעה בקמרונות ובקירות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה לא תהיה חיצונית אלא פנימית בלבד. לא יותר דיקוק קירות היסטוריים קיימים. התכנית ההנדסית תיבחן בתיאום מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע. - נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה ההיסטורי לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. - תנאים להיתר: חוו"ד מהנדס שימור, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת האלמנטים לשימור במהלך העבודות (יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו). טופס אדר' שימור מלווה וערכות בנקאית. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	אין מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). - מס' קומות: עד 4 קומות וחלל גג רעפים בשימוש חוו"ד מח' שימור : לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : - גגות: יש להקפיד על שיפוע גג תקני ולכלל גובהו עד שיאו. לא יותר חלק שטוח בראש גג הרעפים. מערכות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלקו העליון של חלל הגג. - תיעוד ושימור: יש לאשר תיק תיעוד ע"י מח' השימור. לא יותר להרוס חלקים מהקומות ההיסטוריות המקוריות של המבנה (קומת מרתף+קרקע) ללא הצדקה שימורית או קונסטרוקטיבית- יש להבהיר האם מבוקשות הריסות של חלק מקומת המרתף ההיסטורית וכן של מקטע מחזית המבנה לרח' חפץ חיים (חזית דרומית) ולקבל אישור מח' השימור לפעולות המבוקשות. - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים. לא תותר פגיעה בקמרונות ובקירות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה לא תהיה חיצונית אלא פנימית בלבד. לא יותר דיקוק קירות היסטוריים קיימים. התכנית ההנדסית תיבחן בתיאום מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע. - נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה ההיסטורי לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. - תנאים להיתר: חוו"ד מהנדס שימור, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת האלמנטים לשימור במהלך העבודות (יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו). טופס אדר' שימור מלווה וערכות בנקאית. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון	ירושלים י"ג אדר א תשפ"ד 22 פברואר 2024 אל : אנה מרום, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת : חניטה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות הדעת לתכנית 1151042 בזכרון משה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 7 של הוראות התכנית, וגרסה 4 של תשריט מצב מוצע) ביום 12 בספטמבר נתנה חווד מקדמית לתכנית טרם עמידתה של התכנית בתנאי סף. בחווד צויין כי בשל ההיקף הקטן של תוספת יחידות הדיוור, גודלן וכן מאפייני התכנית אשר אינם מאפשרים הפרשה אפקטיבית, אין לנו התנגדות לתכנית. כעת, לאחר עמידתה בתנאי סף, התכנית נבדקה שוב. המלצת המחלקה למדיניות התכנון נותרה ללא שינוי.

ב ב ר כ ה, חניטה דפני קמיש ירושלים כ"ו אלול תשפ"ג 12 ספטמבר 2023 אל : אנה מרום, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת : חניטה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות הדעת לתכנית 1151042 בזכרון משה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 5 של הוראות התכנית, וגרסה 4 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת זכרון משה ברחוב חפץ חיים 6, גוש : 30066 חלקה 76. שטח התכנית : כ- 0.367 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 2874 אשר קבעה היעוד ל"אזור מגורים מיוחד". שטחי הבנייה המאושרים : כ- 930 מ"ר שטחים מרביים, מספר קומות מאושר : 2 קומות וחלל גג רעפים וקומת מרתף. מספר יחידות דיור קימות : 9. תכנית מע"ר צפון מאפשרת בחלקה זו בנייה של עד 4 קמות. 3. תיאור התכנית : תוספת קומה, ופיצול יחידות דיור לשם תוספת 8 יחידות דיור והשלמת קומת מרתף. מוצעים 1,292 מ"ר שטחים מרביים ו- 17 יחידות דיור. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת. - בשל ההיקף הקטן של תוספת יחידות הדיור, גודלן וכן מאפייני התכנית אשר אינם מאפשרים הפרשה אפקטיבית, אין לנו התנגדות לתכנית. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, חניטה דפני קמיש	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	ציפוף	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/

הרשות:		
השפעות חברתיות:	תוספת יח"ד ללא הפרשה לצרכי ציבור	
תשתיות ותחבורה:	קרבה לציר רק"ל מאושר	
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

המגרש נמצא בשכונת זכרון משה, שכונה היסטורית שמאופיינת בחלקות קטנות, רחובות צרים ובניה טורית אשר מדיניות מע"ר צפון החלה על האזור קבעה בינוי של עד 4 קומות סה"כ וגג רעפים לא מוגבה. כבר היום המבנה הינו בעל מופע של 5 קומות לכיוון צפון ומערב וכבר חורג מהמדיניות שחלה על המקום, מאחר וקומת המרתף הינה מעל פני הקרקע ונספרת במניין הקומות, ועל כן לא ניתן להוסיף קומות חדשות מעבר לקיים.

על כן יש לבטל את הקומה האחרונה המוצעת, ניתן יהיה להשלים את הקומה האחרונה המובלעת בגג רעפים כקומה בגובה מלא, ולהציע גג רעפים מוגבה בשימוש מעליה. יש להרחיב את הבינוי הקיים עד קו אפס בחזית דרומית לאורך כל החזית, כמו כן להרחיב את הבינוי בחזית הצפונית עד קו אפס אך ורק במקטע שנבנה בהיתר (לא כולל חזית לשימור) ולהכניס בתוכו את המעלית והמדרגות המוצעות.

בנוסף קומת המרתף הקיימת המשמשת כשטחי שרות והיא מעל לקרקע לשתי חזיתות לפחות ישלאפשר בה שימוש עבור שטחים עיקריים עבור יחדיות דיור חדשות או הרחבות של הדירות שמעל.

1. קיימות אי התאמות בין הבינוי שבהיתר לבין הנספח הבינוי בתכנית. יש לתקן את הבינוי עפ"י ההיתר ולסמן את השינויים בהתאם. לדוגמה הפתחים בחזית צפונית ומערבית בקומת המרתף. כמו כן גובה קומות, והמערכות המאושרות בחזית צפונית בקומת מרתף. כמו כן תוספת המעלית שאינה מסומנת כחדשה, והשלמת המרפסת בפינה הצפון מערבית.

2. יש לסמן מרחבים מוגנים ליח"ד.

3. יש לסמן סגירות מרפסות שנבנו ללא היתר להריסה.

4. התייחסות לחוו"ד מח' שימור-

5. גגות: יש להקפיד על שיפוע גג תקני ולכלל גובהו עד שיאו. לא יותר חלק שטוח בראש גג הרעפים. מערכות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלקו העליון של חלל הגג.

6. תיעוד ושימור: יש לאשר תיק תיעוד ע"י מח' השימור. לא יותר להרוס חלקים מהקומות ההיסטוריות המקוריות של המבנה (קומת מרתף+קרקע) ללא הצדקה שימורית או קונסטרוקטיבית- יש להבהיר האם מבוקשות הריסות של חלק מקומת המרתף ההיסטורית וכן של מקטע מחזית המבנה לרח' חפץ חיים (חזית דרומית) ולקבל אישור מח' השימור לפעולות המבוקשות.

7. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים. לא תותר פגיעה

- בקמרון ובקירות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה לא תהיה חיצונית אלא פנימית בלבד. לא יותר דיקוק קירות היסטוריים קיימים. התכנית ההנדסית תיבחן בתיאום מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
8. נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה ההיסטורי לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
9. תנאים להיתר: חוו"ד מהנדס שימור, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת האלמנטים לשימור במהלך העבודות (יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו). טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
10. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
11. עפ"י חוו"ד מח' תברואה פינוי האשפה יתבצע למכולה הקרובה הקיימת (במידה ויהיה שינוי בשיטת הפינוי בעתיד לדחסנית שיטת הפינוי תשתנה). יש לשלם השתתפות עבור 2 עגלות בנפח 1000 ליטר
12. עפ"י חוו"ד מח' מידע תכנוני יש לתקן בטבלה שבס' 1.5.5 את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. יש להגיש לבדיקה חוזרת
13. לקבוע סטיה ניכרת למס' הקומות, גובה הבניה וקווי הבניין.
14. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
15. תנאי לתחילת עבודות עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגישי/י הבקשה להיתר.
16. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
17. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, חשמל, תושייה והטמעתם במסמכי התכנית.
18. 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, חלקה 75 בגוש 30066.
19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: התנגדויות
מס' התכנית בסדר היום: 20

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1167410	יוסי בן יועזר 1 בע"מ הבית ברחוב	קטורה יצחק	ועדה מחוזית	26/03/2023
רחוב, שכונה:				
רבן יוחנן בן זכאי 15, גוננים				

גוש	חלקה	בשלמות
30173	57	כן
30173	142	כן
30173	143	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
18/06/2023	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית כדלקמן: 1. בהתאם למדיניות הציפוף לאורך רק"ל תותר בניה נפחית עד 10 קומות. יקבע בהוראות התכנית סעיף שלביות ביצוע כי היקף זכויות הבניה מכוח תכנית זו בטרם אישור תכנית לקו הסגול של הרכבת הקלה יהא 360% בבינוי עד 9 קומות. 2. לא יותר ניוז זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת. 3. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל/ יוסי בן יועזר תיועד לשימוש מסחר/תעסוקה מחייב. 4. יש להרחיב זכות הדרך יהודה הנשיא / יוסי בן יועזר כך שרוחב המדרכה לא יקטן מ- 3.5 מטר. 5. קו בניין צידי יעמוד על 3 מטר. 6. לא יותר בינוי מעל הרחבת זכות הדרך, הבינוי יצומצם בהתאם. 7. תנאי להפקדת התכנית יהא תאום ואשור של תכנית אב לתחבורה. 8. תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה. טבלת השטחים בהוראות התכנית תערך בהתאם. 9. יוקצה שטח בשיעור של עד 10 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד, כחלק מזכויות הבניה המרביות. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. 10. אחוז מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר. 11. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון, התכנית תציע הפרשה מבונה בהיקף של 350 מ"ר עבור צרכי קהילה, מנהל קהילתי כגון מועדוני לנער גיל שלישי וכו'. 12. השטח ירשם על שם עיריית ירושלים במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעים בתכנית. 13. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור יועץ התנועה של הוועדה לעניין פתרון חניה. 14. יש להציג באופן ברור חיבור והמשכיות של המרחב הציבורי אל החזיתות הפעילות ולהציג מדרכה ברוחב מינימלי של 5.3 מ'. 15. יש לתאם עם תכנית אב לתחבורה את הממשק של התכנית המוצעת עם שטח זכות הדרך, בו עובר ציר הרק"ל. 16. עבור השטח המסחרי, יותרו "סגירות חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך הצירים הראשיים ועל כן יקבע יחס של החלפה לתוכנית 8593 בהקשר זה. בכל מקרה יובטח רוחב מדרכות מזערי של 5.3 מ' לשימוש ראוי להולכי הרגל. 17. שימושים בשטח המסחרי, אופן הטיפול במטרדים, מיקום מערכות, אוורור

ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה, בהתאם לחוות הדעת של המחלקה כתנאי למתן היתר בניה. 18. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לנספח ביצוע סביבתי ותכנית הנדסית לניהול מי נגר. 19. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת. 20. יש להציג פתרון פינני אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה. 21. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע. 22. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, מספר קומות. 23. יוסף להוראות התכנית סעיף בדבר הוראות תמ"א/ 34 ב/ 4. 24. יוספו להוראות התכנית סעיף בדבר נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי להיתר בניה. 25. שלבי ביצוע – הינף אחד. 26. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון. 27. 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.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : מהנדס העיר סבור כי יש מקום לבחון תכנית רחבה יותר הכוללת מספר חלקות ולא תכנון נקודתי, לאור החלטת הוועדה המקומית מתאריך 3/5/2023 מובאת החלטה להפקיד את התכנית בתנאים. בהתאם למדיניות הציפוף לאורך רק"ל תותר בניה נפחית עד 10 קומות. יקבע בהוראות התכנית סעיף שלביות ביצוע כי היקף זכויות הבניה מכוח תכנית זו בטרם אישור תכנית לקו הסגול של הרכבת הקלה ותיקצובה יהא 320 % בבינוי עד 8 קומות. הועדה סבורה שניתן לאשר 11 קומות כמבוקש, מכיוון שמשלב בסביבה הקרובה. הקומה האחרונה תוצע בנסיגה. נספח הבינוי מציג קירות תמך וקומות חניה מעל לקרקע כלפי מגרשים מגורים סמוכים יש לתקן ולהציע בשטחים אלה שטחים עיקרים ולא שטחי שרות מעל לקרקע ולהימנע מקירות תמך. יש להציע מרפסות זיזיות בתחום קווי הבניין או בחזית האחורית עד לקו בניין של 3 מטרים מגבול החלקה. החזית המסחרית תוצע במפלס הרחובות ולא יותר פיתוח מדרגות ורמפות בנקודה זו, שטחי המסחר יהיו הוראה מחייבת שסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת. תנאי להפקדה יהא תאום עם אגף תושיה לעניין הכניסה לחניה, רוחב המדרכות והתיאום עם הרכבת הקלה- לאור העובדה שמבוקש קו בניין אפס לחזית צפונית ומערבית – יש לוודא כי מוצעת מדרכה ברוחב של 3.5 מטר בשני הרחובות ושטח זה יהיה ביעוד דרך. תנאי להפקדה יהא תיאום עם צוות אב לתחבורה והטמעת תכנית הפיתוח של תכנית הקו הסגול בנספח הבינוי לאחר קבלת החלטה סופית בהתנגדויות של הקו הסגול. קו הבניין לחזית האחורית יהיה 5 מטר בהתאם למדיניות של בניה לאורך רק"ל. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, היקף שימושים המסחריים ומקומם. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון, התכנית תציע הפרשה מבונה בהיקף של 350 מ"ר עבור צרכי קהילה, מנהל קהילתי כגון מועדונית לנוער גיל שליש וכו'. השטח ירשם על שם עיריית ירושלים במסגרת האיחד וחלוקה המוצעים בתכנית. בהוראות התכנית יש לציין בסעיף צרכי הציבור שטח בנוי לטובת קהילה בגודל 350 מ"ר. יוסף להוראות התכנית סעיף בדבר הוראות תמ"א/ 34 ב/ 4. תנאי להפקדה יהא השלמת סקר העצים וקבלת חוות דעת פקיד היערות יוספו להוראות התכנית סעיף בדבר נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי להיתר בניה.	17/05/2023

תנאי להפקדה יהא צירוף מסמכי איחוד וחלוקה ואישור היועץ השמאי לטבלאות ההקצאה או האיזון. יש להבהיר את אי התאמה בשטח המגרש בסעיף 3.2 בין מצב מאושר למוצע. יש לבטל בסעיף 4.2.1 (שימושים) את המרפסות שהם לא שימוש בקרקע ואת המשרדים שלא מוצעים בתכנית. שטח ממוצע של יחידת דיור אינו אופייני לבניה חדשה בירושלים ומציג ממוצע של גבוה של 119 מ"ר יש להגדיל את מספר יחידות הדיור המוצע כך שממוצע של כל היחידות יהיה כ 100 מ"ר מרבי, בנוסף יש לקבוע כ 20 אחוז מהדירות יהיו קטנות מ 80 מ"ר מרבי ליצירת תמהיל מגוון של יחידות דיור. התכנית מציעה בטבלה בסעיף 5 שטחי בניה נוספים עבור מרפסות מקורות בהיקף של 890 מ"ר שהם בשטח של מעל 17 מ"ר לדירה, מכיוון שמדובר על בניה נפחית על פי המדיניות לא ניתן לאפשר תוספת של מרפסות מקורות מעבר לשטחי הבניה העיקרים המוצעים. יש לשנות את סעיף 6.2 בתיאום עם מחלקת נכסים לניסוח המקובל ולא כעי שמנוסח הסעיף. יש להוסיף לתקנון סעיף הפקעה סטנדרטי בתיאום עם מחלקת נכסים . יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר. תנאי להיתר יהיה תיאום הנטיעות עם אגף שפ"ע, תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית. שלביות הביצוע תקבע בהינף אחד. לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות למרחבים ציבוריים. יש לתאם את פתרון פינוי האשפה ועם אגף תברואה ולהוסיף הוראות בהתאם. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין. יקבע בהוראות התכנית כי מערכות ותשתיות מכניות וחשמליות תמוקמנה בקומות החניה. לא תותר הצבת תשתיות כלפי השצ"פ והמעברים הציבוריים ולא תותר הבלטה שלהן מעל פני הקרקע בשטחי הציבור. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים ציבוריים אלא ישולבו בתת הקרקע בשטח המיועד למגורים. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי. התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, חח"י, רשות העתיקות, שפ"ע, תוש"ה, תברואה, מידע תכנוני, והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.	
הוועדה סבורה שיש מקום לאשר את התכנית להפקדה , יש להביא את התכנית לדיון הבא לצורך קבלת החלטה מפורטת, לכן כעת התכנית יורדת מסדר היום ותובא לוועדה הבאה עם המלצה להפקדה	03/05/2023

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית המופקדת הינה ברחוב בו זכאי פינת רחוב יוסי בן יועזר – שכונת גוננים, גו"ח 30166/92
גוש 30173 חלקות 142-143, 57.

התכנית מציעה בנייה נפחית לבנין מגורים מעל קומת מסחר.

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 5 למגורים ומסחר.
2. קביעת בינוי להקמת בניין חדש בן 10 קומות.
3. קביעה ל 51 יח"ד.
4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
5. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

מצב קיים:

מבנה מגורים בן 2-3 קומות בפינת הרחובות בן זכאי ויוסי בן יועזר. מבנה המגורים עבר הרחבות דיור בשנים עברו. ירידה לחנייה ברמפה מרח' בן זכאי וחצר עם בנייה קלה לחזית רח' יוסי בן יועזר.

התכנית החלה במקום הינה -

תכנית מתאר 62 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 5. בינוי עד 2 קומות. 50 אחוזי בניה מרבית.
תכנית 800771 רכבת קלה – קו סגול – ציר רק"ל ברחוב בן זכאי. **התכנית בשלב התנגדויות ועדיין לא אושרה.**
לתכנית חזית אחת לחזית ציר בן זכאי בו מתוכנן ציר הרק"ל.

היתרים:

במהלך השנים הוגשו מספר בקשות להיתרי בנייה לטובת תוספות בנייה. רוב הבקשות נסגרו, למעט היתר בנייה אחד לתוספות שאושר.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 26/01/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 26/03/2024 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת – מאת מינהל קהילתי דרום.

1. **חריגה ממדיניות תכנית האב:** התכנון המוצע הינו בניה נפחית על פי מדיניות רק"ל, יש לציין שתכנית הקו הסגול לציר הרק"ל עדיין אינו אושר. כל כן יש להציע בינוי עד 8 קומות על פי מדיניות תכנית האב.
סעיף 7.1.2 בהוראות תכנית מתנה את אישור הקו הסגול בהיקפי הבינוי המוצעים ובאם לא יאושר יש לקבוע מדיניות על פי תכנית האב – כאמור גובה הבינוי אמור להיות מותאם ממדיניות תכנית האב.
2. **תקן שמאי:** המינהל מבקש לקבל את מסמך התקן השמאי ולבחון בחינה עירונית של התכנית על פי התקן.
3. **מכפיל יח"ד חריג:** מכפיל יח"ד גבוה וחריג מהמבוקש באזור. מספר יח"ד גבוה לא יקבל מענה ראוי לצרכי השכונה.
4. **בנייה מתחמית ולא נקודתית** – תוספת מס' יח"ד בחלקה יחסית קטנה אינה מיטבה תכנונית. יש להציע תכנון מתחמי שייתן אפשרות לתכנון גמיש ויעיל ולצרכי ציבור לטובת כלל השכונה.

5. **תנועת רכבים :**
1. יש לבחון כניסה ויציאה לחניון התת"ק שלא יפגע בהלכתיות הולכי הרגל.
 2. יש לבחון עומסי ותשתיות תנועה ובמידת הצורך לבצע הסדרי תנועה כתנאי להפקדה.
 3. מבקשים לשלב בחנייה מקומות הטענה עבור רכבי כיסא גלגלים חשמליים.
 6. **פרוגרמה :** מבקשים לבחון פרוגרמה על מנת ליצור תכנון מוסדר ויעיל לשאר צרכי הציבור בשכונה.
 7. **גמישות שימושי צרכי ציבור :** מבקשים להגמיש שימושי תב"ע, על מנת שבשלב היתר תתאפשר קידום השימוש הנכון.
 8. **הנחיות בינוי :**
 1. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ'.
 2. קירות תמך ידורגו באופן המאפשר פיתוח ונטיעות.
 3. מבקשים שיוטמע בהוראות התכנית כי כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע במלואם.
 9. **היבט חברתי**

דיור בר השגה – ישנו חשש שבמסלול פינוי בינוי תושבי השכונה לא יוכלו לרכוש דירות ובנוסף עלויות התחזוקה והמחייב יתייקרו.

בטווח הקצר אתר בנייה יהווה מטרד לזיהום אוויר ולכלוך ובטווח ארוך חוסר בשטחים פתוחים וצרכי ציבור.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולא לתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים :

לקבל את ההתנגדות לנושא בנייה מתחמית ולא נקודתית, חריגה ממדיניות תכנית האב, מכפיל יח"ד חריג :

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

התכנית מציעה בנייה נפחית על פי מדיניות ציר רק"ל. תכנית הקו הסגול עדיין לא אושרה ועל כן מדיניות האזור נקבעת על פי תכנית אב לגוננים. בהתאם לכך, התכנון נוגד מדיניות ולא ניתן לבחון את התכנית במתכונתה הנוכחית.

הגשת תכנית על כל המתחם תאפשר לייעל את השטחים הציבוריים במתחם ולהציע הפרשות לצורכי ציבור נוספות שייתנו מענה לתוספת המשמעותית של יחידות הדיור בציר הזה בכלל ובמתחם בפרט.

יש לציין כי בחלקה קיימות 6 יחידות דיור בלבד והתכנית מציעה 51 יחידות דיור חדשות, ככול וכל חלקה תציע מכפיל גבוה כל כך בצורה נקודתית לא תהיה כל אפשרות לתת מענה לצורכי ציבור במתחם.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפי זלצמן	מתענן ערים	2.5.24	אפי זלצמן

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 21

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1175926	נופי גן הורדים בע"מ	קטורזה יצחק	ועדה מחוזית	13/03/2024
רחוב, שכונה:				
דוד שמעוני 31, גבעת הורדים				

גוש	חלקה	בשלמות
30185	22	כן

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

התכנית מציעה הריסת בנין קיים בן 2 קומות ובניית בנין חדש בן 9 קומות מעל חניון תת"ק כולל קומת מגורים להשכרה לטווח ארוך, סה"כ 24 יח"ד מתוכן 6 יח"ד עבור השכרה. להלן: - שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג'. - קביעת שטחי בינוי מרביים בסך של 4,680.4 מ"ר, מתוכם: 1835.4 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת למגורים 223 מ"ר עיקרי לדיוור להשכרה מעל הכניסה הקובעת. 441 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת למגורים. 61 מ"ר מעל הכניסה הקובעת לדיוור להשכרה. 2120 מ"ר שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת 18 יח"ד למגורים ו-6 יח"ד להשכרה לטווח ארוך. - קביעת הוראות לבינוי של 9 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת הוראות בגין דיוור להשכרה. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית. - שטח יח"ד מוצעת: 85.75 מ"ר עיקרי לא כולל ממ"ד.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	24	599	100	מהווים 427% בנייה מרביים כולל דיוור להשכרה, 380% בנייה ללא דיוור להשכרה. 24 יח"ד- מתוכן 6 להשכרה 2560.4 מ"ר כולל דיוור להשכרה בסך 284 מ"ר עיקרי+שרות

סה"כ		599	100		לטווח ארוך.
תיאור המצב הקיים					
באתר קיים מבנה בן 2 קומות מחופה בטיח ומוקף עצים רבים, המבנה מוגבה מרחוב שמעוני והגישה אליו באמצעות מדרגות. מדרום לחלקה קיים שצ"פ שמשמש כגינה קהילתית מגרש 196.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
מתאר 62- מייעדת את המגרשים לאזור מגורים 1- 75% בנייה ב- 3 קומות.					
היתרים : ל"ר- המבנה מוצע להריסה. לא נמצאו היתרי בנייה במערכת הנמצאים בתהליך.					
עבירות בניה : במערכת העירונית לא נמצאו עברות בנייה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
המבנה נמצא באזור מתחם שיכוני רסקו : במתחם זה אשר העניק את שמו לשכונה ונבנה בשנות ה- 50 כשיכוני טיח בני 2.5-3 קומות, לא נמצא ערך למבנים אך ישנו ערך רב לחלל הבין בנייני, השצ"פ הפנימי, שבילי המדרגות ומערך השבילים. במסגרת התכנית, מוצע שימור עקרוני של החלל הבין בנייני.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
1. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני 2. התייחסות לתבנית הבנייה- תכנית אב שכונת רסקו גבעת הוורדים, מייעדת את שטח התכנית לאזור D2- ככל ומדובר במגרש בודד, מבנה אחד ב- 8 קומות 360% בניה, תכסית בניה לא תעלה על 50%, התכסית התת קרקעית תיבחן בתכניות מפורטות תוך מתן דגש לאפשרות לצמצם את התכסית ככל הניתן על מנת לאפשר בתי גידול נאותים לצמחייה בוגרת בתחום המגרשים. קווי בניין 3 מ' קדמי וצידיים, 5 אחורי. בנספח התנועה של תכנית האב נקבע חתך רחוב שמעוני מוצע ל-16 מ' רוחב. 3. תקן חנייה עירוני- גבוה					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י	מוצע בתכנית	הערות		

שצ"פ	כן	לא	תדריך ההקצאות
מבני ציבור	כן	כן-בהפרשה מבונה	ראה הרחבה ביחס לפרוגרמה לצרכי ציבור מטה בחוות דעת מח' מדיניות תכנון
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לשימור	המבנה הנידון ממוקם בשכונת רסקו- גבעת הורדים. מבנה שיכון, נבנה בשנת 50, מבנה מגורים בן 2-3 קומות מחופה טיח, ממוקם במתחם תכנון D2 – מתחם המאופיין באיזון בן חידוש לשמירה על המרקם הקיים ובמתחם לשימור שיכוני רסקו. בתחום ובגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים. מתחם "שיכוני רסקו" נבנה על ידי חברת רסקו בשנות ה-50, החברה להתיישבות עירונית וחקלאית שפעלה גם לאחר קום המדינה. במתחם זה קיים ערך רב לשימור התכנית הקיימת, לחלל הבין בנייני, השצ"פ הפנימי, שבילי המדרגות, ומערך השבילים והעצים. בתכנית מוצע הריסה המבנה והקמת בנין חדש בן 9 קומות מעל קומות חניה ומחסנים. מחלקת השימור ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: אין התנגדות להריסת המבנה תוך שימור התכנית, שבילים, עצים, שמירה על מאפייניו הנופיים של המרחב הבין בנייני- מסלעות האבן והאורנים. א. תכנית- יש לצמצם את תכנית הבינוי העילית ובתת"ק עפ"י הוראות תכנית אב רסקו לתחום בינוי D2. ב. גובה – יש להנמיך לגובה 8 קומות, יש להתייחס להגבלת גובה קומה ל-3.2 מ' ברוטו. ג. עצים- בתחום ובגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים, רובם מוצעים לכריתה- סה"כ 21 עצים עקב הבינוי בתת"ק. יש לצמצם את התכנית בתת"ק ע"מ לשמור על העצים בייחוד כלפי רחוב שמעוני וחלקה 196 שם מתקיים מפגש עם מרחב ציבורי. תחת שטחי אלו אין לחפור. תכנית תת קרקעית מקסימלית 60% משטח המגרש. יש להתייחס להנחיות נופיות

	המופיעות בסעיפים 6.3-6.6 בתכנית האב. ד. גדרות- יש לשמור על גובה גדרות נמוך כפי שקיים היום. ה. תשתיות- יש למקם את התשתיות בתחום הבינוי ולפי הנחיות מרחביות. אין לייצר חומת תשתיות כלפי הרחוב. (מתקן האשפה בבניין חדש ישולב בתחום הבינוי ולא על חזית רחוב) ו. יצירת מעבר לשביל עירוני בחלקה 196 ז. יש לתכנן את החזית הראשית כחזית נקיה מקפיצות בבינוי.
המחלקה לנגישות	- לאורכו של רחוב דוד שמעוני, תהא מדרכה רציפה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים בבניין, תהא כניסה נגישה.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	הנדון : חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון- תכנית מס' 1175926, שמעוני 31, שכונת רסקו מונה תדפיס הוראות התכנית 7 1. מיקום : רחוב שמעוני 31 גוש : 30185, חלקה : 22 שטח התכנית כ 1 דונם. מצב סטטוטורי : התכנית משנה את תכנית מתאר 62, והינה כפופה לתכנית 5166/ב ומק/5022/א. 2. מצב קיים ותיאור התכנית : בשטח התכנית קיים בניין בן 2-3 קומות ומסביבו מספר רב של עצים. התכנית מציעה הריסת הבניין הקיים, והקמה של בניין חדש בן 9 מעל מפלס הכניסה וקומות חנייה תת קרקעיות. סה"כ מוצעות 24 יח"ד. 3. המלצת המחלקה למדיניות התכנון : שכונת רסקו עתידה לגדול באלפי יח"ד בשנים הבאות. על פי הפרוגרמה שהוכנה לשכונה על ידי מחלקת מדיניות התכנון, ובחינת הפרויקטור לשכונה, נדרש לתת מענה לצרכי ציבור בכל תכנית, לרבות עבור צרכי חברה, רווחה, תרבות ועוד על כן כל תכנית נדרשת להפרשות ציבוריות אשר יתנו מענה הולם לצרכי השכונה. - לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה, ולאחר התייעצות עם מתכננת הרובע, מתכננת האורבנית בשכונה והמחלקות השונות בעיריית ירושלים, נדרשות הפרשות הציבוריות כדלקמן : - הפרשה מבונה בגודל של כ- 130 מ"ר, עבור צרכי חברה/רווחה/תרבות ופנאי, כגון מועדון/מרכז פנאי/מרכז לחיים עצמאיים וכדומה. - במסגרת התכנית מוצעת כריתה של מספר רב של עצים, המאפיינים את הרחוב והשכונה. יש להראות חלופה תכנונית המונעת כריתת עצים מיותרת. יש לתאם מול מחלקת תכנון העיר נושא זה. - השימוש הציבורי הסופי יקבע לעת מתן היתר בנייה. יש לעגן

בתקנון התכנית סעיף המפנה בעת מתן היתר הבנייה למחלקה למדיניות התכנון, שתקבע את השימוש הספציפי להפרשה ציבורית. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.	
מונה תדפיס הוראות 7 מונה תדפיס תשריט 9 הריסה ובנית בנין חדש, רח' דוד, שמעוני 31, ירושלים. בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30185/22 רישום פנקס בתים משותפים הערות הנכסים בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות התכנון יש להפריש לצרכי ציבור הפרשה מבונה בגודל של כ- 130 מ"ר, עבור צרכי חברה/רווחה/תרבות ופנאי, כגון מועדון/מרכז פנאי/מרכז לחיים עצמאיים וכדומה. בהתאמה יתווספו להוראות התכנית הסעיפים מטה: סוג, מיקום והיקף הפרשות לצרכי ציבור יהיו בהתאם לחוו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון, בהתאמה יתווספו להוראות התכנית הסעיפים מטה: בסעיף 4.1.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור. בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן: בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ 130 מ"ר אשר ישמש ע עבור צרכי חברה/רווחה/תרבות ופנאי, כגון מועדון/מרכז פנאי/מרכז לחיים עצמאיים וכדומה, בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים: גן הילדים, החצר ושטח לשימושי קהילה/רווחה. 2. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש. רישום שטחים מבונים תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי:	אגף נכסי עירייה

בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן : הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן : א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1175926 – רח' דוד שמעוני 31, גבעת הורדים כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת בנין קיים ובניית בנין חדש, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 שנקבע בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 22 בגוש 30185, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לצרף נסח טאבו עדכני. בדיקה מול מפת גוש : בגוש 30185 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 22. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים למפת הגוש. מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-20.06.2022 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח – מחלקת המידע התכנוני

התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוצעות 6 יח"ד להשכרה ארוכת טווח	חריגה בגובה ביחס למדיניות, יצירת קיר תמך בדרום החלקה.
השפעות חברתיות:	התחדשות עירונית	
תשתיות ותחבורה:	חנייה תת"ק	אין התייחסות להרחבת הדרך ביחס לרחוב שמעוני
סביבה ונוף:	גובה הבינוי חורג מהמדיניות בקומה אחת	כריתת עצים רבים, תכנית תת קרקעית של 100%. אין התייחסות למתחם שיכוני רסקו ולשצ"פ מדרום.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הבינוי המוצע חורג מגובה הבינוי שניתן לאפשר במסגרת תכנית האב בקומה אחת ביחס לרח' שמעוני, ניתן לאפשר חריגה זו מאחר והתכנית מציעה קומה שמכילה 6 יח"ד להשכרה לטווח ארוך.
2. הבינוי המוצע חורג ביחס לקוי הבינוי שקבעה תכנית האב, קווי בניין יסומנו כמפורט להלן: קו בניין קדמי 3 מ' קווי בניין צידיים 3 מ' וקו בניין אחורי 5 מ'. כמו כן, לא תותר הבלטת מרפסות מקווי בניין, קווי הבינוי יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
3. הבינוי המוצע חורג בתכנית תת קרקעית ביחס לתכנית האב, יש לצמצם את התכנית תת קרקעית ל- 80%, זאת על מנת לאפשר שמירה על עצים קיימים ונטיעת עצים חדשים.
4. הבינוי המוצע חורג באחוזי הבנייה שניתן לאפשר במסגרת תכנית האב, יש לצמצם את אחוזי הבנייה ל 360% אחוזי בנייה מירביים למעט הדיור להשכרה. לעניין זה, יש להוסיף הערה בטבלה 5 לתוספת זכויות לדיור להשכרה ל-20 שנים בהתאם לסעיף התוספת השישית בחוק.
5. יש לקבוע כי הדיור המוצע להשכרה יהיה לטווח של 20 שנים ולא 10 שנים כפי שנקבע בהוראות התכנית.

צורכי ציבור ופרוגרמה:

6. יש לקבוע הפרשה מבונה בגודל של כ- 130 מ"ר, עבור צרכי חברה/רווחה/תרבות ופנאי, כגון מועדון/מרכז פנאי/מרכז לחיים עצמאיים וכדומה.
7. השימוש הציבורי הסופי יקבע לעת מתן היתר בנייה. יש לעגן בתקנון התכנית סעיף המפנה בעת מתן היתר הבנייה למחלקה למדיניות התכנון, שתקבע את השימוש הספציפי להפרשה ציבורית.
8. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.

בינוי ופיתוח:

9. יש לתת פתרון מרחב מוגן לכל הדירות המוצעות בתכנית לרבות יח"ד המוצעות להשכרה.
10. מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 2 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
11. התכנית מציעה פתרון לחדרי אשפה בחזית רחוב שמעוני, יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').

- פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'.
- תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום המרחב ציבורי.
- יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
- גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
- יש לקבוע כי תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע מקירות תמך ככל הניתן.
- יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד. שטחי המחסנים יוצעו בתת הקרקע כאמור לעיל.
- יש לקבוע סטיה נכרת בנושא מס' קומות, גובה הבינוי וקווי בניין.
- גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
- נכסים:**
- בסעיף 4.1.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.
- בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן: בתא שטח מספר 1 יבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ-130 מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה/רווחה/תרבות ופנאי, כגון מועדון/מרכז פנאי/מרכז לחיים עצמאיים וכדומה, בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.
- בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים: עבור צרכי חברה/רווחה/תרבות ופנאי
- מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותר התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה
- להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.
- תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
- תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
- השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
- יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:
- הפקעה
- לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
- יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
- א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
- ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
- תשתיות תנועה וחנייה:**
29. יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית תוך התייחסות להערות כמפורט להלן:

1. בתיאום עם תושי"ה נדרשת בחינה של הרחבת זכות הדרך ביחס לחתכי הרחוב בהתאם למוצע בתכנית האב. יש לוודא רוחב מדרכה של לפחות 3 מ'. בהתאם לכך, יש לקבוע הוראות בניה ופיתוח הדרך.
2. יש לשנות את הכניסה לחניון כך שתהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח.
3. פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן בתחום המגרש ובתת הקרקע. יש להציע שטחי חניה גם להפרשה המבונה לפי תקן.
4. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
5. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

עצים:

6. בתחום ובגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים, רובם מוצעים לכריתה- סה"כ 21 עצים עקב הבינוי בתת"ק. יש לצמצם את התכסית בתת"ק ע"מ לשמור על העצים בייחוד כלפי רחוב שמעוני וחלקה 196 שם מתקיים מפגש עם מרחב ציבורי. תחת שטחי אלו אין לחפור.
7. בנוסף, יש לשמר את העצים בעלי הערכיות בשולי המגרש ככל הניתן. בעיקר באזור הצפון מזרחי וכן באזור הדרום מזרחי של המגרש.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות יינטע עץ בוגר בעל ערכיות זהה במקומו. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה מחייבת של העצים הבוגרים בתחום המגרש.
9. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד'. יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
10. יש להשלים תיאום מול אגף שפ"ע עצים.

כללי:

11. יקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים בבניין, תהא כניסה נגישה.
12. 20% מסך יח"ד חדשות יהיה בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי וממ"ד.
13. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
14. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
15. תנאי להיתר יהא תאום התכנון עם אגף שפ"ע עצים. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות.
16. יש לקבוע הוראות מחייבות כי הבינוי יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות.
17. לא יותר ניוד משטחי בנייה של שטחי שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע.
18. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
19. השלמות חוות דעת של מחלקות הבאות- תושי"ה, , כבאות, , חח"י, רשות העתיקות, תברואה, שפ"ע, , צוות בקרת תכנון פיזי, המחלקה להיטלי השבחה, נכסים והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.
20. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע ובעלי העניין במגרשים הסמוכים. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
21. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה :

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

הערות טכניות

22. יש להוסיף בנספח הבינוי קו קק"ט בחתכים ובחזיתות.
23. יש לצרף נסח טאבו עדכני.
24. מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-20.06.2022 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה.
25. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגיטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפוטה הילה		7.4.24	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: התנגדויות
מס' התכנית בסדר היום: 22

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1176791	"אור וברכה לקהילות ירושלים"	קטורה יצחק/אסתי קליין	ועדה מחוזית	11/06/2023
רחוב, שכונה:				
פרופ' אבנר חי שאקי 16, גילה				

גוש	חלקה	בשלמות
30962	60	כן
30962	61	כן
30962	59	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
26/11/2023	חברים שנכחו: גידי בן עמי יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולשקי. - החלטה: 1. בהמשך לפניית עורכת התכנית, הוועדה שבה ובחנה את מסמכי התכנית וכן את החלטתה מיום 15.10.2023.
	2. הוועדה סבורה כי פתרון האשפה המוצע הינו סביר, ועל כן מחליטה לבטל את סעיף 5 להחלטתה מיום 15.10.2023.
	3. בהחלטתה מיום 15.10.2023 קבעה הוועדה כי פתרון החניה יהיה על פי התקן ובתחום המגרש. מאחר ומדובר בתוספות לבניין קיים אשר לא ניתן להוסיף עוד קומת חניון עבור חניות ליח"ד החדשות, לאחר שהובהר על ידי עורכת התכנית כי ניתן להציע את פתרונות החניה בחלקות סמוכות, הוועדה סבורה כי ניתן להציע את פתרונות החניה בחלקות סמוכות.

4. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון. 5. יתר סעיפי ההחלטה מיום 15.10.2023 ייוותרו ללא שינוי.	
החלטה: הוועדה לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ושמעה את המלצת הוועדה המקומית, מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. תכנית 13157 המאושרת הציעה בינוי מדורג כלפי הוואדי. בהתאם לכך, יש להציע נסיגה של לפחות 3 מטרים בתוספת המוצעת כהשלמה של הקומות שאושרו בהיתרים. 2. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית יש להפריש שטח בנוי בהיקף של 200 מ"ר לצרכי ציבור לשימושי מינהל, קהילה וחברה. 3. יוסף להוראות התכנית סעיף הפקעה בנוגע לשטחי הציבור. 4. הבנייה החדשה המוצעת בתכנית תיבנה בהינף אחד, לא יותר פיצול לשלבים כמוצע בהוראות התכנית. 5. פתרון האשפה יהיה בתוך גבולות המגרש ולא יפנו לרחוב. 6. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. תוספת יח"ד תהיה כפופה למתן מענה לחניה בהתאם לתקן התקף בתחום המגרש. 7. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות	15/10/2023

הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית. 10. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
ירד מסדר היום	10/09/2023
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מס' 13157 הציעה בינוי מדורג כלפי הוואדי. בהתאם לכך, יש להציע נסיגה של לפחות 3 מ' בתוספת המוצעת כהשלמה של הקומות שאושרו בהיתרים. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות ולאור התוספת המשמעותית של יחידות הדיור המוצעת בתכנית נדרשת הפרשה מבונה לצרכי ציבור לשימושי מינהל קהילה וחברה. בשטח י בנוי בהיקף של 200 מ"ר. תנאי להיתר יהיה תאום עם מינהל קהילה. קתנאי להיתר ראשון לתוספת בנייה מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין". לא יותר ניווד שטחים ממעל הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת וכן לא יותר הסבת שטחים משטחי שירות לשטחים עיקריים. יש לעדכן את ההערות לטבלה בסעיף 5 בהתאם לכך. הבנייה החדשה המוצעת בתכנית תיבנה בהינף אחד, לא יותר פיצול לשלבים כמוצע בהוראות התכנית.	12/07/2023

פתרון אשפה יהיה בתוך גבולות המגרש וכחלק אינטגרלי ממסת הבינוי ולא יפנו לרחוב, באתם לאישור מחלקת תברואה. יש להסיר את הסימון נישות אשפה מנספח הבינוי.

יש לתאם מול אגף תושי"ה את הפתרון החניה המוצע. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. - תוספת יחידות הדיוור תהיה כפופה למתן מענה מלא לחניה בהתאם לתקן התקף בתחום המגרש.

התכנית מציעה הפרשה מבונה בהיקף 200 מ"ר לשימושי קהילה וחברה, נבקש להוסיף: "בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית (בשטח המסומן כנספח הבינוי) במסגרת רישום בית משותף"

יש להשלים חוות דעת מחלקות: תושי"ה - צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, תברואה, ותושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.

לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים המצרניים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

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

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור 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

גובה הבינוי - קיים פער בין מס' הקומות המוצעות בנספח הבינוי לעומת גובה הבינוי המוצע בהוראות התכנית. יש לתקן את הסעיפים הרלוונטיים לעניין מס' הקומות בהוראות התכנית בהתאם למוצע בנספח הבינוי.

הערות לטבלה 5 : יש להוריד את הערה לעניין חישוב שטחים, אופן חישוב השטחים יהיה עפ"י תקנות.

בנספח הבינוי, יש להציג את התכנון של חלקות מצרניות.

בתשריט יש לציין מרחקים לקווי בניין בכל תאי השטח בתחום התכנית. התכנית הנדונה אינה משנה גודל תאי שטח לעומת תכנית מאושרת, אך קיים הפרש ב-6 מ"ר, יש להבהיר את הנושא. כל הבינוי המוצע יהיה בתוך קווי בניין. על כן, יש להוריד את הסעיף 4.1.2 א' 3 לעניין אלמנטים הבולטים מקווי בניין. יש להשאיר לפחות 20% שטחים הפנויים מהבינוי, במגמה לאפשר שטחים חדירי מים. עדיפות ליצירת קרקע גננית ללא בינוי כלפי רחוב ושטחים ציבורים. יש צורך בהשלמת מפת מדידה המצורפת בקובץ dwfx חתומה דיגיטלית ע"י מודד מוסמך וכן נסחי טאבו עדכניים להשלמת חו"ד סופית של מח' מידע תכנוני.	

תיאור חדש להתנגדויות
התוכנית המופקדת הינה ברחוב שאקי 16-20 בשכונת גילה. <u>מצב קיים:</u> 3 מבני מגורים ב-3 חלקות בהליך בנייה (לפי ה-GIS) ע"פ היתרים שהופקו בשנת 2022. <u>מצב מאושר:</u> תוכנית מס' 13157 משנת 2013-תוכנית כוללת לשכונת מורדות גילה, מייעדת את המגרש לאזור מגורים ג', קובעת שטח בניה מירבי ל-3 ת"ש ל-22,820 מ"ר עבור 105 יח"ד, 4 קומות מעל הכניסה הקובעת בשלושת תאי השטח ו-7 קומות מתחת לכניסה הקובעת בתאי שטח 107,108 ו-8 קומות מתחת לכניסה הקובעת בתא שטח 106. <u>התוכנית מציעה:</u> תוספת קומה חלקית והשלמת קומות מעל הכניסה הקובעת לטובת תוספת יח"ד חדשות ופיצול יח"ד קיימות, סך יח"ד חדשות המוצעות ב-3 ת"ש הינו 49 יח"ד סה"כ יח"ד ב-3 המבנים: 154 יח"ד. תוספת שטחי שירות למחסנים ותוספת שטח בת"ש 107 בתת הקרקע בסך של 200 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור. התכנית הינה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 28/12/2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 27/02/2024 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 מאת:

יונתן כהן בשם המנהל הקהילתי "אור ברכה" מורדות גילה.

עיקרי ההתנגדות:

התנגדות לעניין המיקום והנגשת השטח המוצע לצרכי ציבור-התוכנית מציעה שטח של 200 מ"ר לשימוש חברה וקהילה בקומה 3- במפלס 9.45- מתחת לכניסה הקובעת, השטח המוצע מאוורר ע"י פתח אחד

הפונה לכיוון חצר אנגלית משותפת ליח"ד כמו"כ הגישה אל השטח המוצע היא דרך 5 מדרגות ודרך אזור משותף עם כלל דיירי המבנה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית:

1. **לקבל** את ההתנגדות לעניין מיקום השטח המוצע למבנים ומוסדות ציבור. במסגרת התוכנית מוצע שטח של 200 מ"ר לצרכי ציבור, השטח המוצע כלוא בתת הקרקע במפלס 9.45- מתחת לכניסה הקובעת ומאוורר ע"י פתח אחד הפונה לכיוון חצר אנגלית משותפת ליח"ד. כמו"כ הגישה אל השטח המוצע אינה מונגשת באופן מלא ע"י מעלית ועוברת דרך מדרגות. המיקום המוצע אינו ראוי ולא מקובל עבור שטח לטובת הציבור, שטחים למטרות אלו יתוכננו במיקום מונגש, איכותי ומיטבי. יש להציע בתיאום מול מח' תכנון מבני ציבור, מיקום חילופי מעל פני הקרקע, באופן נגיש, עם פתחי אוורור ראויים. לקבוע כי השטח לשימוש מבנים ומוסדות ציבור יהיו מעל הקרקע ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם. בסעיף 4.1.1 בנוסף לשימוש המגורים, יש להוסיף שימוש עבור קהילה וחברה.
2. לדחות את יתר התנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתוכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
לאה הלל			

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 23

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1182468	זליקוביץ עדנה	חיימן ישראל	ועדה מקומית	14/02/24
רחוב, שכונה:				
פליקס פרנקפורטר 11, רמות				

גוש	חלקה	בשלמות
30719	7	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 3

הרחבות דיור ברח' פליקס פרנקפורטר 11-13 כדלקמן:
1. קביעת בינוי לתוספות בנייה בכל הקומות לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות
2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל-2,209 מ"ר, מתוכם 1,953 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת ו-256 מ"ר שטחי שירות (226 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-30 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת)
3. קביעת קווי בניין
4. קביעת שלבי ביצוע
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח
6. קביעת הוראות בגין הריסה
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	12	1,180.08	100	2,179	184.6% בניה מרביים. בנוסף, 43 מ"ר שטח מרפסות.
סה"כ	12	1,180.08	100	2,179	
תיאור המצב הקיים					
מבנה המורכב משני מבנים מחוברים.					
4 קומות בחזית המבן הפונה לרחוב פרנקפורטר, 3 קומות במבן הפונה לחזית אחורית. למבנים בוצעו הרחבות ותוספת, חלקם מחומרים קלים.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תוכנית 2263, פיתוח ובינוי ברמות, מאושרת משנת 1979- אזור מגורים 4, מגרש מספר 22. הוראות התכנית קובעות הוראות לבינוי של 12 יח"ד ב- 3 קומות , 1,140 מ"ר שטח רצפה למגורים.			
תכנית 4535 הרחבות דיוור, מאושרת משנת 1996- מגרש 421, תוספת של 288 מ"ר שטחים עיקריים ו- 117 מ"ר שטחי מרפסות.			
תכנית 4535א תקנון, מאושרת משנת 1997 – התכנית שינתה את שלביות הביצוע המאושרת בתכנית 4535, באופן שניתן יהיה לממש את תוספות הבניה בשלבים מלמטה למעלה.			
תרש"צ 5/27/01 מאושר משנת 1985. מגרש 421 באזור מגורים 3-4 קומות.			
היתרים:			
1978/0539, בנייה חדשה, מאושר משנת 1979- היתר להקמת מבנה מגורים הכולל 12 יח"ד. המבנה כולל קומת מרתף ו- 3 קומות מהכניסה הקובעת. סה"כ 1,020.84 מ"ר שטחי בנייה כוללים.			
2014/0973, תוספת בנייה, מאושר משנת 2017- הרחבת חדרים, תוספת ממ"ד ומרפסות במפלסים 1.40 ו- 2.80 סה"כ תוספת בהיקף 75.75 מ"ר (כולל ממ"ד).			
2014/0973.01, תוספת בנייה, מאושר משנת 2018- במפלסים 8.4 ו- 11.13 הרחבת חדרים באמצעות נידוד זכויות לקומת הגג (תוספת קומה) וכן גם תוספת ממ"ד ומרפסות.			
סה"כ תוספת בהיקף 144.61 מ"ר (כולל ממ"דים)			
1978/0539.01, תוספת בניה, נפתח תיק רישוי (04/2024)- הרחבת יח"ד במפלס 1.40 ותוספת מחסן במפלס 1.10- תוספת הרחבות מאושרת מכוח תב"ע, תוספת ממ"ד ומחסן			
עבירות בניה:			
לא נמצאו תיקי פיקוח פעילים			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני			
2. התייחסות לתכנית הבנייה- בינוי של עד 6 קומות, 240% מירביים			
3. תכנית שכונתית- ל"ר			
4. תקן חנייה עירוני- גבוה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות

שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התכנית חלה על חלקה 7 בגוש 30719, מדובר בגוש שומה, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג גוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. בדיקה מול תצ"ר ומפת גוש: - בגוש 30719 קיימת מפת גוש שומה. - בחלקה 7 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 150/1986 הרשומה מתאריך 05.06.1990. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר ולמפת הגוש הנ"ל. יש לתקן את התקנון לפי ההנחיות לעיל, רק לאחר השלמת תקנון מתוקן תתקבל חו"ד סופית.	אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
שיפור רווחת הדיור		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
במסגרת התכנית נעקרים 3 עצים בוגרים		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית בסמכות הועדה המקומית על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לסמן את קווי הבניין בתשריט בהתאם לתוספות המבוקשות בנספח ולא מעבר לכך.
2. במסגרת התכנית מבוקשת תוספת בניה להרחבת יח"ד הקיימות. תוספת שטחי הבניה תהיה בהתאם לסעיף 14 בסעיף 62א(א) בחוק התו"ב. ככל ומבוקשים שטחים מעבר למה שניתן לקבל על פי סעיף 62א, ניתן להציע שטחים במסגרת סעיפים נוספים בחוק. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם, לרבות נספח חישוב השטחים והוראות התכנית, בתיאום מחלקת התכנון.
3. התכנית מבקשת להכשיר בחזית הדרומית בינוי ללא היתר, שגובל בקו 0 בגבול החלקה ובמעבר משותף להולכי רגל. יש לבטל תוספת מוצעת זו ולסמנה להריסה, שכן לא ניתן לאשר בינוי בקו 0 לגבול חלקה ולמעבר הולכי רגל.
4. יש להציג בנספח הבינוי את הבינוי המבוקש בעמודה הצפון מזרחית, במסגרת בקשה להיתר מספר 1978/0539.01 כשטח מוצע בתכנית זו ולציין "היתר בתהליך". יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
5. במסגרת בקשה להיתר 1978/0539.01 מבוקש ממ"ד ומחסן ליח"ד בעמודה הצפון מזרחית וכן גם מוצגים מחסנים עתידיים ליח"ד נוספות מתחת לבניין הקיים. במסגרת התכנית המוצעת, ניתן לבחון תוספת של מחסנים בתת הקרקע עבור יח"ד נוספות, בהתאם לתקנות ואישור קונסטרוקטור, בתיאום מחלקת התכנון.
6. התכנית מציעה תוספת ממ"דים בעמודה הדרום מערבית עבור 2 יח"ד מעל ממ"ד מאושר וקיים בהיתר. בהליך רישוי נפתחה בקשה להיתר גם עבור ממ"ד ליח"ד בעמודה הצפון מזרחית. יש להציע ממ"ד גם לשתי יח"ד הנוספות בקומות שמעל בעמודה זו. יש לבחון אפשרות להוסיף ממ"ד גם לשש יח"ד שלא מקבלות ממ"ד במסגרת התכנית, ככל שניתן, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר.
7. יש לסמן לאטימה את החלונות במחסן המוצע להכשרה במפלס 2.55- מתחת למרפסת שמצוין שמאושרת בהיתר 78/539, בחזית הדרומית. יש לתחם בקו אדום מקוטע כתוספת קיימת המוצעת להכשרה גם את המרפסת, שלא נבנתה בהתאם למאושר בהיתר, וגם את המחסן המוצע מתחתיה.
8. גבול התכנית אינו חופף לגבול החלקה המערבי ופולש לחלקה 6 (גוש 30719) בתחום מעבר משותף.
9. יש לתקן את גבול התכנית כך שיהיה חופף לתחום חלקה 7 בלבד ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
10. יש לוודא התאמה בין הבינוי הקיים, המאושר בהיתרים והמוצע, ושטחים המבוקשים להכשרה במסגרת התכנית בתכניות, חתכים וחזיתות. יש לסמן שטחים מאושרים במסגרת תכניות בניין עיר בצבע ירוק ולציין גם במלל. יש לסמן שטחים המבוקשים להכשרה בקו אדום מקוטע. בתיאום מול מחלקת תכנון העיר.
11. יש לציין מספר יח"ד בתכניות של כל הדירות.
12. מוצע עץ לעקירה בחזית מערבית. יש לסמן אותו לשימור כיוון שהבינוי הסמוך אליו קיים כבר בפועל.
13. יש לתקן את סעיף 4.1.2א(א) כך שיירשם "לא תותר סגירת מרפסות בחומרים קלים".
14. יש לתקן את ההוראות לעניין חיזוק מבנים בהתאם לת"י 413.
15. תנאי להפקדת התכנית הוא חו"ד שפ"ע לעניין עצים בתחום התכנית.
16. תנאי לתחילת עבודה בכל יח"ד יהיה הריסות כל עבירות הבניה בתחום יח"ד.
17. התוכנית תערך במחלקת בקרת תוכניות.

18. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהיה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
19. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
20. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה:

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

הערות טכניות

1. יש להוסיף בדברי ההסבר לתכנית את קיומה של בקשה להיתר 1978/0539.01, שהיא בסטטוס פתיחת תיק מיום 17.4.24, ומטרתה (תוספת בניה ומרפסת, סגירת מרפסת באלומיניום + ממ"ד, מחסן וריצוף חצר)
2. יש לתקן בהוראות התכנית בסעיף 1.4 את מספרי הסעיפים שעל פיהם מוגשת התוכנית בסמכות מקומית
3. בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג גוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'
4. יש להוסיף בסעיף 1.6 תכנית מאושרת 4535.א. יחס החלפה
5. סעיף 1.7 יש להשלים תאריכים. יש לתקן בנספח הבינוי למחייב חלקית
6. יש לרשום שימוש מגורים בסעיף 4.1.1
7. יש להשמיט בסעיף 4.1.2 – (א) הוראה המתירה סגירת מרפסות בחומרים קלים. (ב) יש לתקן – נספח הבינוי מחייב חלקית ולא מנחה
- סעיף 4.1.2 - יש להסיר את הסעיף המתייחס לתקן החנייה, שכן התכנית אינה מוסיפה יח"ד ואינה מבטלת מקומות חנייה מאושרים. יש להשמיט התייחסות גם בתנאי להיתר
- יש לתקן את מספר הקומות בטבלה 5 ל – 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
- יש להשמיט סעיף 6.2 עתיקות. מדובר בבניין קיים
- סעיף 7.2 יש להשלים – יש לציין מועד משוער למימוש התכנית 10 שנים

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמה מילר	מתכננת	5.5.2024	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 24

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1193739	אלייב אדי	שוחט אוריה	ועדה מקומית	28/01/24
רחוב, שכונה:				
קדימה 11, 13, רמות				

גוש	חלקה	בשלמות
30733	4	כן

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

מטרת התכנית:
תוספות בניה לדירות קיימות לשם הרחבתן, הסבת שטח חניות למחסנים ולמגורים לשם הרחבת יח"ד מעליה, ותוספת שתי יח"ד על ידי פיצול שתי יח"ד קיימות.
הוראות התכנית:
1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 למגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:
1. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות 2 ו-1, קומת קרקע וקומה א' לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בהם, הכשרת בניה, הסבת שטחי שירות למגורים והוספת מחסן, בהתאם לנספח בינוי.
2. קביעת בינוי לשימוש בקומה 3- (במפלס 12.15 ו-12.65-) מחניות למחסנים וממחסן למגורים, לשם הרחבת יח"ד שמעל והכשרה של מחסנים קיימים בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
3. קביעת בינוי להקמת חניה מקורה בקומה 3- (במפלס 11.85-) בהתאם לנספח הבינוי.
4. קביעת בינוי לפיצול 2 יח"ד קיימות לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי.
3. הגדלת שטחי הבניה הכוללים בשטח ל – 3,945.95 מ"ר, מתוכם 2,995.39 מ"ר שטחים עיקריים (1,621.19 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 1,374.2 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), ו – 950.56 מ"ר שטחי שירות (13.12 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 937.44 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).
4. הגדלת מספר יחידות דיור מ-25 יחידות דיור ל-27 יחידות דיור.
5. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין מבנה/ גדר להריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה.

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

מגורים ב'	27	2,645.82	100	3,008.51	113.7% בניה מירביים
סה"כ	27	2,645.82	100		
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים עם שתי כניסות, מדורג בן 3 קומות מעל הכניסה מרחוב קדימה ו – 4 קומות מתחתיו ומעל קומת חניה ומחסנים. מרחוב פרופס מופע של 7 קומות מעל קומת חניה ומחסנים. 25 יח"ד.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 2262 משנת 1988 – קבעה את שטח המגרש בייעוד אזור מגורים 5 , מגרש 3. שטח המגרש – 3,050 מ"ר. שטחי הבניה 2,555 מ"ר. 25 יח"ד, מס' קומות המירבי – 4.					
תכנית 1023084 משנת 2022 – נגנזה משום שנדחתה ע"י הועדה המחוזית. הוועדה המחוזית מחליטה לא לקדם את התכנית ולדחות אותה מהסיבות הבאות:					
1. הוועדה מבקשת להבהיר כי ככלל אינה תומכת בקידום תכניות המציעות תכנון שאינו ראוי ומקבע מצב תכנוני חסר.					
2. תכנית זו מציעה המרת שטחי מחסנים וחניה למגורים ללא פתרון להחדרת אור, אוויר ומיגון, ברובן בקומות הנמצאות בחלק התחתון של המבנה.					
3. תוספת הזכויות לבינוי הינה מאולצת ואינה מייצרת תכנון ראוי, כאמור.					
היתרים: 1988/0929.00 – הקמת בניין מגורים חדש (שטחי בניה 2,542.39 מ"ר) . 2012/0168.00 – תוספת ממ"דים ומחסנים.					
עבירות בניה: בבניין עבירות בניה רבות. על פי ה – GIS ניתן לראות כי חלק מהחניות הוסבו ליח"ד.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
1. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות.					
2. תכנית שכונתית – אין.					
3. תקן חנייה עירוני – גבוה.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית		הערות	

שצ"פ	ל"ר	
מבני ציבור	ל"ר	
עתודות / אחר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1193739 – רח' קדימה 11-13, רמות כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בני לדירות קיימות, הפיכת חניות למחסנים, ופיצול יח"ד והצעת חניות. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5 שנקבע בתכנית 2262ב לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 4 בגוש 30733, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה בבית משותף. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 4 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 781/1994 הרשומה מתאריך 18.12.1995. - בחלקות 41,43,46 הגובלות מזרחית ודרומית לחלקה 4 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 445/2002 הרשומה מתאריך 31.05.2007. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים הנ"ל. יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך.	אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התכנית מוסיפה יח"ד חדשות.		התאמה לחזון העיר
ל"ר		כלכלת היישוב/ הרשות:
ל"ר		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
התכנית לא מציעה פתרונות אזורי ואור ראויים ליח"ד החדשות.		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. תכנית 1023084 במתכונת דומה במגרש זה נדחתה בועדה המחוזית בתאריך 13.2.22, כיוון שהציגה תכנון שאינו ראוי, הסבת שטחי מחסנים וחניה למגורים ללא פתרון לאור, אוויר ומיגון. התכנית החדשה גם היא מציגה תכנון מאולץ ופתרונות אוורור ואור חלקיים עבור שתי יח"ד החדשות הנולדות מפיצול דירות מספר 14, 16. הסבת שטח החניה ומחסן ליח"ד במפלס 3- מוצע בהרחבה של יח"ד שמעל. בהתאם לכך, יש להציע תכנון שמציג פתרונות אור ואוויר ראויים עבור שתי יח"ד החדשות, בתיאום מחלקת התכנון. יש להוסיף בסעיף סטיה ניכרת בהוראות התכנית, שלא ניתן יהיה להוסיף יח"ד מעבר למבוקש במסגרת התכנית. ככול שלא ימצא פתרון ראוי לעניין אור ואוויר יבוטלו יחידות דיור אלה.
2. התכנית מבטלת 6 מקומות חניה מאושרים ושטח מאושר למחסנים לשימוש למגורים ולמחסנים. במקומן מוצעת חניה מקורה עבור 8 מקומות חניה חדשים. יש לציין על גבי התכנית במלל ביטול חניה מאושרת בהיתר בניה והסבתה למגורים. כמו כן, יש לסמן את החניות המקורות המוצעות בצבע אדום. יש להצמיד את החניות המוצעות לדירות שבוטלו להן החניות.
3. תנאי להפקדה הצגת חוות דעת קונסטרוקטיבית לעניין חפירת החניה המוצעת.
4. תנאי לקבלת היתר בניה לביטול חניות יהיה הקמת החניה התת קרקעית החדשה.
5. תנאי להפקדת התכנית, יהיה אישור תושי"ה לפתרון החניה המוצע.
6. התכנית מציעה הסבת חניות למחסנים במפלס רחוב צבי פרופס. על פי התצ"א באתר ה- GIS העירוני, נראה כי חלק מהמחסנים משמשים בפועל ליח"ד יש להציג את המצב בהתאם לקיים בפועל. תתאפשר הסבת כל שטחי החניה להרחבות דיור ולא מחסנים. ככל שיבוטלו מקומות חניה עבור ההרחבות, יהיה צורך לתכנן חניות אחרות במקומן.
7. יש להשלים סעיף 7.1 סעיף שלביות ביצוע בהוראות התכנית. יש להגדיר כך שהקמת החניה התת קרקעית תבוצע לפני פיצול יח"ד ותוספת שתי יח"ד בקומת קרקע וקומה 1-, והרחבת הדירות והסבתן מחניה למחסנים ומגורים בקומה 3-.
- תוספת הבניה להרחבת הדירות בקומות העליונות תבוצע לכל דירה בנפרד.
8. בנספח הבינוי, יש להציג בצורה ברורה בינוי חדש מוצע לבין בינוי קיים שמיועד להכשרה. יש לסמן להריסה עבירות בנייה קיימות שלא ניתן להכשירן במסגרת התכנון המוצע.
9. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
10. יש להשלים חו"ד אגף תושי"ה.
11. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
12. 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.
13. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
14. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

15. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו אגף תשייה - צוות בקרת תכנון תנועה.

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:

1. סעיף 1.4 – לפי סעיף בחוק - יש להוסיף ס"ק 4 (שינוי קווי בניין).
2. סעיף 1.6 – בסוג יחס לתכנית 2262ב' – יש לציין כפיפות.
3. סעיף 1.7.1 – יש להשלים תיאור מסמך, מספר עמודים ותאריך עריכה ויצירה להוראות התכנית ותשריט.
4. סעיף 1.7.2 – יש לציין כי נספח הבינוי מחייב חלקית. מחייב לעניין קווי בניין, גובה הבניה ומספר קומות.
5. סעיף 3.2, טבלה 5 – אין התאמה בין שטח המגרש במצב המאושר, המוצע והמצוין בטבלה 5. יש להתאים את שטח המגרש.
6. סעיף 4.1.2ו' – יש לציין שהחניה תהיה על פי תקן ובתחום המגרש בלבד.
7. סעיף 7.1 – יש להשלים סעיף שלבי ביצוע כמפורט לעיל.

נספח הבינוי:

1. יש לסמן קו בניין בתכניות בנספח הבינוי.
2. יש לסמן תוספות מוצעות באדום.
3. יש לציין במלל כי התכנית הופכת חניה למגורים בתכנית קומה 3-.
4. יש לציין במלל שטחי שירות שמבוקש להסב לשטחים עיקריים.

תשריט מצב מוצע:

1. יש להשלים מדידה בשטח הגובל ממזרח התכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אלחר עדן	סטודנטית מחלקת התכנון	13.3.24	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 25

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1225861	האוסמן שולמית	בוטבול אבירם	ועדה מקומית	4.3.2024
רחוב, שכונה:				
יוסף חיים 4, מחנה יהודה				

גוש	חלקה	בשלמות
30045	37	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות __4__ תשריט 3

תוספת שטחי בניה למבנה מגורים לשימור כמפורט:
1. קביעת בינוי עבור יח"ד חדשה בתחום שטח בור מים קיים הסטורי.
2. שינוי יעוד מאיזור מגורים מיוחד לאיזור מגורים ב.
3. קביעת סך שטחי בניה בתוכנית ל- 1533.26 מ"ר מתוכם – 1195.23 מ"ר עקרי ו- 338.03 שירות (1533.26 מ"ר מירבי). תוספת של כ- 60 מ"ר
4. קביעת שימושים למגורים.
5. הגדלת מספר יח"ד מ-12 ל- 13 יח"ד.
6. קביעת גובה בינוי ל- 3 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית וגג רעפים בשימוש.
7. קביעת קווי בניין
8. קביעת הוראות שימור למבנים הקיימים
9. קביעת הוראות בינוי
10. קביעת תנאי להיתר
11. קביעת הוראות לגבי עצים.
12. קביעת תנאים לשלכיות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב	13	830	100	1533.26	184%
סה"כ	13	830	100	1533.26	
תיאור המצב הקיים					
במגרש כולו ישנן 12 יח"ד. במבנה המדובר בנויות 3 קומות, הכוללות קומת מרתף היסטורית מוגבהת חלקית, 2 קומות מהן משמשות כבית כנסת (כולל חלל כפול). וקומה שלישית מגורים (יח"ד אחת).					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תוכנית מספר 30045 משנת 1959 המסמנת את המגרש לאיזור מגורים 3 , 90% בניה ב- 3 קומות. תוכנית מספר 4579 משנת 1999- תוכנית מתאר לשכונה נה שלום קובעת את המגרש לאיזור מגורים מיוחד ב- 3 קומות.			
היתרים:			
היתר בניה מספר 1994/0689.00- משנת 1996 יוסף חיים 2 - שמהותו שיפורים סניטריים היתר בניה מספר 1999/0254.02- משנת 2009 יוסף חיים 2- שמהותו תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים היתר בניה מספר 1999/0254.05- משנת 2015 יוסף חיים 2- שמהותו תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים היתר בניה מספר 1999/0254.07- משנת 2018 יוסף חיים 2- שמהותו שינויים בגג ללא תוספת שטחים היתר בניה מספר 2008/0033.00- משנת 2010 יוסף חיים 4- שמהותו בניה חדשה / בניין חדש			
עבירות בניה:			
2013/4539.00 משנת 2013 - תלונה, נפתח תיק פיקוח. מהות התלונה- בניה בניגוד להיתר 2018/5173.00 משנת 2018 – עבירה, הופקה טיוטת כתב אישום/אי ציות. מהות התלונה - עבירת בניה 2018/6020.00 משנת 2018- עבירה, נפתח תיק פיקוח. מהות התלונה- עבירת בניה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
עיר היסטורית: המבנה נמצא בעיר ההיסטורית שימור סטטוטורי: לא. רשימת שימור: המבנה אינו מסומן ברשימת השימור אך כולל ללא ספק ערכים אדריכליים הראויים לשימור מבנה היסטורי: כן. השכונה נוסדה בשנת 1896 והמבנה המדובר נבנה בשלבים הראשונים של בניית השכונה . החלטות וועדות שימור: אין. תיק תיעוד: לא קיים			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר ירושלים 2000: אזור מגורים עירוני 2. התייחסות לתכנית הבנייה: אזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות, איזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר 3. תכנית שכונתית: נחלאת צפון . בהתאם לתוכנית החלה על המגרש – 3 קומות. 4. תקן חנייה עירוני: גבוה על פי 5166 ב			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
איזור פיתוח עירוני, מרכז מטרופוליני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	

עבודות / אחר	לא	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	04/03/2024 חו"ד שימור לתב"ע: 1225861 א. פרטי זיהוי: רובע: 5. אזור: נחלאות. שכונה: נווה שלום. כתובת: יוסף חיים 4. המבקש: אבירם בוטבול סמכות: מחוזית. גוש: 30045 חלקות בשלמות: 37 מהות הבקשה: הפיכת מרתף קיים לדירה חדשה התייחסות למסמכי תכנית מיום: 7.11.23 ב. רקע תכנוני: תב"ע בתוקף: 4579. ייעוד בתב"ע: מגורים מיוחד. מדיניות בניה: גובה הבניה המקסימלי ע"פ התשריט הוא 3 קומות. ייעוד: מגורים ג. רקע שימור: עיר היסטורית: המבנה נמצא בעיר ההיסטורית שימור סטטוטורי: לא. רשימת שימור: המבנה אינו מסומן ברשימת השימור אך כולל ללא ספק ערכים אדריכליים הראויים לשימור. מבנה היסטורי: כן. השכונה נוסדה בשנת 1896 והמבנה המדובר נבנה בשלבים הראשונים של בניית השכונה. החלטות וועדות שימור: אין. תיק תיעוד: לא קיים ד. מצב מוצע: הכשרת מרתף קיים במבנה, ששימש לאגירת מים (ויתכן כיקב) כיחידת דיור (בשני מפלסים). מצב קיים: במגרש כולו 10 יח"ד. במבנה המדובר 3 קומות, אחת מהן משמשת כבית כנסת. ה. חו"ד שימור: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : א. הוראות התכנית: יש להוסיף בהוראות התכנית : "לא תותר פגיעה בקמרון קומת המרתף. כל שינוי או בניה תהיה בחלל המרתף מבלי לפגוע בצורתו המקורית (היינו במעטפת הפנימית) ופרטי הבניין הקיימים לרבות בטיח החלל המקורי". יש להוסיף להוראות התכנית הנחיות מתאימות לסעיפי סטיה ניכרת : "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום : לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם." ב. נספח הבינוי: יש לסמן בנספח הבינוי את הקירות והאלמנטים לשימור בסימון סגול כמקובל. ג. מאחר וההתערבות המוצעת איננה נוגעת למבנה כולו, אלא לבור המים בלבד, ניתן לוותר בבקשה זו על הכנת תיק תיעוד. על מגיש התכנית לצרף קובץ צילומים של בור המים

(בלבד.)	
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1225861 – רח' יוסף חיים 4, מחנה יהודה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הוספת יח"ד ושינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 4579 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 37 בגוש 30045, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר ומפת גוש: - בגוש 30045 קיימת מפת גוש שומה. - בחלקות 38 ו-43 הגובלות דרומית לחלקה 37 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 714/2005 הרשומה מתאריך 11.11.2012 ותצ"ר מס' אליפסה 2519/2018 הכשרה לרישום מתאריך 05/2019. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים הנ"ל. בהתאם לתכנית והמסמכים המתוקנים שהוגשו ב-30.11.2023 ניתן מכתב זה כאישור תכנית זאת ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	ציפוף, שימוש בחללים קיימים לטובת תוספת יח"ד. הסבת שטח שירות לעיקרי ללא שינוי מהתוכנית המאושרת.	אין
כלכלת היישוב/הרשות:	אין	אין
השפעות חברתיות:	אין	אין
תשתיות ותחבורה:	אין	לא מוצעת תוספת חניה למגרש
סביבה ונוף:	אין	אין
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. מדובר במבנה בעל מרתף היסטורי ועליו בנויות 2 קומות מעל הקרקע וגג רעפים המשמשות לבית כנסת. מוצעת הפיכת חלל מרתף קיים היסטורי בעל קמרונות לשימור השימש ככל הנראה כבור מים או יקב בקומת מרתף מוגבהת חלקית מעל הקרקע, כמו כן מוצע פיצול גובה חלל קיים

- זה ל-2 מפלסים עבור יח"ד חדשה. קומת המרתף העליונה (1-) הינה מוגבהת חלקית מעל הקרקע ולכן ראויה להיות יח"ד.
2. עם זאת, החלל המוצע במרתף במפלס 2 - **מוצע בעומק הקרקע, ללא אוורור וללא אור ולכן לא ראוי עבור מגורים. ניתן להציע בחלל קיים זה שטחי שירות ופתרון מיגון עפ"י צורך.**
3. נדרש לתקן בהוראות התוכנית כי קיימות 12 יח"ד בהתאם לתשריט בית משותף ומוצעת תוספת של יח"ד אחת וסה"כ 13 יח"ד בשטח המגרש.
- יש להטמיע במסמכי התכנית את** חו"ד שימור על פי הפירוט בא: הוראות התכנית:
4. יש להוסיף בהוראות התכנית: "לא תותר פגיעה בקמרון קומת המרתף. כל שינוי או בניה תהיה בחלל המרתף מבלי לפגוע בצורתו המקורית (היינו במעטפת הפנימית) ופרטי הבניין הקיימים לרבות בטיח החלל המקורי".
5. יש להוסיף להוראות התכנית הנחיות מתאימות לסעיפי סטייה ניכרת: "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום: לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם".
6. נספח הבינוי:
7. יש לסמן בנספח הבינוי את הקירות והאלמנטים לשימור בסימון סגול כמקובל.
8. חניה- המגרש ממוקם כ- 250 מ' מקו רכבת קלה קיים. המגרש לא יכול להכיל פתרון חניה בתחומו מדובר על מגרש בעל מבנים הסטוריים צפופים וחצר קטנה במרכז. על כן ניתן לפתרון מפתרון חניה לשיקול דעת הועדה.
9. לקבוע בתקנון התכנית כי לא תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי.
10. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').
11. תנאי להפקדה יהיה השלמת חו"ד של קונסטרוקטור לעניין הריסת חלקי מבנה ותוספת בניה בקומת המרתף.
12. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר בניית חצר אנגלית, עבור אוורור חללים מתחת לקרקע.
13. יש להוסיף סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
14. יש להציג פתרון פינוי אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.
15. שפ"ע- בחצר המגרש קיים 2 עצים בוגרים יש לסמנם לשימור.
16. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
17. שליחת הודעות לחלוקת המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
18. התכנית תערך על ידי המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות

הערות טכניות

19. יש לתקן את הוראות התוכנית בהתאם לתשריט בית משותף – קיימות 12 יח"ד ולא 10 כמצוין.
20. יש להוסיף להוראות התוכנית הוראות שימור למבנה ההסטורי ולסמנו לשימור תשריט מצב מוצע.
21. יש לסמן בתשריט מצב מוצע את 2 העצים הקיימים לשימור.

22. לקבוע בתשריט קווי בניין אחרת לא יהיה ניתן להוציא היתר בניה והתכנית תבטל את קווי הבניין המאושרים.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אנה מרום	אדריכלית	7.4.24	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 26

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכ ות:	ת.עמיד ה:
1226166	קונסטודור נכסים ובינוי בע"מ	בן שטרית קרן	ועד ה מקו מית	24/03/ 2024
רחוב, שכונה:				
מבוא הצרי 5 ו-6, גילה				

גוש	חלקה	בשלמות
28047	41	כן

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

מטרת התכנית:
תוספת יח"ד אחת ומחסנים בקומת מרתף חדשה ביחס להיתר תמ"א 38 המאושר.
עיקרי והוראות התכנית:
1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת שטחי בניה בשטח בסך של 2871.04 מ"ר, מתוכם 1,670.63 מ"ר עיקרי ו-671.19 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו-247 מ"ר עיקרי ו-282.22 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
3. קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן:
1. תוספת קומת מגורים במפלס קרקע תחתונה, מפלס -5.85, עבור תוספת של 1 יח"ד.
2. תוספת מחסנים במפלס קרקע תחתונה, מפלס -5.85.
4. קביעת קווי בניין.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור מ 32 יחידות דיור ל-33 יחידות דיור.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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

	ד	ר	מרב מעל לקרקע	
מגורים ב'	33	669 71.	2,588. 82 מ"ר	כ-386% בנייה מרבית.
תיאור המצב הקיים				
בחלקה קיים מבנה בן 2 כניסות, שעובר הליך בנייה במסגרת הבקשה להיתר הבנייה של תמ"א 38 – תוספות				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
<u>תכנית מס' 4150 - משנת 1992</u>, מייעדת את החלקה לאזור מגורים כללי. ומאפשרת הרחבות דיור בשכונת גילה, קווי הבניין הם עפ"י תכנית הבינוי : לכל יח"ד ניתן עפ"י חלופה א' הרחבות דיור כלפי החזית הקדמית עבור מרפסות וכלפי החזית האחורית הרחבות עבור שטחים עיקריים ומרפסות. <u>תכנית 1690 א' - משנת 1974</u>, סימנה את השטח בייעוד אזור מגורים 1. קווי הבניין בחזית המגרשים ליד הדרכים יהיו כמסומן בתשריט ואילו יתר קווי הבניין, הצדדים והאחוריים, יהיו בכפוף לתכנית בינוי.				
היתרים: <u>1972/0067.00</u> – משנת 1972, הופק והוצא היתר בנייה מקורי לבניין. <u>2020/0073.00</u> – משנת 2022, הופק והוצא היתר בנייה לבניין קיים בן 5 קומות ו 19 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה יתווספו 2.5 קומות חדשות ו 13 יח"ד. סה"כ 32 יח"ד.				
עבירות בניה: ע"פ נתוני המערכת העירונית, קיימות מספר עבירות בנייה.				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל"ר				
התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות				
1. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 עד 6 קומות, עד 240% בנייה מרבית ועד 45% תכסית. 2. תכנית אב – תכנית אב גילה לא התייחסה למתחם זה באופן מפורש. אך בעיקרון התכנית תואמת לעקרונות תכנית האב. 3. תקן חנייה עירוני – גבוה.				
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30				
תואם, אזור פיתוח עירוני, מוטה תח"צ.				
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית				
תואם.				תמ"א 35

תמ"א 1			תואם.
תמ"א 18			ל"ר.
אחרת			-
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	מענה פרוגרמטי יינתן ברמת השכונה
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1226166 – רח' מבוא הצרי 5-6, גילה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומת מגורים חדשה עבור תוספת 1 יחידת דיור , בנוסף תוספת שטחי מחסנים , במפלס קרקע תחתונה. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 שנקבע בתכנית 1690א למגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 41 בגוש 28047, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון : - יש לתקן בטבלה שבס' 1.5.5 את סוג גוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'

בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 41 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 282/1985 הרשומה מתאריך 07.11.1986. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת. בנוסף, בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	התכנית תואמת למדיניות בנושא ציפוף העיר.	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
לא מוצע פתרון חנייה.		תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית היא בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על

הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. למרות שלא ניתן להציע מקום חניה בתחום המגרש כפי שלא ניתן היה לתת במסגרת התמ"א 38 ולאור העובדה שניתן להציע דירה חדשה בשטחים אלה הניתנים לאוורור יש לקבוע פטור מחניה.
2. מכיוון שלא ניתן לקבוע פטור חניה בתכנית בסמכות הועדה המקומית יש לפנות בשלב היתר הבניה לקבלת פטור מהוועדה המחוזית.
3. בתיאום מול מח' תכנון, יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור המבנה המוצע.
4. יש להשלים חוות דעת מחלקת מידע תכנוני, אגף תוש"ה, אגף תברואה. במידת הצורך, מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם להערות המחלקה.
5. יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
6. 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.
7. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית בעלי העניין בתחום התכנית.
8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה :

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

הערות טכניות

1. יש לתקן בטבלה שבס' 1.5.5 את סוג גוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר', בהתאם לחו"ד מחלקת מידע תכנוני ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
2. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות לרבות תכנית 10038 ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב' ותכנית 5022א'.
3. בטבלה שבסעיף 5, יש לקבוע את מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם למוצע בנספח הבינוי.
4. בסעיף 7.2, יש לקבוע כי זמן משוער למימוש התכנית יהא 10 שנים מיום אישורה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	בוחן	01/05/20	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 27

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1226851	קונסטיטור נכסים ובינוי בע"מ	בן שטרית קרן	ועדה מקומית	24/03/2024
רחוב, שכונה:				
מבוא קציעה 2, גילה				

גוש	חלקה	בשלמות
28047	36	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7 תשריט 5

מטרת התכנית:
שינוי שימוש ממחסנים לטובת תוספת יחידת דיור חדשה בקומת הכניסה הקובעת ביחס להיתר התמ"א 38 המאושר.
עיקרי והוראות התכנית:
1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.
2. הגדלת שטחי בניה בשטח בסך של 3,643 מ"ר מרביים, מתוכם 2,987.82 מ"ר עיקרי ו-655.18 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת.
3. קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן: הפיכת שטח מחסנים מאושרים בהיתר בניה מס 2020/242 ליחידת דיור חדשה בקומת הכניסה הקובעת, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
4. קביעת קווי בניין לבניה כאמור.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-34 יחידות דיור ל 35 יחידות דיור.
6. קביעת מס' הקומות כמאושר בנספח הבינוי.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	35	797.75	98.89	3,643 מ"ר	כ-457% בנייה מרביים.
שביל	-	8.98	1.11	-	
סה"כ	35	806.73	100		
תיאור המצב הקיים					
בחלקה קיים מבנה בן 7.5 קומות, ו-34 יח"ד שעבר הליך תמ"א 38 – תוספות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 15286 - משנת 2020, בקשה לפי תמ"א 38, תוספות. תכנית מס' 4150 - משנת 1992, מייעדת את החלקה לאזור מגורים כללי. ומאפשרת הרחבות דיור בשכונת גילה, קווי הבניין הם עפ"י תכנית הבינוי.					

תכנית 1690א' - משנת 1974, סימנה את השטח בייעוד אזור מגורים 1. קווי הבניין בחזית המגרשים ליד הדרכים יהיו כמסומן בתשריט ואילו יתר קווי הבניין, הצדדים והאחוריים, יהיו בכפוף לתכנית בינוי.

היתרים:

1973/0482.00 – משנת 1974, הופק והוצא היתר בנייה מקורי לבניין.
2020/0242.00 – משנת 2021, הופק והוצא היתר בנייה לבניית תוספות לבניין קיים בן 5 קומות ו-19 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה יתווספו 2.5 קומות חדשות ו 15 יח"ד. סה"כ 34 יח"ד.
2020/0242.01 – משנת 2021, הופק והוצא תכנית שינויים, שינויים בפתחים בחזיתות ובקונטור הקומות החדשות.

עבירות בניה:

ע"פ נתוני המערכת העירונית, קיימות מספר עבירות בניה.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

1. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 עד 6 קומות, עד 240% בנייה מרביים ועד 45% תכנית.
2. תכנית אב – תכנית אב גילה לא התייחסה למתחם זה באופן מפורש. אך בעיקרון התכנית תואמת לעקרונות תכנית האב.
3. תקן חנייה עירוני – גבוה.

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

תואם, אזור פיתוח עירוני, מוטה תח"צ.

התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	-

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	מענה פרוגרמטי יינתן ברמת השכונה
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף נכסים	לא התקבל
מח' מידע תכנוני	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית

התאמה לחזון העיר	התכנית מאפשר תוספת מגורים	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	לא מוצע פתרון חנייה.	
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:	-	

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. למרות שלא ניתן להציע מקום חניה בתחום המגרש כפי שלא ניתן היה לתת במסגרת התמ"א 38 ולאור העובדה שניתן להציע דירה חדשים בשטחים אלה הניתנים לאוורור יש לקבוע פטור מחניה.
2. מכיוון שלא ניתן לקבוע פטור חניה בתכנית בסמכות הוועדה המקומית יש לפנות בשלב היתר הבניה לקבלת פטור מהוועדה המחזית.
3. יש להשלים חוות דעת מידע תכנוני ונכסים. במידת הצורך, מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם להערות המחלקה.
4. יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
5. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
6. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית בעלי העניין בתחום התכנית.
7. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה :

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

הערות טכניות

1. בטבלה 5 ישנה טעות בחישוב בסה"כ שטחי הבניה, יש לתקן לפי הנכון מבניהם.
2. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות לרבות תכנית 10038 ויחס של כפיפות לתכנית 5166' ותכנית 5022'א'.
3. בסעיף 7.2, יש לקבוע כי זמן משוער למימוש התכנית יהא 10 שנים מיום אישורה.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	בוחן תב"ע/תמ"א	01/05/2024	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 28

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1230150	האשל לאה	שוחט אוריה	ועדה מקומית	3.3.2024
רחוב, שכונה:				
הרב ש"י זווין 1, נוה יעקב				

גוש	חלקה	בשלמות
30644	111	כן
30649	57	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 5

הרחבות דיור לבניין קיים, כמפורט:
1. תוספת קומה מעל הבניין הקיים, תוספות בחזיתות הבניין ותוספת קומה בתת הקרקע לצורך הרחבות יח"ד קיימות.
2. קביעת שטחי הבניה בשטח ל- 1,956 מ"ר, מתוכם 1,707 מ"ר עיקרי ו- 249 מ"ר שרות.
3. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה, שלביות ביצוע, והוראות בגין מבנים להריסה ולפירוק למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב	12	1,219.31	100	1,956	160%
סה"כ	12	1,219.31	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים בן 4 קומות, 12 יח"ד.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
4562 משנת 1995- תא שטח 3, יעדה את שטח התכנית לאזור מגורים. תוספת של 3 יח"ד לסה"כ 12 יח"ד, תוספת קומה מ-3 ל-4, שטחי בניה 1,199 מ"ר- עיקרי+ שרות.					
3822 משנת 1991					
5/22/04 משנת 2004					
5/22/02 משנת 1985					
בעבר קודמה תכנית 66316- משנת 2020 בסמכות ועדה מחוזית- לא עמדה בתנאי סף והסתיים הטיפול בה.					

היתרים: 1992/0581.01 - לתוספת קומה, סך שטח עיקרי- 1,154.70 מ"ר + שרות 92.47 מ"ר סה"כ 1,247.17 מ"ר			
עבירות בניה: לפי המערכת העירונית לא קיימים תיק עבירה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני			
2. התייחסות לתכנית הבנייה- בבניינים קיימים- תוספת עד 2 קומות, בבניינים חדשים במגרשים מעל דונם 8-12 קומות ב- 240-320% בניה מרביים.			
3. תקן חנייה עירוני- בינוני			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1			
תמ"א 18			
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		הרחבות דיור
מבני ציבור	לא		הרחבות דיור
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי	

ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1230150 – רח' הרב זווין 1, נווה יעקב כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומה ותוספות בחזיתות הבנין לצורך הרחבת יח"ד קיימות ושינוי יעוד מאזור מגורים שנקבע בתכנית 4562 ושטח למבני ציבור שנקבע בתכנית 3822 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 111 בגוש 30644, מדובר בגוש שומה וחלקה 57 בגוש 30649 מדובר בגוש מוסדר. יש להוסיף לתקנון: - בטבלה שבס' 1.6 יש לצרף את תכנית 3882 והיחס לתכנית זו יהיה ל"החלפה", הערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3882 בתחומה". בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 11 בגוש 30644 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 901/2005 הרשומה מתאריך 24.11.2008. - בחלקה 57 בגוש 30649 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 904/2005 הרשומה מתאריך 24.11.2008. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים אלו. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת, יש לצרף בנוסף תשריט מוצע מתוקן חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
לשכה משפטית	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
שיפור דיור ע"י הרחבות דיור		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית מציעה הרחבות דיור לרבות ממ"ד לעמודה הדרום- מזרחית, יש לבחון בתאום מחלקת התכנון הרחבות דיור לכלל יח"ד, ולכל הפחות ממ"ד. ככל והדבר לא אפשרי יוצעו חדרים מחוזקים ליח"ד להן מוצעת הרחבת דיור ללא ממ"ד.
2. כל בינוי שלא עפ"י היתר, לרבות מרפסות שרות שהוסבו לשטח עיקרי, יסומנו כשטחים להכשרה/ מוצעים במסגרת התכנית, ויוחשבו בשטחי הבניה.
3. יש לצרף מסמך המעיד כי שטחי הבניה המוצעים הינם בסמכות מקומית, המסמך יהיה מסמך רקע שיצורף לצרופות במערכת מבא"ת, ולא חלק ממסמכי התכנית.
4. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
5. להוסיף לשלבויות ביצוע- הינף נפרד לבניה על הגג, הינף נפרד לבינוי בתת הקרקע.
6. לעניין ההרחבה המוצעת של דירה 2, יש להציג הרחבה זהה גם אם באופן של תכנית צל לדירה 1- בתאום מחלקת תכנון העיר, תנאי להיתר יהיה אישור מהנדס לחפירה תחת בניין קיים.
7. לקבוע סטיה נכרת למספר יח"ד ולמספר קומות.
8. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
9. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
10. תנאי לטופס אכלוס הינו נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות כלפי הרחוב בתחום מגרשי המגורים בתיאום ואישור אגף שפ"ע.
11. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
12. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת הדרישות של מחלקת מידע תכנוני וקבלת חו"ד המעודכנת בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
14. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

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

הערה :

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

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

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 29

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1230341	ועדה מקומית	אלבויים אהרון	ועדה מחוזית	
רחוב, שכונה:				
דרך כרמית , קרית היובל				

גוש	חלקה	בשלמות
30397	93	לא
30837	10	כן
30837	8	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 12 תשריט 9

התוכנית קובעת שצ"פים ובינוי למבנה ציבור כדלהלן:	
1.	בחלק המזרחי של התוכנית, התוכנית משנה יעוד משטח לבניני ציבור לשטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת
2.	בחלק המערבי של התוכנית, התוכנית משנה יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח ביעוד שטחים פתוחים ומבני ציבור
3.	קביעת שטחים למבני ציבור בתא שטח 3 בסך 15,070 מ"ר מתוכם 8,500 מ"ר עיקרי ו-570 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, ו-6000 מ"ר שרות מתחת
4.	קביעת שטחים למבני ציבור בתא שטח 4 בסך 3,300 מ"ר מתוכם 3,100 מ"ר עיקרי ו-200 מ"ר
5.	קביעת מספר קומות ל-7 קומות למבנה בתא שטח 2 ו-4 קומות בתא שטח 4 בסך 3,300 מ"ר מתוכם 3,100 מ"ר עיקרי ו-200 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת
6.	קביעת קוי בניין
7.	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בשטח.
8.	קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה והעתקה
9.	קביעת שימושים
10.	קביעת הוראות בינוי ופיתוח

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור		5,380.94	46.77	169% בניה לא כולל שטחי שרות בתת"ק

שטח ציבורי פתוח		4,694.25	40.80	3,300	241% בניה
שטחים פתוחים ומוסדות ומבני ציבור		1,372.05	11.92		
דרך מוצעת		58.05	0.51		
סה"כ		11,506.1	100	12,370	
תיאור המצב הקיים					
התוכנית כוללת שני אזורים. אזור אחד בפינת רחובות פסח חברוני וטור סיני שטח ריק מבינוי ובו גינה ומעבר מדרגות בין הרחובות. בשטח זה מספר עצים בוגרים האזור השני הינו שטח כלוא בעיכול של דרך כרמית היורד לכיוון עין כרם. הפרש גובה של כ-21 מ' בין החלק הגבוה מדרום לחלק הנמוך בצפון החלקה. חלק מערבי משמש כחניית עפר עם כניסה מכיוון צפון וקיר תמך לכיוון דרום. חלק מזרחי הינו מפותח הכולל גינת משחקים בחלק עליון הדרומי וגינת משחקים בחלק התחתון הצפוני וביניהם טרסות מגוננות אשר אינן נגישות לציבור.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1. תוכנית 4187\א משנת 2006 למורדות מערביים של קריית יובל הקובעת דרך בעיקול התוחמת שתי חלקות חלקה מערבית מס' 23 ביעוד שטח לבניני ציבור וחלקה מזרחית מס' 44 ביעוד שצ"פ שהינו חלק מרצועה היורדת צפונה מרחוב הנרייטה סולד העליון (חלקה 43) עד דרך כרמית התחתון 2. תוכנית 2610 משנת 1985 תוכנית מתאר לעין כרם קובעת בשטח התוכנית שטח ציבורי פתוח 3. תוכנית 1624 משנת 1974 הקובעת בחלק המערבי של התוכנית המוצעת שטח לבניני ציבור					
היתרים: לא קיים במערכת					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
1. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני 2. התייחסות לתכנית הבנייה- עד 6 קומות 3. תכנית שכונתית- אזור זה נכלל בתחום תוכנית אב יובלים גנים (לא נכלל בתשריט מתחמי הבינוי כיוון שמדובר בשטחי ציבור), והוא סמוך למתחם אפור וכתום. 4. תקן חנייה עירוני- תקן בינוני					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		תחנת דלק במרחק 30 מ' לשצ"פ מוצע			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית		הערות	
שצ"פ	כן				

מבני ציבור	כן		
עתודות / אחר			

חזות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

צוות בקרת תכנון פיזי	אין מניעה לקידום התכנית. בכפוף לאישור תכנון הסדרי התנועה.
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	- הערות המחלקה: 1. הערה לסעיף 4.1.1.: ניתן יהיה לשנות ו/או להוסיף שימושים בסמכות מה"ע. 2. הערה לסעיף 2.א.4.1.2.: להוסיף הערה ברורה יותר ששטח חצרות מקורות לא יבוא במניין השטחים. 3. הערה לסעיף 4.א.4.1.2.: בנוסף להגבלה ל-4 מ' גובה, יש לדרוש דירוג מעל גובה זה, בעומק מינימלי של 1 מ', ללא אפשרות להקלה. 4. הערה לסעיף 1.ב.4.1.2.: לא להגביל את החניה לקומה אחת, למרות שאין סבירות שתיבנה יותר מקומה אחת, אך חשוב להשאיר את הגמישות. 5. הערה לסעיף 2.ב.4.1.2.: הסעיף קובע אילו שימושים יוקמו, ממליצה לשנות ל-"יותרו" שכן יתכן מצב כי לא כולם יוקמו בפועל. 6. הערה לסעיף 1.ג.4.1.2.: לבטל את סעיף הסטייה הניכרת. 7. הערה לסעיף 3.ד.4.1.2.: לא ברור הסעיף? מה הכוונה להתקין חלונות אקוסטיים במוסד? אין כאן מוסד אלא מבני ציבור. והאם נדרש טיפול אקוסטי בכל החזיתות? 8. הערה לסעיף 4.4.1.: לגבי הפרסום עפ"י התייחסות בהערה 1. 9. הערה לסעיף 2.ב.4.4.2.: להוסיף "פרט ל-" כיוון שהסעיף אמור להתיר את השימושים המפורטים. 10. הערות לטבלה 5: . קיימת בעייתיות עם הקביעה של השטחים ומספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, מכיוון שמדובר במגרש עם טופוגרפיה משמעותית, יתכן והכניסה הקובעת לבי"ס תהא מהרחוב העליון, ובתכנון נרצה לקבל קומות מעל ומתחת, וכ"כ תיתכן כניסה קובעת נוספת לפונקציות נוספות. . כדי לפתור את סוגיה הנ"ל יש להוסיף הערה לטבלה שיותר ניווד שטחים וקומות מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת והפוך. . שטחי השירות הם רבים מדי (מעל הכניסה הקובעת) באופן יחסי למבני ציבור. יש להקטין את מספרן ולהגדיל את השטחים העיקריים, ולתקן הערה מס. 1, " יותר שימוש לשירות ע"ח שטחים עיקריים"
אגף נכסי עירייה	בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התוכנית גוש/ חלקה 30837/8 נכס 6307 תב"ע תב"ע 4187 מגרש 23 שטח לבניין ציבורי, רישום בעלות לאחר הסדר, רשות הפיתוח, בשלמות, שטח החלקה 5377 מ"ר. גוש/ חלקה 30837/10 נכס 6307 תב"ע תב"ע 4187 מגרש 44 שצ"פ ליד דרך

כרמית 10, רישום בעלות לאחר הסדר, רשות הפתוח, בשלמות, שטח החלקה 5128 מ"ר. גוש/ חלקה 30397/93 נכס 10711 תב"ע 1624 א מגרש 2 שטח למבני ציבור בבעלות קרן קיימת לישראל בשלמות, שטח החלקה 4937 מ"ר. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 י.פ. 6901 מיום 28.10.2014 עמ' 296. הערות הנכסים על התכנית לכלול סעיף הפקעה כללי. נבדק ונמצא כי התכנית כוללת סעיף הפקעה.	
מורדות כרמית קריית יובל אגף שפ"ע מתנגד לתכנית המוצעת לבנות מבני ציבור במרכז השצ"פ. מספר הבהרות: 1. בשנים האחרונות ישנו ציפוף בינוי משמעותי ולא נשארים שטחים פתוחים שנותנים מענה "לסביבה ירוקה" בעיקר בשכונות בהם ישנה התחדשות עירונית ובניה מסיבית כגון התוכנית 2. השצ"פ המדובר כולו נמצא כל קרקע טבעית ונותן מענה "ירוק" לשכונה ולסביבה ומצייר את הציר הירוק בין שכונת עין כרם דרך הפרוייקט לרכבת הקלה 3. הפתרון של גינון על גג אינו נותן את המענה לשינוי האקלים שאנו מתמודדים עימו בשנים האחרונות להשארת שטחים מחלחלים לקליטת מיי הגשמים 4. נטיעת עצים על גגות אינה נותנת את הפתרון להצללה כנדרש הן בקצב הצימוח של העץ וכן במראה הנופי, זאת אנו למדים מפרוייקטים דומים שבוצעו בשנים האחרונות ועדיין ישנם בעיות קשות בתחזוקת שטחים בכפל קרקע 5. בניית המבנה במרכז השצ"פ תיצור נתק באמצעות קירות גבוהים בין השטחים ולא תהיה אפשרות למזעור הנזק הנופי ולכן גם בשעה קשה זו של איתור מכול הבא ליד ליצירת שטחים לבנייה מחובתנו לשמור על שטחים הפתוחים הירוקים שעוד נותרו בשכונות ולכן האגף לשיפור פני העיר מתנגד לתוכנית המוצעת	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
	אגף תכנון העיר -

הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון לתכנית- 1230341- מתחם ציבורי מורדות כרמית קריית היובל (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 6 של הוראות התכנית) 1. מיקום התכנית: דרך כרמית, קריית היובל. גוש/חלקה 10, 30837/8, 30397/93 שטח: כ- 11.5 דונם 2. מצב סטטוטורי: התכנית מבקשת להחליף את תכנית מתאר 62, ואת תכנית א/1624, 4187/א. מצב קיים: השטח למבני ציבור ריק מבינוי. השטח בייעוד שצ"פ מפותח בחלקו. 3. תיאור התכנית: שינוי ייעוד הקרקע והוספת זכויות בנייה ושימושים ציבוריים, על מנת לנצל את השטח באופן מיטבי ולתת מענה עתידי לצרכי השכונה והסביבה. 4. מצב מוצע: - שינוי ייעוד מערך ייעודי הקרקע משטח לבניני ציבור לשטח ציבורי פתוח, משטח ציבורי פתוח לשטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ולייעוד שטחים פתוחים ומוסדות ציבור. - קביעת בינוי ושימושים לטובת הקמת מבני ציבור במתחם מורדות כרמית. - קביעת בינוי להקמת מבנה בתא שטח 2 בן 7 קומות ממפלס הרחוב התחתון, ו- 4 קומות ממפלס הרחוב העליון. - קביעת בינוי להקמת מבנה בתחום תא שטח מספר 4. 5. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון: - על פי הערכת צוות הבקרה של תכנית האב של יובלים גנים, האזור עתיד לגדול בכ - 8,000 יח"ד בעשר שנים הבאות. זאת לנוכח התהליכי התחדשות עירונית המתרחשים באזור בכלל ובאזור רחוב זה בפרט. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. - מפרוגרמה לשכונת קריית היובל, אשר הוכנה במחלקתנו, עולה כי כבר כיום השכונה נמצאת במחסור לכיתות בית ספר, גני ילדים ומעונות יום, לצד צרכים נוספים עבור תרבות ופנאי, רווחה, קהילה וחברה, הדורשים מענה גם כן. יש לציין, כי באזור התכנית בפרט, נמצאות בהליכי תכנון מתקדמים, מס' תכניות לפינוי בינוי. - - התכנית הנ"ל, והשימושים הציבוריים המוצעים בה תואמו עם מחלקת מדיניות התכנון. בטרם מתן חוות דעת זו, התקיימה פגישה עם צוות התכנון, ולהלן הערותינו לתכנית: - יש להוסיף לשימושים הציבוריים המוצעים גם שימוש עבור חברה. - ככל הניתן שמירה על השטחים הציבוריים הפתוחים המפותחים בפועל- נציין כי במסגרת עבודת הפרויקטור בוצעה בחינה מקיפה של השטחים הציבוריים הפתוחים	המחלקה למדיניות התכנון

והמרחב הציבורי באזור על ידי יועצת הנוף. ממצאי העבודה לעת עתה, מראים כי ישנו מחסור בשטחים ציבוריים בשכונה, הן באיכות והן בכמות ובפריסה השכונתית. לאור זאת יש להימנע ככל האפשר מפגיעה (גם זמנית) של השצ"פ המפותח בשטח. - בחינת אפשרות להוספת מסחר מקומי עבור קפיטריה/קיוסק. - נדרש תיאום ובדיקה מול צתא"ל בכל הנוגע למעבר הציבורי המוצע כחלק מהפרוייקטים המצרניים של הרכבת הקלה, להנגשת המרחב הציבורי. 6. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. 7. תכנית זו הינה משמעותית ועתידה לתת מענה הולם לצרכי האוכלוסייה באזור, לאור זאת אנו תומכים בתכנית המוצעת וממליצים לאשרה בכפוף לאמור לעיל.	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1230341 מורדות כרמית, קרית יובל כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מבני ציבור, שינוי יעוד בחלק מחלקה 93 בגוש 30397 משטח לבנייני ציבור שנקבע בתכנית 1624א לשצ"פ ושינוי יעוד חלק מחלקה 10 משצ"פ שנקבע בתכנית 4187א למבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלק מחלקה 93 בגוש 30397 וחלקות 8 ו-10 בגוש 30837, מדובר בגושים מוסדרים. בדיקה מול תצ"ר ומפות גוש: - בחלקות 8 ו-10 בגוש 30837 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 05.05.2008. - בחלקה 93 בגוש 30397 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 425/2011 הרשומה מתאריך 03.08.2011. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות במפת המדידה והקו הכחול תואמים לתצ"ר ולמפת הגוש. בהתאם לתכנית המתקנת שהוגשה ב-28.09.2023 ניתן מכתב זה כאישור תכנית זאת ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
תוכנית 1230341 מוצע שינוי יעוד ותוספת זכויות למבנה ציבור במורדות כרמית, הסדרת הרחבת זכות דרך והסדרת גישה לרצף שטחים פתוחים עבור הציבור אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים (לנספח תנועה שנשלח ב 25/1/24) : 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות	אגף תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה

3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד 4- הערות לתקנון: - יש לתת התייחסות לתקן 5166ב' בסעיף 1.6 - סעיף 6.11 תת סעיף 1. מקומות החניה ינתנו ע"פ התקן התקף לעט מתן ההיתר ולא ככתוב - יש לתת התייחסות לחניות בסעיף 4.1 וגם לסעיף 4.2 (יועץ תנועה- שטרן תנועה וכבישים)	
הערות הרשות לתכנית 1230341 קביעת בינוי במגרש למבני ציבור- מורדות כרמית, קריית יובל 1. כללי 2. התכנית מבקשת לערוך שינויים בפריסת ייעודי הקרקע ולאפשר זכויות בנייה עבור מבני ציבור. 3. התכנית חלה בחלקה באתר טבע עירוני: 'כרמית'. 4. הערות הרשות מתייחסות למונה הדפסה 7 של הוראות התכנית ולמונה תדפיס תשריט 6. 5. התכנית המאושרת החלה במקום, תכנית 4187/א יעדה את השצ"פ המרכזי בתכנית (מגרש 44 בתכנית המאושרת ותאי שטח 2 ו4 בתכנית המוצעת) לפארק שכונתי שיהיה ניתן לערוך בו אירועים ואשר יחבר בין השטחים הפתוחים. התכנית המוצעת מציעה את תא שטח 4 בייעוד משולב לשצ"פ ומבני ציבור ולמעשה מאפשרת גג ירוק ולא שצ"פ בתפקוד איכותי. כמו כן, הבינוי המוצע מותיר רצועה צרה ולא נגישה (בשל הפרשי הגובה) למעבר בין חלקי השצ"פ בתא שטח 2. יש לאפשר מעבר ציבורי רגלי ונגיש. 1. 6 מסמכי התכנית 1. לתכנית הוגש נספח ניהול מי נגר. על פי הנספח יתוכננו מאגרי השהייה וויסות. עקרונות המסמך והפתרונות מאושרים על ידי הרשות. 2. לתכנית הוגש סקר טבע מקדמי המאושר על ידי הרשות 2. הערות להוראות התכנית 1. יש לקבוע כי השטח הירוק יישמר בחלקו כשטח אקסטנסיבי 2. יש לקבוע כי תנאי להיתר יהיה עריכת סקר גאופיטים, אישורו ע"י רשות הטבע והגנים וקבלת הנחיות העתקה שלהם במקרה הצורך. 3. יש לקבוע כי בשטח התכנית יוותרו שטחים חדרי מים ושטחים עבור מתקני השהייה וויסות.	המחלקה לאיכות הסביבה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת שטחי ציבור פתוחים נגישים	

	ושטחי ציבור מבונים	
		כלכלת היישוב/ הרשות:
	מבני ציבור לחינוך רווחה תרבות חברה ספורט ופנאי	השפעות חברתיות:
	חניה תת קרקעית בתחום התוכנית	תשתיות ותחבורה:
עקירת עצים		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים:

1. התכנית מטייבת את המרחב הציבורי ואת המענה לצרכי ציבור באזור באמצעות חילופי קרקע בין שצ"פ לא נגיש לבין שצ"פ שקיים בו שטח פתוח נגיש עם עצים בוגרים שנתון למגבלות תמ"א 18 (תחנת דלק). ע"פ עבודת הבקרה לתכנית האב יובלים גנים ישנה חשיבות ליצירת שצ"פ נגישים שישרתו את שכונת קריית יובל ההולכת ומצטופפת, וכן לתת מענה מיטבי לצרכי ציבור באמצעות שימוש בטופוגרפיה.
2. הועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישת התוכנית.
3. התוכנית תוגש ללא נספח בינוי בהתאם למקובל בתכניות בשטחים ציבוריים ריקים.
4. יש להוסיף לסעיף 4.1.1 שימוש עבור חברה
5. יש להגביל את גובה הבינוי בתא שטח 4 למפלס שצ"פ עליון מדרום ולקבוע כי גג המבנה יהיה גג ירוק מפותח ויפותח בציבור לשצ"פ הקיים.
6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.
7. יש להוסיף לתשריט מספור עצים בהתאמה לסקר עצים המצורף לתוכנית
8. התוכנית מסמנת לעקירה מספר רב של עצים מערבית לתא שטח 4 לטובת מעבר עתידי בין מפלסי השצ"פ הדרומי והצפוני. יש לנסות ולשמור על עצים בוגרים וערכיים ככל הניתן ולשלבם בפיתוח העתידי במקום ולשמור על מירב השטח כשטח אקסטנסיבי.
9. יש להוסיף להוראות התוכנית כי בתחום תא שטח 4 ביעוד שצ"פ ומבני ציבור תותר בניה של אמצעי הנגשה מכנית לטובת קישוריות לכיוון תחנת רק"ל מדרום ברחוב הנריטה סולד
10. בשטח התוכנית ישנם 2 שצ"פ קיימים ומפותחים, אחד ברחוב כרמית עליון ואחד ברחוב כרמית התחתון שטחים אלו בשימוש נרחב של תושבי השכונה וכיום מובאים במניין שצ"פ לתוספת יח"ד משמעותית בשכונה במסגרת פרויקטי בינוי בסביבה. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי יש לשמור על שטחים אלה נגישים ופעילים במהלך העבודות.
11. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מאגרי השהיה וויסות לפי חוות דעת הידרולוגית ובתיאום מחלקת איכות סביבה.
12. יש לקבוע כי תנאי להיתר יהיה עריכת סקר גאופיזיים, אישורו ע"י הרשות לאיכות סביבה וקבלת הנחיות העתקה במקרה הצורך.
13. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות

הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 30

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1233071	לב יחזקאל	זונפלד נעמי	ועדה מקומית	14/1/2024
רחוב, שכונה:				
אדוניהו הכהן 48, בוכרים				

גוש	חלקה	בשלמות
30109	32	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות __4__ תשריט 4

תוספות למבנה קיים כדלקמן:
1. קביעת שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ודרך מאושרת.
2. קביעת סך שטחי הבניה בתכנית ל-1,141.25 מ"ר מתוכם- 845.85 מ"ר עיקרי ו-295.5 מ"ר שרות, 240.5% בניה מרבי.
3. קביעת שטחים לייעוד דרך ל- 2.33 מ"ר
4. קביעת מס' הקומות המירבי ל 7 קומות.
5. הוספת שימושים של מקווה, חדר כושר ובריכה בקומות תת"ק
6. הגדלת מס' יח"ד מ-14 ל- 15.
7. קביעת קווי בניין מרביים חדשים
8. קביעת הוראות בינוי
9. קביעת הוראות הריסה.
10. קביעת הרחבות דיור.
11. קביעת תנאים למתן להיתר בניה ושלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		2.33	0.49	
מגורים	15	474.54	99.51	240.5% מרבי מעל לקרקע
סה"כ	15	474.54	100	

תיאור המצב הקיים			
בניין קיים בן 5 קומות מתוכם 4 קומות למגורים מעל 2 קומות לחניה ומחסנים כאשר קומת החניה גלויה חלקית מעל הקרקע ו- 14 יח"ד . בהיתר הבניה קיים גג רעפים בפועל בנויה קומה נוספת בניגוד להיתר הבניה. בנוסף קיימות עפ"י היתר הבניה 5 מקומות חניה כאשר לא נראה כי קיימת גישה אליהם.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תוכנית מספר 1358 משנת 1974 - תוכנית מתאר לשכונה המסמנת את המגרש לאיזור מגורים 3, 3 קומות ו- 90% בניה.			
היתרים:			
היתר בניה מספר 2011/0699.00 משנת 2016 שמהותו בניה חדשה.			
עבירות בניה:			
מספר תיק	סוג	סטטוס	סוג עבירה
2016/5818.00	עבירה	נפתח תיק פיקוח	מטופל בתיק אחר
2016/5820.00	עבירה	נפתח תיק פיקוח	מטופל בתיק אחר
2017/4727.00	עבירה	נפתח תיק פיקוח	עבירת בניה
2018/6943.00	תלונה	נפתח תיק פיקוח	הפרת צו הפסקת עבודה
2019/6978.00	עבירה	נפתח תיק פיקוח	עבירת בניה
2019/7796.00	תלונה	נפתח תיק פיקוח	בניה ללא היתר
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המגרש מצוי בתחום העיר ההיסטורית.			
הבניין אינו היסטורי ואינו לשימור.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים ע"פ תכנית מתאר 2000			
2. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת			
3. תכנית שכונתית- מע"ר צפון, הבניין נמצא בפולגון המיועד לתכנון כולל בהתייחס לציר רק"ל.			
4. תקן חנייה עירוני— נמוך. 1:3 בתוספת על הקיים			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פתוח עירוני, אזור מוטה תחבורה ציבורית ואזור מטרופוליני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת		תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1233071 - רח' אדוניהו הכהן 48, בוכרים כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת יח"ד, קומות והרחבת יח"ד, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 3 שנקבע בתכנית 1358 לאזור מגורים. התכנית חלה על חלקה 159 בגוש 30080, מדובר בגוש מוסדר. יש להוסיף בתקנון: בטבלה שבס' 1.6 יש להוסיף את תכנית 1358 והיחס לתכנית זו יהיה 'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1358 בתחומה". בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30080 קיימת מפת גוש סופית. - בחלקה 22 הגובלת צפונית ובחלקה 88 הגובלת מזרחית בגוש 30101 לחלקה 159 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2749/2019 הכשרה לרישום מתאריך 11/2020. - בנוסף, בחלקה 22 בגוש 30101 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 3159/2022 הכשרה לרישום מתאריך 03/2023. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים למפת הגוש ולתצ"ר. בדיקה מול תכנית מאושרת: על חלקה 159 חלה תכנית מאושרת 1358 אשר קבעה סעיף הפקעה להרחבת דרכים, נעשתה קומפילציה עם התשריט של תכנית זו בה ניתן לראות כי בפינה המערבית דרום מערבית של חלקה 159 קיימת דרך מאושרת. יש לתקן את התשריט המוצע לפי אחת מהאופציות הבאות בהתאם להנחיית אגף נכסים: - במידה ואגף נכסים יאשר ביטול דרך יש לסמן ביטול דרך בתשריט המוצע. - במידה ואגף נכסים לא יאשר לבטל את הדרך יש לסמן דרך מאושרת בתשריט המוצע. יש לתקן את התקנון והתשריט המוצע לפי ההנחיות לעיל, יש לצרף תשריט מוצע מתוקן חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים לתקבל חו"ד סופית.
	אגף תכנון העיר - מח' השימור
	אגף תברואה
	לשכה משפטית
	אגף תושייה -
	לא התקבל

צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התאמה לחזון העיר	ציפוף ותוספת יח"ד	עבירות בניה
כלכלת היישוב/ הרשות:	אין	אין
השפעות חברתיות:	אין	אין
תשתיות ותחבורה:	קרבה לציר רק"ל	קיימות חניות בהיתר ללא אפשרות שימוש בפעל
סביבה ונוף:	אין	אין
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. תכנון: יש לתקן את נספח הבינוי כך שיציג את הקומה הקיימת העליונה במפלס +12.60 להכשרה ולסמן את עבירות הבניה.
2. יש לבטל את הקומה החלקית המוצעת על גג המבנה ולא לעלות עוד לגובה מעבר למפלס +12.60. (קרי 5 קומות ע"פ מדיניות מער צפון). – מדובר על שטח להרחבת דיור בלבד בגובה משמעותי ובתכנון לא ראוי.
3. התכנית דנן מטפלת בבניין בודד, אשר מהווה חלק מהמרקם השכונתי ומהווה רצף המשכי שלו. יש לציין כי בתשריט מדיניות מע"ר צפון בניין זה נמצא במתחם שמיועד לתכנון כוללני ע"פ מדיניות ציר רק"ל אבל למעשה אינו מציע מסחר או הפרשות ציבוריות, ולא נותן מענה של תכנון כוללני ואף מונע אותו בעתיד. לפי כך אין לעלות לגובה מעבר לחמש קומות המאושרות לפי מדיניות מע"ר צפון. ככל ותקודם כאן תכנית כוללנית אשר תכלול שלושה בניינים נוספים בהתאם לנספח מדיניות – יהיה ניתן להתייחס לתכנית דנן כתכנית אשר נמצאת על ציר רק"ל.
4. יש לסמן להריסה את הבינוי בזיז בחזית האחורית- מדובר על סגירת מרפסת בעמודה שלמה באופן שאינו מקובל מבחינה תכנונית
5. קומת מרתף: ניתן להציע מגורים בשטח החניה בתיאום עם מחלקת התכנון וזאת מאחר ומספר החניות הקיים הינו זניח ולא נותן מענה ליח"ד הקיימות כמו כן, ניכר כי לא קיים תמרון בירידה לקומת החניה ולכן היא איננה בשימוש בפעל. ככל והחנייה מתפקדת בפועל יש לשלוח תמונות מצב קיים לנ"ל). - לאור הקרבה לרכבת הקלה ניתן לתת פטור מחניה ולבטל את מקומות החניה המאושרים.
6. ניתן להציע יח"ד בקונטור הבניין הקיים ככל שלכל יח"ד יהיה פתרון מיגון. כעת מוצעות יח"ד

- חדשות במפלס הפונות לחזית הדרומית, ללא פתרון מיגון
7. ניתן להציע שטחים עיקריים עד קו אפס לטובת בריכה בתת קרקע בתיאום עם מחלקת התכנון .- (יש לשלוח תמונות מצב קיים לחלל זה).
8. פתרון מיגון- נדרש להציע פתרון מיגון עבור יח"ד 14,15 החדשות בתחום עמודת הממ"דים הקיימות.
9. התכנית מציעה שטחים עבור מקווה , חדר כושר ובריכה בקומה תת קרקעית – מדובר על שטחים עיקריים ולא שטחי שרות על פי תקנות חישוב שטחים והתקנון לא קובע שטחים בהתאם לכך- יש לתקן ולקבוע שטחים עיקריים עבור שימושים אלה בתת הקרקע.
10. להוסיף בסעיף 4.1 שימושים – מקווה בריכת שחיה וחדר כושר.
11. יש לקבוע כי לא תותר העברת שטחים עיקריים מתחת לקרקע אל מעל לקרקע- הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב סטייה נכירת.
12. להשלים סעיף 7.2 מימוש התכנית .
13. לתקן בסעיף 3.2 – דרך מאושרת קיימת במצב המאושר ולא במצב המוצע.
14. יש לבחון מול תושיה את הצורך בשטח המיועד לדרך בפינה של המגרש וככול ואין יש לבטלו, ככול ויותר יש לקבוע הוראות בתקנון לעניין ייעוד קרקע לדרך מאושרת.
- 15.
16. עצים- יש לצמצם את מיקום ח. המכונות עבור הבריכה בחזית מערבית לעד קו הבניין הקיים בחזית צד ובשטח זה להציע שתילה של 3 עצים בוגרים.
17. תשתיות- לא ימוקמו תשתיות בחזית הקדמית לרחוב אלא בגדרות צד ככל הניתן.
18. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין
19. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
20. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של כל התוספות המסומנות להריסה של מגיש הבקשה להיתר.
21. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
22. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
23. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
24. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
25. 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

הערות טכניות			
יש לציין בהתאם לנוהל מבא"ת את איזור המגורים המוצע.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מרום אנה	אדריכלית	29.1.2024	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 31

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1235860	שמיאן רחמים בן שלום	כהן - שנצר שרון	ועדה מקומית	21/01/24
רחוב, שכונה:				
מחניים 10 , תל-ארה				

גוש	חלקה	בשלמות
30104	13	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7 תשריט 2

מטרת התכנית:
תוספת 3 יח"ד חדשות ושתי קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים, ברחוב מחניים 10.
הוראות התכנית:
1. הגדלת שטחי הבניה הכוללים מ – 521 ל – 751.34 מ"ר, מתוכם 502.1 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת ו – 249.24 מ"ר שטחי שירות (מתוכם 145.59 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 103.65 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).
2. תוספת 2 קומות מעל 3 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים, מעל קומת מחסנים. סה"כ מוצעות 6 קומות מעל קומת מחסנים וחניה.
3. הגדלת מספר יח"ד מאושרות מ – 3 יח"ד ל-6 יח"ד.
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור / העתקה / עקירה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	6	210.92	100	647.7 מ"ר	307% בניה מירבי
סה"כ	6	210.92	100		
תיאור המצב הקיים					

בניין מגורים בן 2 קומות וגג רעפים, המוצע להריסה בתכנית 280099.			
תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מס' 280099 , משנת 2017. קבעה את שטח המגרש בייעוד מגורים ג'. התכנית מציעה הריסה של הבניין והקמת בניין חדש בן 3 קומות וחלל גג רעפים מוגבה, מעל קומת מחסנים, עבור 3 יח"ד חדשות. שטחי הבניה הכוללים 521 מ"ר, מתוכם 345 מ"ר שטחים עיקריים ו - 96 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו - 80 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.			
היתרים: 1989/0045.01 (הופק היתר 29.11.22) – הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 3 קומות וגג רעפים. שטח הבניה הכולל – 505.16 מ"ר . 3 יח"ד.			
עבירות בניה:			
ל"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. 2. מדיניות שכונת מחניים מאפשרת בינוי עד 4 קומות + גג רעפים מעל קומת מרתף. 3. תקן חנייה עירוני – נמוך 1:3.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני			

לא התקבל	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף תושייה
שיטת פינוי האשפה כיום באמצעות עגלות אשפה יש לתכנן מתקן לעגלת אשפה בנפח 1000 בשלב קבלת ההיתר יש לקבוע פגישה נוספת לקביעת מיקום מתקן האשפה וגודלו	אגף תברואה
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
09 נובמבר 2023 אל: יעל בדיחי – רפרנטית בכירה לתכנון קרקע למבני ציבור- אגף תכנון העיר. מאת: אילן גוייכמן - מנהל מחלקת ה-gis. הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1235860- תוספת בניה ברחוב מחניים 10, ירושלים. להלן חוות הדעת: גבול התוכנית 1235860 חורג מגבול החלקה 30104/13 בצידה המזרחי. ניתן לאשר את התוכנית רק כאשר לא תיהיה חריגה מגבול החלקה או במידה והדבר מקובל על מחלקת התכנון בעירייה. בברכה, אילן גוייכמן מנהל מחלקת ה-gis	יחידת ממג באגף בתכנון
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1235860 – רח' מחניים 10, תל-ארזה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה. התכנית חלה על חלקה 13 בגוש 30104, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר ומפת גוש:	אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני

- בגוש 30104 קיימת מפת גוש סופית. - בחלקה 115 הגובלת דרומית לחלקה 13 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1406/2007 הרשומה מתאריך 26.05.2011. - בחלקה 69 בגוש 30105 הגובלת מערבית לחלקה 13 קיימת תצ"ר אליפסה 40/1995 הרשומה מתאריך 23.07.1996. מבדיקה שנעשתה אין חובה להיצמד לנק' המערבים בתצ"ר 1406/2007 משום שהן לחישוב שטחים והמודד בתצ"ר זו לא נצמד לקירות הקיימים. גבולות החלקה ושטחה תואמים למפת הגוש 30104 ואין סטייה בגבול המזרחי של החלקה כפי שמוצג בgis. יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך, רק לאחר השלמת המסמכים המתוקנים לתקבל חו"ד סופית.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התכנית מציעה יח"ד חדשות.	התכנית חורגת מהמדיניות לעניין מספר קומות וגובה בינוי.
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	
סביבה ונוף:	ל"ר	גובה הבינוי אינו מתאים לסביבה.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית מציעה תוספת 2 קומות מעל 3 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל קומת מחסנים מאושרים בתכנית 280099, ליצירת מבנה בן 5 קומות וקומה שישית מובלעת בחלל גג רעפים. בשנים האחרונות אושרו מספר תכניות בגובה בינוי של 4 קומות וגג רעפים בסביבה. התכנית מציעה גובה ומספר קומות הנוגדים את המדיניות לאזור. על כן, במסגרת התכנית המוצעת ניתן להוסיף קומה אחת, לבינוי שיהיה תואם את המדיניות.
2. בקומת המרתף מוצעות חצרות אנגליות בצד הדרומי והמזרחי של קומת המחסנים לצורך שחרור עשן וחלונות לכון החצר. לא ברור איזה עשן צריך לשחרר בקומת מחסנים. יש לבטל חצרות אלו. קומת מחסנים תהיה בלי חלונות.
3. בהמשך לאמור לעיל, התכנית מציעה הרחבה של קומת המחסנים. מוצעים 5 מחסנים בגדלים שונים. יש לוודא ששטח מחסן לכל יח"ד יהיה בגודל של 8% ועד 20 מ"ר משטח הדירה.
4. התכנית מציעה תוספת של 2 חניות במכפילי חניה עבור תוספת יח"ד המוצעת בתכנית. תיאום

- פתרון חניה יעשה מול אגף תושייה ובאישורם.
5. יש לסמן קו בניין בהתאם לבינוי המוצע והמאושר על גבי התשריט ונספח הבינוי. יסומן קו בניין וקו בניין תחתיו – תת קרקעי.
 6. יש לתכנן מתקן לעגלת אשפה בנפח 1000. בשלב קבלת ההיתר יש לקבוע פגישה נוספת לקביעת מיקום מתקן האשפה וגודלו מול אגף התברואה.
 7. יש להסיר סעיף 4.1 ז בתקנון בתכנית – לא תותר גמישות של 1 מטר לגובה המבנה.
 1. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת להוראות התכנית לעניין קווי בנין, גובה בינוי, מספר קומות, מספר יח"ד.
 2. בנספח הבינוי, יש להציג התאמה בין המאושר בתכנית המאושרת והיתר הבניה שהופק, למוצג במסמכי התכנית.
 3. ינטעו 2 עצים בוגרים בחזית המגרש ובתאום עם אגף שפ"ע.
 4. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
 5. 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.
 6. בשנים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
 7. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תושי"ה שפ"ע אחזקה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.
- הערות טכניות:**
- הוראות התכנית –
1. סעיף 1.4 יש להוסיף לפי סעיף בחוק.
 2. סעיף 1.5.7 יש להשמיט מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות.
 3. סעיף 1.7 – יש לציין תאריך עריכה ויצירה להוראות התכנית, תשריט מצב מוצע. יש לציין בנספח הבינוי כי הוא מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, קווי בניין גובה הבניין.
 4. סעיף 4.1.2 א – ס"ק 4 – יש לתאם אחוז חזיתות באבן מול אדריכל העיר. ס"ק 6 – יש לתקן את הסעיף ל – 8% משטח הדירה עד 20 מ"ר, בהתאם לתקנות.
 5. סעיף 4.1.2 ו – ניהול מי נגר. יש לתקן ל – 20% בהתאם לסעיף הסטנדרטי.
 6. יש להסיר את סעיף 4.1 ז' – גמישות להיתר.
 7. יש להסיר סעיפים 4.1.2 א (1) (2) (3)
 8. סעיף 5 – יש לתקן את טבלת זכויות והוראות בניה.
- נספח הבינוי –
1. יש לסמן קווי בניין בתכניות חתכים וחזיתות.
 2. יש להסיר את הסימון האדום ממכפיל החניה לחניות 1,2 המאושרות בתכנית 280099.
 - 3.
 4. מידות התכנית אינן תואמות את המידות בתכנית המאושרת.
- תשריט מצב מוצע –
1. יש לסמן קו בניין תחתון וקו בניין עליו.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן בנימין	סטודנטית מחלקת התכנון	02.04.24	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: **הפקדה**
מס' התכנית בסדר היום: **32**

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1238633	נקי שלמה ידידיה	ראם מרים	ועדה מקומית	20.2.2024
רחוב, שכונה:				
אשר גולאק 10 , נוה יעקב, ירושלים				

גוש	חלקה	בשלמות
30645	11	כן

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

שינוי הוראות בינוי לעניין שלבי ביצוע וקביעת קו בניין למרפסות. 1. שינוי הוראות בינוי לעניין שלביות ביצוע בתכנית המאושרת. 2. קביעת קו בניין למרפסות.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	בהתאם למאושר	2,608.44	100	בהתאם למאושר	בהתאם למאושר
סה"כ	בהתאם למאושר	2,608.44	100	בהתאם למאושר	
תיאור המצב הקיים					
קיים בניין מגורים בן 5 קומות עם שלוש כניסות. חלק מהבינוי הקיים ללא הסדרה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מק/6743, מאושרת משנת 2012. קבעה את יעוד הקרקע למגורים ב'. תכנית לתוספת קומה והרחבות לצורך הרחבת יח"ד עד 120 מ"ר. 32 יח"ד. מאושרים 4,084.68 מ"ר שטחי בניה כוללים.					
היתרים:					
2022/0083.00 - בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד, סגירת מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים. 298.41 מ"ר עיקרי, 75.45 מ"ר שירות, 31.17 מ"ר שטח סגירת מרפסות כשטח עיקרי.					

עבירות בניה: בתחום המגרש קיימים מספר תיקי עבירה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. 2. תכנית שכונתית – אין. 3. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1238633 – רח' גולאק אשר 10, נווה יעקב כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי מתכנית מאושרת 6743 ב' לעניין שלבי הביצוע וקווי הבניין. התכנית חלה על חלקה 11 בגוש 30645, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה בבית משותף.

בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 11 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 531/1985 הרשומה מתאריך 11.11.1987. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.	

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית מבקשת לשנות את הוראות הבינוי לעניין שלביות הביצוע ביחס לתכנית המאושרת על מנת להקל על מימוש הרחבות הדיור שאושרו בתכנית 6743ב', ולקבוע קו בניין חדש שיאפשר הקמת מרפסות בהקלה.
2. התכנית קובעת קו בניין שאינו תואם לבינוי המאושר בתכנית 6743ב' או לתוספת המרפסות המוצעת בתכנית. יש לתקן את קווי הבניין המסומנים בתשריט לשני קווי בניין, אחד לבניין הקיים + התוספות המאושרות ולקו בניין למרפסות מוצעות.
3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר תוספת מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד.
4. יש לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית בסעיף 7.1. יש להשמיט שלב 1 לעניין האפשרות להקמה של כל מרפסת בנפרד. המרפסות ייבנו כחלק מתוספת הבניה בחזיתות ולא בנפרד. יש לתקן שלב 3 באופן שתוספת הבניה תהיה בעמודות בהינף אחד, כמפורט להלן: תוספת הבניה בחזיתות הבניין תבוצע בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.

5. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
6. 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.
7. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

8. סעיף 1.4 סוג התכנית – יש לתקן לתכנית מתאר מקומית.
9. סעיף 1.7 – יש להשלים נתונים.
10. סעיף 7.1 – שלבי ביצוע. יש לתקן כמפורט לעיל.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות מחלקת תכנון	3.4.24	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 33

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1239375	עטיה דוד	מולדבסקי יצחק	ועדה מקומית	21.2.2024
רחוב, שכונה:				
רחוב שמואל תמיר 19, פסגת זאב, ירושלים.				

גוש	חלקה	בשלמות
31338	55	כן

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

תוספת בניה, תוספת קומה וגג רעפים, תוספת מרפסות זיז מעל הרחוב, לשם הרחבת יח"ד קיימות, ברחוב שמואל תמיר 19, פסגת זאב, ירושלים.
1. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: 1. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות ב' ו-ג'. 2. קביעת בינוי לתוספת קומה וקומה נוספת עם גג רעפים מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיהן. 3. קביעת בינוי למרפסות זיז בחזית צפונית מעל הרחוב בקומות א', ב'. הכל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. 2. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל – 1,162.51 מ"ר שטחי בניה כוללים. מתוכם – 898.61 מ"ר עיקריים ו – 263.9 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. בנוסף, 70.29 מ"ר שטח מרפסות. 3. הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות וקומת עמודים לחניה ומחסנים וגג רעפים חלקי, ל-4 קומות מעל קומת עמודים וקומה חלקית עם גג רעפים. סה"כ מוצעות 5 קומות וקומה חלקית עם גג רעפים מעל הכניסה הקובעת. 4. קביעת קווי בניין בהתאם לקונטור הבניין הקיים והתוספת המוצעת, וקו בניין עילי למרפסות זיז מעל תחום הדרך. 5. קביעת הוראות בגין הריסה. 6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	8	499.36	100	1,162.51	233% אחוזי בניה מרביים, בנוסף מוצעים 70.29 מ"ר שטחי מרפסות.
סה"כ	8	499.36	100	1,162.51	

תיאור המצב הקיים	
ברחוב המתאפיין בבנייני מגורים בני 4 קומות וגג רעפים חלקי, קיים בניין מגורים בן 4 קומות וגג רעפים על חלק מהמבנה (3 קומות מעל קומת עמודים לחניה). בבניין קיימות סגירות ללא היתר בניה.	
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
3398ב' מאושרת משנת 1990. חלק ממגרש 509 ביעוד אזור מגורים. שטח המגרש 3,192 מ"ר. התכנית כפופה לתכנית 3398א'. מאושרות במגרש 48 יח"ד, 4,150 מ"ר למגורים ו- 130 מ"ר למסחר. תותר תוספת חדרים על הגג להרחבת יח"ד בקומה שמתחת בשטח מקסימלי של 30 מ"ר כולל ח. מדרגות לכל חדר. 3398א' מאושרת משנת 1988. חלק ממגרש 509 ביעוד אזור מגורים. התכנית קבעה במגרש זה 3 קומות מעל קומת חניה מעל מפלס הרחוב. 3398ג' מאושרת משנת 1991. תכנית תקנון שקבעה הוראות בדבר אי הכללת שטח החדרים על הגג במניין זכויות הבניה המרביים. בחדר בחלל גג רעפים, שטח בגובה 2.20 מ' ויותר, יחשב במניין שטחי הבניה של חדרים אלו.	
היתרים:	
1990/492 - במגרש 509 מאושרים 6 בניינים. הבניין נשוא התכנית מספר 5. מאושרות 8 יח"ד. שטחי הבניה המותרים 691.42 מ"ר כוללים. 1990/489.03 – ליח"ד אחת בקומה ג' - סגירת מרפסת באלומיניום, זכוכית וגג רעפים בשטח של 11.44 מ"ר, פרגולה להצללה בשטח 10 מ"ר. במסגרת 5% השלמת גג.	
עבירות בניה:	
2013/5800.00 – התקבלה תלונה על בניית פרגולה. 2013/6647.00 – נפתח תיק בניה ללא היתר. 2013/6877.00 – נפתח תיק פיקוח לשימוש חורג. 2013/7344.00 - נפתח תיק בניה ללא היתר. 2014/5174.00 - נפתח תיק פיקוח לשימוש חורג / שינוי יעוד.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
1. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני ללא ציפוף. 2. תכנית שכונתית – אין. 3. תקן חנייה עירוני – גבוה.	
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1	
תואם	
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1239375 – רח' שמואל תמיר 19, פסגת זאב כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות דיור ותוספת קומה ושינוי יעוד מאזור מגורים כללי שנקבע בתכנית 3398 למגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 55 בגוש 31338, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה בבית משותף, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון ובתשריט המוצע: בטבלה שבס' 1.5.5 ובטבלת גושים וחלקות שבתשריט המוצע יש להשמיט את חלקה 56 היות ותכנית זו לא חלה עליה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 55 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1364/2010 הרשומה מתאריך 04.11.2012. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת, יש לצרף בנוסף תשריט מוצע מתוקן חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך.
אגף תברואה	לא התקבל

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. המבנה הנדון הינו אחד מתוך 6 מבנים שנבנו באותו אופן ברחוב, כאשר החזית הקדמית נבנתה בקו בינוי אחיד ובעיצוב זהה. במסגרת התכנית מוצעת תוספת של מרפסות זיז מעל דרך מאושרת בחזית הקדמית שלא בהתאמה ליתר המבנים ברחוב, ובאופן שנותר מעבר מתחת למרפסת בגובה של פחות מ – 2.50 מ'. תוספת זו אינה מוצגת בחתכים וחזיתות. יש לבטל את מרפסות הזיז המוצעות בקומות א' (+0.00) ו- ב' (-2.80). יש להשמיט קו בניין עילי מהתשריט ולתקן בהתאם את נספח הבינוי. ניתן לשקול תוספת מרפסות זיז עבור יח"ד אלו בחזית מזרחית ומערבית, כל עוד ישמר מרחק של 1.50 מ' מגבול החלקה לכוון הבניינים השכנים וגבול החלקה, בתיאום מחלקת תכנון.
2. מוצעת תוספת בנייה וחדר מחוזק בקומה העליונה עבור 2 יח"ד מתוך 8 קיימות בבניין, ללא תכנון כולל עבור כל יח"ד בבניין. יש לבחון הרחבות דיור ותוספת ממ"ד עבור יתר יח"ד בבניין, בתיאום מחלקת תכנון עיר.
3. בתחום המגרש קיימת בניה ללא היתר. יש לסמן במסמכי התכנית את כל הבניה שאינה לפי היתר. יש לקבוע בהוראות התכנית בתנאים להיתר, כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת הבניה ללא היתר של הדירה המבקשת הרחבה.
4. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לעניין יח"ד, מספר קומות, גובה הבניין.
5. יש לתקן את שלביות הביצוע המוצעת בתכנית באופן הבא – יש לבטל התייחסות לעניין מרפסות הזיז והבניה על הגג. במקומם יש לקבוע – תוספת הבניה בקומה ג' (מפלס +5.60) תתאפשר לכל יח"ד בנפרד. תוספת הקומה על הגג תהיה בהינף אחד לשתי יח"ד. לא תותר בניה בשלבים. ככל שתתאפשר תוספת בניה גם לדירות אחרות בבניין, יהיה צורך להגדיר גם עבורן שלביות ביצוע, בתיאום מחלקת התכנון.
6. יש להשמיט התייחסות לעניין עיצוב מרפסות הסוכה בסעיף 4.1.2ג', שלא רלוונטי לתכנון המוצע במסגרת התכנית.
7. בחזית המזרחית של הבניין קיים גג קל של סגירה ללא היתר המוצע להכשרה. לא ניתן להכשיר בניה קלה ויש לסמן את הגג והסגירה להריסה. ככל ויוצעו הרחבות לדירות האחרות בבניין, ניתן יהיה להציע הרחבה לדירה זו, בצורה מסודרת ובהתאם למקובל, בתיאום מחלקת התכנון.
8. בהתאם לחו"ד מחלקת מידע תכנוני - בטבלה שבס' 1.5.5 בהוראות התכנית ובטבלת גושים וחלקות שבתשריט מצב מוצע, יש להשמיט את חלקה 56 היות ותכנית זו לא חלה עליה.

9. יש לוודא התאמה בין תכניות חתכים וחזיתות ולסמן כל הבניה ללא היתר להריסה ו / או להכשרה, לסמן בניה מאושרת בהיתר, בהתאם למקובל.
10. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
11. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהיה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
12. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

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

הערות טכניות

הוראות התכנית

1. סעיף 1.2 – יש לתקן את שטח התכנית.
2. סעיף 1.4 – יש להשלים לפי סעיף בחוק.
3. סעיף 1.5.5 – יש לתקן טבלת גושים וחלקות בהתאם לחו"ד מחלקת מידע תכנוני.
4. סעיף 1.7 – יש להשלים נתונים בטבלה.
5. סעיף 4.1.1 – יש לציין שימוש למגורים.
6. סעיף 5 – יש לציין בטבלת זכויות והוראות בניה את מספר יח"ד הקיים.
7. סעיף 7.1 – יש לתקן את שלבי הביצוע.

תשריט מצב מוצע

1. יש להשמיט קו בניין עילי.
2. יש לסמן בניה קלה ובניה ללא היתר להריסה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות אזורי	11.4.24	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: תיקון החלטה להפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 34

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1241611	עיריית ירושלים אגף מבני דת	יגוד מאיר	ועדה מקומית	10/03/2024
רחוב, שכונה:				
הנמר 3, מנחת				

גוש	חלקה	בשלמות
30453	5	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התוכנית מציעה הוספת שימוש וזכויות בניה לטובת הכשרת מקווה	
1.	קביעת שטחי בניה על סך 985 מ"ר מתוכם 425 מ"ר עיקרי ו-40 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-500 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שרות מתחת
2.	קביעת השימושים המותרים בשטח תוכנית
3.	קביעת הוראות בינוי ופיתוח
4.	קביעת תנאים להיתר

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/01/2024	להמליץ לוועדה מחוזית להפקיד את התוכנית התוכנית נועדה להכשיר מקווה טהרה הנמצא במפלס חניון של הבית כנסת ולצורך כך מטרות התכנית יהיו: תוספת שימוש למקווה. קביעת זכויות הבניה ל 925 מ"ר עיקרי כפי שאושר בהיתר הבניה ונבנה בפועל. בחזית דרום מערבית במפלס 1- (מפלס המקווה) נראה פתח רחב המופיע בהיתר וכיום סגור בבלוקים. ניתן לשקול לשלב פתח זה בתכנון תוך יצירת חזית אסתטית ופונקציונלית לחלל המקווה תוך שמירה על פרטיות באי המקום והכנסת אור ואוויר טבעי לחלל הפנימי תוכנית הבינוי מסמנת 6 חניות עליות במפלס 1- (מפלס המקווה) עם רמפת גישה

בצפון המגרש. יש להציג בשלב ההיתר תוכנית תנועה עם מספר חניות לפי תקן. במפלס הרחוב ישנה רחבה מרוצפת. לפי היתר תחום רחבה הצמוד לכביש מיועד לחנית רכב נכה בפועל כל הרחבה משמשת לחנייה. יש לסמן חניית נכים לפי תוכנית תנועה מעודכנת ולשמור על שאר הרחבה פתוחה לציבור. תוכנית קומת כניסה לא תואמת תוכנית קומת 1- בתחום רמפות כניסה בצפון ובדרום של התוכנית. יש לתאם בין תוכניות בתיאום מול חח"י יש לבחון את הצורך בתחנות שנאים הנ"ל יוטמן בתת הקרקע במסגרת התכנית, לא תותר הצבתו של המתקן בנפרד, או בשטח ציבורי או מעל הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. יש לעדכן סעיף 6.1.2 בדבר מיקום שנאי בהתאם. יש לקבוע כי פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע תנאי להיתר אישור מחלקת איכות סביבה ומשרד הבריאות. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות : בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית. הערות טכניות יש לסמן קוי בניין לפי קונטור מבנה קיים לתאם שטח מצב מוצע בטבלה 3.2 לשטח התוכנית כפי שמסומן בתשריט	
וועדה המקומית ואגף מבני דת מחליטים להיות מגישי התכנית המציעה תוספת של שימוש למקווה במגרש.	19/09/2023

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 21/01/2024, החלטת הוועדה היתה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים. מאחר והסתבר שסמכות התוכנית הינה מקומית מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם, ולהמליץ לוועדה מקומית להפקיד את התוכנית בתנאים.

המלצת מהנדס העיר			
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים			
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : 1. התוכנית נועדה להכשיר מקווה טהרה הנמצא במפלס חניון של הבית כנסת ולצורך כך מטרות התכנית יהיו :תוספת שימוש למקווה. 2. קביעת זכויות הבניה ל 925 מ"ר עיקרי כפי שאושר בהיתר הבניה ונבנה בפועל. 3. בחזית דרום מערבית במפלס 1- (מפלס המקווה) נראה פתח רחב המופיע בהיתר וכיום סגור בבלוקים. ניתן לשקול לשלב פתח זה בתכנון תוך יצירת חזית אסתטית ופונקציונלית לחלל המקווה תוך שמירה על פרטיות באי המקום והכנסת אור ואוורור טבעי לחלל הפנימי 4. תוכנית הבינוי מסמנת 6 חניות עליות במפלס 1- (מפלס המקווה) עם רמפת גישה בצפון המגרש. יש להציג בשלב ההיתר תוכנית תנועה עם מספר חניות לפי תקן. 5. במפלס הרחוב ישנה רחבה מרוצפת. לפי היתר תחום רחבה הצמוד לכביש מיועד לחנית רכב נכה בפועל כל הרחבה משמשת לחנייה. יש לסמן חניית נכים לפי תוכנית תנועה מעודכנת ולשמור על שאר הרחבה פתוחה לציבור. 6. תוכנית קומת כניסה לא תואמת תוכנית קומת 1- בתחום רמפות כניסה בצפון ובדרום של התוכנית. יש לתאם בין תוכניות 7. בתיאום מול חח"י יש לבחון את הצורך בתחנות שנאים הנ"ל יוטמן בתת הקרקע במסגרת התכנית, לא תותר הצבתו של המתקן בנפרד, או בשטח ציבורי או מעל הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. יש לעדכן סעיף 6.1.2 בדבר מיקום שנאי בהתאם. 8. יש לקבוע כי פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע 9. תנאי להיתר אישור מחלקת איכות סביבה ומשרד הבריאות. 10. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות : בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית. הערות טכניות 11. יש לסמן קוי בניין לפי קונטור מבנה קיים 12. לתאם שטח מצב מוצע בטבלה 3.2 לשטח התוכנית כפי שמסומן בתשריט			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מיכאל גניס			

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 35

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה
1243880	ועדה מקומית מקומית	עליאן באסם	ועדה מקומית	06/08/2023
רחוב, שכונה:				
אל רחמה סמטה 02 , בית צפפה				

גוש	חלקה	בשלמות
30282	57	לא
30282	52	לא
30280	57	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה התרת גישה מוטורית לחלקה 54 מרחוב אלרחמה סמ' 2 – שכונת בית צפפה.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	5.11.2023 אינג' אחמד אבו נייע ואדר' באסם שלום, - מדובר על תכנית של התרת גישה מוטורית , - המציעה ייעוד של זיקת הנאה למעבר ברכב עבור מעבר ציבורי מאושר. - להלן חו"ד לעניין בקרת תכנון פיזי בלבד : - בנספח מתכננים עבור המצב הקיים ו המצב העתידי - שהמפלס המוצע בכניסה למעבר הינו לפי מצב האספלט הקיים, - לכן אין מניעה לצוות בקרת תכנון פיזי לקידום התכנית בתנאים, - בעת הגשת בקשה להיתר בניה , על היזם להגיש תכנון פיזי ותנועתי מפורט לצורך אישורם באגף תושי"ה. - בכפוף לקבלת אישור בקרת התנועה. בברכה
	מונה תדפיס תשריט 1 מונה תדפיס הוראות 2 התרת גישה מוטורית ביעוד שביל, בית צפפה. בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30280/52 בבעלות לשכת הווקף.
אגף נכסי עיריה	

גוש/ חלקה 30280/57 חלוקה בעלויות של פרטיים, הערה לפי תקנה 27 בדבר יעוד מקרקעין. הערות הנכסים 1. הוראות תכניות מאושרות קודמות ימשיכו לחול למעט המבוקש בתכנית זו. 2. לא מצאנו כי תכנית זו נדרשת כצורך ציבורי. יש לבחון הסדרת הכניסה למגרש מול השכנים ולא דרך יעוד השביל. מכל מקום, הקרקע אינה בבעלות עיריה. 3. יש לתקן מס גוש המופיע בסעיף 1.5.5. ל30280.	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1243880 שכ' בית צפפה כללי - מדובר בתכנית המבקשת התרת גישה מטורית על מגרש 66 בתב"ע 3801. התכנית חלה על חלק מחלקות 52 ו-57 בגוש 30280, מדובר בגוש מוסדר. יש לתקן בתקנון ובתשריט המוצע: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לתקן את מס' הגוש ל30280. - בתשריט המוצע בטבלת גושים וחלקות יש לשנות את מס' הגוש ל30280. בדיקה מול תצ"ר ומפת גוש: - בגוש 30280 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 29.11.2011. - מדרום מזרח לחלקה 57 ובחלקו הצפוני של חלקה 52 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1175/2008 הכשרה לרישום מתאריך 15.02.2010. - ממערב לחלקה 57 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2923/2022 הכשרה לרישום מתאריך 04.04.2023. מבדיקה שנעשתה בחלקה 52 השטח המדוד אינו עומד בסטייה המותרת בין שטח מדוד לרשום שנקבעה בהוראות תקנות המדידות (מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016. בשל כך, לא ניתן לאשר את מפת המדידה. יש צורך בתיקון התקנון ובהשלמת תשריט מוצע מתוקן לפי המפורט לעיל חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך ונסח טאבו עדכני, רק לאחר השלמת המסמכים שתקבל חו"ד סופית.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
התרת גישה מטורית בית צפפה. אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לתכנן תאורה במעבר הציבורי. 2. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה 2. נספח תנועה הוא מנחה בלבד	אגף תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה

(יועץ תנועה- אא תנועה וכבישים)	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח – מח' מיפוי ומדידות
הנדון : חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1243880- התרת גישה מטורית בשכ' בית צפפה - ירושלים. להלן חוות הדעת : תכנית מס' 1243880 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה.	יחידת ממג באגף בתכנון

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/08/2023	מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : תוספת מעבר רכב בשביל מקובלת על אגף תושי"ה. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום פיתוח השביל מול אגף תושי"ה. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה בהתאם למקובל. יש להשלים את התיאום מול מח' מידע תכנוני בהתאם לנדרש בחוות דעתם ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות : תושי"ה- תנועה וחנייה, תושי"ה - צוות בקרה תכנון פיזי, שפי"ע מדרכות וכבישים. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי הענין בתחום התכנית בעלי העניין בחלקות מצרניות. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הערה : מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

התכנית מציעה מעבר מוטורי בשטח של 48 מ"ר בבית צפפה, בתחום שהוגדר כמעבר להולכי רגל בשכונת בית צפפה. מעבר מוטורי זה נחוץ על מנת לאפשר כניסה מוטורית מרחוב אלרחמה סמ' 2, לבינוי עתידי במגרש ריק מבינוי מספר 54 ממזרח לתכנית זו.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפות הוועדה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת לאפשר כניסה מוטורית למגרשי המגורים.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפוטה הילה		יום רביעי 08 מאי 2024	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 36

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1245828	ברזילי בועז	זרביב שרה	ועדה מקומית	
רחוב, שכונה:				
משה קול 19, רמת בית הכרם				

גוש	חלקה	בשלמות
30338	226	כן

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

התכנית מציעה הוספת קומה ויח"ד בדלהלן:
1. שינויי ייעוד קרקע מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
2. הגדלת זכויות בנייה וקביעת שטח בניה ל-4,976 מ"ר סה"כ. מעל הקרקע מוצע 2550 מ"ר עיקרי ו-881 מ"ר שרות ומתחת לקרקע 1545 מ"ר שרות.
3. קביעת מספר קומות ל-6 מעל הכניסה הקובעת- תוספת קומה אחת.
4. קביעת מספר יחידות דיור ל-28 יח"ד- תוספת 2 יח"ד.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	28	1,812	100%	3,432	189% בניה לא כולל שתי שרות מחת לכניסה הקובעת
סה"כ		1,812	100%		
תיאור המצב הקיים					
המבנה ממוקם בין רחוב משה קול לטיילת אהרון אליאס. המבנה בן 5 קומות מגורים מעל הכניסה הקובעת ועוד קומת תת קרקעית עבור חנייה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
2005/6- תכנית משנת 1980, הקובעת את השטח לאזור מגורים 2.					
2005ב- תכנית משנת 1996, הקובעת את השטח לאזור מגורים 2 מיוחד.					

2005- תכנית משנת 2003, שינוי הוראות ופיתוח לתוכנית 2005 מתירה גמישות עד 1 מ' במפלסי כניסה, התרת גובה חניון מעל 2.2 מ' אם נדרש מסיבות תכנוניות, למגרשים קטנים מ1.3 ד' התרת בניית חניון בקו קדמי 0 לפחות 1 מ מתחת לקרקע.			
היתרים: 2011/0109.00 – משנת 2011, תוספת בנייה / הרחבה לבניין קיים. 2011/0109.2 – משנת 2014 תכנית שיוניים. 2014/0886.00 – משנת 2014 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים להרחבות בדירות קומה חמישית.			
עבירות בניה: 2013/3150.00 - אי גידור אתר הבניה. 2013/5279.00 - עבירה נפתח תיק עבירה. 2019/7325.00 - בניה ללא היתר.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר- מגורים עירוני 2. התייחסות לתכנית הבניה- לא לציפוף 3. תכנית שכונתית- תקן חנייה גבוה 4. תקן חנייה עירוני			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1245828 – רח' משה קול 19, רמת בית הכרם כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטחים עיקרים ליחידות קימות ושינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד שנקבע בתכנית 2005 לאזור מגורים ג'.

התכנית חלה על חלקה 226 בגוש 30338, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 226 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 576/2003 הרשומה מתאריך 24.05.2007. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה במפת המדידה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר זו. מכתב זה מהווה אישור תכנית זאת ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.	
תוכנית 1245828 מוצע תוספת שטחים ותוספת 2 יח"ד חדשות לבניין קיים בעל 26 יח"ד ברח' משה קול 19. הבניין נבנה ע"פ היתר 2011/0109.00 26 יח"ד עם 44 מקומות חניה. ע"פ מאזן חניה נראה כי הבניין נבנה עם חניות עודפות אשר ניתן לנצלן לטובת התוספת המבוקשת, בנוסף נראה כי אפשר להוסיף חניות במידת הצורך אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: (נספח מה 4/3/2024) 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד 4- הערות לתקנון: - סעיף 1.6 תוכנית 5166 ב' היא ב"כפיפות" לא "ללא שינוי" - סעיף 1.7.1 יש להוסיף את נספח התנועה לרשימת התוכניות כ "מנחה" - סעיף 1.8.4 יש להוסיף את יועץ התנועה לתוכנית (יועץ תנועה- אבלין קליין)	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	ניצול הקרקע באמצעות ציפוף	

ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
ל"ר	השפעות חברתיות:
פתרון חניה לא בהתאם לתקן	תשתיות ותחבורה:
ל"ר	סביבה ונוף:
	אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. למרות שהתכנית חורגת מהמדיניות שהינה לפי תכנית מתאר 2000 של אזורים לא לציפוף (שאינה מאפשרת להוסיף יחידות דיור) , האזור של רמת בית הכרם מאופיין בבנייה רוויה וקיימים בו שטחי ציבור פתוחים ושטחי ציבור מספקים רבים כך שניתן לאשר את התכנית לתוספת יח"ד מינורית בכפוף לפתרון חניה בתחום במגרש.
2. התכנית מציעה תוספת מקומות חנייה במפלס חניה קיים בתת"ק. חלק מהחניות מסומנות בתחום מיסעה או חוסמות חניות קיימות . יש להגיש נספח מסודר לאישור מחלקת תושי"ה. יש לקבל אישור קונסטרוקטור לחניות מחוץ לקו חניון קיים,
3. התכנית מציעה מרפסת זיזיות בקומה החדשה (מפלס 18.9) בחזית הצפון מערבית לכיוון שצ"פ והשב"צ. יש לבטל מרפסת זו מכיוון שאינה אופיינית לחזית זו במבנה אין מרפסות הפונות לאותה החזית אשר נמצאות מעל מפלס הקרקע.
4. יש לסמן בתשריט עצים קיימים ולסמנם לשימור ונטיעת 3 עצים בחזית בתיאום עם אגף שפ"ע
5. יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי סטייה ניכרת למספר יח"ד ומספר הקומות.
6. יש להעתיק מתקנים טכניים (כגון דוודי שמש, קולטנים ומערכות נוספות) אל גג המבנה.
7. חדר היציאה מגרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג יהיה בגובה של עד 2.20 מטר.
8. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
9. כיוון שהתוכנית מקודמת בסמכות מקומית, יש להציג את תוספת השטחים בהתאם לסעיפי הסמכות המקומית בחוק התכנון והבניה. ככל ויש חריגה, יש לצמצם בתאום מחלקת תכנון העיר.
10. התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
11. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
13. 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 התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה
בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

הערות טכניות

1. יש לסמן בנספח הבינוי כל בינוי מוצע בקו אדום רציף היקפי, כולל מרפסת מוצעת בחזית הצפונית במפלס 18.9.
2. יש לסמן את המרפסות הקיימות בחזית הדרום מערבית בקומה הרביעית והחמישית.
3. התכנית מסמנת חנייה במפלס תת קרקעי מחוץ לבניין ללא התייחסות להריסה הקיר הקיים ובניית קיר חדש.

הערות טכניות

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 37

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה
1246909	קרש סולימאן	אבו חוסין אחמד	ועדה מחוזית	טרם
רחוב, שכונה:				
אלבארודי 13, בית חנינה				

גוש	חלקה	בשלמות
30610	152	לא
30610	154	לא
30610	153	לא
30611	4	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

הכשרת בניין קיים ותוספת קומה עליונה חדשה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות, ושצ"פ.

הוראות התכנית:

- שינוי ייעודי קרקע מאיזור מגורים 2 מיוחד ושטח ציבורי פתוח למגורים ג.
- שינוי ייעודי קרקע מאיזור מגורים 1 מיוחד למבנים ומוסדות ציבור.
- הכשרת הבניין הקיים בתא שטח 36 ותוספת קומה חדשה.
- הקמת מבנה חדש בן 6 קומות בתא שטח 19 מעל 5 קומות תת קרקעיות.
- קביעת שטחי בניה כוללים למגורים – 6,870 מ"ר (2,950 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת, 240 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת, 270 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו – 3,410 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת) ו – 21,468 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור (12,000 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת, 2,313 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו – 7,155 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת)
- קביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת הוראות בגין פיתוח לשטח ציבורי פתוח.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת שלבי ביצוע וגדרות להריסה למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
- קביעת מספר יחידת דיור ל – 28 יח"ד (16 יח"ד בתא שטח 1 ו – 12 יח"ד בתא שטח 2).
- קביעת גובה ומס' קומות מירביים ל – 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת למבנים ומוסדות ציבור, 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת בתא שטח 1 למגורים ו – 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת בתא שטח 2 למגורים.

לא התקבל	התובע העירוני
לא התקבל	צוות בקרת תכנון פיזי
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית שמהותה חילופי שטחים בין שטח סחיר וקרקע מאושרת לצרכי ציבור, לצורך הגדלת השטח הפרטי כדי לאפשר הכשרת הבניין הקיים ותוספת בניה תוך מימוש הזכויות למגורים בצורה מיטבית והגדלה של מגרש מאושר לצרכי ציבור.

המלצת מהנדס העיר			
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה			
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית מהסיבות הבאות:			
1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידום התכנית ועל מנת לשפר את התכנון והחלוקה בין השטחים הפרטיים לציבוריים.			
2. הצטרפות הוועדה המקומית לא מחליפה את הצורך להוכחת בעלויות בתחום המגרשים הפרטיים בהתאם לתקנות.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן בנימין	סטודנטית במחלקת התכנון	יום רביעי 08 מאי 2024	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 38

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1247378	זלצמן פנחס	גדרון עמוס	ועדה מקומית	05.02.24
רחוב, שכונה:				
בק ניסן 29 , רוממה				

גוש	חלקה	בשלמות
30104	43	כן

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

מטרת התכנית:
תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד, הריסת גג רעפים עבור גג שטוח ותוספת/ הרחבת מרפסות לבניין חדש לאחר הליך תמ"א 38/2 תוך שימור חזיתות היסטוריות, כמפורט:
הוראות התכנית:
1. שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד'.
2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל – 673 מ"ר, מתוכם 423 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 140 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו – 110 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. (תוספת של 108.34 מ"ר ביחס להיתרים תמ"א 38 שאושרו במגרש)
3. שינוי קווי בנין.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. הגדלת מספר הקומות מ – 3 קומות וחלל גג רעפים בשימוש מעל קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת למחסנים, ל – 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת למחסנים.
6. קביעת תנאים והוראות למתן היתר בניה.
7. קביעת שלבי הביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה – מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	4	144	100	563	390% בניה מירבי. בנוסף, 65 מ"ר שטחי מרפסות.
סה"כ	4	144	100		
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים חדש בן 4 קומות וגג רעפים, 4 יח"ד.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 15211 – תמ"א 38/2 משנת 2019. הריסת בניין והקמת בניין חדש בן 4 קומות וגג רעפים וקומת מחסנים מתחת לכניסה הקובעת תוך שימור חזיתות היסטוריות. תכנית 319673 – משנת 2017. התכנית קבעה בינוי בשתי חלקות צמודות 42, 43. בחלקה 43 - תוספת 2 יח"ד ב - 3 קומות חדשות, הרחבת יח"ד קיימת ותוספת קומת מרתף. התכנית קבעה בשתי החלקות - 7 יח"ד, בשלוש קומות וחלל גג רעפים בשימוש, מעל קומה אחת למחסנים, מתחת למפלס +0.00. סה"כ שטחי הבניה 1,022.26 מ"ר כוללים לשתי החלקות ובתת הקרקע.			
היתרים: 2019/0407.00 – תמ"א 38 הריסה ובניה. 4 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף עבור 4 יח"ד חדשות. 330.59 מ"ר שטח עיקרי, 132.06מ"ר שטחי שירות מעל כניסה קובעת ו- 99.87 מ"ר שרות לקומת המחסנים. 28.1 מ"ר שטחי מרפסות. גובה המבנה שאושר בהיתר הבניה חורג ב- 2.58 מ' מגובה הבינוי שאושר בתכנית 319673 2019/0407.01 – תכנית שינויים – תוספת מעלית ומרפסות. תוספת 2.01 מ"ר שרות.			
עבירות בניה: לא קיימות עבירות בניה במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
חזית היסטורית לשימור.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. 2. מדיניות שכונת מחניים. בינוי עד 3 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף. 3. תקן חנייה עירוני – נמוך 1:3			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18			
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			

התובע העירוני	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1247378 – רח' ניסן ב"ק 29, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד ותוספת מרפסת, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים ג' שנקבע בתכנית 319673 למגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 43 בגוש 30104, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30104 קיימת מפת גוש סופית. - בחלקה 105 הגובלת דרומית לחלקה 43 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 670/2004 הרשומה מתאריך 09.08.2005. - בחלקה 119 הגובלת צפונית לחלקה 43 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1406/2007 הרשומה מתאריך 26.05.2011. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים ולמפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.	אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני
אגף תושביה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
מספר הקומות חורג ממדיניות שכונת מחניים.		התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
התכנית מציעה מרפסות על תחום דרך מאושרת ומעל חניה.		תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים לדחות את התכנית מהסיבות הבאות:

1. התכנית מציעה הריסת גג רעפים ובמקומו תוספת קומה חמישית חדשה מעל בניין קיים שהוקם בהיתר בניה מכוח תמ"א 38/2 בשנת 2022. מדיניות שכונת מחניים היא בניה עד 3 קומות וגג רעפים, בתכנית המאושרת הקיימת בשטח- 319673 שאושרה רק בשנת 2017 בסמכות מחוזית נקבע בינוי של 3 קומות וגג רעפים בשימוש בגובה אבסולוטי של 785.50, בהיתר תמ"א 38/2 אושרה חריגה נוספת מהתכנית, לבינוי של 4 קומות וגג רעפים, ובחריגה של 2.58 מ' מהגובה האבסולוטי שאושר בתכנית. בשנים האחרונות אושרו מספר תב"עות שחרגו מהמדיניות ואיפשרו גובה בינוי עד 4 קומות וגג רעפים- כפי שאושר בהיתר הבניה מכוח תמ"א 38/2, **עם זאת חריגה בקומה נוספת ל- 5 קומות תהווה חריגה נכרת מהמדיניות מהסביבה הבנויה, ועל כן אינה מקובלת...** יודגש כי כבר היום הבינוי הקיים גבוה וחורג מהמבנים בסביבתו.
2. לא קיימת הצדקה לביטול גג הרעפים אשר הינו חלק ממאפייני השכונה בכלל וברחוב זה בפרט.

עורך חוות הדעת

תפקיד	תאריך	חתימה	
סטודנטית מחלקת התכנון	11.04.24		עדן בנימין

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 39

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1158146	ועדה מקומית	אסיף עדי	ועדה מחוזית	טרם
רחוב, שכונה:				
"בית הנוער" – רחוב הרב הרצוג, קריית שמואל				

גוש	חלקה	בשלמות
30171	111	לא
30171	112	לא
30122	16	כן
30122	128	כן
30122	127	כן
30122	9	לא
30122	8	לא
30122	107	כן
30122	106	לא
30122	7	לא
30122	5	לא
30170	4	לא
30184	90	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 14 תשריט 9

בשטח מגרש "בית הנוער העברי" בשכונת רסקו, מקודמת תכנית יזומה ע"י אגף תכנון באמצעות חברת עדן, לצורך הקמת מתחם חיים מעורב שימושים. מדובר על תכנית גדולה ומשמעותית וחשובה מתואמת שצפויה לתת מענה רחב, לצורכי ציבור קיימים ועתידיים, לשימושי חינוך, תרבות, פנאי וספורט, כמו גם מענה לדיור להשכרה לטווח ארוך, תעסוקה ומסחר, קישוריות מהשכונה לציר רכבת קלה הממוקם ברחוב הרצוג, שטחים פתוחים וכיכר עירונית שוקקת. כמפורט:
1. שינוי ייעוד משטח למוסד ל-מבנים ומוסדות לכיכר עירונית, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים, שביל ושצ"פ.
2. קביעת סך השטחי בתכנית: לפי תאי שטח-

תא שטח 101 בייעוד מגורים (שימושי תעסוקה מסחר מבנ"צ ומגורים): סך שטחי הבניה ל-22,260 מ"ר, מתוכם - 11,723 מ"ר עיקרי ו- 5,747 מ"ר שרות מירביים המהווים **583% בניה מרביים (17,470 מ"ר)**. למגורים- 10,600 מ"ר עיקרי + 5,300 מ"ר שרות לתעסוקה- 465 מ"ר עיקרי + 185 מ"ר שרות למסחר- 465 מ"ר עיקרי + 185 מ"ר שרות למבנ"צ- 193 מ"ר עיקרי + 77 מ"ר שרות.

תא שטח 102 בייעוד מגורים (שימושי תעסוקה מסחר מבנ"צ ומגורים): סך שטחי הבניה ל- 24,170 מ"ר מתוכם- 14,221 מ"ר עיקרי ו- 6,744 מ"ר שרות המהווים **1046% בניה מרביים (22,965 מ"ר)**. למגורים- 10,600 מ"ר עיקרי + 5,747 מ"ר שרות לתעסוקה- 1,108 מ"ר עיקרי + 442 מ"ר שרות למסחר- 2,215 מ"ר עיקרי + 885 מ"ר שרות למבנ"צ- 298 מ"ר עיקרי + 117 מ"ר שרות.

תא שטח 401 בייעוד מבנ"צ: סך שטחי הבניה- 36,280 מ"ר מתוכם- **21,770 מ"ר מרבי שמהווים 240% בניה מרביים**. (בתא שטח זה תותר הקמת מסחר בהיקף של 20% מסך השטחים העיקריים).

3. קביעת סך שטחי בניה לפי שימושים, בתאי שטח 101+102- כמפורט:
מגורים- 21,200 מ"ר + 11,047 מ"ר שרות- 32,247 מ"ר מירבי מסחר- 2,680 מ"ר עיקרי + 1,070 מ"ר שרות- 3,750 מ"ר מרבי תעסוקה- 1,573 מ"ר עיקרי + 627 מ"ר שרות- 2,200 מ"ר מרבי מבנ"צ (הפרשה בנויה)- 491 מ"ר עיקרי + 194 מ"ר שרות- 685 מ"ר מרבי שרות בתת הקרקע (חניה אחסון וכדומה)- 7,995 מ"ר

4. קביעת תכנית בניה מקסימלית של 85%.

5. קביעת מספר יח"ד בתכנית לדיור להשכרה לטווח ארוך (20 שנה) ל- 336 יח"ד.

6. קביעת גובה הבניינים במגרשים מגורים ל- 26 קומות. בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור ל- 7 קומות.

7. קביעת שימושים אפשריים בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור: חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, ספורט, נופש, מרפאות, משרדים עירוניים, מעברים בין המבנים, לרבות גשרים למעבר הולכי רגל, מסחר שכונתי, פיתוח נופי. בתת הקרקע שימושי שרות לשטחים עיקריים- כגון חניה, מחסנים מקלט וכדומה.

8. קביעת שלביות ביצוע

9. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח

10. הסדרת מהלך הליכתי דרך המתחם לציר רק"ל- הרצוג

11. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.

12. הגדרת וקביעת הוראות שימור ושמירה על עצים קיימים.

13. שטח ממוצע ליח"ד (עיקרי + ממ"ד 12 מ"ר ברוטו) : 75 מ"ר

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים	336	5,000.58	16.77	38,435	769% בניה מרביים.
מבנ"צ		9,071.11	30.42	21,770	240% בניה מרביים.
בכר עירונית		1,709.33	5.73		
דרך מאושרת		9,285.38	31.13		
שביל		2,463.28	8.26		
שצ"פ		2,294.17	7.69		
סה"כ	336	29,823.84	100		

תיאור המצב הקיים			
מבנה בית הנוער, מגרשי ספורט פתוחים, עצים בוגרים רבים לאורך רחוב הרצוג.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
1093 משנת 1998- קבעה את שטח התכנית "שטח למוסד", דרך לביטול, ואזור עצים לשימור (על הרצוג) ושטח לחניה בחלק הדרום מערבי. בשטח המיועד למוסד- קיים בית הנוער העברי. תותר הרחבת הבניין הקיים והקמת בניין חדש שישמש את בית הנוער העברי לפי נספח הבינוי. שטחי בניה מרביים 16,930 מ"ר (מתוכם 13,740 מ"ר עיקרי- 10,580 מ"ר עיקרי קיים), ב- 3 קומות. שימושים מותרים- מרכז ספורט ותרבו הכולל בין היתר- היכל ספורט, מרכז בריאות, בריכות, אולמי ספורט ומגרשי ספורט, אולם הכנסים, כיתות לימוד, מזנון ושימושים נלווים לספורט.			
3064 משנת 1983- החלק המזרחי של התכנית, מיועד לשצ"פ, דרך, מעבר להולכי רגל- מרחוב התקופה לשצ"פ.			
209593 - הקו הירוק רק"ל- משנת 2017- לאורך רחוב הרצוג.			
היתרים: 1999/79- תוספת למבנה קיים משנת 1999. 1999/79.01, 1999/79.02, 1999/79.03- תוספת למבנה קיים			
עבירות בניה: עפ"י המערכת העירונית לא קיימים תיקי עבירה			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני 2. תכנית שכונתית- תכנית אב רסקו, השטח כלול במתחם B תכנית האב לא כללה הוראות לגביי אופן פיתוח מתחם בית הנוער. 3. מדיניות רק"ל- סימון בצבע ירוק כהה – מקטעים בהם נערכת בחינה תכנונית ואשר טרם נקבעה מדיניות ביחס להם. בצמוד למתחם קבעה מדיניות רק"ל בניה עד 18 קומות ב- 720% בניה מרביים, חזית עירונית פעילה, קישוריות של ציר רק"ל לשכונה ועירוב שימושים. 4. תקן חנייה עירוני- גבוה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1			
תמ"א 18			
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	מוצעת כיכר עירונית

מבני ציבור	כן	כן	מוצע עיבוי שטחי ציבור, לשימושי חינוך תרבות, פנאי וספורט.
עתודות / אחר	כן	כן	מוצע עירוב שימושים תעסוקה ומסחר ודיור להשכרה

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
שלום איציק, כדי שאוכל לבדוק ולתת התייחסות -בעניין בקרת תכנון פיזי - , נא להעביר החומר הבא : 1. נא להעביר נספח כבישים ו תנועה, 2. נא להדגיש בנספח הנ"ל את כל הכניסות המתוכננות לחניונים ולמבנים 3. נא לקבל אישור עקרוני לתכנון הסדרי תנועה , 4. על סמך תכנון התנועה הנ"ל יש לקדם תכנון פיזי מוקדם , 5. התכנון הפיזי המוקדם הנ"ל צריך לכלול : תנוחה מוקדמת , חתכים לאורך , חתכים טיפוסיים לרוחב, קווי גובה מתוכננים בהתחברויות עם מערכת כבישים קיימים (צמתים) כמו רח' הרב הרצוג , רח' התקופה – ראה המקומות המסומנים למטה, בברכה,	05/02/2024 כ"ו/שבט/תשפ"ד הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1158146 בית הנוער 1. כללי 2. התכנית מבקשת לייצר מתחם שימושים מעורבים הכולל את מבנה בית הנוער הקיים אשר יפותח כמבנה חינוך, תרבות וספורט והרחבת השטח הציבורי עבור פונקציות ציבוריות נוספות וכן בניית שני מגדלים למגורים בקצוות התכנית על החזית הפונה לרח' הרצוג. 3. הערות המחלקה מתייחסות למונה הדפסה 7 של הוראות התכנית ולמונה תדפיס תשריט 5. 4. תנאי להפקדת התכנית 5. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות (העליונים והמרקמיים) ומחזיתות המגדלים. 6. התקבל מסמך סביבתי מאת : אנווירוניט. להלן ממצאי המסמך והערות המחלקה לגביו : 7. המסמך ערך בחינת חלופות לתכנית כראוי וכנדרש ולקח בחשבון נושאים סביבתיים בעלי משמעות כגון : קישוריות, שימור השצ"פ, נצפות, עצים, מיקרו-אקלים, רעש, איכות אוויר וכו'. 8. הצללות 9. המסמך בחן את משמעות הבינוי המתוכנן על ההצללה במרחב. על פי הבדקה התכנית משפיעה ומטילה צל על : החזית הדרומית של בית מגורים ברח' התקופה 4, על הגג, החזית הדרומית, החזית הדרום מזרחית והחזית הדרום-מערבית של בית מגורים ברח' התקופה 6, על חזית דרום-מערבית בבית מגורים ברחוב התקופה 8. 10. על אף ההצללה הנגרמת כתוצאה מקידום התכנית, ההשפעה מצומצמת ביחס לציפוף ולבניית מגדלי המגורים וניתן לקדם את התכנית.

11. רוחות 12. על פי בחינת המסמך קיימת הגברת רוחות בשטח התכנית הן במפלס הולכי הרגל והן על הגגות הפעילים בתכנית. המודל הציג הגברה של כל סוגי הרוחות כולל רוחות בעלות סיכון שאינן בטוחות להולכי רגל. 13. על פי המלצת המסמך יש לשלב פתרונות אדריכליים מבונים למיתון הרוחות ונדרש לחזור על הבדיקה שנית לעת מתן היתר בנייה. פתרונות נופיים של עצים יתאפשרו רק היכן שקיימת חריגה של רוחות 'לא נוחות' ולא כפתרון בלעדי לכלל הגברות הרוח שאופיינו במסמך. 14. איכות אוויר 15. המסמך הציג את נתוני תחנת ניטור ניות שהוצבה למשך חודשים עבור תכנית מחלף בייט ומרוחקת כ-900 מ' מהתכנית. נמצאו חריגות של חלקיקים נשימים עדינים במשך 4 ימים (מתוכם 2 חריגות נגרמו כתוצאה מתנאים מטאורולוגיים חריגים) והריכוז הממוצע עמד על 85% מערך הסביבה השנתי. לא נמצאו חריגות עבור חנקן דו חמצני והריכוז הממוצע שלו עמד על 64%. 16. המסמך ערך חזוי איכות אוויר למצב המוצע והציב קולטים בשטח התכנית ועל פיהם לא צפויות חריגות בשטח התכנית. 17. רעש 18. המסמך ערך מדידות רעש קיים בשטח התכנית ומפלסי הרעש נעו בין 5.2 ל-5.9 דציבל. המסמך הציג את מדידות הרכבת הקלה שעומדים על 66 דציבל בשעות היום בחזית הפונה לרח' הרצוג. 19. לצורך חיזוי הרעש נערך מודל אשר לקח בחשבון (בין היתר) את נפחי התנועה החזויים והוצבו קולטים בשטח התכנית עבור הערכה. 20. על פי התוצאות במגדלי המגורים הדרומי והצפוני צפויות חריגות גבוהות של עד 4.2 ו-5.4 (בהתאמה) וגני הילדים המתוכננים בקומות הראשונות של המגדלים צפויות לחריגות בלתי סבירות של 9.3 ו-10.8 דציבל. 21. את הרעש למבני המגורים מציע המסמך לטפל באמצעות מיגון אקוסטי דירתי והמחלקה ממליצה על הפחתת המפגע גם באמצעים אדריכליים כגון תכנון של מרפסות בולעות רעש בחזיתות הפונות לרח' הרצוג- החזית הדרום מערבית במבנה הדרומי והחזית המערבית במבנה הצפוני. 22. המסמך מציע לטפל ברעש של גני הילדים באמצעות שני קירות אקוסטיים בגובה 2 מ' בסמיכות לבתים ומציג אותם בתרשים. המחלקה מקבלת את הצעת המסמך ומבקשת לקבל את הפתרון הבלעדי של הקירוי. לא ניתן לאפשר פתרון אחר כדוגמת מיגון דירתי אשר אינו מאפשר אוורור ופתיחת חלונות וללא פוטנציאל של שימוש בחצרות הגנים. 23. בתוך שטח התכנית מוצעים מגרשי ספורט בשני מיקומים. מניעת מפגעי רעש עבור מגרשים אלה יהיו הגבלות שעות הפעילות והקמת מתרסים אקוסטיים. 24. אגנים נופיים ורצף שטחים פתוחים- נצפות 25. התכנית סמוכה לערכי טבע ונוף ובהם עמק הצבאים, עמק המצלבה, חוות הנוער הציוני ויחידות נוף טבעי במערב התכנית. 26. המסמך הציג ניתוח מבטים מנקודות שונות ברחבי העיר הכולל הדמיה של התכנית באופן שמקובל על המחלקה. 27. ניהול נגר 28. בהתאם לתכנית האב למרחב ציבורי, אחד מיובלי נחל רחביה נכנס לתוך שטח התכנית ופונה מזרחה, התכנית חלה בשטח שאטום לחלחול. על פי המסמך בשטח התכנית ובסמוך לה לא עברו נחלים וערוצי ניקוז פעילים והוא מציג תמונות מתוך שטח התכנית המציג את תעלות הניקוז. 29. מבחינת התשתית יש להעתיק את קו התיעול, לתכנן קווי ניקוז ולתכנן את מגרש החניה על מנת לבטל שקע שמתנקזים בו מים. 30. המסמך חישב את יעד הנגר לניהול והגיע ליעד תכנון נדרש של 2079 מ"ק. 31. ניהול הנגר בתחום התכנית מוצע באמצעות השהייה על גגות כחולים ומעל מרתפי חניה. כמו כן, מציע המסמך טיפול של הנגר באמצעות חלחול. על פי תכנית האב למרחב ציבורי לא קיימים שטחים מחלחלים בשטח התכנית ויש לבדוק בשנית האם קיימים שטחים מחלחלים או שלא.	

32. קרינה
33. בשטח התכנית נערך סקר אלמ"ג הכולל דוח מדידות קרינה, ממצאי הבדיקה מעלים כי לא קיים מקור קרינה בעל השפעה שלילית על התכנית.
34. תנועה
35. מערב לתכנית על רח' הרצוג קיימים קווי אוטובוסים שעוברים ונותנים שירות לתושבים, על תוואי הרחוב אמור לעבור הקו הירוק של הרכבת הקלה.
36. במסגרת תכנון הרק"ל מתכנן שביל אופניים על ציר הרכבת.
37. המסמך מצג את מערך ההליכה בתוך התכנית וממנה אל סביבתה בקישוריות טובה.
38. לתכנית הוגש סקר עצים מאת ניר מעוז
39. הסקר מציע כריתה של 95 עצים, העתקה של 25 עצים ושימור של 147 עצים רובם בחלק המערבי הפונה לרח' הרצוג ובחלק המזרחי בשצ"פ ובשבילים המובילים לרח' התקופה.
40. בשטח התכנית קיימים עצי אלטנה בלוטית הנחשבת מין פולש ומתוכם מוצעים 12 לכריתה ו-6 לשימור. המחלקה מבקשת להציע לכריתה גם את 6 העצים שנותרו לשימור במסגרת טיפול במינים פולשים.
41. התכנית חלה בשטח שהנוף והעצים הם חלק בלתי נפרד ממנו, מהמורשת ומתבנית הנוף. התכנית מביאה לידי כריתה של כ-30% משטח העצים בתכנית (אם מורדים מהחישוב את האלנטות). המחלקה מבקשת לקבוע תג מחיר גבוה לכריתה שאינו רק בפיצוי כספי וחיוב של נטיעת מס' עצים בוגרים בשטח התכנית או בסמיכות אליו במקום כל עץ שנכרת.
42. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית
43. יש להטמיע בהוראות התכנית את ההנחיות הסביבתיות המומלצות במסמך הסביבתי.
44. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מגדלי המגורים המותכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
45. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה b. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.
46. יש להרחיב את סעיף 4.2.4 המאפשר שימוש בגגות ולקבוע חובה לניצול ויעילות של גגות התכנית הן עבור השימושים שפורטו בהוראות והן עבור השהיית מי נגר (כפי שנכתב במסמך הסביבתי), מתקנים פוטו-וולטאים וכו'.
47. בהתאם לסקר האנרגיה (הנדרש להשלמה להפקדה) יש לקבוע יעד מחייב להפקת אנרגיה בשטח התכנית.
48. כיוון שהתכנית סמוכה לציר רק"ל, מבקשת המחלקה לקבוע בהוראות התכנית כי תקן החנייה במבני המגורים יהיה בתקן של רכב אחד ליחידת דיור וכן שתקן החנייה למשרדים יפחת עד למינימום ההכרחי.
49. המחלקה מתנגדת לסעיף 4.3.1 בהוראות התכנית המאפשרות שימוש של מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים כדוגמת שנאים בשטח השצ"פ. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר 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.
50. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.
51. האמצעים למיתון הרוח, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.
52. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
53. תנאי עבור שימושי המסחר, 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 הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
54. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.
55. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג, אצירת

אשפה, מחזור, מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה ועוד של המסחר יהיו בקומת החניון התפעולי. 56. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה, ניתן לאפשר גג טכני, אך לא בסמיכות לגג בעל שימושים של שהות בני אדם. 57. יש לקבוע עבור שימושי הבריכה כי מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור וימוקם במרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון. מיקום פתח פיר/ארובת האוורור של חלל הבריכה, יהיה מעל גג מבנה המגורים הגבוה, ניתן לאפשר גג טכני, אך לא בסמיכות לגג בעל שימושים של שהות בני אדם. 58. יש לקבוע הנחיות להיתר כי מגדל המגורים הדומי יהיה ללא תאורת לד על מנת למנוע פגיעה וזיהום אור בפארק עמק הצבאים הקיים ממול. 59. יש לקבוע הנחיות עבור הדברת מינים פולשים בשטח התכנית טרם תחילת עבודות, ומניעת התבססותם במהלך ו-3 שנים לאחר סיומן. 60. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה 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. 61. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה קיר אקוסטי עבור פתרון למניעת רעש עבר גני הילדים. יהיו שני קירות עבור שני גני הילדים גבוה של 2 מ' בהתאם לתרשים במסמך הסביבתי. כל פתרון אחר לא מקובל ולא יאפשר שימוש של גני הילדים. 62. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה עבור מגרשי הספורט יהיה חו"ד אקוסטית לבחינת ההשפעה על בתי המגורים אשר תכלול קביעת הגבלה על שעות פעילות והקמת מתרסים אקוסטיים. 63. 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 השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע. בברכה, יעל צור	
בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת יש להביא: 1. תחשיב כמויות אשפה שהפרויקט מייצר 2. הכנת תכנית למערכת לפינוי אשפה פנאומטית בתחום המגרש 3. יש להביא חברת ניהול לתפעול ותחזוקה של המערכת בתוך הטרמינל כולל מכתב התחייבות	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 7 מונה תדפיס תשריט 5 בית הנוער העברי בדיקת בעלויות בתחום התכנית גוש/ חלקה 30122/16 שטח לבנייני ציבור מתב"ע 1093 ג', בבעלות העירייה מכח מכר, בשלמות. שטח החלקה 14,730 מ"ר. גוש/ חלקה 30122/107 מוצקין פולינה, רישום בעלות לאחר הסדר, בשלמות, דרך מתב"ע 1613, שטח החלקה 16 מ"ר. קיימת הערה על הפקעה 5 וי.פ. 1772 גוש/ חלקה 30122/127 בבעלות עירייה, חלוקה, בשלמות, שטח החלקה 1400 מ"ר	אגף נכסי עירייה

גוש/ חלקה 30122/128 בבעלות עיריה, חלוקה, בשלמות, שטח החלקה 2,863 מ"ר. גוש/ חלקה 30122/5 רישום בית משותף, הערה על הפקעה 5 ו7 י.פ. 7687 מיום 29.1.2019 עמ' 4635. גוש/ חלקה 30122/7 בבעלות עיריה, מכר, בשלמות, שטח החלקה 414 מ"ר. גוש/ חלקה 30122/8 רישום פנקס בתים משותפים, הערה על הפקעה 5 ו7 י.פ. 1772, הערה על הפקעה 5 ו7 י.פ. 2411. גוש/ חלקה 30122/9 רישום מרכז מפנקס בתים משותפים, שכירות ראשית עיריה, בשלמות 7410/1972, הערה על הפקעה סעיפים 5 ו7 י.פ. 1772. גוש/ חלקה 30122/106 רישום בעלות לאחר הסדר, עיריה, בשלמות, שטח החלקה 120 מ"ר. גוש/ חלקה 30170/4 רישום בעלות לאחר הסדר, עיריה, בשלמות, שטח החלקה 4,552 מ"ר. גוש/ חלקה 30171/111 בעלות רשות הפיתוח, בשלמות, שטח החלקה 3924 מ"ר. הערה על הפקעה מיום 04/11/1971 סעיפים 5 ו7 י.פ. 1772, הערה על הפקעה מיום 05/05/1972 סעיפים 5 ו7 י.פ. , הערה על הפקעה מיום 18/02/2018 י.פ. 7687 מיום 29.1.2018 עמ' 4635. גוש/ חלקה 30184/90 בעלות עיריה, לאחר הסדר, בשלמות, שטח החלקה 5857 הערות אגף הנכסים 1. בתחום התכנית חלקות בהן טרם הושלם הליך הפקעת הקרקע. על התכנית לכלול הוראות רישום לפי פרק ד וכן סעיף הפקעה כמפורט מטה : חלוקה ו /או רישום 1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. 2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. 2 יש להוציא מתחום התכנית את כל החלקות ברישום בית משותף : 30122/5, 30122/8, 30122/9, וכן את גוש/חלקה 30171/111 שכן לא חל כל שינוי ביעוד הקרקע ועל כן אין שום ייתרון להכללתן.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
	אגף רישוי

ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	מדובר במתחם מעורב שימושים הכולל מערך מבני ציבור לצד מגורים להשכרה לטווח ארוך. מדובר ב 336 יח"ד אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת, אבל מתנגדים לתכנית השצ"פ להלן הערות: 1. מחלקת גנים ונוף דורשים להפוך את שטח רחבת הכניסה המשולש שייעודו חום ליעדו לשצ"פ בבעלות עירונית שפ"ע אשר ישמש את כלל הציבור בעיר וייתן מענה לפונקציות הנדרשות בשצ"פ על פי הנחיות מחלקת גנות. כתנאי לכך אפשר לבטל את חלקה 3 ולהפכו לפרטי חלקה 1 יהיה ללא שינוי וכן המעברים יישארו ללא שינוי. 2. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט. 3. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. 4. יש לפתח מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 5. יש לתכנן תאורה בשטחים הציבוריים בשטח הפרויקט. 6. יש להכין עמדות טעינת רכב חשמלי בחנויות המבנה. 7. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 8. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	אל: מר אפי זלצמן – מחלקת תכנון העיר מאת: אבישי פישל – מחלקת מדיניות התכנון הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון- תכנית מס' 1158146, מתחם בית הנוער העברי, שכונת גוננים. חוות הדעת מתייחסת לגרסת הוראות 5 1. מיקום: התכנית ממוקמת ברחוב הרב הרצוג 105. גוש: 30122, 30170, 30171, 30184, חלקות: 16, 107, 127-128, 5, 7-9, 106, 4, 111-112, 90 שטח התכנית כ 30 דונם. 2.

3. מצב סטטוטורי: התכנית מבקשת לשנות את תכנית 0209593, ואת תכנית 3064, ומבקשת להחליף את תכנית 1093/ג ו תכנית מספר 962.

4. תיאור התכנית:

מתחם בית הנוער העברי ממוקם לאורך ציר הרכבת הקלה ברחוב הרצוג ומתפקד כיום כמרכז ספורט ציבורי משמעותי, הנותן מענה לשכונות הסביבה ואף כלל העיר. התוכנית המוצעת מבקשת בעיקרה לשנות שטח בייעוד מבני ציבור ושצ"פ לייעוד מבנים ומוסדות ציבור ומגורים. התכנית תואמה עם מחלקתנו, והתקיימו מספר פגישות בעניינה. מטרת התוכנית הינה ליצור "מרכז חיים" לחינוך, תרבות, ספורט ופנאי בשילוב מבני מגורים, מסחר ותעסוקה. לצד זאת יצירת מעברים וחיבורים אל שכונת גוננים הסמוכה, בכדי להנגיש את ציר הרק"ל וליצור מרחב הליכתי טוב יותר, אשר חסר מאד במצב הקיים.

5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון:

- שכונת גוננים א'-ו' הוגדרה כשכונה להתחדשות עירונית. על פי עבודת הפרויקטור והפרוגרמה שנערכה לשכונה, צפי הגידול העדכני מוערך בכ- 5800 יח"ד חדשות ב- 50% מימוש, בעוד תכנית האב והפרוגרמה נערכה לעד 3000 יח"ד ב- 50% מימוש. בנוסף לכך עיריית ירושלים כמעט ואינה מקבלת כלל שטחים פנויים משמעותיים לצרכי ציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים) בתכנית להתחדשות עירונית. תכנית זו נמצאת במיקום מרכזי ונגיש, על ציר הרכבת הקלה, כך שלאור מיקומה הנגיש והמרכזי, היא עתידה להשפיע על התושבים הקיימים והעתידיים בשכונת אלה והסביבה. בעבודת הפרויקטורים לשכונות קטמונים א'-ו, ח-ט הומלץ כי על מנת לעמוד באתגר של מענה מספק של שירותי ציבור ושטחים פתוחים, מתחם בית הנוער הינו מתחם אשר עתיד לתת להוות "מרכז החיים" של השכונות בסביבה.

- התכנון המוצע תואם לפגישות שהתקיימו. בנוסף ישנה התייחסות ללעניין הקישוריות והליכתיות בשכונה, תוך הקרבה לציר הרק"ל ועמק הצבאים, והבנה שהמקום עתיד להיות מרכז עירוני משמעותי ביותר. אני תומכים בתכנית המוצעת בכפוף לסעיפים לעיל ובהתאם לפרוגרמה המצורפת.

- יש להטמיע את הפרוגרמה בהוראות התכנית בסעיף מבני הציבור. כמו כן להוסיף סעיף המאפשר לעת מימוש היתר בנייה בחינה מחודשת של הפרוגרמה לעניין שינויים בניוד שטחים עבור שימושי החברה והתרבות בלבד.

- בטבלה 5 בהוראות התכנית עבור תאי השטח למבני הציבור לציין 320% בנייה עד 8 קומות ותכסית של 60% מעל הקרקע.

- יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטח הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.

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

צרכי ציבור

מס' כיתות אם

שטחי בנייה ברוטו

שטח חוץ נדרש

הערות

חינוך[1]>#<ftn1

בית ספר תיכון

24	
5441 מ"ר	
5 מ"ר לתלמיד. מגרשי הספורט ישמשו הן את מוסדות החינוך והן את מרכז הספורט	
מגרשי ספורט קיימים הן בפרוגרמת הספורט והן בפרוגרמת מנח"י. מגרשי הספורט ישמשו את מוסדות החינוך והספורט יחד.	
בית ספר יסודי	
18	
3220 מ"ר	
אולם רב תכליתי ל- 400 איש (טריבונות ניידות)	
1000 מ"ר	
האולם ימוקם בקרבה למוסדות החינוך.	
כיתות גני ילדים	
4	
520 מ"ר	
700 מ"ר	
יש לשלבם ככל הניתן בקומת קרקע במבנה בית ספר יסודי. קרוב ככל הניתן לרחוב הרצוג.	
מעון יום	
3	
440 מ"ר	
305 מ"ר	
תרבות[2]>#_ftn2	
וחברה	
אולם מחול מקצועי 1 100 מ"ר	
כ- 1200 מ"ר	
אולמות אלו ישמשו עבור שימושי ריקוד/בלט. באחראיות מנהל תרבות להסדיר תקציב לתכנון בניה ותפעול האולמות. גובה 5 מטר נטו.	
*האולם הרב תכליתי יהיה מפרוגרמת ביי"ס אך יוגדל מתקציב עירוני ל-700 מ"ר	
אולם מקצועי 2	

200 מ"ר	
אולם מקצועי 3	
450 מ"ר	
חברה	
אולם רב תכליתי*	
גיימבורי	
דת	
בית כנסת	
450 מ"ר	
במבנה משולב פונקציות חינוך	
ספורט[3]>_#<ftn3	
אולם ספורט גדול 1500 מ"ר	
4000 מ"ר~	
5148 מ"ר	
פרוגרמה לשטחים מאגף הספורט בנספח מצורף.	
בריכת שחייה 25/33 מ' (כמו קוסל)	
עומק הבריכה – 2.4 מ'	
בנוסף יש לתאם הפרוגרמה לחדרי ספח הבריכה כגון קפיטריה, מלתחות/חדרי הלבשה, חדרי מכונות, וכו'	
2 חדרי סטודיו 200 מ"ר כ"א עם אופציה של מחיצה ביניהם ובגובה 5 מ'	
חדר כושר 700 מ"ר	
שטחי	
חוץ	
3 מגרשי כדורגל קטנים	
2 מגרשי כדורסל תקניים מקורים	
בריכת שחייה אורך 33 מ' בריכת פעוטות 50 מ"ר	
שטח נופש חיצוני 1500 מ"ר	
מתקני כושר/נינג'ה/שולחנות פינג פונג	

פרוגרמה לצרכי ציבור מתחם בית הנוער העברי (כ- 30 ד' שטח) סיכום מחלקת מדיניות התכנון: ב ב ר כ ה, אבישי פישל מתכנן ערים ופרוגרמטור ראשי	
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
תוכנית 115146 בית הנוער העברי להלן הערות ראשוניות לנספח התנועה: - יש להציע חלופה שכוללת גשר הולכי רגל אל תחנת הרכבת מעל שד' הרצוג - יש להציג את כביש השרות לכל האורך בין הצמתים יעקב פת עד לרחוב שח"ל והנציג פתרונות תנועתיים, לוודא תפקוד הצמתים, מרחקים להשתלבות וכד' - יש להציג מערך היסעים, לתכנן מפרצי הורדה/העלאה וחניה עפ"י התקן - יש לערוך בדיקה התחבורתית (לא בה"ת) ולהציג נושא נגישות אל הקמפוס מכל הכיוונים כולל מכיוון השכונה, לבדק נושא תפקוד הצמתים, התייחסות להולכי הרגל, מסלולי הליכה /מדרכות רחבות בתחום נספח התנועה בנוסף לקישוריות המתחם לתחנות האוטובוס על ציר הרצוג ולתחנת הרכבת העתידית קו ירוק . - יש לשקול חלופה לתכנון חניון ציבורי עבור בינוי הקיים בשכונה הערות כלליות: - חסר סימון קווי זכות הדרך בנספח התנועה, יש לסמן את קווי זכות הדרך בצורה ברורה והמשכית לאורך תוואי הרחובות . - חסר מקרא בנספח התנועה . יש להשלים - חסר חתכים תנועתיים בנספח התנועה . יש לצרף - אין התאמה בין היקפי השטחים המוצעים בתקנון לבין השטחים המצוינים בנספח התנועה ובמאזן החניה . יש להתאים - חסר הצגת הסדרי התנועה בסביבת הפרויקט, להראות את הסדרי התנועה על רחוב הרצוג מצב קיים ולהראות שלב הפעלת הרכבת קו ירוק . להציג התאמה לשני המצבים - חסר שמות רחובות בנספח התנועה - נדרש תיאום עם תוכנית אב חתחבורה לעניין מעבר הרכבת – קו ירוק בציר הרצוג הצמוד לפרויקט והנתיב יועץ תנועה – משרד רולי פלד	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
	אגף שפ"ע - מח'

גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אדריכל העיר	04/01/24 כ"ג טבת תשפ"ד חוות דעת אדריכל העיר לתוכנית 101-1158146 בית הנוער העברי ירושלים חוות הדעת מתייחסת לגרסת תשריט 5 וגרסת הוראות 6. מתחם בית הנוער העברי ממוקם לאורך ציר הרכבת הקלה ברחוב הרצוג ומתפקד כמרכז ציבורי משמעותי בעיר. התוכנית המוצעת מבקשת בעיקרה לשנות שטח בייעוד שטח לבניין ציבורי ושצ"פ לייעוד מבנים ומוסדות ציבור ומגורים. מטרת התוכנית ליצור קריית חינוך, תרבות, ספורט ופנאי בשילוב מבני מגורים, מסחר ותעסוקה. זאת לצד יצירת מעברים וחיבורים חשובים אל השכונה הצמודה וציר הרק"ל אשר חסרים במצב הקיים. התכנון המוצע מנומק ורגיש לסביבתו. האדריכלות והפיתוח נותנים מענה לנושאים מהותיים כגון קישוריות והליכתיות בשכונה, לצד הבנה של משמעות הקרבה לציר הרק"ל ועמק הצבאים, וזוהת המקום כמרכז עירוני חשוב וותיק. ערכים אלו באים לידי ביטוי בניתוחים ובמסמכי התוכנית לצד העיבוי של הפרוגרמה הציבורית ותוספת המגורים המשמעותית. אדריכלות ופיתוח: 1. מופע הדשא המרכזי הנגלה בכניסה הרגלית הקיימת כיום למתחם הוא ערך מרכזי בזהות המקום ותפקודו במרחב. על כן, יש לבחון את שימורו, ולבדוק לעומק את הצורך ברוחב המעברים ההיקפיים ובכלל סביב המדשאה וצמצומם ככל הניתן. זאת כדי לאפשר את הגדלת כר הדשא ככל הניתן. למשל ניתן יש לבחון ביטול קטע השביל המוצע מצפון לדרום לאורך דופן האולמות הרב תכליתיים אשר לאורכם מוצעת גם ארקדה, כמו גם את נחיצות השביל החוצה את המדשאה. 2. בשל רגישות האתר כמוקד עירוני ובעל בינוי קיים בעל איכות אדריכלית. יש להציע בינוי (כפי שעולה גם בהדמיות) אשר יקרא במרחב כ"תוספת" ולא בשפה עיצובית הממשיכה את הקיים. 3. בהקשר זה, בשל ריבוי המעברים והמהלכים לאורך הבניינים והגגות שלהם, יש לתת דגש בעיצוב הדגשה יתרה לנושא המעקות והגדרות בפרוייקט. 4. הגשר הזיזי המוצע לאורך הדופן הצפון מזרחי עשוי להיות בעייתי, בעיקר בסמיכות לגני הילדים והחצרות שלהם. יש לתת את הדעת עוד בשלב התבצע לאיכות החצר והיותה מקורה על ידי הגשר באופן חלקי. בנוסף יש לפתור מראש את נושאי הביטחון המתחייבים בסמיכות לגני ילדים לדוגמה גובה הגדרות וחסימת המבט מהגשר אל חצרות הגנים. 5. הבינוי ישאף להיות בעל צורה אחידה ככל הניתן ללא שבירות במעטפת. מוטב גם לתכנן את המרפסות כמקורות ולא כבולטות מדופן המגדל. יש להוסיף בהוראות התוכנית לעניין מרפסות ותיחומם בתוך קווי הבניין. 6. החניה המוצעת מתוכננת ברגישות רבה ומנסה לשמר את הצומח. יש לבחון האם בכל זאת ניתן לצמצם עוד את עקירת העצים לשם הקמת החניון. לעניין זה יש לחייב בתקנון כי עומק השתילה מעל גגות חללים תת קרקעיים יהא 1.5 מ' עומק לפחות. יש להשלים תיאומים לנושא זה מול המחלקה לאיכות הסביבה ושפ"ע. 7. ישנה אי בהירות לגבי ההצעה להקמת מעלית ממפלס רחוב התנופה. יש להדגיש את מיקומה במסמכי התוכנית. 8. לא תותרנה סגירות חורף לכיוון הרחובות השכנים אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' אחרי הסגירה. 9. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה. יש לקבוע סטייה ניכרת לעניין זה. 10. כדי לקבל חזית פעילה מיטבית יש להימנע ממיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל חזית הרחוב. 11. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר. 12. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות

המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

13. התוכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע. יצינו שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסים בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים. השטחים הפונים לכיוון מרחבים ציבוריים יהיו המשכיים למרחב ותתאפשר אליהם גישה חופשית וישירה.

14. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים.

15. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.

16. כניסה לחניון תהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח.

17. יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר בתיאום מחלקת איכות הסביבה. יש לקבוע בהוראות את אחוז הקרקע הטבעית שיש להשאיר לטובת חילחול מי נגר.

18. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. יש לערוך את התיאום מול אדריכל העיר בטרם הפנייה למחלקת תברואה ואישורה. גובה החניון וכן מיקום החדר ביחס לכניסה יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע.

19. יקבע בשלכיות הביצוע כי תנאי לטופס אכלוס יהא פיתוח השטח הפתוח, כולל מגרש 602 לאישור מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר.

20. יש לציין בהוראות התוכנית את השטחים הפתוחים לשימוש כלל הציבור.

מסחר ותשתיות :

21. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמנו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר.

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

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

24. תנאי להפקדת התוכנית יהא תכנון עקרוני של אופן פינוי האשפה בתת הקרקע.

כללי :

25. מעקות המסגרות יהיו ממתכת בלבד ולא יותר שימוש במעקות זכוכית.

26. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו/או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

27. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

הערות :

28. אי התאמה במצב המאושר – ייעוד שב"צ חסר לעומת gisn
29. להשלים טבלה 3.2 – מצב נכנס
30. סעיף 4.1.2 א מגורים – לתקן לגובה 3.5 בין רצפה לרצפה
31. להשלים שלכיות ביצוע ומימוש

אדרי' דניאל פרוינד	
צוות אדריכל ראשי	
לא התקבל	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	עיבוי שטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור תוך עירוב שימושים	
כלכלת היישוב/ הרשות:	מסחר ותעסוקה	
השפעות חברתיות:	תוספת יח"ד להשכרה לטווח ארוך	
תשתיות ותחבורה:	הסדרת גישה נגישה מהשכונה לציר רק"ל- הרצוג	
סביבה ונוף:	שימור עצים בוגרים לאורך הרצוג	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

הועדה המקומית ומהנדס העיר מברכים על קידום התכנית היזומה ע"י אגף תכנון באמצעות חברת עדן, להקמת מתחם חיים מעורב שימושים,

מדובר על תכנית חשובה ומשמעותית במרחב, המתואמת וצפויה לתת מענה רחב, לצורכי ציבור קיימים ועתידיים, לשימושי חינוך, תרבות, פנאי וספורט, כמו גם מענה לדיור להשכרה לטווח ארוך, תעסוקה ומסחר, קישוריות מהשכונה לציר רכבת קלה הממוקם ברחוב הרצוג, שטחים פתוחים וכיכר עירונית שוקקת.

1. הועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית.
 2. שלביות הביצוע תקבע להינף אחד. לאור גודל ומורכבות המתחם תתאפשר גמישות בתאום מהנדס העיר.
 3. יש לקבוע שטחי בניה ויח"ד לצורך תחזוקה ארוכת טווח (שבר ומנע) למבנים רבי קומות, והוראות בהתאמה.
 4. כיוון שמדובר על תכנית גדולה ומשמעותית ולצורך הותרת גמישות, התכנית תקבע אפשרות להריסת המבנה הקיים, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
 5. **איכות סביבה**, תנאי להיתר יהיה תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה:
1. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות (העליונים והמרקמיים) ומחזיתות המגדלים.

2. **רוחות-** על פי המלצת המסמך יש לקבוע בהוראות התכנית כי ישולבו פתרונות אדריכלים מבונים למיתון הרוחות, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו, כמו כן יש לחזור על הבדיקה שנית לעת מתן היתר בנייה בתאום מחלקת איכות הסביבה. פתרונות נופיים של עצים יתאפשרו רק היכן שקיימת חריגה של רוחות 'לא נוחות' ולא כפתרון בלעדי לכלל הגברות הרוח שאופיינו במסמך.
3. **רעש-** יקבעו הוראות להפחתת המפגע מרעש באמצעות מיגון אקוסטי ובאמצעים אדריכליים כגון תכנון של מרפסות בולעות רעש בחזיתות הפונות לרח' הרצוג- החזית הדרום מערבית במבנה הדרומי והחזית המערבית במבנה הצפוני.
4. יקבעו הוראות להפחתת המפגע מרעש של גני הילדים באמצעות שני קירות אקוסטיים בגובה 2 מ'.
5. **הערות להוראות לתכנית.**
 1. יש להטמיע בהוראות התכנית את ההנחיות הסביבתיות המומלצות במסמך הסביבתי.
 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מגדלי המגורים המותכננים בתכנית יחוייבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
 3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה b. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.
 4. יש להרחיב את סעיף 4.2 המאפשר שימוש בגגות ולקבוע חובה לניצול ויעילות של גגות התכנית הן עבור השימושים שפורטו בהוראות והן עבור השהיית מי נגר (כפי שנכתב במסמך הסביבתי), מתקנים פוטו-וולטאים וכו'.
 5. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח נגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות.
 6. בהתאם לסקר האנרגיה (הנדרש להשלמה להפקדה) יש לקבוע יעד מחייב להפקת אנרגיה בשטח התכנית.
 7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.
 8. האמצעים למיתון הרוח, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.
 9. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
 10. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית 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 הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
 11. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות

- התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.
12. יקבע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג, אצירת אשפה, מחזור, מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה ועוד של המסחר יהיו בקומת החניון התפעולי.
13. יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה, ניתן לאפשר גג טכני, אך לא בסמיכות לגג בעל שימושים של שהות בני אדם.
14. יש לקבוע עבור שימושי הבריכה כי מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור וימוקם במרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון. מיקום פתח פיר/ארובת האוורור של חלל הבריכה, יהיה מעל גג מבנה המגורים הגבוה, ניתן לאפשר גג טכני, אך לא בסמיכות לגג בעל שימושים של שהות בני אדם.
15. יש לקבוע הנחיות להיתר כי מגדל המגורים הדרומי יהיה ללא תאורת לד על מנת למנוע פגיעה וזיהום אור בפארק עמק הצבאים הקיים ממול.
16. יש לקבוע הנחיות עבור הדברת מינים פולשים בשטח התכנית טרם תחילת עבודות, ומניעת התבססותם במהלך ו-3 שנים לאחר סיומן.
17. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה 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 בתכנית הבקשה להיתר.
18. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה עבור מגרשי הספורט יהיה חו"ד אקוסטית לבחינת ההשפעה על בתי המגורים אשר תכלול קביעת הגבלה על שעות פעילות והקמת מתרסים אקוסטיים.
19. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

6. תנועה וחניה:

1. להטמיע את הנחיות צתא"ל כמפורט:
- 5.1.1. לא תותר כל הפרעה להקמה או הפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות רק"ל וכן שינויים אלא באישור צתא"ל.
- 5.1.2. לא תתאפשר הקמת רחבות כיבוי אש בתוואי רק"ל
- 5.1.3. מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראים לתאום הפרויקט עם ההשפעות האפשריות של הקמת והפעלת רק"ל, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים, ולכלול במידת הצורך מיגון מתאים.
- 5.1.4. תנאי להיתר יהיה תאום הבקשה עם צתא"ל.
2. כניסה לחניון תהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח.
3. יש להשלים את התאום עם אגף תושי"ה וקבלת אישורם כתנאי להפקדה. תנאי להיתר בניה

יהיה הגשת תכנון פיזי והסדרי תנועה לאישור אגף תושי"ה.

4. תקן החניה למגורים יהיה מקום חניה אחד לכל יח"ד, יח"ד שקטנות מ- 55 מ"ר יהיו פטורות מתקן חניה.

5. יתאפשר פטור מחניה לשימושי תעסוקה ומסחר.

6. תתאפשר הקמת חניות אורחים בשיעור של 10% ממספר יח"ד המוצעות בתכנית

7. ניתן יהיה להתקין מעליות, מכפילי חניה ומתקני חניה אוטומטיים בהתאם לתקן הישראלי.

8. ניתן יהיה להוסיף קומות ושטחי חניה בהתאם לצורך וללא צורך בהליך נוסף או הקלה.

9. יותר שינוי במיקומי הכניסות לחניון בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו

10. יש להוסיף להוראות התכנית כי תתאפשר חניה תחת הדרך המאושרת, ככל והדבר לא יחייב

פגיעה בעצים בוגרים המסומנים לשימור, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו

7. כללי:

1. יש לקבוע כי 20% מיח"ד יהיה בשטח של 55 מ"ר.

2. יש לתאם את השימוש והמיקום של ההפרשות המבונות בתאי שטח 101 ו- 102 כתנאי להיתר בניה עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

3. יש לקבוע בהוראות כי על השטחים הציבוריים להיות במקומות מייטבים בקומות שמעל פני הקרקע, עם איוורור ואור טבעי, בנגישות מלאה ובעלי כניסה נפרדת.

4. יש לקבוע בהוראות התכנית כי ככל וידרשו חצרות שימוקמו על גג קומה, יתוכננו עם אדמה בעומק 50 ס"מ

5. ייקבע יחס החלפה לתכניות המאושרות החלות בשטח.

6. מרפסות זיז במגרשי מגורים יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.

7. יש לאפשר גמישות בגובה הבינוי של עד 2 מ' מהמוצג בנספח הבינוי.

8. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבינוי בלבד.

9. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה אלא בתוך נישות או מסתורים ייעודיים או כחלק ממרפסות הזיז שישולבו בעיצוב הכולל של המבנה.

10. לא תותר הצבת צלחות לוויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.

11. מעקה גג המבנה יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה.

12. המתקנים הטכניים ימוקמו על גג המבנה. תותר הצבת גנטור, מאגרי מים, מתקנים טכניים או כל חדר טכני אחר בגגות המבנים, הפתרון התכנוני לאמצעי הסתרת המתקנים טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

13. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה/ קרקע טבעית או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

14. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי ככל הניתן יש להמנע הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי, ציבורי/ציבורי.

15. יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.

16. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

17. **עצים** - יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ.
18. יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.
19. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. ככל וידרשו בכל זאת קירות תמך יתוכננו באופן המאפשר פיתוח ונטיעות.
20. **עצים** - להציע לכריתה גם את 6 העצים שנותרו לשימור אך הינם מסוג פולש, במסגרת טיפול במינים פולשים
21. תנאי להיתר יהיה תאום עם אגף שפ"ע.
22. המגרש מצוי בשולי תחום המודל העירוני, תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

8. **תשתיות**

1. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם.
2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמת שנאי בתחום כיכר עירונית/ שצ"פ, ולא 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.
3. להטמיע בהוראות התכנית כי כל המתקנים הטכניים והתשתיות בתחום הפרוייקט לרבות אצירת אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכדומה, ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש או כלפיי מרחבים ציבוריים, פירי איזורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
4. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס
5. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
6. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
7. **תברואה** - פינוי האשפה יתבצע באמצעות מערכת פנאומטית- תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה
9. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים

הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
בכר הלה			

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 40

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1249549	מרזייב אלירן	מולדבסקי יצחק	ועדה מקומית	30/01/24
רחוב, שכונה:				
רחוב מזל אריה 2, פסגת זאב, ירושלים.				

גוש	חלקה	בשלמות
30628	31	כן

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

מטרת התכנית: הרחבות דיור ברחוב מזל אריה 2, פסגת זאב. הוראות התכנית: 1. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: קביעת בינוי לתוספות בנייה בכל קומות הבניין, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות. קביעת בינוי לסגירת שטח חניה במפלס -0.00 . הכל בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. 2. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 3. הגדלת שטחי הבניה הכוללים בשטח ל – $1,819.02$ מ"ר, מתוכם $1,731.02$ מ"ר שטחים עיקריים (781.66 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 949.36 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו – 88 מ"ר שטחי שירות (39.16 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 48.84 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) 4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור. 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים א'	14	1,882.39	100	1,770.18	94% בניה מירבי.
סה"כ	14	1,882.39	100		
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים מדורג בן 3 קומות מעל הרחוב ו – 3 קומות מתחת למפלס הרחוב.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 4430 א – משנת 2000. קבעה את שטח מגרש 1 בייעוד אזור מגורים 2 מיוחד. מסומן שטח לחניה פרטית בתחום המגרש. שטח המגרש – 1877.6 מ"ר. שטחים כוללים: 2,100 מ"ר. מתוכם 1,320 מ"ר שטח עיקרי על קרקעי. 625 מ"ר שטחי שירות על הקרקעי (430 מ"ר חניה מקורה, 90 מ"ר ממד"ים ו – 105 מ"ר למדרגות) 155 מ"ר שטחי שירות תת קרקעי (110 מ"ר למחסנים ו – 45 מ"ר לחדרי הסקה) מספר יח"ד -12 . מספר קומות מעל פני הדרך – 3. מספר יח"ד המופיע ממצה את הזכויות להגדלת מספר יח"ד במסגרת סטיה בלתי ניכרת. תרש"צ 5/53/21 – משנת 2010. מגרש מספר 31 באזור למגורים.			
היתרים: <u>2002/0473.00 –</u> הקמת בניין חדש למגורים – 14 יח"ד. מבוקשות 2 יח"ד בהקלה. 1,320 מ"ר שטחים עיקריים, 105 מ"ר למקלטים, 110 מ"ר לאחסנה, 120 מ"ר חניה מקורה ו – 105 מ"ר למבואות ומדרגות. <u>2002/0473.01 –</u> שינויים בקומת המחסנים ובפתחים ובגמר מעקות למרפסות והריסת גדר. <u>2005/0441.00 –</u> הקמת פרגולה להצללה במרפסת גג. <u>2005/0441.01 –</u> תוספת חדר הסקה ופרגולה להצללה במרפסת. <u>2005/0441.02 –</u> תוספת גגון במבואת כניסה לבית ופרגולה להצללה בגינה.			
עבירות בניה: 2023/5665.00 – הופק צו הריסה מנהלי. 1. פתחו פתח לדלת והתקינו דלת פלדלת כמסומן בתרשים בצבע צהוב ובאות א'. 2. בנו קירות עם חיפוי אבן כמסומן בתרשים בצבע ירוק ובמספרים 2-3-4-5. 3. ע"י העבודות הנ"ל צירפו לשטח דירה שטח של כ 9 מ"ר.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עד 6 קומות. 2. לא קיימת תכנית מתאר לשכונת פסגת זאב. 3. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות

שצ"פ	ל"ר	
מבני ציבור	ל"ר	
עתודות / אחר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1249549 - רח' מזל אריה 2, פסגת זאב כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות דיור, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד שנקבע בתכנית 4430 לאזור מגורים א'. התכנית חלה על חלקה 31 בגוש 30628, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 31 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 305/2011 הרשומה מתאריך 11/2023. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה במפת המדידה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר הנ"ל. יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. ההרחבות המוצעות ליח"ד מקובלות תכנונית. יש לקבל הסכמה מפורשת של בעלי הדירות להרחבות בשטחים מוצמדים, ככל ולא יתקבלו, יבוטלו ההרחבות, בתיאום מחלקת התכנון.
2. יש לסמן חניות מאושרות בהתאם להיתר הבניה המאושר. בהתאם לכך, לא ניתן להציע סגירת חניה מקורה בחזית צפון מזרחית וצפון מערבית במפלס 0.00+. יש לסמן את הסגירות הקיימות בפועל להריסה במסמכי התכנית. תנאי להיתר בניה להרחבה עבור יח"ד אליהן משויכות חניות אלו, יהיה הריסת סגירת הקירות הקיימים בפועל.
3. יש לבצע התאמה בין המאושר בהיתרי בניה/ תכנית מאושרת למוצג בנספח הבינוי. יש לסמן בנספח הבינוי עבירות בניה להריסה/ הכשרה, לרבות סגירת מרפסות בחזית הדרומית.
4. במסגרת התכנית מבוטל חדר הסקה מאושר במפלס 3.10- בהיתרי הבניה המאושרים (05/441.2, 05/441.1). יש להציג חדר ההסקה כמאושר. ככל ולא קיים חדר הסקה, יש לקבל הסכמת הדיירים לביטולו ולציין על גבי התכנית, בתיאום מחלקת התכנון.
5. יש לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית בסעיף 7.1 באופן שתוספת הבניה בכל הקומות תהיה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כמפורט להלן: הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.
6. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
7. 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.
8. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

1. דברי ההסבר – יש להשמיט ציון תכנית 4356.
2. סעיף 1.4 – יש לציין לפי סעיף בחוק.
3. סעיף 1.6 – יש להשמיט תכנית 4356.
4. סעיף 1.7 – יש להשלים תאריכים. יש לציין תחולה לנספח הבינוי – מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, גובה בניין וקווי בניין.
5. סעיף 4.1.1 – יש לציין שימוש למגורים.
6. יש להוסיף מס' יח"ד לטבלה 5. יש לתקן את השימוש למגורים.
7. יש להוסיף הוראות לעניין עצים לשימור.
8. סעיף 7.2 – יש לציין מועד משוער למימוש התכנית 10 שנים.

נספח הבינוי:

1. יש לסמן מרפסות לביטול.
2. יש לסמן סגירת חניות במפלס $+0.00$ להריסה.
3. יש לתקן את טבלת השטחים באופן ששטחי הבניה יתווספו מכוח סעיף 14. ככל ויהיה צורך בשטחי בניה נוספים, ניתן יהיה להשתמש גם בסעיף 12.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן בנימין	סטודנטית מחלקת הסדרה	7.5.24	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: תיקון החלטה להפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 41

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1250927	קסלר אביה	פלינק נפתלי	ועדה מקומית	24/12/2023
רחוב, שכונה:				
צונדק 8 , רמות				

גוש	חלקה	בשלמות
30723	37	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

הרחבת יח"ד קיימות ברחוב צונדק 8, רמות	
הוראות התכנית:	
1.	שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד, למגורים ג'
2.	השלמת קומת גג קיימת במפלס +11.20 לצורך הרחבת הדירות בקומה שמתחתיה
3.	תוספות בניה בקומות קיימות, לצורך הרחבת יח"ד קיימות
4.	הגדלת שטחי הבניה הכוללים בשטח ל - 1,812.95 מ"ר מתוכם 1,370.13 מ"ר שטח עיקרי ו - 442.82 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת
5.	קביעת קווי בניין לבניה
6.	קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור
7.	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח
8.	קביעת הוראות בגין עצים לשימור / לעקירה
9.	קביעת הוראות בגין אלמנטים להריסה

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/01/2024	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : התכנית מציעה הרחבות דיור סטנדרטיות לכל יחידות הדיור בבניין. לחלק מיחידות הדיור ישנו ממ"ד מאושר בהיתר. חלק מיחידות הדיור מקבלות הרחבה של חדר, בלי לקבל ממ"ד (למשל דירות 4, 6, 11), לאור החשיבות של פתרונות מיגון יש להציע ממ"ד לכל יחידת דיור שאין לה ממ"ד קיים או מאושר בתב"ע / היתר בניה. יש לתקן את התכנית בתיאום מחלקת התכנון. יש לוודא התאמה בין המאושר בהיתר לבין המוצג בנספח הבינוי. ככל והבינוי לא בוצע בהתאם להיתר הבניה, יש להציע כתוספת להכשרת בניה בקו אדום מקוטע או לסמן להריסה במסגרת התכנית.

יש לתקן את קו הבניין בהתאם לקונטור הבניין הקיים והתוספות המוצעות. יש לסמן קו בניין נפרד למרפסות.

יש להמשיך את גרם המדרגות המשותף עד גג הבניין החדש ולבטל את פתח היציאה המוצע בסולם. כמו כן, יש להציג את המערכות הטכניות המשותפות על גג הבניין החדש.

יש לתקן את שלביות הביצוע המוצעת בתכנית, בסעיף 7.1, באופן שתוספת הבניה בחזיתות תתאפשר בכל עמודה בנפרד, מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כלשהי, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהיה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב, לרווחת הדירה שמעליה. תוספת הבניה על הגג תתאפשר לכל יחידה בנפרד, בלי תלות ביתר הדירות או בבניה בחזיתות.

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

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

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

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

הערה :

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

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

הערות טכניות

יש לתקן בתקנון :

סעיף 1.4 – יש להשלים לפי סעיף בחוק – לעניין סמכות הוועדה המקומית.

סעיף 1.5.2 – יש לתקן את תיאור המקום ל- רחוב צונדק 8א, רמות.

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

סעיף 1.7 – יש להשלים מספר עמודים בהוראות התכנית, תאריך עריכה ויצירה בהוראות התכנית ותשריט מתב מוצע. יש לציין בנספח הבינוי - מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים. מחייב לעניין מספר קומות, גובה הבניין ומספר יח"ד.

סעיף 4.1.2ה' – קולטי שמש על הגג – יש להטמיע את הסעיף הנכון.

יש להוסיף לטבלה 5 מספר יח"ד.

סעיף 7.1 – יש לתקן את שלביות הביצוע כמפורט לעיל.

סעיף 7.2 – יש לציין מועד משוער למימוש התכנית – 10 שנים. יש לתקן בנספח בינוי : יש לוודא התאמה בין המוצג בנספח הבינוי כמאושר בתב"ע או בהיתר. ככל ולא מאושר, יש לסמן בקו אדום מקווקו כתוספת מוצעת, או לסמן להריסה. יש לסמן את דודי השמש ומערכות הבניין על הגג החדש. יש להתאים בין המוצג כמאושר בתב"ע ומסומן בירוק (לדוגמה- בצד המערבי בקומות קרקע ו- א') לבין המאושר בתב"ע. יש לסמן באדום כמוצע בתכנית תוספות שעדיין לא אושרו בהיתר בניה. יש לציין אם מדובר בהיתר בתהליך רישוי. ממ"ד בדירה 1, מאושר על פי היתר 2006/0056.02, יש להתאים את מידות החדר להיתר הבניה. קומה ב, מרפסות מדרום לא תואמות המאושר בהיתר. יש לסמן בהתאם למאושר ומה שלא מאושר לסמן בקו אדום / קו אדום מקווקו כתוספות מוצעות. יש לציין בכל תכניות הקומות והכותרות מתחת לתכניות גם את המפלס האבסולוטי. יש לסמן את קו הבניין בתכניות, חתכים וחזיתות. יש להתאים את מספרי החתכים למספר שמופיע בתכניות.	

תיאור לתיקון החלטה

התוכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 24/01/2024 החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים. בהחלטת הוועדה נקבע כי יש להציע ממ"ד לכל יחידת דיור שאין לה ממ"ד קיים או מאושר בתב"ע / היתר בניה. לאור המבנה המורכב, תואם מול מחלקת תכנון העיר שלא ניתן להציע ממ"ד לכל יחידות הדיור אלא רק לחלקן. בנוסף, בתכניות מאושרות 2745 ו- 5237 נקבעה זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ונקבעו הוראות הקובעות שיש להבטיח מעבר חופשי להולכי רגל ללא הפרעות, לרבות שמירה כי בינוי בתחום זיקת ההנאה יתאפשר גובה פנוי למעבר הולכי רגל, שלא יפחת מ- 2.30 מטר.

ההתייחסות לזיקת ההנאה נעדרת מהתוכנית המוצעת.

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

המלצת מהנדס העיר			
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים			
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. ככל הניתן, יש להציע תוספת ממ"ד ליח"ד שאין לה ממ"ד קיים או מאושר בתב"ע / היתר בניה, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר. 2. יש לסמן את זיקת ההנאה למעבר להולכי רגל במסמכי התכנית- יש לקבוע הוראות בהתאם לתוכניות המאושרות 2745 ו- 5237 הקובעות שיש להבטיח מעבר חופשי להולכי רגל ללא הפרעות, לרבות שמירה כי הבינוי המוצע בתחום זיקת ההנאה יאפשר גובה פנוי למעבר הולכי רגל, שלא יפחת מ- 2.30 מטר 3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 24/01/2024 ימשיכו לחול			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמה מילר	מתכנתת ערים	15.04.2024	נחמה מילר

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 42

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1255355	שוויכי מונזר	בשיר טויל	ועדה מקומית	24/01/24
רחוב, שכונה:				
אל איאם 28 , בית חנינה				

גוש	חלקה	בשלמות
30611	111	לא
30611	110	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 4 תשריט 2

מטרת התכנית:
הוספת שטחי בניה עבור מרפסות מקורות, ללא שינוי בשטחי הבניה המאושרים. קביעת קו בניין למרפסות.
הוראות התכנית:
1. הוספת שטחי בניה למרפסות מקורות וקבעית הוראות להקמתן.
2. קביעת קו בניין למרפסות 3 מ' מגבול המגרש.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	12	803.31	100	1,613	200.01% בניה מירבי. בנוסף 120 מ"ר שטח מרפסות מקורות.
סה"כ		803.31	100	1,613	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים מדורג בהקמה בן 6 קומות עם 3 חצאי קומות לשטחי חניה ומחסנים. 12 יח"ד					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 205468 – משנת 2016. הגדירה את שטח המגרש בייעוד מגורים ב'. קביעת 12 יח"ד. קביעת מס' קומות מעל הכניסה הקובעת ל – 6, 3 קומות תת קרקעיות (2 לחניה אחת למחסנים). שטחים כוללים: 2,239 מ"ר, מתוכם 1,210 מ"ר שטחים עיקריים (847 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 363 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו – 1,029 מ"ר שטחי שירות (242 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 787 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). תכנית 762708 תקנונית בית חנינה שועפט - משנת 2022. התכנית מאפשרת הקמה / תוספת של עד 14 יח"ד לדונם במגרשים ריקים עד 1 דונם, ובמגרשים מבונים עד 1.5 דונם.			
היתרים: 2018/0311.00 – בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל הקרקע ו – 3 קומות תת קרקעיות. סה"כ 12 יח"ד. שטח הבניה המבוקש – 2,340 מ"ר – 247.62% בניה.			
עבירות בניה: ל"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. 2. תכנית האב לבית חנינה ושועפט – מייעדת את שטח המגרש למגורים – תוספת קומות על בניינים קיימים עד 2 קומות, סה"כ 6 קומות ב – 160% בניה, 45% תכסית. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תואם		תמ"א 35	
תואם		תמ"א 1	
ל"ר		תמ"א 18	
		אחרת	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1255355 – שכ' בית חנינה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הוספת שטח בשיעור של 20% משטח המגרש, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים ב' שנקבע בתכנית 205468 לאזור מגורים ג'. תא שטח 1 בתכנית שבנדון מתבסס על גבולות תא שטח 1 שנקבע בתכנית 205468. התכנית חלה על חלק מחלקות 110 ו-111 בגוש 30611, מדובר בגוש מוסדר. יש להוסיף/לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'. - בטבלה שבס' 1.6 יש להוסיף את תכנית 101-0205468 והיחס לתכנית זו יהיה 'שינוי' והערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0205468 ממשכיות לחול". בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30611 קיימת מפת גוש סופית. - בחלקות 110 ו-111 קיימות התצ"רים הבאות: תצ"ר מס' אליפסה 1156/2012 הכשרה לרישום מתאריך 23.10.2012. תצ"ר מס' אליפסה 2233/2015 הכשרה לרישום מתאריך 22.06.2016. תצ"ר מס' אליפסה 2153/2016 הכשרה לרישום מתאריך 14.05.2017. - בחלקות 213 ו-222 הגובלות צפונית ומעקבית לחלקה 110 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1196/2006 הרשומה מתאריך 06.07.2011. - בחלקה 112 הגובלת דרומית לחלקה 111 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1374/2010 הכשרה לרישום מתאריך 17.11.2011. - בחלקה 176 הגובלת מערבית לחלקה 111 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 401/2006 הכשרה לרישום מתאריך 14.10.2007. מבדיקה שנעשתה הקו הכחול תואם לתצ"ר מס' אליפסה 2153/2016 אשר הוכנה בהתאם לתכנית 205468. יש לתקן בקובץ גושים וחלקות ובתשריט המוצע את מס' חלקה 32 הגובלת צפונית עם חלקה 110 ל-222. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת ובנוסף יש לצרף תשריט מוצע מתוקן חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התכנית מציעה תוספת מרפסות. עומדת במדיניות קווי הבניין.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. במסגרת התכנית המאושרת נקבע כי שטח מרפסות מקורות יהיה עד 10 מ"ר לדירה והוראה זו נקבעה כסטייה ניכרת. במסגרת התכנית המוצעת מבוקש להוסיף שטח למרפסות בלבד. שטחי המרפסות יוצעו על פי התקנות עד 14 מ"ר ליח"ד ובממוצע של עד 12 מ"ר לכל יח"ד. יש לתקן את שטחי הבניה המצוינים בטבלה 5 בהוראות התכנית בהתאם למאושר בתכנית 205468. שטח המרפסות יצוין בעמודה נפרדת כמקובל. לא תתאפשר במסגרת התכנית תוספת שטחי בניה מעבר למאושר בתכנית 205468, למעט שטח המרפסות המוצע שיצוין בנפרד. אופן הרישום יתואם עם מחלקת התכנון וזאת כדי שלא לחרוג בתכנית מאחוזי הבניה המקובלים בשכונה בהתאם למדיניות.
2. יש לקבוע קו בניין למרפסות 3 מ'. יש לתקן את קו הבניין בתשריט ולציין בהוראות התכנית. יש להשמיט התייחסות לקו בניין בהתאם לתכנית 762708 בהערה לטבלה 5.
3. יש להוסיף לטבלה בסעיף 1.6 בהוראות התכנית את תכנית 101-0205468 והיחס לתכנית זו יהיה כפיפות והערה ליחס תהיה: "תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0205468 ממשכיות לחול".
4. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, בשילוב עם המבנה הקיים, וייקבע על פי היתר הבניה שיינתן.
5. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
6. 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.
7. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

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

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

1. דברי הסבר לתכנית – יש לתקן את דברי ההסבר ואת מספרי החלקות.
2. סעיף 1.2 – שטח התכנית אינו תואם לשטח המצוין בסעיפים 3.2, וטבלה 5. יש לוודא התאמה.
3. סעיף 1.4 – יש לציין לפי סעיף בחוק.
4. סעיף 1.5.5 – יש לתקן את סוג הגוש למוסדר.
5. סעיף 1.5.7 – יש לתייג ת"ש 1 בתכנית 205468.
6. סעיף 1.7 – יש להשלים נתוני תאריך. יש לציין עבור נספח הבינוי – מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, גובה בניין וקווי בניין.
7. סעיף 2.2 – יש לתקן לשינוי קווי בניין ותוספת שטחי בניה למרפסות מקורות.
8. סעיף 4.1.2 – יש לציין כי ההוראות יחולו לפי תכנית 205468.
9. יש להשלים סעיף 7.1 שלביות ביצוע באופן שתוספת המרפסות תהיה בהינף אחד.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן בנימין	סטודנטית מחלקת התכנון	6.5.24	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: תיקון החלטה להפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 43

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1257104	זיו עשור אורית אורלי	גלר דינה	ועדה מקומית	15/10/2023
רחוב, שכונה:				
משעול היערה 19, רמות				

גוש	חלקה	בשלמות
30726	50	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התאור מתייחס לגרסאות מבא"ת- 9 הוראות ו- 6 תשריט – תכניות שתוקנו לאחר עמידה בתנאי סף.
מטרת התכנית:

הרחבת יח"ד קיימת צמודת קרקע, תוספת קומה ותוספת בריכת שחיה.

הוראות התכנית:

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א'.
- קביעת בינוי להרחבת יחידת דיור קיימת.
- הגדלת שטחי הבניה מ – 200 מ"ר וקביעתם ל – 348 מ"ר כוללים. מתוכם 290 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, ו – 10 מ"ר שטחים עיקריים ו- 48 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת קווי בניין, סביב קונטור הבניין הקיים וההרחבות המוצעות
- הגדלת מספר הקומות משתי קומות ל – 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת הוראות למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור / העתקה / עקירה.
- קביעת הוראות בגין הריסה.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
21/01/2024	החלטה 1. לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת מגיש התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית החורגת ממדיניות התכנון של הוועדה מאחר ושטח התכנית מוגדר כאזור לא לציפוף. בהתאם למדיניות תותר תוספת של 50% מעבר למותר בתכנית המאושרת. 2. בתכנית 2644 אושרו 200 מ"ר ובתכנית שבענייננו מוצעים שטחים עיקריים בהיקף של 331 מ"ר שהינם תוספת מעבר ל 50% המותרים בהתאם למדיניות. 3. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לדחות את התכנית. 4. ככל ושטחי הבניה יצומצמו בהתאם למדיניות לתוספת שטחי בניה עד 50% מהמצב

המאושר, ניתן יהיה לקדם התכנית בסמכות הוועדה המקומית.	
החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי.	07/01/2024
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור הבניין הקיים וההרחבה המוצעת. בתחום החלקה ישנם מספר עצים בוגרים אשר מחוץ לבינוי המוצע בתכנית. יש לסמן את העצים לשימור, ולא לעקירה. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף עצים לשימור / העתקה / עקירה. יש לקבל חו"ד אגף שפ"ע גננות לעניין העצים בתחום התכנית. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו – איכות הסביבה ואגף תושייה. 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: יש לתקן בדברי ההסבר את מספר היתר הבניה המאושר. יש לציין כי המבנה נבנה בחצאי מפלסים ומטרת התכנית ליישר למפלסים שלמים. יש לתקן סעיף 1.7 – הוראות התכנית לציין מספר עמודים, תאריך עריכה ותאריך יצירה. תשריט מצב מוצע לציין תאריך עריכה ותאריך יצירה. 4.1.2ג – יש לציין כי החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת היתר בניה. 4.1.2ה יש להוסיף סטיה ניכרת לעניין גובה הבניין. 5 טבלת זכויות והוראות בניה – יש לתקן את שטח תא שטח 1 באופן שיהיה זהה לשטח התכנית בטבלה 3.2 במצב המוצע. בנספח הבינוי, יש להציג הפרדה בין בינוי מוצע לקיים. יש לסמן באדום את התוספות המוצעות, כולל את גרמי המדרגות.	29/11/2023

תשריט מצב מאושר, יש לציין את מספר המגרש בתכנית המאושרת.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 29/11/2023, החלטת הוועדה היתה **להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים.**

התכנית נדונה בוועדה המחוזית בתאריך 21.1.24 בה הוחלט לדחות את התכנית משום שחורגת ממדיניות באזור לא לציפוף, בו תותר תוספת של 50% מעבר למותר בתכנית המאושרת. ככל ושטחי הבניה יצומצמו בהתאם למדיניות לתוספת שטחי בניה עד 50% מהמצב המאושר, ניתן יהיה לקדם התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

כעת התכנית מוגשת לוועדה המקומית, לאחר שהיקפי הבניה המבוקשים צומצמו והתכנית עומדת בסמכות מקומית.

בנוסף, לאור מיקומה של התכנית על גבול אתר טבע עירוני "מצפה נפתוח ויער רמות (מערב)" קבעה חו"ד של המחלקה לאיכות הסביבה תנאים להפקדה ולהיתר.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית לצורך שינוי הסמכות של התכנית לסמכות הוועדה המקומית.

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית תקודם בהתאם לסעיף 62 א 14 המאפשר להוסיף 50 אחוז תוספת זכויות מסך הזכויות המאושרות בבניין – לצורך כך יש להציג חישוב שטחים של השטחים המאושרים בבניין ולאפשר תוספת של עד 50 אחוז שטחי בניה מרביים, בתיאום עם מחלקת התכנון.
2. בתחום החלקה ישנם מספר עצים בוגרים אשר מחוץ לבינוי המוצע בתכנית. יש לסמן את העצים לשימור, ולא לעקירה. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף עצים לשימור.
3. תנאי להפקדת התכנית הוא השלמת סקר עצים.
4. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר הקמת בריכה, בחזית האחורית בלבד, במרחק של 1 מ' מגבול המגרש האחורי ועד 3 מ' מגבול מגרש צידי, בהתאם למדיניות מהנדס העיר לבריכות פרטיות.
5. תנאי להיתר הוא אישור הרשות לאיכה"ס לתכנון הבריכה והמערכות הנלוות לה.

6. לאור מיקום התכנית על גבול אתר טבע, יש להטמיע את ההנחיות הבאות בהוראות התכנית:
1. לא תותר פריצה של דרכי גישה חדשות בשטח הטבעי.
 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תשריט סביבתי לשלב ההקמה אשר יציג בין היתר את דרכי הגישה לכלים הנדסיים, גידור זמני לשמירה על עצים ומניעת דדרת לשטחים הפתוחים, מיקום מערומי פסולת ועוד, בהתאם להנחיות המחלקה.
 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית לניהול מי נגר לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לעניין תכנון תאורה בגבול השטח הפתוח
 7. יש להוסיף לסעיף 4.1.2 ו' כי העיצוב האדריכלי (לרבות המעקה, חלונות וסוג אבן), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שניתן.
 8. יש לקבוע את הצבת המתקנים הטכניים בחלל גג הרעפים בלבד ולא תותר התקנת מערכות על קירות המבנה או על גג הרעפים- נושא זה יקבע בסטיה נכרת.
 9. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
 10. יש להוסיף סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות ממוחשבות.
 11. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
 12. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
 13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

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

הערות טכניות

14. סעיף 1.4 – יש להוסיף לפי סעיף בחוק
15. יש לתקן סעיף 1.7 – הוראות התכנית לציין מספר עמודים, תאריך עריכה ותאריך יצירה.
16. תשריט מצב מוצע- יש לציין תאריך עריכה ותאריך יצירה
17. תשריט מצב מאושר- יש לציין את מספר המגרש בתכנית המאושרת.

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן בנימין		11/04/24	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 44

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1261437	פוליטי דלית	חכמון תמר	ועדה מקומית	17.1.24
רחוב, שכונה:				
משה רחמילביץ 155, פסגת זאב מזרח				

גוש	חלקה	בשלמות
30690	5	כן

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

תוספת ממ"ד, הרחבת דירות והגבהת חלל גג רעפים לשם הרחבת יח"ד, ברחוב רחמילביץ משה 155 ירושלים.

- קביעת תוספות בינוי כמפורט להלן:
תוספת בניה בקומות קרקע, א', ב', ג'. תוספת ממ"ד בכל הקומות, הגבהת חלל גג רעפים ותוספת קומה, לשם הרחבת יח"ד קיימות, חפירת קומת מרתף לתוספת מחסנים. הכל לשם הרחבת יח"ד הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל - 1,834.35 מ"ר שטחי בניה כוללים. מתוכם: 1,347.95 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 207.4 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, 279 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. בנוסף, מוצעים 34 מ"ר שטחי מרפסות.
- הגדלת מספר הקומות מ- 4 קומות וחלל גג רעפים ל-6 קומות, קומה שישית עם גג רעפים.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין הריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	11	792.03	100	1,555.35	196% בניה מרביים. בנוסף, 34 מ"ר שטח מרפסות.
סה"כ	11	792.03	100	1,555.35	
תיאור המצב הקיים					

קיים בניין מגורים בן 4 קומות וקומה חמישית מובלעת בחלל גג רעפים (שתי קומות וגג רעפים מעל הרחוב ושתי קומות מתחת לרחוב). הבניין הוא אחד משורה של בניינים בבינוי דומה ברחוב. בחזית האחורית קיימות סגירות ללא הסדרה. בחזית הקדמית ממ"ד בקומת הקרקע (מתחת לרחוב) מאושר בהיתר. קיימים עצים בחלקה שלא סומנו לשימור / העתקה / עקירה במסמכי התכנית.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 3603 א' - מאושרת משנת 1991. חלק ממגרש 1217 ביעוד אזור מגורים. מאושרים 8 בנייני מגורים עבור 59 יח"ד, 4,800 מ"ר שטחי בניה מרביים, 4 קומות בבניין זה. מיקום החניה יהיה ברחוב. יותרו בכל מגרש לכל היותר 2 בנייני מגורים ועד 36 יח"ד. במידה ומאושרים יותר, תחויב חלוקת משנה של המגרש לעת הכנת תכנית לצרכי רישום. יותר לבנות מחסנים תת קרקעיים בשטח שאינו עולה על 7 מ"ר מחסן לכל יח"ד. מותר להוסיף חדרים על הגג עד 30 מ"ר (עבור 3 הדירות בקומה העליונה). תרש"צ 5/53/04 (1289/82) - מאושר משנת 2004. התרש"צ קבע גבולות היעודים וחלוקה של מגרשי מגורים. שטח התכנית נקבע כמגרש 4 ובו בניין אחד.			
היתרים: 1992/0401.00 - הקמת בניין חדש למגורים. במגרש 1217 מותרות 59 יח"ד בשטח כולל של 4.800 מ"ר. תוכנית הבינוי כוללת 4 בניינים בני 3 קומות עם גג רעפים ו- 2 בניינים בני 4 קומות עם גג רעפים. בכל הבניינים חלל גג הרעפים ללא ניצול בשלב זה. בבניין זה מאושרות 11 יח"ד, 916.25 מ"ר כוללים. 1992/0401.02 - בתאריך 10.8.97 ניתנה החלטת ועדה לאשר בקשה לשימוש בחלל הגג. תכנית שינויים לביטול שימוש בקטע מסוים בחלל הגג. ביטול חלון בגג רעפים, ותוספת חלונות וקוקייה בגג הרעפים המאושר. תוספת פרגולה למרפסת דרום מזרח. 2019/0432.01 - עבור יח"ד מספר 2, משפחת קליין מבוקשים: במפלס -2.45 מחסן. במפלס +0.00 בחזית צפונית קדמית ממ"ד. בחזית צפונית מוצעים שינויים חזותיים קרי: פתיחת חלון חדש, כמו גם הפיכת חלון לדלת. סה"כ 124.78 מ"ר.			
עבירות בניה: קיימים תיקי עבירה ותלונה במגרש.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. 2. תכנית שכונתית - אין. 3. תקן חנייה עירוני - גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			

התובע העירוני	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1261437 - רח' רחמילביץ 155, פסגת זאב כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת דיור קיימות ושינוי יעוד מאזור מגורים שנקבע בתכנית 3603 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 5 בגוש 30690, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה בבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.6 יש לשנות את סוג היחס לתכנית 3603 מ'שינוי' ל'החלפה' ולהוסיף את תכנית 3603 והיחס לתכנית זו יהיה 'החלפה'. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 5 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1145/2011 הרשומה מתאריך 25.10.2012. יש לתקן את גבולות החלקה שישבו במדויק על נק' הגבול של החלקה בתצ"ר 1145/2011 לפי תיק חישובים מס' 14056. יש לתקן את קבצי המדידה הדיגיטליים בהתאם וכן את התשריטים. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת ובנוסף יש לצרף תשריט מוצע מתוקן חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. הבניין הוא חלק משורה של מבנים בני שתיים - שלוש קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל הרחוב. התכנית מציעה תוספת של שתי קומות באמצעות הגבהת חלל גג רעפים במפלס +11.24, וקומה נוספת בגובה מלא (3.25 מ') עם גג רעפים במפלס +14.05, לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה (קומה ג'). מכאן שמבוקשות במסגרת התכנית 6 קומות ולא 5.
ניתן לראות בחתך 2-2 כי הקומות החדשות גבוהות ואינן מתוכננות על כל קונטור המבנה המוצע, מתקבל מופע שאינו מתאים לשורת המבנים האחרים הסמוכים ברחוב.
יש לבטל את הקומה האחרונה המוצעת במפלס +14.05, ולהציע הגבהת חלל גג הרעפים במפלס +11.24 בלבד, להרחבת הדירות בקומה ג'.
2. מפלס +11.24 מוצע כ"אופציה לקומה נוספת". לא יוצעו שטחים כאופציה לתוספת שטח בעתיד. התכנית תציג כל הבניה המבוקשת. שטחי הבינוי המוצעים בתכנית יבואו במניין שטחי הבניה המוצעים בתכנית.
3. תוספת הממ"דים המוצעת בחזית הצפונית חוסמת חלונות קיימים של הדירות בצד זה. יש לצמצם את הממ"דים, באופן שלא יחסם החלון הקיים, או להציע חלון במיקום אחר, ככל הניתן, בתיאום מחלקת התכנון. יש לפרט את התכנון כמקובל ולהראות פתחים מוצעים וקירות להריסה.
4. בקומת הקרקע מאושר וקיים מקלט שמשמש את כל דייר הבניין. יש לציין על גבי התכנית כי שטח זה יוסב לשטח משותף לשימוש הדיירים, לאחר הקמת ממ"ד לכל יח"ד בבניין.
5. במסגרת התכנית מוצעים מחסנים עבור כל יח"ד בבניין בקומת המחסנים שאינה קיימת / מאושרת במפלס -2.45. יש לסמן את הקומה כמוצעת בתכנית זו.
6. התכנית מציעה "תוספת בניה עיקרי מוצע". אם מדובר בהסבה של שטחי מרפסות ושטחי שירות לשטחים עיקריים. יש לציין זאת על גבי התכנית באופן ברור.
7. לפי תכנית המדידה, בשטח המגרש ישנם 6 עצים מחוץ לתחום הבינוי המוצע. יש להשלים סקר העצים עפ"י הנדרש בהנחיות המבא"ת. יש לסמן את העצים לשימור בתשריט ונספח הבינוי ולקבוע הוראות בהוראות התכנית.
8. נראה שבמבנים הקיימים קיימת בניה ללא היתר, מחסן פח וסככות בקומת הקרקע. יש לסמן כל הבניה הקיימת בלי היתר להריסה או להכשרה. יש לקבוע בתנאים להיתר בניה כי תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבניה המסומנות בתכנית של מגיש הבקשה להיתר.
9. התכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימות בקומת חלל גג רעפים בו ממוקמים דודי מים של כל דיירי הבניין. יש להציג מיקום המערכות הטכניות ואופן הגישה אליהן בהתאם למאושר בהיתר המקורי של הבניין.
10. יש לתקן את שלביות הביצוע באופן הבא:
הבניה בחזית המערבית תהיה בהינף אחד. תוספת הממ"דים בחזית הצפונית תהיה בהינף אחד. חפירת קומת המחסנים תהיה בהינף אחד ותתאפשר הקמתה בנפרד מהבניה המוצעת בשאר הקומות. הגבהת חלל גג הרעפים כתוספת קומה תהיה בהינף אחד ותתאפשר בנפרד מיתר הבניה המוצעת. תוספת הבניה בחזית הדרומית תתאפשר לכל יח"ד בנפרד. לא תותר בניה על עמודים.
11. יש להוסיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות וגובה הבניין.
12. אין התאמה בין שטח התכנית המופיע בסעיף 3.2 וטבלה 5 בהוראות התכנית. יש להתאים את

השטח.

13. יש לוודא התאמה מושלמת בין הקיים בפועל, המאושר בהיתר ובתכניות בניין עיר והמוצע בתכנית כחדש / הכשרה / הסבה משטח שירות לעיקרי / הריסה.

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

15. 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.

16. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בתחום התכנית והמצרניים לתכנית .

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

הערה:

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

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

18. תיקון על פי ההערות הטכניות.

הערות טכניות

הוראות התכנית

19. סעיף 1.4 – יש לציין לפי סעיף בחוק.

20. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש לציין לנספח הבינוי מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, גובה הבניין וקווי הבניין.

21. סעיף 2.2 – לתקן עיקרי הוראות התכנית.

22. סעיף 3.2 – יש לוודא התאמה בין שטח התכנית במצב המאושר המוצב וטבלה 5. ישנו פער גדול מדי.

23. סעיף 4.1.1 – יש לציין שימוש למגורים.

24. סעיף 4.1.2ב – יש להשמיט סעיף בינוי המפרט שלביות הביצוע. יש לתקן את שלבי הביצוע במפורט לעיל.

25. סעיף 4.1.2ג – סטיה ניכרת – יש לתקן את ההתייחסות לשלביות הביצוע. שלבי הביצוע יהיו כמפורט בסעיף 7.1. לא תותר בניה על עמודים.

26. סעיף 4.1.2ה – קולטי שמש על הגג – יש להוסיף לסעיף כי המתקנים המשותפים יועתקו על ידי מגיש הבקשה לתוספת בניה על הגג ותישמר גישה לכל הדיירים.

27. סעיף 7.2 – יש לתקן מועד משוער למימוש התכנית ל – 10 שנים.

נספח חישוב שטחים

28. יש להציג את תוספת שטחי הבניה במסגרת התכנית לפי סעיף 14 לחוק ההסדרים ולא סעיף 12. במידה וסעיף 14 אינו מספיק, ניתן להשלים באמצעות סעיף 12. יש לציין סה"כ שטחי בניה מבוקשים. יש לתקן את הטבלה בהתאם.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות אזורי	10.4.24	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 45

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1262161	ליבוביץ אוריה	וקסלר חגית	ועדה מקומית	15/02/2024
רחוב, שכונה:				
עלית הנוער 16 , רמות				

גוש	חלקה	בשלמות
30723	6	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6_ __ תשריט 3

הרחבת יח"ד ותוספת בנייה בכל הקומות ברחוב עליית הנוער 16 כדלקמן:	
1.	קביעת תוספת בינוי בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד קיימות.
2.	קביעת בינוי לתוספת קומת מרתף (במפלס -2.50) לשם תוספת מחסן והרחבת יחידות הדיוור הקיימות בקומה שמעליה.
3.	הגדלת מספר הקומות מ-4 ל-4 קומות מעל קומת מרתף.
4.	הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל- 619.01 מ"ר שטחי בנייה כוללים. מתוכם 582.89 מ"ר שטחים עיקריים (541.53 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 41.36 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 36.12 מ"ר שטחי שירות.
5.	קביעת קווי בניין לבניה.
6.	קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה.
7.	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
8.	קביעת הוראות בגין הריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב'	3	355.78	100	164% בניה מרביים
סה"כ	3	355.78	100	582.89
תיאור המצב הקיים				
מבנה מגורים המחובר לשרשרת מבנים סביב חצר פנימית. כלפי החזית לרחוב עליית הנוער קיימות 2 קומות				

מעל מפלס הרחוב וקומה אחת מתחת למפלס הרחוב. כלפי החצר הפנימית המשותפת של המתחם, קיימות 4 קומות. על פי מערכת ה GIS, קיים בינוי ללא היתר כולל בנייה מחומרים קלים.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
2745, מאושרת משנת 1981- מגרש 64, אזור מגורים 3, 2-4 קומות.			
5237, קביעת בינוי לתוספות בניה לצורך הרחבות דיור, מאושרת משנת 2000- מגרש 195א, אזור מגורים מיוחד, סה"כ שטחי בנייה כוללים בהיקף של 509 מ"ר, מתוכם 444.2 מ"ר לתוספת חדרים ו- 64.8 מ"ר לתוספת מרפסות.			
8856א, הרחבות דיור, עליית הנוער 14, 16, 18, תכנית מאושרת משנת 2007- תוספת שטחים למגרש 195א עבור הרחבת יח"ד קיימות. תוספת בהיקף של 289.1 מ"ר שטחים כוללים.			
היתרים: 2008/0013.02, תוספת בנייה, היתר אושר בשנת 2011- לא אותרה הרמוניקה במערכת לא אותרו היתרים נוספים			
עבירות בניה: לא נמצאו תיקי פיקוח פעילים			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני 2. התייחסות לתכנית הבנייה- בינוי עד 6 קומות, 240% מירביים 3. תכנית שכונתית- אין 4. תקן חנייה עירוני- גבוה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
אגף תברואה	מאושר אין הערות
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	התכנית חלה על חלק מחלקה 6 בגוש 30723, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבס' 1.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. - בטבלה שבס' 1.6 יש לשנות את סוג היחס לתכניות 5237 ו8856/א מ'שינוי' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית בתחומה". יש להוסיף לתקנון : איחוד וחלוקה : - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. לידיעה – ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר. תנאים בהליך הרישוי : - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר : - בחלקה 6 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 255/1991 הרשומה מתאריך 28.12.1992. מבדיקה שנעשתה תוואי גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	שיפור רווחת הדיור	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:

תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. בחזית המזרחית, התוכנית מבקשת לייצר הרחבות דיור ותוספת מחסנים במפלסים $+0.00$, $+2.50$ הגובלים בשביל המשמש מעבר הולכי רגל בשטח החצר המשותפת במתחם. לא ניתן לאשר בינוי ופתיחת חלונות בקו 0 למעבר משותף ולכן יש לצמצם את הבינוי המוצע עד לקונטור הבינוי הקיים והמאושר.
2. נספח הבינוי מציין במפלס -2.50 שימוש עבור "חדר הסקה". לא יוצע במסגרת התכנית שטח לחדר הסקה. התוספת המוצעת בקומת המרתף תשמש למגורים ו/ או מחסנים, בהתאם לתקנות, בתיאום מחלקת תכנון עיר.
3. התכנית מציעה תוספת של 3 מ"מ"דים לשלוש יח"ד הקיימות, מעל הרחבות מאושרות בתכנית 5237, שנראה שטרם מומשו. יש להציג את יסודות המ"מ"ד ולהתאים את הבינוי המוצע והמאושר. ככל שיש צורך, יש לסמן שטח מאושר לביטול. יש להציג בנספח הבינוי את קו הבניין המאושר על פי תכנית 5237 כדי שניתן יהיה להבין את היחס בין המאושר והמוצע בתכנית.
4. יש לסמן את קווי הבניין בתשריט בקונטור הבניין הקיים והתוספות המבוקשות בלבד ולא מעבר לכך. יש להציג את קו הבניין גם בנספח הבינוי.
5. שטחים שאינם מאושרים בתב"ע או היתרים, יסומנו כמוצעים/ הכשרה/ הריסה, במסגרת התכנית המוצעת.
6. יש לסמן להריסה בנייה מחומרים קלים
7. תנאי לתחילת עבודה בכל יח"ד יהיה הריסות כל עבירות הבניה בתחום אותם יח"ד.
8. יש לתקן את שלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן הבא:
תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.
- תוספת הבניה בקומת המרתף תבוצע לכל יח"ד בנפרד וללא תלות בבניה בקומות שמעל.
9. יש לתקן את סוג הגוש במסמכי התכנית, תשריט ותקנון, ל"מוסדר".
10. התוכנית תערך במחלקת בקרת תוכניות.
11. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהיה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

12. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
13. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית

14. סעיף 1.4 יש להשלים - לפי סעיף בחוק, היתרים והרשאות, סוג איחוד וחלוקה.
15. סעיף 1.7 יש להשלים - תאריכים. לתקן תחולה לנספח הבינוי – מחייב חלקית. לתקן תשריט התכנית – תשריט מצב מאושר.
16. סעיף 5 יש לציין מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת – 1. יש להשמיט הערה מתחת לטבלה לעניין עובי קיר.

תשריט

17. יש להציג בתשריט את מידות לקווי הבניין מגבול המגרש.

נספח בינוי

18. יש לציין מספרי הדירות בכל התכניות בכל המפלסים.
19. יש להוסיף גבהים אבסולוטיים ומפלס יחסי בכל תכניות הקומות, חתכים וחזיתות.
20. יש להוסיף לחתכים ולחזיתות את בבש הולכי הרגל של הכניסה הראשית לרחוב עליית הנוער.
21. יש להציג בחתך א-א את התוספת המוצעת במפלס 2.50-.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמה מילר	מתכננת	7.5.2024	נחמה מילר

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 46

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1266014	שימשילשולי אהרן-אנזור	קטורזה יצחק	ועדה מקומית	31.1.2024
רחוב, שכונה:				
18 , פסגת זאב דרום				

גוש	חלקה	בשלמות
30590	559	כן
30590	558	לא
30590	522	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 3 תשריט 1

תוספת יח"ד חדשה בבית קיים צמוד קרקע, כמפורט:
1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א
2. הגדלת מס' יח"ד מ- 1 ל-2.
3. תוספת בניה בתת הקרקע
4. קביעת הוראות בינוי, שלביות ביצוע ותנאים למתן היתר בניה למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים א	2	294.26	100	282.75	96% בניה מרביים
סה"כ	2	294.26	100		

תיאור המצב הקיים

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית 8150 משנת 2006- תא שטח 20 (כולל את שלושת החלקות- 559, 558, 557, התכנית מקודמת רק על חלקה 559)- ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 5 מיוחד, 3 קומות- 2 קומות מעל מפלס 0.00, קומה אחת מתחת למפלס 0.00. 3 יח"ד, שטחי בניה- 720 מ"ר מתוכם- 540 מ"ר עיקרי+ 180 מ"ר שרות. (510 מ"ר עיקרי מעל מפלס 0.00, 30 מ"ר שרות מעל מפלס 0.00, 30 מ"ר עיקרי מתחת למפלס 0.00 ו- 150 מ"ר שרות מתחת למפלס 0.00).

תכנית 3144 משנת 1986

היתרים: 2011/0627.00 - בקשה להיתר למגרש 20 לפי תכנית 8150, 3 בנייני קוטג' בן 3 קומות, סה"כ 3 יח"ד (כולל את שלושת החלקות - 559, 558, 557, התכנית מקודמת רק על חלקה 559) שטח מגרש 20 - 998 מ"ר, רק עבור חלקה 559: קוטג' טיפוס A1 - 587.45=00, 3 קומות (2 מעל כניסה קובעת וקומה מתחת לכניסה קובעת), שטחי בניה - 204.6 מ"ר מתוכם - 173.01 מ"ר עיקרי ו- 31.59 מ"ר שרות. יח"ד אחת. שני מקומות חניה בחזית המגרש במפלס הרחוב (ללא קירוי).

עבירות בניה: תיק 2023/4764.00 - בניה בניגוד להיתר - משנת 2023 - בקומת מרתף קיימות 2 יח"ד בחלל המחסן ואחת בשטח שהוגדר "מילוי". 21.11.2023 הוחלט להגיש כתב אישום בגין בניה ושימוש ללא היתר.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

1. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני
2. התייחסות לתכנית הבנייה - בבניינים קיימים - תוספת עד 2 קומות, בבניינים חדשים בחלקות קטנות מדונם - 4-6 קומות ב- 160-240% בניה מרביים.
3. תקן חנייה עירוני - גבוה
4. אתר טבע עירוני נחל זימרי.

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

אזור פיתוח עירוני

התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	
תמ"א 18	
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1266014 - רח' נופי מדבר 18, פסגת זאב כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת יח"ד חדשה והרחבת יח"ד קיימת, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 8150 למגורים א. התכנית חלה על חלקה 559 בגוש 30590, מדובר בגוש מוסדר.

יש לתקן בתקנון ובתשריט המוצע: - בטבלת שבס' 1.5.5 לתקנון ובטבלת גושים וחלקות שבתשריט המוצע יש להשמיט את חלקות 522 ו-558 היות ותכנית זו אינה חלה עליהן. - בטבלה שבס' 1.6 יש לשנות את סוג היחס לתכנית 8150 מ'כפיפות' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 8150 בתחומה". בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 559 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1164/2013 הרשומה מתאריך 14.05.2014. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה במפת הגושים וחלקות תואמת לתצ"ר הנ"ל אך הקו הכחול לא, יש להתאים את הקו הכחול שישב במדויק על גבולות החלקה במפת הגושים וחלקות לפי תצ"ר 1164/2013 ולא יחדור לחלקות 522 ו-558. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת ובנוסף יש לצרף תשריט מוצע מתוקן חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך.	

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. עפ"י תיק פיקוח 2023/4764- ככל הנראה קיימות 2 יח"ד דיור לא חוקיות במבנה ולא רק אחת כמוצג במסמכי התכנית. תנאי להפקדה יהיה אישור פיקוח על הבניה להתאמה מלאה של הבינוי הקיים לנספח בינוי. ככל הנדרש יש לסמן את יח"ד המוצעת- להכשרה.
2. יש להציע ליח"ד החדשה- פתרון מיגון – חדר מחוזק או ממ"ד, בקונטור הבניין הקיים, בתאום מחלקת תכנון העיר.
3. ככל ואכן מדובר על שטח חדש מוצע ולא שטח להכשרה- יש לבחון בתאום מחלקת תכנון העיר הצמודות לקיר הקיים בצפון המגרש.
4. תנאי להיתר יהיה אישור מהנדס לחפירה מתחת לבניין קיים.
5. יש לצרף מסמך המעיד כי שטחי הבניה המוצעים הינם בסמכות מקומית, המסמך יהיה מסמך רקע שיצורף לצרופות במערכת מבא"ת, ולא חלק ממסמכי התכנית.
6. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
7. תקבע סטיה נכרת למספר יח"ד.
8. קווי הבניין יסומנו סביב קונטור הבניין הקיים והמאושר בהיתר בניה.
9. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.

10. להוסיף סעיף חיזוק לפי ת"י 413.
 11. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן/ ניתן.
 12. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
 13. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת הדרישות של מחלקת מידע תכנוני וקבלת חו"ד המעודכנת
 14. 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.
 15. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- 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.

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 47

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה
1236579	מנח"י אלבז אוריאל	דבוריינסקי יואל	ועדה מחוזית	בשלב מילוי תנאי סף במחוזית
רחוב, שכונה:				
מתחם גוננים (דנמרק) – המתחם נמצא בין הרחובות: רח' יהודה הנשיא מצפון, אלעזר הגדול ממזרח, יהודה הנשיא מצפון, טוביה ואלכסנדריון ממערב, רבי תנחומא מדרום – שכונת גוננים				

גוש	חלקה	בשלמות
30143	136	לא
30143	167	כן
30143	147	לא
30143	132	לא
30143	201	כן
30143	166	כן
30143	165	כן
30143	219	כן
30143	218	כן
30143	146	לא
30143	189	כן
30143	170	כן
30143	186	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה יצירת מתחם לשימושים ציבוריים מעורבים אשר יהווה מרכז שכונתי פעיל כל זאת על ידי העצמת זכויות בניה ושינוי הוראות בינוי במתחם ופיתוח אופטימלי של הקרקע – להלן:

1. תוספת זכויות והוראות בניה להלן:
2. נספח הבינוי מציין כ 12 מבני ציבור חלקם מיועדים להריסה ולבינוי חדש עד 10 קומות וחלקם מיועדים לעיבוי ותוספת זכויות על הקיים.
3. קביעת השימושים המותרים לרבות שימושי מסחר ושימושים בשטחים התת קרקעיים.
4. קביעת הוראות בינוי מבנים חדשים, תוספות למבנים קיימים, הריסת מבנים ופיתוח השטחים לא מבונים.
5. תוספת קומות וקביעת גובה.
6. תוספת חניות בתת הקרקע.
7. קביעת קווי בניין.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	

לא התקבל	אגף מבני ציבור-המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
התכנית מציעה הסדרת מבני ציבור ותוספת זכויות בשטחים חומים, על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר			
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה			
הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישה לתכנית על מנת לאפשר מסגרת תכנון והסדרת מבני ציבור בשטח התכנית.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפי זלצמן	בוחן תכניות	יום רביעי 08 מאי 2024	אפי זלצמן

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: **הפקדה**
מס' התכנית בסדר היום: **48**

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1273663	4 ברמה בע"מ	שפירא יצחק	ועדה מחוזית	03.03.24
רחוב, שכונה:				
רש"י 113, מקור ברז				

גוש	חלקה	בשלמות
30076	25	כן

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

התוכנית מציעה הקמת מבנה חדש בן 10 קומות תוך הריסת המבנה הקיים:
1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 למגורים ד
2. הגדלת מספר יח"ד מ- 9 ל- 34 (תוספת של 25 יח"ד חדשות)
3. הגדלת מספר הקומות מ- 3 ל- 10 מעל הקרקע ו- 3 קומות לחניה תת"ק.
4. קביעת שטחי הבניה המרביים ל- 3,641 מ"ר, מתוכם 2,761 מ"ר עיקרי ו- 880 מ"ר שרות מעל הקרקע.
1,794 מ"ר שרות מתחת לכניסה קובעת.
5. שינוי בקווי בניין, קביעת של בינוי מרפסות מעל זכות דרך
6. קביעת שלביות ביצוע ותנאים להיתר.
7. שטח ממוצע ליח"ד- עיקרי+ ממ"ד 12 מ"ר- 93 מ"ר.
8. קביעת הוראות בעניין שימור חזיתות

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר - מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד	34	597.79	100	3,641	609% בניה מרביים
סה"כ		597.79	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה היסטורי בן 3 קומות, שני אגפים. הצפוני בן 3 קומות משנות ה- 30, הדרומי בן 2 קומות משנות ה- 40, קיימות למבנה ההיסטורי תוספות מאוחרות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

מתאר 62- אזור מגורים 3 – 90% בניה, 3 קומות, 9 יח"ד (לפי נסח טאבו).			
בשנת 2016 הוגשה בקשה לתמ"א 38/1- שנגנזה			
היתרים: 2007/0540.00- היתר מ- 2008- בניית מרפסת.			
עבירות בניה: 1991/3780.02, 2019/8342.00, 2020/7456.00- בניה ללא היתרים.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה מופיע לשימור ברשימת השימור העירונית. אתר מס' 361. לפי תיק התיעוד שצורף לתכנית- מבנה מופיע במפה היסטורית משנת 1939. המבנה מורכב משני אגפים, הצפוני משנות ה- 30 הדרומי משנות ה- 40, וקיימות תוספות מאוחרות. מבנה בסגנון מנדטורי.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים לשימור עפ"י תכנית מפורטת. 2. התייחסות לתכנית הבנייה- עיר היסטורית – לפי חתכי רחוב. 3. תקן חנייה עירוני - נמוך.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18			
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל

לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1273663 – רח' רש"י 113, מקור ברוך כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת זכויות וקומות לצורך בניית בנין חדש, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 3 שנקבע בתכנית מתאר 62 למגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 25 בגוש 30076, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש: 1. בגוש 30076 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 25. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שמפת הגוש. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני
הדפסת טופס שליחה בדואר אלקטרוני תאריך: 5/5/2024 חוות דעת לתכנית: 1273663 מאת: הרשות הארצית לכבאות והצלה חוות דעת מתאריך: 05/05/2024 סדר יום ועדת שימור תאריך 5.5.24 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 001 /2024 מספר תיק שימור 6070	אגף תכנון העיר - מח' השימור

נתונים כלליים	
כתובת	
רש"י 113, מקור ברוך	
שם המבקש	
מגישים: חברת 4 ברמה בע"מ. עורכי בקשה: יצחק שפירא. יצחק פנט	
סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
101-1273663	
סמכות	
מחוזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30076	
25	
עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה:	
הריסת מבנה היסטורי קיים בגובה 2-3 קומות (2 קומות באגף דרומי-מזרחי ו3 קומות באגף מערבי) לצורך בניית מבנה מגורים חדש בן 10 קומות מעל לקומות חניה תת"ק (סה"כ 34 יח"ד חדשות)	

התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור 'מקור ברוך'

שימור סטטוטורי

לא

רשימת שימור

נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 361)

מבנה היסטורי

כן. שנת בניה 1911-1925 (מקור: אטלס ירושלים 1972)

תיק תיעוד

תיעוד מקדים (שפירא אדר'. נובמבר 2023)

התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום: 3.3.24 ולמסמכי מעודכנים מעורכי הבקשה מיום: 1.5.24

מצב מוצע:

מוצעת הריסת מבנה היסטורי קיים בגובה 3 קומות ובניית מבנה מגורים חדש בן 10 קומות מעל לקומות חניה תת"ק (סה"כ 34 יח"ד חדשות)

מצב קיים:

מבנה היסטורי קיים בגובה 2-3 קומות. 2 קומות באגף דרומי-מזרחי ו3 קומות באגף מערבי

הערכת משמעות האתר:

מבנה היסטורי קיים שנבנה בסגנון מודרניסטי אופייני ומהווה חלק ממרקם הבניה המקורי של האזור המערבי של שכונת מקור ברוך, שנבנה בשלב מאוחר יחסית וכולל מאפיינים מן הבניה הערבית שהתרחבה מליפתא העליונה. המבנה משמר את סגנון הבניה המודרניסטי והעירוני של שכונה זו. לאתר חשיבות אורבנית ואדריכלית גבוהה, וחלק ממכלול בעל חשיבות היסטורית-תרבותית בתולדות ההתיישבות היהודית בירושלים.

תכנית מאושרת בתוקף: מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3

תכנית קודמות בשטח התכנית:

16.7.1959: תכנית מתאר 62 (ג30086)- אזור מגורים 3

היתרים:

28.1.08: היתר בניה 2007/0540.00: בניית מרפסות

מדיניות בנייה: ירושלים 2000. מס' קומות: עד 6 קומות 240% (מגרש פחות מדונם)

חוו"ד מח' שימור:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

שימור המורשת הבנויה: הבקשה שעברה תנאי סף מציעה הריסה כמעט במלואה של מבנה המיועד לשימור ובעל ערכיות רבה, זאת ללא כל הצדקה או הנמקה ראויה על אף חשיבות המבנה. בתיאום שנעשה מול עורכי הבקשה ואגף תכנון העיר (מיום 20.3.24) הובהר כי נדרש לעדכן התכנון באופן שישימור על האגף הדרומי במלואו ובתמורה יישקל לאשר בינוי גבוה יותר ממדיניות התכנון באזור באגף השני. הוגשו תכניות מעודכנות יותר ביום 2.5.24 אליהן מתייחסת חוו"ד זו. אלמנטים לשימור: סוכם כי יש לשמר את האגף הדרומי-מזרחי במלואו אולם בתכנון המעודכן שהועבר (2.5.24) סומן לשימור רק מקטע קטן מאד מחזית האגף שסוכם כי ישומר וישולב במבנה החדש. לפיכך:

יש לשמר את כל האגף הדרומי-מזרחי במלואו כולל כל פרטי החזיתות הקיימות בו ובכללן פתחי אבן-משקופים, מזוזות וקשתות אבן וכן פרזול ומסגרות סורגים, מעקות ותריסים. בנוסף קיימים במבנה ההיסטורי ריצופים מעוטרים ואלמנטים ייחודיים נוספים בפנים המבנה הנדרשים לשמירה והגנה במבנה.

גובה בינוי: גובה הבינוי המוצע חורג באופן ניכר ממדיניות הבניה באזור- ירושלים 2000 המתירה בינוי של עד 6 קומות במגרשים ששטחם פחות מדונם. יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות הבינוי הקיימת (6 קומות בלבד. 240%). במידה והתכנון המעודכן יכלול את שימור כלל החלקים הערכיים של המבנה ההיסטורי ניתן יהיה לשקול חריגה ממדיניות זו בתיאום מול אגף תכנון העיר. תיעוד ושימור: יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מח' השימור.

אלמנטים לשימור ו/או להריסה במבנה ההיסטורי: ייקבעו מול מח' השימור לאחר בחינת תיק תיעוד מאושר ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/ייפגעו. קומות תת"ק: מוצעת חפירת קומות תת"ק לחניה מתחת ליסודות המבנה ההיסטורי הקיים. יש להגיש חוו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי בהתאם לשיטת בנייתו המקורית. חוו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור.

מרפסות: יש להציע מרפסות חדשות ואחידות המתאימות לסביבתן ההיסטורית ולמלוא גובה המבנה המוצע במידת האפשר יש להתאים מתאר המרפסות החדשות באופן התואם וממשיך מתאר מרפסות היסטוריות, בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. צמחיה בוגרת: בתחום התכנון המוצע קיימים עצים שיש להתייחס לשימורם במסגרת התכנית המוצעת. יש להגיש חוו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאם בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' השימור.

תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.

נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים הקיימים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. יש להראות פרט הפרדה בין אלמנטים היסטוריים לחדשים.

תנאים להיתר: הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. הכנת תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערכות בנקאית. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

וועדת שימור:

המלצת וועדת שימור מס' 001:

בברכה: צחור יהונתן מ	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון: חוות דעת לתכנית 1273663 במקור ברוך (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 5 של הוראות התכנית, וגרסה 5 של תשריט מצב מוצע) מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת מקור ברוך ברחוב רש"י 133, גוש: 30076 חלקה 144 וחלקה 25. שטח התכנית: 0.599 דונם. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית המתאר לירושלים, תכנית 62, אשר קבעה את היעוד לאזור מגורים 3 ואת אחוזי הבנייה ל- 90%. מספר יחידות דיור קיים: 9, שטחי בנייה מאושרים 540 מ"ר. תיאור התכנית: מדובר בתכנית התחדשות עירונית, שעיקרה הריסה ופינוי של בנין בן 3 קומות ובניית בניין חדש במקומו בן 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת לשם יצירת בניין עם 34 יחידות דיור. שטחי הבנייה הכוללים המבוקשים: 5,435 מ"ר, מתוכם 2,761 מ"ר שטחים עיקריים ו- 2,674 מ"ר שטחי שרות. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף להמלצות מחלקת השימור ובכפוף לתנאים הבאים: יש להטמיע בתכנית המוצעת הפרשה מבונה המסתכמת בשטח בנוי של 160 מ"ר, עבור מנהל חברה, תרבות וספורט ועבור מנהל קהילה. יש לתקן סעיף 4.1 ולציין בשימושים גם את השימושים עבור מנהל חברה, תרבות וספורט ועבור מנהל קהילה. מיקום ההפרשה הציבורית יהא בקומת הקרקע עם גישה נפרדת ועצמאית. מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה, יסומן בנספחי בינוי כמחייב וייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש. יש לציין בסעיף 4 בהוראות התכנית כי השימוש הציבורי יהיה בחזית הקדמית של הבניין. יש לציין בסעיף 4 בהוראות התכנית כי בהפרשה מבונה השטח הציבורי לא יהיה מתחת לקרקע וכי השטח הבנוי יכלול גם חלונות. יש לציין בסעיף 4 בהוראות התכנית את ההוראה הבאה: בתא שטח מספר _____ תבוצע הפרשה	אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון

לצרכי ציבור לצרכי מנהל חברה תרבות וספורט כגון: מועדון לקשישים בהיקף של מ"ר שטח בנוי. יש לציין בסעיף 4 בהוראות התכנית כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי. יש לציין בהוראות הבינוי כי כל מערכות הבניין והתשתיות עבור השימושים הציבוריים יהיו מופרדים מהתשתיות עבור השטחים הסחירים. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם היחידה העירונית הרלוונטית המקבלת את השימוש הציבורי יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור. כל השטחים האמורים יצוינו כשטחים עיקריים. בהערה לטבלה יש לציין כי בשטחים המיועדים למבני ציבור ניתן יהיה לנייד משטח עיקרי לשטח שרות. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
הריסת מלאה של בניין היסטורי, חלקה קטנה, קווי בניין צפופים.	תוספת יח"ד, ציפוף בקרבה לציר רק"ל	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
לא מוצעים פתרונות לצורכי ציבור.		השפעות חברתיות:
	קרבה לרק"ל	תשתיות ותחבורה:
מוצעת תכנית בניה מלאה, ללא שטח נטועות וחלחול		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

נערך תיאום תכנון בתכנית זו, והוצגה חלופה שמקובלת, אך יש להשלימה בהתייחס להערות הבאות:

1. **נפח הבינוי:** היות והמגרש מצוי במרקם המיועד להתחדשות ובקרבה משנית לציר רק"ל, הקמת מבנה בן 10 קומות מקובלת הגובה המקסמלי של הבניין לא יעלה על 36 מ' למעט מתקנים טכניים על גג הבניין.
2. **שימור:** התכנית מציעה הריסת מבנה היסטורי המהווה חלק ממרקם הבניה המקורי של שכונת מקור ברוך. המבנה ההיסטורי שמיועד להריסה משמר את סגנון הבניה המודרניסטי והעירוני של שכונה זו ונמצא בעל ערכים לשימור. הריסת הבניין הקיים מקובלת עם זאת יש לפעול לשימור חזיתות.
3. בהתאם לחוות הדעת של מחלקת השימור יש לשמר את כל האגף הדרומי-מזרחי במלואו כולל כל פרטי החזיתות הקיימות בו ובכללן פתחי אבן- משקופים, מזוזות וקשתות אבן וכן פרזול ומסגרות סורגים, מעקות ותרסים.
4. בנוסף קיימים במבנה ההיסטורי ריצופים מעוטרים ואלמנטים ייחודיים נוספים בפנים המבנה הנדרשים לשמירה והגנה במבנה.
5. אלמנטים לשימור ו/או להריסה במבנה ההיסטורי: ייקבעו מול מח' השימור לאחר בחינת תיק תיעוד מאושר ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/יפגעו.
6. קומות תת"ק: מוצעת חפירת קומות תת"ק לחניה מתחת ליסודות המבנה ההיסטורי הקיים. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי בהתאם לשיטת בנייתו המקורית. חו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור.
7. **מרפסות:** יש להציע מרפסות חדשות ואחידות המתאימות לסביבתן ההיסטורית ולמלוא גובה המבנה המוצע במידת האפשר יש להתאים מתאר המרפסות החדשות באופן התואם וממשיך מתאר מרפסות היסטוריות, בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
8. **צמחיה בוגרת:** בתחום התכנון המוצע קיימים עצים שיש להתייחס לשימורם במסגרת התכנית המוצעת. יש להגיש חו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור.
9. **תשריט:** יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
10. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
11. **נספח הבינוי:** יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים הקיימים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. יש להראות פרט הפרדה בין אלמנטים היסטוריים לחדשים.
12. **תנאים להיתר:** הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. הכנת תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
13. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
14. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו זה ובעומק שלא יעלה על 1.5 מ'. אלמנטים להריסה ולשימור במבנה יתואמו מול מחלקת השימור לאחר השלמת תיק התיעוד.

15. רחוב רש"י/ אברהם ורדיגר - יש להציע את הרחבת הרחוב לרחוב מדרכה שלא יפחת מ- 3.5 מ'.
16. **בניסה נגישה:** היות ומדובר על הריסה ובניה (בינוי חדש בפועל ושימור חזיתות בלבד) יש לבטל את המדרגות בכניסה לבניין כך שהכניסה לבניין תהיה נגישה.
17. **יש לשמור על קו בניין** של 3 מ' בחזית המערבית והדרומית לכל הבינוי לרבות מרפסות מכיוון שמדובר על חזיתות הפונות לחלקות מגורים.
18. **תכנית בתת"ק:** מוצעת תכנית מלאה בתת הקרקע, יש לקבוע 80% תכנית בתת הקרקע, על מנת לאפשר חלחול מי נגר..
19. **בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון** יש להטמיע בתכנית המוצעת הפרשה מבונה המסתכמת בשטח בנוי של 160 מ"ר, עבור מנהל חברה, תרבות וספורט או מנהל קהילה. מיקום ההפרשה הציבורית יהא בקומת הקרקע עם גישה נפרדת ועצמאית. מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה, יסומן בנספחי בינוי כמחייב ויייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש. יש לתאם את מיקום והבינוי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונם של אגף חברה.
20. **תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוות דעת המחלקות;** תברואה, שפ"ע, נכסים, וכבאות.
21. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
22. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30076 חלקות 24,26
- 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.

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 49

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1274489	מלמן פניה פיונה	טורבן ילנה	ועדה מקומית	07/02/2024
רחוב, שכונה:				
מרדכי היהודי 14, גאולים - בקעה				

גוש	חלקה	בשלמות
30013	50	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 12 תשריט 3

מטרת התכנית:
הרחבות בניה ליח"ד ע"י הגבהת גג רעפים קיים, ברחוב מרדכי היהודי 14 וכן שינוי ייעוד ממעבר ציבורי למגורים.
עיקרי והוראות התכנית:
1. שנוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד ומעבר ציבורי, לאזור מגורים ב'.
2. הגדלת שטחי הבניה בשטח בסך של 1,185.1 מ"ר, מתוכם 724.4 מ"ר עיקרי ו-137.44 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו-323.26 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
3. קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומה רביעית של הבנין ע"י הגבהת גג הרעפים, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. סה"כ 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
4. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
5. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב'	6	829.02	100	כ-104% בנייה מרביים.
תיאור המצב הקיים				
מבנה בן 3 קומות וגג רעפים, חלק מהחניות נמצאות בתת הקרקע, וחלק במפלס הרחוב.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
עפ"י תכנית 3770 שטח התכנית מסומן כאזור מגורים 1 מיוחד ומעבר ציבורי בחלק הדרומי של התכנית. במסגרת התכנית ביעוד המגורים ניתן לאפשר 3 קומות וגג רעפים, 75% בנייה מרבי.				
היתרים:				
1988/0624.00 – משנת 1988, הופק הוצא היתר בנייה להקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף, הכוללת מקלט, חדר הסקה ומחסנים.				
1988/0624.01 – משנת 1989, הופק הוצא היתר לתכנית שינויים לצורך סגירת מרפסות.				
1988/0624.02 – משנת 1990, הודפסה טיוטת היתר בנייה לצמצום מעבר להולכי רגל מ' 3 ל' 2.3 מ' לפי תב"ע				

3770. 1988/0624.03 – משנת 2014, הופק הוצא היתר בנייה להתקנת מעלית פנימית בבניין קיים בין 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.			
עבירות בניה: 2 עבירות בנייה ללא היתר בתחום המגרש.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
אזור בקעה - מתחמים לשימור.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000, אזור מגורים לשימור על פי תכניות מפורטות 2. תכנית שכונתית לפי תכנית האב לשכונת בקעה מס' 30004- מתחם בינוי D (התחדשות עירונית על דרך חברון), זכויות הבנייה במגרשים עד דונם יהיו בין 200 ל-240 אחוזי בנייה, ועד 6 קומות ברח' מרדכי היהודי, קווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית מפורטת.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני, ומוטה תח"צ.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		-	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
מח' שימור	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1274489 – רח' מרדכי היהודי 14, בקעה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות בניה ליח"ד, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 ומעבר ציבורי שנקבעו בתכנית 3770 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 50 בגוש 30013, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. בחלק מחלקה 50 קיים מעבר ציבורי, התכנית מבקשת לשנות את היעוד ולהפוך אותו למגורים יש לתקן את התשריט המוצע ולסמן את המעבר הציבורי בהתאם לתכנית 3770 או לחילופין לקבוע הוראות זיקת הנאה בתחום זה. בדיקה מול מפת גוש: - בגוש 30013 קיימת מפת גוש סופית. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים למפת הגוש. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	מספר הקומות תואם את המדיניות החלה במקום	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. ניתן להציע הרחבה של דירה מס' 5 בעליית הגג בדומה למוצע לדירה מס' 6. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה כי מגישי התכנית יפנו בכתב לבעלי הדירות של דירה 5 אשר לא הצטרפו לתכנית ולהציע להם זאת. עורך התכנית יוכיח כי פנו לבעלי דירה 5 וזאת באמצעות דואר רשום, במידה ובתוך 30 יום מיום קבלת המכתב לא תתקבל תגובה, התכנית תקודם במתכונתה הנוכחית ובתנאים הבאים :
2. מאחר ומדובר בהכשרת מצב קיים, נדרש להסדיר גם את גובה גג הרעפים של דירה מס' 5, כדי לא לייצר מספר גבהים ושיפועים שונים של גג הרעפים לחילופין לסמן להריסה את ההגבהה שבוצעה בפועל גם בדירה 5.
3. בחלק מחלקה 50 קיים מעבר ציבורי, התכנית מבקשת לשנות את היעוד ולהפוך אותו למגורים למרות שאינה מציינת זאת במטרות התכנית או במסמכים לה , יש לתקן את התשריט המוצע ולסמן את המעבר הציבורי בהתאם לתכנית 3770. יש לתקן את התכנית בהתאם ולקבל על כך את אישור מח' מידע תכנוני.
4. יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור המבנה לרבות מרפסות זיז.
5. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבינוי, מס' הקומות, וכן לעניין קווי הבניין.
6. יש להשלים את התייחסות מח' שימור כתנאי להפקדת התכנית. התכנית תתוקן בהתאם להערות המחלקה
7. יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
8. 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.
9. שליחת הודעות אישיות לבעלי העניין בתחום התכנית ולכל בעלי הבניינים במגרשים המצרניים לתכנית.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה :

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

הערות טכניות

הוראות התכנית :

11. יש להוסיף בטבלה 5 משבצת של סה"כ שטחי הבנייה.
12. בסעיף 1.6, יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות וכן יחס של כפיפות לתכנית 5166ב' ותכנית 5022א'.
13. בסעיף 4.1.1, יש להוסיף שימוש למגורים.
14. בסעיף 7.1 בשלביות ביצוע יש לציין כי הבנייה תבוצע בהינף אחד.
15. בסעיף 7.2 יש לציין כי זמן משוער למימוש התכנית יהיה עד 10 שנים מיום אישורה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	בוחן תב"ע	01/05/2024	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 50

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1277839	מוסדות חינוך אור שרגא	בלצקי דוד	ועדה מקומית	18.3.24
רחוב, שכונה:				
תלמודי אברהם 5, בוכרים				

גוש	חלקה	בשלמות
30084	144	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות __4_ תשריט 1

תוספת שטחי בניה במרתף למבנה ומוסד ציבור לדת במבנה לשימור כמפורט:
1. קביעת יעוד למבנים ומוסדות ציבור לדת.
2. קביעת סך שטחי בניה בתוכנית ל- 3414 מ"ר מתוכם – 3017 מ"ר עקרי ו- 397 שירות (3101 מ"ר מירבי).
3. קביעת שימושים ציבוריים למבנים ומוסדות ציבור לדת עבור תלמוד תורה.
4. קביעת קווי בניין
5. קביעת הוראות שימור למבנה הקיים
6. קביעת הוראות בינוי
7. קביעת הוראות שימור
8. קביעת תנאי להיתר
9. קביעת הוראות לגבי עצים.
10. קביעת תנאים לשלכיות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מבנים ומוסדות ציבור לדת	-	794	100	2,391	301% (מעל הקרקע) סה"כ מירבי במגרש- 3,101 מ"ר המהווים 390% בניה (מירבי מעל הקרקע + עקרי מתחת לקרקע)
סה"כ	-	794	100	2,391	
תיאור המצב הקיים					
מדובר במבנה הסטורי בן 2 קומות מעליו נבנו 2 קומות בחזית המזרחית ושלוש קומות בחזית הדרומית. ועוד					

קומה חלקית תת קרקעית וסה"כ 4-5 קומות מעל הקרקע. כמו כן קיימת תוכנית מספר 812966 המאפשרת בינוי של 6 קומות מעל הקרקע. המבנה בנוי בקו אפס לשני רחובות, תלמודי אברהם ויישא ברכה, וכן בנוי בקו אפס כלפי חלקה 103 ממערב. למבנה חצר מרוצפת הפונה לחלקות 145,146. המבנה בנוי עם גג שטוח. ללא חניה או עצים במגרש.	
תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
תוכנית מספר 1358 משנת 1974 – תוכנית מתאר לשכונה. המסמנת את המגרש לשטח לבנייני ציבור ובניינים לשימור ושיקום.	
תוכנית מספר 3125 משנת 1984 – המסמנת את המגרש לאיזור מגורים 3 מיוחד ובניין לשימור ושיקום. התוכנית קובעת קווי בניין של קו 0 כלפי רחוב ו-6 מ בין מבנים ביתר החזיתות. גובה בניה 3 קומות וגג רעפים.	
תוכנית מספר 9032 משנת 2007- שמהותה קביעת בינוי לבניין חדש למוסד. סה"כ 4-5 קומות מעל הקרקע. ועוד קומה חלקית תת קרקעית. וחצר מגוננת חלקית.	
תוכנית מספר 812966 משנת 2021 שמהותה תוספת קומה וחצי וסה"כ 6 קומות מעל הקרקע וקומה חלקית תת קרקעית.	
היתרים: היתר בניה מספר 2008/0202.01 משנת 2012 שמהותו חידוש היתר בניה. מבקש: מורנו ורבנו מוסד חינוך. טיוטת היתר בניה מספר 2008/0202.02 משנת 2022 בסטטוס נידון בוועדת רישוי שמהותו תוספת של קומה וחצי ע"ג המבנה הקיים. מבקש: מורנו ורבנו מוסד חינוך.	
עבירות בניה: לא נמצא במערכת	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית שימור סטטוטורי: לא רשימת שימור: ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 760) מבנה היסטורי: כן. שנת בניה 1911-1925 (מקור: אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד: לא נמצא/קיים. תיעוד מקדים (משנת 2015. הוכן ע"י גיורא סולר)	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
1. ייעוד לפי תכנית המתאר ירושלים 2000: אזור מגורים עירוני 2. התייחסות לתכנית הבניה: אזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות 3. תכנית שכונתית: על פי מדיניות לשכונת הבוכרים ניתן להציע באזור זה עד 5 קומות למעט עבור ייעוד ציבורי אשר ניתן להציע בו חריגה בקומה מעבר למדיניות. 4. תקן חנייה עירוני: תקן חניה נמוך	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1	
תואם. אזור פיתוח עירוני.	
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם
אחרת	

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1277839 – פינת רח' תלמודי 5, בוכרים כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטחים במרתף הבניין. התכנית חלה על חלקה 144 בגוש 30084, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר : - בחלקה 144 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 583/1964 הרשומה מתאריך 02.06.1965. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר זו. מכתב זה מהווה אישור תכנית זאת ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.
אגף תכנון העיר - מח' השימור	סדר יום ועדת שימור תאריך 7.4.24 מספר תיק שימור 6366 נתונים כלליים כתובת אברהם תלמודי 5 / ישא ברכה 33, הבוכרים שם המבקש מגישים : מוסדות אור שרגא. עורכי בקשה : דוד בלצקי סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1277839 סמכות מקומית איש קשר במח' שימור אדר' יהונתן צחור גוש 30084 חלקה בשלמות חלק מחלקה 144 עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות הבקשה : תוספת שטחים בקומת מרתף למבנה בן 6 קומות הכולל מבנה היסטורי חשוב עליו נבנו קומות חדשות ותוספת אגף בשנים האחרונות. התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : שכונת הבוכרים שימור סטטוטורי לא

רשימת שימור נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 760) מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1911-1925 (מקור: אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד לא נמצא/קיים. תיעוד מקדים (משנת 2015. הוכן ע"י גיורא סולר) התייחסות למסמכי התכנית שעמדה בתנאי סף ביום: 18.3.24 מצב מוצע: מוצעת הריסת חלקים משני מבנים היסטוריים קיימים והרחבתם תוך איחוד 2 החלקות, ובניית 3 קומות חדשות נוספות (2 יח"ד בקומה) סה"כ 4 קומות (8 יח"ד) וגג רעפים. כן מוצעת השמשת בורות מים כמחסנים בקומת מרתף. מצב קיים: בית ראובנינו: המבנה נהרס ע"י היזם בעברה בשנת 2009. המבנה היסטורי המקורי היה מבנה אבן דו קומתי וגג רעפים, אופייני לשכונת הבוכרים שנבנה בשנת 1912 בטכנולוגיית בנייה מסורתית (קירות אבן דו-פנים בקירוי גג רעפים). בשנת 2009 הונפק היתר בניה 2008/0202.00 ולאחריו נהרס המבנה בעבירה. בשנת 2013 נבנה מבנה חדש בהיתר 2008/0202.01 (חידוש היתר) בו שוחרו באופן חלקי ולא מדויק חלק מחזיתות המבנה ההיסטורי, שימוש משני באבנים כחיפוי בבניה חדשה בבטון. הערכת משמעות האתר: למבנה ההיסטורי היתה חשיבות וערכיות היסטורית, אדריכלית ועירונית רבה כאחד ממבניה האופייניים של שכונת הבוכרים, המהווה שיא בבניה העירונית בעיר בשלהי התקופה העות'מאנית, הן באופן תכנון הגריד השכונתי ומתחמי הבינוי והן ברמת הבינוי (פרטי בניין וטכנולוגיית בניין). תכנית מאושרת בתוקף: 101-0812966 ייעוד בתב"ע בתוקף: מבנים ומוסדות לדת תכניות קודמות בשטח התכנית: 28.4.1974: תכנית 1358: שטח לבנין ציבורי 5.7.1984: תכנית 3125: אזור מגורים 3 מיוחד 6.10.2007: תכנית 9032: מקום למוסד 31.7.2021: תכנית 101-0812966: מבנים ומוסדות לדת היתרים: 21.10.2012: היתר 2008/0202.01: חידוש היתר מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות חוו"ד מח' שימור: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: א. חוו"ד ותכנית מהנדס שימור: מדובר במבנה היסטורי שנהרס בעבר ושוחרר בהתאם להיתרים שניתנו. מוצעת כעת חפירת קומת מרתף חדשה מתחת ליסודות המבנה ההיסטורי. יש להציג תכנית מדויק של המבנה ההיסטורי הקיים ובה פירוט קומות, קמרונות, שיטות וטכנולוגיות הבניה המקוריות. בנוסף, חובה להגיש חוו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי בהתאם לשיטת הבנייה המקורית. חוו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור. ב. תיעוד ושימור: יש להגיש תיק תיעוד מעודכן למבנה שיאושר ע"י מח' השימור ובהתאם יוגדרו פרטים ואלמנטים נדרשים לשימור במבנה. ג. חצרות אנגליות: יש לבטל את החצרות האנגליות המוצעות, המצמצמות באופן משמעותי את החצר ההיסטורית. ד. צמחיה בוגרת: יש להציג נטיעות עצים בוגרים בכמות משמעותית בתכנון המוצע. ולשפר את מופע החצר ההיסטורית. יש להגיש חוו"ד אגרונום מתאימה, בתיאום מול מח' שימור. ה. תשריט: יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור (בהתאם לסימונם לשימור בנספח הבינוי). ו. הוראות התכנית: ☐ יש לתקן בדברי הסבר לתכנית את הכתוב ("הבנין מורכב משני אגפים ששנו בתקופות שונות") ולפרט את כל הארועים שקדמו להגשת התכנית ומס' תיק הפיקוח ככל שקיים. ☐ הוראות התכניות קובעות כי הוראות השימור מחייבות וקובעות לענין סטיה ניכרת. אולם לא נמצאו כל הוראות שימור בהוראות התכנית המוצעת. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע. ז. נספח הבינוי: יש להוסיף הבהרות והערות בתכניות ובחזיתות לגבי קירות ששוחררו או הורכבו מחדש המפרטות את סוג האבן ואופייה (אבן מלאה/חיפוי	

בלבד/שימוש משני לחיפוי בלבד וכד'), כן יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. ח. תנאים להיתר: הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. הגשת תיק תיעוד מעודכן, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. ט. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
ציפוף ותוספת שטחי ציבור	אין	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	אין
השפעות חברתיות:	תוספת שטחים עבור מוסד ציבור לדת עבור תלמוד תורה.	אין
תשתיות ותחבורה:	אין	לא מוצע פתרון חניה למגרש.
סביבה ונוף:	תוספת שטחי ציבור כלפי התת קרקע. ללא פגיעה במדיניות גובה מעבר למאוסר.	אין
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר במבנה קיים היסטורי בשימוש ציבורי עבור תלמוד תורה. למבנה אושרה תוכנית מספר 812966 המאפשרת בינוי של 6 קומות מעל הקרקע בהתאם למדיניות המע"ר המאפשרת חריגה בקומה עבור מבני ציבור.
2. קומת מרתף- מוצעת חפירה של קומת מרתף עבור שטחים עיקריים ושטחי שירות במאזוררים באמצעות חצרות אנגליות. יש לצמצם את שטח החצר האנגלית המוצעת למינימום עבור אוורור החלונות הפונים לשטחי המשרדים עד לקו החלון הצפון מערבי בלבד ולא עד פינת הבניין כמוצע.
3. עצים וחילחול מי נגר- במגרש קיימת חצר מרוצפת ללא שטחים המאפשרים חלחול מי נגר. נדרש לשמור על 20% הפנוי מבינוי עבור קרקע טבעית ושתילה של לפחות 5 עצים בוגרים בחצר.
4. תנאי להפקדת התוכנית יהיה תיאום כל סוגיית השימור אל מול מחלקת השימור, כולל הטמעת הוראות שימוריות, סימונים נדרשים בתשריט וכד'.
5. שימור- לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
6. חו"ד ותכנית מהנדס שימור: מדובר במבנה היסטורי שנהרס בעבר ושוחזר בהתאם להיתרים שניתנו. מוצעת כעת חפירת קומת מרתף חדשה מתחת ליסודות המבנה ההיסטורי. יש להציג תכנית מדויקת של המבנה ההיסטורי הקיים ובה פירוט קומות, קמרונות, שיטות וטכנולוגיות הבניה המקוריות. בנוסף, חובה להגיש חו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי בהתאם לשיטת הבנייה המקורית. חו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור.
7. תיעוד ושימור: יש להגיש תיק תיעוד מעודכן למבנה שיאוסר ע"י מח' השימור ובהתאם יוגדרו פרטים ואלמנטים נדרשים לשימור במבנה.
8. חצרות אנגליות: יש לבטל את החצרות האנגליות המוצעות, המצמצמות באופן משמעותי את החצר ההיסטורית.

9. צמחיה בוגרת: יש להציג נטיעות עצים בוגרים בכמות משמעותית בתכנון המוצע. ולשפר את מופע החצר ההיסטורית. יש להגיש חו"ד אגרונום מתאימה, בתיאום מול מח' שימור.
10. תשריט: יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור (בהתאם לסימונם לשימור בנספח הבינוי).
11. הוראות התכנית:
12. יש לתקן בדברי הסבר לתכנית את הכתוב ("הבנין מורכב משני אגפים שנשנו בתקופות שונות") ולפרט את כל הארועים שקדמו להגשת התכנית ומס' תיק הפיקוח ככל שקיים.
13. הוראות התכניות קובעות כי הוראות השימור מחייבות וקובעות לענין סטיה ניכרת. אולם לא נמצאו כל הוראות שימור בהוראות התכנית המוצעת. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים.
14. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
15. נספח הבינוי: יש להוסיף הבהרות והערות בתכניות ובחזיתות לגבי קירות ששוחזרו או הורכבו מחדש המפרטות את סוג האבן ואופייה (אבן מלאה/חיפוי בלבד/שימוש משני לחיפוי בלבד וכד'), כן יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
16. תנאים להיתר: הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. הגשת תיק תיעוד מעודכן, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
17. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
18. פתרון המיגון יהיה בהתאם לתקנות הג"א.
19. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הקיים המתייחס לנושאים אלו.
20. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תכנון העיר – מח' השימור, אדריכל העיר.
21. 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.
22. 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

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מרוס אנה	אדריכלית	2.4.24	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 51

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1286988	רוסי רינו	אסדרבן סרגיי	ועדה מחוזית	13/03/2024
רחוב, שכונה:				
שכונת א-צוואנה, ירושלים רחוב דרך אל צוואנה				

גוש	חלקה	בשלמות
29996	56	כן
29996	57	כן

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

מטרת התכנית
חידוש תכנית מס' 11215 אשר אושרה ב- 2011 ולה נקבע סעיף פקיעת תוקף ל-7 שנים מיום אישורה במידה ולא תחל בניית מכון המחקר בתוך 7 שנים מיום אישורה, ייעוד הקרקע יחזור לייעודו טרם אישור תכנית. לאור העבדה כי לא החלה בניית מכון המחקר, פג תוקפה של התכנית ביום ב- 2018. מטרת התכנית 11215 בניית מרכז למחקר וטיפול רפואי אוניברסיטאי בשכונת א-טור. עיקרי הוראותיה: 1. חידוש תכנית מאושרת 11215 שפג תוקפה לעוד 5 שנים עד לשנת 2029. 2. הוראות תכנית 11215 שלא שונו ממשיכות לחול.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		5,161.08	100		
סה"כ		5,161.08	100		
תיאור המצב הקיים					
מגרש ריק בחלק הצפוני והמערבי ומבנה לשימור קיים בחלק הדרומי					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

תכנית 3092 משנת 1990- תכנית מתאר לשכונה אשר קובעת את המגרש בחלק הדרומי כאזור מגורים 5 מיוחד ואינה מאפשרת כל בינוי מעל הקיים למעט שיפורים סניטריים, ויתר השטח הינו שטח פתוח ציבורי. תכנית 11215 אושרה בשנת 2011 ונגנזה לאור פקיעת תוקף התכנית (7 שנים). התכנית הינה להקמת מרכז למחקר וטיפול רפואי אוניברסיטאי. 1. שטח התכנית 5,173 מ"ר. 2. קבעה שינוי ייעוד מדרך (764 מ"ר), שביל להולכי רגל (558 מ"ר), שצ"פ (1,863 מ"ר) מגורים 5 (24 מ"ר) מגורים 5 מיוחד (1,980 מ"ר) ל-דרך מאושרת (131 מ"ר), דרך מוצעת (79 מ"ר) שביל (151 מ"ר), שצ"פ (792 מ"ר), שפ"פ (174 מ"ר) מבנים ומוסדות ציבור לבריאות- (3,846 מ"ר) 3. בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות שימושים מותרים- מרכז למעבדות מחקר רפואי אוניברסיטאי, מרפאות, סיפריה, אולם כנסים. מחסנים וחדרי שירות. 4. קביעת קווי בניין לבניה מעל ומתחת לקרקע 5. הוראות לגבי בניין לשימור. 6. שמירה על עצים בוגרים 7. סטיה נכרת לקווי הבניין, שטחי הבניה, וגובה הבניין 8. שטח מגרש בטבלה 5- 4,020 מ"ר, שטחי הבניה 10,968 מ"ר, מתוכם- 5,108 מ"ר עיקרי+ 200 מ"ר שרות מעל כניסה קובעת ו- 2,780 מ"ר עיקרי ו- 2,880 מ"ר שרות מתחת לכניס קובעת ב-4 קומות מעל כניסה קובעת ו- 2 מתחת.			
היתרים: היתר בת.ב. 02/358.2 משנת 2005 לבניית קיר תמך וגדר אבן מסביב למגרש.			
עבירות בניה: לא נמצאו תיקי עבירה פעילים במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור – במתחם קיים מבנה אשר סומן לשימור בתכנית מס' 11215 עיר היסטורית – המגרש בתחום העיר ההיסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – בחלק הדרומית אזור מגורים עירוני בחלק הצפוני ומערבי שטח פתוח. 2. התייחסות לתכנית הבניה – בחלק הדרומי אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת. 3. תכנית שכונתית – עפ"י תכנית אב לשכונה מדובר באזור למבנים ומוסדות ציבור לדת ושצ"פ בחלק הדרום מערבי. 4. תקן חנייה עירוני – לא נקבע תקן חניה במגרש.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		

מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הערה - חו"ד אינן נדרשו מהסיבה כי מדובר בחידוש תכנית מאושרת

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	ל"ר – חידוש תכנית מאושרת	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

התכנית מוגשת לחידוש תכנית 11215 אשר פג תוקפה ב- 2018 .

לאור חשיבות התכנית להקמת מרכז למחקר וטיפול רפואי אוניברסיטאי בשכונת א-טור (א צוואנה), וכיוון שהדיונים שנערכו לגביה והרגישות הקיימת באזור רלוונטיות גם כיום, מקובל לחדשה באותה המתכונת שאושרה תכנית 11215.

כיוון שפג תוקפה של תכנית 11215 לא ניתן להאריך תוקף אלא לחדשה בתכנית חדשה, קרי- התכנית זו תכלול את כל הוראות תכנית 11215 תשריטה ונספחיה, לרבות שינוי ייעוד, זכויות בניה קווי בניין, הוראות שימור, סטיה נכרת, שימור עצים וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 11215.

כיוון שהתכנית לא מומשה עד שנת 2018, 7 שנים לאחר אישורה, ומאז ועד היום חלפו 6 שנים נוספות, יקבע תוקף למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה, באם לא תמומש יפוג תוקפה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 52

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1287390	ויסקופף ג'פרי	קלפר ארז	ועדה מקומית	12.03.2024
רחוב, שכונה:				
נחלת צדוק 8 , שערי חסד				

גוש	חלקה	בשלמות
30041	27	כן

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

תוספת שתי קומות למבנה קיים והכשרת הרחבת בינוי כדלקמן:
1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 770 מ"ר מתוכם 758 מ"ר שטח עיקרי (חלקו בתת הקרקע) ו- 12 מ"ר שטחי שירות המהווים 302% בניה.
3. הגדלת מס' קומות מ-2 וגג רעפים ל-4
4. קביעת קווי בניין מרביים חדשים
5. קביעת הוראות שימור
6. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	1	255.18	100	770 (מתוכם 208 שטח עיקרי בתת הקרקע)	302% בניה
סה"כ		255.18	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה בן 2 קומות וקומה שלישית מובלעת בגג רעפים (גובה של 1.2 מ' מרצפה עד מדלפות גג) . המבנה מהווה חלק אינטגרלי מבניה טורית רציפה, המבנה הינו בעל שתי חזיתות הפונות כלפי הרחובות, בנוי					

בנסיגה מקו מגרש מצדו הדרומי, נסיגה חלקית בצידו הצפוני			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
1. 2138 משנת 1977- תוכנית המתאר לשערי חסד ונחלת צדוק אשר בין היתר קובעת חזית דרומית לשימור, תוספת זכויות בניה נפחית-עד 2 קומות וקומת מסד. 2. 2138א משנת 1984-התרת שימוש למגורים בקומת המסד הבולטת מפני הקרקע ב1.5 מ' (בהרחבה לדירה קיימת), הוראות בגין בניית גג רעפים והוראות עיצוב. 3. 2138ב משנת 1992-התרת שימוש למגורים בחלל גג הרעפים. 2138ג משנת 2000-תיקון בגין טעות סופר לתוכנית 2138ב לעניין גובה מירבי לקומה א'.			
היתרים:			
1994/1001.01 הופק היתר בניה בשנת 1997 לשימוש בחלל גג רעפים. גובה רצפה עד תחילת מדלפות – 1.2 מ'. 1994/1001.02 הופק היתר בניה בשנת 2008 לביטול ממ"ד שאושר בהיתר בניה קודם. (בגג הרעפים) 2023/0025.00 ניסיון לקדם היתר בניה להכשרת הרחבת בינוי לדירה קיימת, לא הופק היתר בניה.			
עבירות בניה:			
לא אותרו עפ"י המערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
חזית דרומית מסומנת כחזית מיוחדת לשימור בתב 2138. המבנה מסומן לשימור כאתר מס' 2018 ברשימת השימור העירונית. המבנה מצוי בעיר ההיסטורית במתחם לשימור.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני. 2. התייחסות לתכנית הבנייה-בניה טורית רציפה ומדורגת בהתאם לחתך הרחוב. 3. תכנית שכונתית- בשל ערכה המיוחד של השכונה, המדיניות באזור היא לא לאפשר חריגה מהתב"ע התקפה-2138(על תיקוניה). 4. תקן חנייה עירוני-גבוה ע"פ תקן 5166 ב.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י	מוצע בתכנית	הערות

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1287390 – נחלת צדוק 8, שערי חסד כללי - מדובר בתכנית המבקשת לקבוע זכויות בניה, קוו בניין, תוספת גובה והוספת מפלס מרתף, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 3 מיוחד שנקבע בתכנית 2138 למגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 27 בגוש 30041, מדובר בגוש שומה. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30041 קיימת מפת גוש שומה. - בחלקה 27 קיימת תצ"ר רשומה מס' אליפסה 299/1924. יש להתאים את מידת הגבול המזרחי והמערבי של חלקה 27 לתצ"ר 299/1924. יש לתקן את הקבצים הדיגטליים וכן התשריט המוצע בהתאם. בנוסף, בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		חריגה ממדיניות תוכנית 2138 בדגש לגובה הבינוי החריג.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		חריגה משמעותית מגודל יח"ד האופייני לשכונה, יחידת דיור אחת ב- 4 קומות כ- 700 מ"ר שטחי בניה כוללים. (כולל שטח עיקרי בתת הקרקע)

		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התוכנית ולא להפקידה מהנימוקים הבאים:

חריגה מהמדיניות ופגיעה בתבנית הבנייה הייחודית-

התוכנית ממוקמת בעיר ההיסטורית בשכונה לשימור. בשל ערכה המיוחד של השכונה ועל מנת לשמור על אופייה הייחודי, תוכנית 2138 (על תיקוניה) מהווה את מדיניות האזור. המבנה הנדון מהווה חלק אינטגרלי מבניה טורית רציפה ומדורגת-גובה כל מבנה בטור, נמוך מהמבנה הסמוך לו ממזרח בכ-1.2 מ'. דירוג זה מהווה חלק מאופי ומרקם השכונה, הבניה המוצעת חורגת מהמדיניות באופן ניכר ממופע מספר הקומות וגובה המבנה ועלולה להוות פגיעה ויזואלית ולייצר תקדים אשר יפגע בערכי השכונה.

שטח יח"ד בקנ"מ לא סביר-

מוצעת הרחבה ליחידת דיור בודדת לגודל של 770 מ"ר, אין הצדקה תכנונית לאשר יח"ד בשטח לא סביר החורג משמעותית מתמהיל יח"ד האופייני לשכונה בפרט ולעיר באופן כללי, ובעיקר כאשר התוספת המוצעת לא תואמת את המדיניות התכנונית בשכונה ההיסטורית.

בין היתר יצוין כי התכנית אינה מתייחסת לתוספת בניה מאוחרת שנבנתה ללא היתר ובצמידות לחזית דרומית שסומנה לשימור בתכנית התקפה. כמו כן, התכנית מציעה להכשיר תוספת בניה ללא היתר ובצמידות לחזית צפונית היסטורית ללא תאום או התייחסות לערכי השימור.

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 53

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1287630	הייזלר אסתר	גדרון עמוס	ועדה מקומית	25/02/2024
רחוב, שכונה:				
מדבר סיני 22, גבעת המבטר				

גוש	חלקה	בשלמות
30657	59	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 2

מטרת התכנית: תוספת בניה עבור הרחבת יחידת דיור אחת במגרש דו משפחתי תוך הכשרת עבירות בניה. עיקרי הוראותיה: 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'. 2. קביעת בינוי לשם הרחבת יח"ד קיימת. 3. קביעת קווי בנין חדשים. 4. קביעת שטחי בניה מרביים – 259 מ"ר. תוספת של כ-87 מ"ר למצב המאושר 5. קביעת תנאים למתן היתר בניה, שלבים והתניות לביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים	1	343.65	100	75%
סה"כ		343.65	100	
תיאור המצב הקיים				
התכנית מקודמת על חלקי חלקה, בחלקה השלמה קיים בית דו משפחתי בן 2 קומות, עם קיר משותף.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית 1424 משנת 1976 המייעדת את המקום לאזור מגורים 5 מיוחד ו50% זכויות מותרים – כ172 מ"ר למחצית מהמגרש.				

היתרים: היתר בת.ב. 69/730 משנת 1969 להקמת הבניין. היתרי שינויים בת.ב. 69/730.1, 69/730.2, 69/730.3 - שכן.			
עבירות בניה: לא נמצאו תיקי עבירה פעילים. ביח"ד נשוא התכנית קיימות עבירות בנייה המוצעות להכשרה בתכנית זו.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור – המבנה אינו לשימור. עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. 2. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור ללא ציפוף, הבינוי המותר הוא הרחבות עד 50% מהשטח העיקרי של התכנית המאושרת, ללא אפשרות לתוספת יח"ד. 3. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב או מתאר לשכונה. 4. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 2:1.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא נדרש	לא מוצע	
מבני ציבור	לא נדרש	לא מוצע	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1287630 – רח' מדבר סיני 22, גבעת המבחר כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד קיימת, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 1424 לאזור מגורים א'. התכנית חלה על חלק מחלקה 59 בגוש 30657, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית

משותף. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש לתקן בתקנון : איחוד וחלוקה : - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - במידה ומדובר באיחוד וחלוקה בהסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו." - במידה ומדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו." יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית תוגדר כאיחוד וחלוקה בהסכמה, במידה ותוגדר כאיחוד וחלוקה ללא הסכמה יהיה צורך לצרף טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. לידיעה – ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר. תנאים בהליך הרישוי : - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה תצ"ר : - בחלקה 59 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 82/1970 הרשומה מתאריך 28.06.1981. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר זו. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התכנית מממשת את תכנית מתאר 2000 לעניין אזורים ללא ציפוף	
כלכלת היישוב/	ל"ר	

		הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	ל"ר	תשתיות ותחבורה:
בתחום התכנית קיימת צמחיה ועצים רבים שלא ניתנה בגינם התייחסות		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. סמכות מקומית

1. התכנית מוגשת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62א (א) 14. קיימת אי התאמה של השטחים המרביים בין טבלה 5 לחישוב הסכמטי בנספח הבינוי, יש להציג התאמה בין השטחים. נראה כי קיימת חריגה בשטחים מהמותר עפ"י סעיף 14, יש לצמצם את השטחים למותר בסמכות מקומית בתאום עם מחלקת תכנון העיר.

2. **גבול התכנית** – התכנית מוגשת על חלק מחלקה של בית דו משפחתי, מדובר על מבנה עם קיר משותף, בחלקה אחת, יש להסדיר תכנונית את כל הבינוי במגרש, באופן סימטרי, לצורך כך יש להגדיל את הקו הכחול, לכלול את החלקה במלואה ולהציע תכנון והסדרה של הבינוי גם לבית השכן.

3. **מס' קומות** – התכנית מציעה תוספת קומה אחת מעל הבניין הקיים של 2 קומות, מקובל ותואם את מרקם הבינוי בסביבה. יחד עם זאת מעל הקומה החדשה מוצע מעקה גג בגובה של כ- 1.98 מ', גובה המעקה אינו מקובל מאחר ומייצר מופע של קומה נוספת, יש להנמיך את המעקה לגובה של 1.1 מ' בלבד.

4. עבירות בניה

1. התכנית מציעה הכשרת סגירת מרפסת זיז בחזית המערבית. סגירת מרפסת זיז מחומרים קלים אינה מקובלת ובבית צמוד קרקע, עם גישה למרפסות, מרפסת גג וחצר אין הצדקה תכנונית לסגירת מרפסת זו. לאור האמור יש לסמן את הסגירה להריסה.

2. התכנית מציעה הכשרה של סגירת מרפסת בחזית צפונית אחורית. סגירת מרפסת מחומרים קלים אינה מקובלת, ניתן לאפשר בתחום המרפסת תוספת בניה מחומרים המקובלים כגון קירות בלוקים בחיפוי אבן, אחרת יש לסמן להריסה את הסגירה הקלה.

3. בקומת הקרקע מאושר מחסן בהיתר בת.ב. 69/730.2 אשר בפועל מתפקד כשטח עיקרי "חדר", יש לסמן להכשרה, לחילופין להתאים להיתר.

4. בקומת קרקע מסומן מחסן קיים אשר עפ"י ההיתר בת.ב. 69/730.2 הוא שטח מילוי של הבניין, יש לסמנו להכשרה, לחילופין להתאים להיתר.

5. הצגת מסמכי התכנית

1. בחזית הקדמית מאושרת מרפסת זיז אשר לא קיימת בפועל, יש להציע את המרפסת מחדש ולא לסמנה כקיימת.

2. יש לתת התייחסות לעצים הקיימים בתחום המגרש ולסמנם בתכנית המדידה ולהציע את שימורם.

3. כללי

1. יש להוסיף סעיף סטייה נכרת למספר יח"ד מספר קומות וגובה הבניה.

2.	להוסיף סעיף חיזוק מבנים לפי ת"י 413.		
3.	גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.		
4.	העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע הקיים.		
5.	עריכת התכנית תהיה מול המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.		
6.	חוו"ד גורמים - יש להשלים חוו"ד שפ"ע תחזוקה, תברואה.		
בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.			
7.	בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.		
הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.			
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 54

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1290105	חברה בע"מ	גלר דינה	ועדה מקומית	25/01/2024
רחוב, שכונה:				
הנביאים 22, מורשה				

גוש	חלקה	בשלמות
30059	274	כן
30059	275	כן

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

מטרת התכנית:
1. הגבהת הבניין המאושר עפ"י היתר בניה האחרון בת.ב. 17/60.2 בכ 1.5 מ' ביחס להיתר ובכ 2.15 מ' ביחס לתכנית מאושרת.
2. ביטול חלק משטח הקומה המסחרית בקומת הקרקע 0.00 והסבתו לשימוש מגורים ע"י יצירת יח"ד חדשה.
3. ביטול חלל כפול של המסחר וקומת הגלריה במפלס +3.30 והסבתו למגורים.
4. ביטול חלל כפול במפלס +23.10 והסבתו למגורים.
עיקרי הוראותיה:
1. קביעת בינוי להרחבת יחידות דיור קיימות בקומה 1 (+3.25) ובקומה 7 (+22.75).
2. שינוי מס' קומות מ6 קומות + גלריות ל8 קומות.
3. תוספת מרפסות.
4. תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע (0.00), 1(+3.25) 6(+19.50) ו 7(+22.75).
5. תוספת גובה לבניין (מפלס סופי +28.24).
6. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
7. שינוי שימוש חלקי ממסחר ומשרדים למגורים: בקומת קרקע 0.00 וקומה א' 3.25.
8. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 5430 מ"ר (מתוכם 3067 מ"ר שטחים עיקריים ו2363 שטחי שרות).
9. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
10. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ד'	25	873.12	100	435% 3,805

סה"כ		873.12	100	
תיאור המצב הקיים				
מגרש נמצא בשלבי חפירה עפ"י היתרי בניה הקיימים במקום				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית 2902 משנת 1984 תכנית מתאר לשכונה. תכנית 3323 מפורטת משנת 1988. תכנית 4457 משנת 1998 תכנית מתארית לשכונה . תכנית 315945 משנת 2016 להקמת מבנה מגורים בן 6 קומות ו25 יח"ד וחזית מסחרית . בינוי מירבי למגורים 364%, בינוי מירבי למסחר 30%. גובה הבניין הסופי 794.60+ (פני תקרה), גובה חדר מדרגות 797.40+ היתרים: היתר בת.ב. 17/60 מתאריך 2017 להקמת הבניין בן 6 קומות ו2 קומות גלריה , 21 יח"ד. גובה סופי תקרה 23.70+ , גובה סופי מעקה 25.00+ (795.90+). היתר בת.ב. 17/60.2 לשינויים משנת 2023 להגבהת כל הקומות של הבניין , כך הגלריות הופכות לקומות מלאות , סה"כ מתקבל 8 קומות , הגובה הסופי של הבניין עומד על 24.32+ תקרה , גובה סופי מעקה 25.85+ (26.75+) ובניית חדר מדרגות בגובה 27.00+ (797.90). בנוסף תוספת 3 יח"ד כך שסה"כ 24 יח"ד. עבירות בניה: ל"ר				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
שימור – התכנית נמצאת ברשימת מתחמים לשימור, בתחום התכנית קיים מבנה לשימור אשר קיבל בעבר התייחסות ועדת שימור בהליך היתר. התכנית דנן אינה נוגעת בבניין לשימור. עיר היסטורית – התכנית בתחום העיר ההיסטורית.				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				
1. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. 2. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת. 3. תכנית שכונתית - ללא תכנית אב לשכונה, מחוץ לתחום מע"ר צפון. 4. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 3:1.				
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1				
מרכז מטרופוליני אזור פיתוח עירוני				
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות				
תמ"א 35		תואם		
תמ"א 1		תואם		
תמ"א 18		ל"ר		
אחרת				
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור				
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות	
שצ"פ	לא נדרש	לא מוצע		
מבני ציבור	לא נדרש	לא מוצע		
עתודות / אחר				

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1290105 – רח' הנביאים 22, מורשה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בנייה בבניין מגורים קיים, התנית מבקשת לשנות יעוד מדרך מוצעת שנקבע בתכנית 315945 למגורים ד'. התכנית חלה על חלקות 274 ו-275 בגוש 30059, מדובר בגוש שומה. חלקה 275 הינה ביעוד דרך מאושרת ויש לבדוק עם אגף תושבי"ה האם ניתן לבטל את יעוד הדרך בחלקה זו ולשנות אותה למגורים. בנוסף, יש צורך בבדיקת בעלויות בחלקה 275, במידה וחלקה זו נמצאת בבעלות העירייה יש צורך באישור אגף נכסים לשינוי היעוד בחלקה זו ואיחודה עם חלקה 274. במידה ויתקבל אישור של שני האגפים הנ"ל, יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ויש להוסיף לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - במידה ומדובר באיחוד וחלוקה בהסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו." - במידה ומדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו." יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית תוגדר כאיחוד וחלוקה בהסכמה, במידה ותוגדר כאיחוד וחלוקה ללא הסכמה יהיה צורך לצרף טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. לידיעה – ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בחלקות 274,275 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2025/2016 הרשומה מתאריך 17.03.2019.

מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר. במידה ויתקבל אישור אגף תושי"ה ונכסים לשינוי יעוד הדרך בחלקה 275 יש לסמן בתשריט המוצע סימון לביטול דרך מאושרת בשטח חלקה זו. במידה ולא יתקבל אישורם יש להשמיט את חלקה 275 מהתכנית והיא לא תיכלל בתחום הקו הכחול, במקרה זה יש לערוך את קבצי המדידה הדיגטליים בהתאם וכן את התשריט המוצע. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת ולצרף נסח טאבו עדכני לחלקה 275.	
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מח' השימור

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התכנית מציעה הגבהה של הבניין ביחס למצב המאושר בכ 2 מ' ובכך חורגת משמעותית מהמדיניות של המרקם השימורי של האזור.		התאמה לחזון העיר
התכנית מצמצמת שטחי מסחר מוצעים בקומת הקרקע לטובת שטחי מגורים		כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	מוצעת יח"ד חדשה לא נדרש מקום חניה עפ"י התקן	תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

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

- צמצום שטחי מסחר לטובת מגורים – התכנית מציעה צמצום משמעותי של שטחי מסחר/ משרדים לטובת שטחי מגורים, בין היתר ע"י ביטול קומות גלריה וחלל כפול של המסחר. בכך הופכת התכנית שטחי מסחר לפחות אפקטיביים ומצמצמת אפשרויות שימוש בהם.**
התכנית נמצאת על ציר יחסית מרכזי שבו עוד בשנת 1984 קבעה תכנית מתאר לשכונה מס' 2902 חזית מסחרית, לאחרונה יצאו היתרים אשר מציעים מסחר אפקטיבי בקומת הקרקע התומך את הציר המרכזי, אין שום סיבה לצמצם שטחים הנ"ל לעוד שטחי מגורים.
- הגבהת הבניין – התכנית מציעה הגבהת הבניין בכ 2.15 מ' (+796.75 פני בטון תקרה אחרונה) ביחס לתכנית המאושרת (+794.60) וזאת לאחר קבלת היתר אשר הגביה את הבניין ל8 במקום 6 קומות ו 2 קומות גלריה. יצוין כי התכנית נמצאת באזור לשימור המאופיין ע"י מרקם בינוי יחסית נמוך.**

3. קווי בניין - התכנית מציגה חריגה של 3 מ' בחזית המערבית.			
4. הצגת מסמכי תכנית - נספח הבינוי אינו בהיר מאחר ומציג חלק משטחים מאושרים בהיתר כמוצעים, כגון מרפסות זיז, בינוי במפלס +19.80 וכו'.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 55

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1290550	ברים חיים אורי	ירמיקי עודד	ועדה מקומית	18/02/2024
רחוב, שכונה:				
האדמו"ר מסדיגורא 19,21, רמת שלמה				

גוש	חלקה	בשלמות
30563	95	כן
30563	96	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 2

תוספת יחידות חדשות והרחבות, כדלקמן:
1. תוספת 4 יח"ד חדשות על ידי פיצול יח"ד מאושרות בקומה העליונה.
2. קביעת סך שטחי הבנייה הכוללים בהיקף של 2,470 מ"ר מהם 1,970 מ"ר שטח עיקרי ו 500 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת
3. קביעת קווי בנין
4. קביעת תנאים למתן היתר בנייה
5. קביעת הוראות בגין עצים לשימור

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	16	1,219.57	100	2,470	202% בנייה מירביים
סה"כ	16	1,219.57	100	2,470	
תיאור המצב הקיים					
שני מבני מגורים בני קומה אחת מעל קומת מסד אטומה המשמשת חצר לחזית רחוב סדיגורא. בחזית האחורית 3 קומות. עפ"י מערכת ה GIS, קיימת בנייה ללא היתר בתחום המגרשים. המגרשים אינם כוללים חניות מאושרות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1973ב, ול"ל, מאושרת משנת 1993- אזור מגורים 2 מיוחד					
14000ב, הרחבות בינוי, מאושרת משנת 2015- מגרשים 01 ו- 02, אזור מגורים, טיפוס א1. התכנית מגדילה את					

שטחי הבנייה בכל מגרש בטיפוס זה ומאשרת תוספת קומה. סה"כ שטחי בנייה מירביים במגרש 334.8 01 מ"ר ובמגרש 334.8 02 מ"ר. 593442, מאושרת משנת 2020- תכנית להרחבת יח"ד והסדרת בינוי ללא היתר. התכנית קבעה בחלקה 96 (סדיגורא 21) שטחי בנייה כוללים בהיקף של 1,251.75 מ"ר, 6 יח"ד, 2 קומות מעל הכניסה ו – 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. התכנית קבעה בחלקה 95 (סדיגורא 19) שטחי בנייה כוללים בהיקף של 1268.26 מ"ר, 6 יח"ד, 2 קומות מעל הכניסה ו – 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.			
היתרים: מגרש 1 1993/0898, בנייה חדשה, היתר אושר בשנת 1994- מגרש 310, בניין בן 3 קומות הכולל 6 יח"ד ו- 737.93 מ"ר שטחי בנייה כוללים 1993/0898.02, תוספת בנייה, היתר אושר בשנת 2023- הרחבות של יח"ד קיימות ותוספת קומה על הגג. סה"כ תוספת של 375.74 מ"ר שטחי בנייה כוללים, בנוסף 63.43 מ"ר מרפסות. מגרש 2 1993/0897, בנייה חדשה, היתר אושר בשנת 1997- מגרשים 309, בניין בן 3 קומות הכולל 6 יח"ד ו- 697.05 מ"ר שטחי בנייה כוללים, בנוסף 56.62 מ"ר שטח מרפסות. 1993/0897.02, תוספת בנייה, היתר אושר בשנת 2022- סדיגורא 21, סגירת מרפסת ובנייה על הגג. תוספת של 208.27 מ"ר שטחי בנייה כוללים, בנוסף 71.04 שטח מרפסות. 1993/0897.03, תוספת בנייה, היתר אושר בשנת 2023- סדיגורא 21, תוספת מרפסות ובנייה על הגג. תוספת של 172.37 מ"ר שטחי בנייה כוללים, בנוסף 105.15 מ"ר שטח מרפסות.			
עבירות בניה: אין תיקי פיקוח פעילים			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני 2. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור ללא ציפוף 3. תכנית שכונתית- אין 4. תקן חנייה עירוני- בינוני			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י	מוצע בתכנית	הערות

	תדריך ההקצאות		
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
בדיקה מול תצ"ר: בחלקות 95-96 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 476/2000 הרשומה מתאריך 17.10.2001. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות במפת המדידה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר הנ"ל. יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
חוות דעת מתאריך: 06/05/2024 תב"ע 1290550 מטרת התכנית: התוכנית מציעה הפיכת קומת הגג ליח"ד חדשות ותוספת בניה בקומת הגג ובקומה שמתחתיה. אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה 2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3. נספח תנועה הוא מנחה בלבד (יועץ תנועה- י.ג. הנדסה)	אגף תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
תוספת יח"ד במרקם לא לציפוף		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
תוספת יח"ד ללא תוספת חניות במגרש		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה, ממליצים לדחות את התכנית מהסיבות הבאות:

1. התכנית מבקשת להוסיף 4 יח"ד באופן זהה בשני המגרשים, 2 יח"ד חדשות בכל מגרש, ללא מתן פתרון חניה יח"ד החדשות מוצעות בקומת הגג שכבר אושרה בהיתרים להרחבות בלבד.
2. מאחר ואין היתכנות להוספת חניות במגרשי התוכנית ואין הצדקה לפטור מחניות באזור זה, לא ניתן להציע תוספת יח"ד חדשות במגרשים ועל כן התכנית לדחיה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמה מילר	מתכנת ערים	6.5.2024	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: **הפקדה**
מס' התכנית בסדר היום: **56**

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1300458	ניימן עמיחי	אלה ארז	ועדה מחוזית	04/03/2024
רחוב, שכונה:				
שלמה מוסיוף 6, בוכרים				

גוש	חלקה	בשלמות
30085	108	כן

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

תוספת 6 קומות מעל למבנה וחצר לשימור, הרחבות בינוי ותוספת קומות, כמפורט:	
1.	שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ג'
2.	תוספת 6 קומות מעל לשתיים היסטוריות קיימות, סה"כ 8 קומות.
3.	תוספת 4 קומות תת"ק לטובת מסחר, חנייה, מחסנים ושטח עיקרי ציבורי
4.	קביעת סך שטחים בתכנית ל 8,253 מ"ר מירבי. מתוכם 6,100 מ"ר עיקרי מעל לקרקע, 1,028 מ"ר עיקרי תת"ק הקרקע ו1,125 שרות מעל לקרקע, המהווים 730% מירבי.
5.	הגדלת מספר יח"ד מ_25 ל- 55. שטח ממוצע של יח"ד 124 (הכוללים 12 מ"ר ממ"ד).
6.	קביעת קווי בניין מירביים.
7.	קביעת שימושים למגורים, מסחר, חנייה, שימושי הפרשה ציבורית מבונה
8.	קביעת הוראות שימור.
9.	קביעת הוראות הריסה ובנייה.
10.	קביעת שטחי חניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	55	1,330.65	100	8,253	730% מירבי
סה"כ		1,330.65	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה היסטורי אופייני סביב חצר בן שתי קומות.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
תכנית מס' 3276 א' משנת 2004 ייעדה את שטח המגרשים לאזור מגורים 3 מיוחד קבעה את הבא: העצים בחצרות הפנימיות לשימור רוב חזיתות המבנה לשימור, וחלק לפירוק והרכבה מחדש הריסה של כל הבינוי הקיים בחצרות הפנימיות ושמירה על חצר קווי בניין לבניה בצד הצפוני לכיוון הרחוב, ובחצרות בינוי של עד שתי קומות וגג רעפים מוגבה תכניות קודמות: תמ"א 38/2 הריסה ובנייה 15015 מ 2020 – נגזה 862276 – משנת 2022 X – תכנית אשר הציעה איחוד וחלוקה, תוספת קומות ובינוי משמעותי בחצר עברה דיון להפקדה בועדה המקומית אך לא קודמה.	
היתרים: אין	
עבירות בניה: 2018/6751.00 – עבירת בנייה 2019/6552 – בנייה ללא היתר 2021/3936 – בנייה ללא היתר	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, בשכונת הבוכרים. מבנה חצר בית דוידוף – נשמר בשלמות. קיימות תוספות בניה ו/או שינויים משמעותיים. המבנים נבנו במספר שלבים היסטוריים: בשלב המוקדם נבנה האגף הצפוני קומת קרקע מסחרית (רצף חדרים) בבניה מסורתית של קירות נושאים קמרונות לאורך קו מגרש הצפוני ומערבי ומעליה קומת מגורים מקורה תקרת עץ פרימיטבית פנים וגג רעפים משופע. תצורת המבנה תחמה מצפון חצר פנימית מרוצפת ובה בור מים מרכזי. הכניסה לחצר תוכננה משער כניסה בחומת אבן מקורית קיימת לאורך קו מגרש מערבי רחוב מוסיוף. בשלב הבניה שני נבנתה קומת הקרקע של האגף הדרומי ובשלב בניה שלישי נוספת קומה א' מקורה גג רעפים משופע, אליו תוכננה גישה במהלך מדרגות חוץ מהחצר הפנימית. האגף הדרומי השלים את תכנית של החצר בהתאם לפרצלציה המקורית שנקבעה התכנון ההיסטורי של שכונת הבוכרים. שימור סטטוטורי: כן. חזיתות לשימור וכן עץ לשימור עפ"י תב"ע 3276 א. רשימת שימור: ברשימת שימור מאושרת מס' אתר 3706.3693 מבנה הסטורי: כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור: אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד: טיוטת תיעוד מקדים מיום 27.11.16 ע"י אנה לדיז'נסקי	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
1. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני. 2. התייחסות לתכנית הבניה-אזור לשימור עפ"י תכנית מפורטת 3. תכנית שכונתית-תכנית באזור מע"ר צפון, הבינוי נקבע ל 5 קומות וגג רעפים. 4. תקן חנייה עירוני -תקן נמוך 1:3.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1	
אזור מוטת תחבורה ציבורית	
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות	
תואם	תמ"א 35

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	סדר יום ועדת שימור תאריך 14.4.24 מספר תיק שימור 6314 נתונים כלליים כתובת מוסיון 6-8 / ישא ברכה 45-47 /הבוכרים 3, שכונת הבוכרים שם המבקש מגישים : עמיחי ניימן (קבוצת קרתא). עורכי בקשה : ארז אלה סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1300458 סמכות מחוזית

איש קשר במח' שימור אדר' יהונתן צחור גוש חלקה בשלמות חלק מחלקה 30085 108 עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות הבקשה : תוספת 6 קומות ובינוי מאסיבי במתחם לשימור ושכונת חצר אופיינית בלב שכונת הבוכרים ההיסטורית בין רחובות הבוכרים, מוסיוף וישא ברכה. הבקשה מציעה בניית 6 קומות חדשות מעל למתחם ההיסטורי הקיים המורכב משני אגפים בני 2 קומות וגג רעפים המקיפים חצר פנימית, בינוי בתוך שטח החצר ההיסטורית וכן קומות תת"ק לחניה ומחסנים, ליצירת מתחם שכונתי חדש בן 8 קומות וגג משופע מעל 3 קומות תת"ק התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : שכונת הבוכרים שימור סטטוטורי כן. 4 חזיתות לשימור 2 עצים בחצר ההיסטורית לשימור בתב"ע 3276א רשימת שימור נכלל ברשימת שימור מאושרת (מס' אתר 3693.3706) מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור : אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד טיוטת תיעוד מקדים מיום 27.11.16 ע"י אנה לדיז'נסקי התייחסות למסמכי התכנית שעמדה בתנאי סף ביום : 4.3.24 מצב מוצע : מוצעת בניית 6 קומות חדשות מעל למתחם ההיסטורי הקיים המורכב משני אגפים בני 2 קומות וגג רעפים המקיפים חצר פנימית, בינוי בתוך שטח החצר ההיסטורית וכן קומות תת"ק לחניה ומחסנים, ליצירת מתחם שכונתי חדש בן 8 קומות וגג משופע מעל 3 קומות תת"ק מצב קיים : במתחם לשימור ושכונת חצר אופיינית בלב שכונת הבוכרים ההיסטורית בין רחובות	

הבוכרים, מוסיוף וישא ברכה. המתחם ההיסטורי הקיים מורכב משני אגפים בני 2 קומות וגג רעפים המקיפים חצר פנימית גדולה.

הערכת משמעות האתר :

מתחם היסטורי קיים המורכב משני אגפים בני 2 קומות וגג רעפים המקיפים חצר פנימית. האגף הצפוני הוא מבנה אבן פינתי דו-קומתי המשמש למגורים ומסחר בקומתו התחתונה. בקומה העליונה מרפסות זיז ופתחי 'טריפור' מעוטרים הכוללים מסגרות ונגרות מקורית. החזית המערבית הפונה לרחוב מוסיוף אטומה ברובה וכוללת פתחים בסגנון שונה. הכניסה הראשית למבנה היא דרך שער לחצר בחזית זו.

האגף הדרומי הוא מבנה אבן דו-קומתי עם גג רעפים אליו נצמד מצפון אגף חד-קומתי עם גג שטוח. במבנה זה קיימים פרטי אבן הכוללים פתחים עם מסגרות מודגשות, קשתות אבני 'מוקאדם' בקומה התחתונה מעל פתחים כפולים. בקומה השנייה חלונות כפולים ומרפסות זיז. במבנה השתמרו פרטי מסגרות, נגרות ופרטי אבן מקוריים.

המתחם מהווה חלק מהרקמה ההיסטורית של השכונה, ומשמש דוגמה לשפה האורבנית של המקום בסגנון הפתחים בו, באופן העמדתו על המגרש (קו 0) וכן במאפיינים אדריכליים וצורניים נוספים.

המתחם השכונתי מהווה מכלול טיפוסי בתבנית הבניה ההיסטורית של שכונת הבוכרים, המהווה שיא בתכנון העירוני-שכונתי בירושלים בשלהי התקופה העות'מאנית, הן באופן תכנון הגריד השכונתי ומתחמי הבינוי והן ברמת הבינוי (פרטי בניין וטכנולוגיית בניין) ולפיכך להאתר בעל חשיבות היסטורית אורבנית ואדריכלית גבוהה.

תכנית מאושרת בתוקף : 3276 א' ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים 3 מיוחד

תכניות קודמות בשטח התכנית :

28.4.1974 : תכנית 1358- אזור מסחרי מיוחד

25.3.1990 : תכנית 3276 : אזור מסחרי מיוחד

15.3.2004 : תכנית 3276 א' : אזור מגורים 3 מיוחד

היתרים :

אין

מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 5 קומות

חוו"ד מח' שימור :

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים :

- בנייה הפוגעת בלב מרכז היסטורי לשימור: הבקשה מציעה תוספת בניה מסיבית המשנה לחלוטין את אופי הבלוק העירוני ושכונת החצר ההיסטורית האופיינית לשכונת הבוכרים, תוך פגיעה בחצר ההיסטורית בבור המים שבמרכז ובעצים שהוגדרו לשימור בתב"ע התקפה ולפיכך התכנון המוצע אינו מוצדק בסביבה רגישה זו.

- גובה בינוי: מוצע בינוי החורג באופן ניכר משנקבע כמדיניות מע"ר צפון (5 קומות בלבד).

- אופי וסגנון בניה מוצע שאינם תואמים את רוח המקום: הבנייה החדשה המוצעת בבקשה זו כוללת בינוי מנוכר ושונה לחלוטין מסביבתו ההיסטורית ומשנה לחלוטין את רוח המקום של שכונת הבוכרים בכלל ושכונת בתי החצר (בית ראובינוף) בפרט ולכן אינה מתאימה ואין לאשרה.

ככל ויוגש תכנון חדש ומתאים לסביבה ההיסטורית ולעקרונות לעיל יש להקפיד על התאמת התכנון לנושאים המפורטים להלן :

- גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- עד 5 קומות בלבד.
- תיעוד ושימור: במתחם ההיסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם בבינוי המוצע:

- שימור כל חזיתות המתחם: שימור החזיתות ההיסטוריות במלואן ובמקומן בהתאם לתב"ע התקפה. אין לפגוע או לשנות (להוריד/להוסיף) על החזיתות של המבנים ההיסטוריים, כולל החזיתות הפנימיות ובפרט לא עבור פתחים לחניון.
- שימור חללי קמרונות מקוריים היסטוריים: יש לשלב ולשמור על כל חללי הפנים ההיסטוריים הקיימים שנבנו בטכנולוגיות הבניה היסטוריות בבניית אבן וקמרונות.
- חצר היסטורית: יש לשלב את המרכיבים ההיסטוריים הקיימים בחצר כדוגמת בורות המים ועצי הברוש. יש לשמור על מפלסי החצר ההיסטורית הקיימים כיום. יש לצמצם את הבינוי החדש בתחומי החצר למינ' האפשרי, בתיאום מול מח' השימור.
- גרמי מדרגות אבן: יש לשלב את גרמי המדרגות המקוריים, כולל כל פרטיהם, הקיימים בחצר ההיסטורית במסגרת הפיתוח המוצע.
- ריצופים היסטוריים: יש לשמור על הריצופים ההיסטוריים המתועדים בתיק. יש לקבוע הנחיות ברורות לשימורם והגנתם לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.
- גג רעפים היסטורי: יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.
- אלמנטים להריסה במבנה ההיסטורי: ייקבעו עם מח' השימור ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/יפגעו.

- חניון בחצר ההיסטורית: חצר המתחם, הממוקמת סמוך לשוק הבוכרים ולאזור שכונת הבוכרים ההיסטורית שהינם אזורים שוקקי חיים המאופיינים בהליכתיות אינטנסיבית. בהתחשב במאפייני האזור, בחצר ובבינוי ההיסטורי הייחודי אין להציע חניון בתחום החצר ההיסטורית.
- קומות תת"ק: חפירה עבור קומות תת-קרקעיות תתאפשר רק באזורים 'מופרים' ולא תחת מבני קמרונות לשימור אשר בסבירות גבוהה לא ישתמרו לעת חפירה. ככל ותוצע חפירה מתחת ליסודות מבנה היסטורי קיים לשימור, יידרש להגיש חו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית. חו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור. כן יידרש להציג תכנית המבנה ההיסטורי הקיים הכוללת פירוט קומות, קמרונות, שיטות וטכנולוגיות הבניה המקוריות.
- חזיתות ומרפסות: יש להציע חזיתות ומרפסות חדשות המתאימות לחזיתות ולמרפסות ההיסטוריות הקיימות ובתיאום עם מח' השימור. אין להציע חזיתות בעיצוב המתנכר לחזיתות ההיסטוריות ולמרקם שכונת הבוכרים ההיסטורית. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. אין לאפשר פתיחה בחזית לטובת כניסה לחניון
- גג רעפים חדש: יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

- מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.

- צמחיה בוגרת: בחצר המתחם קיימים 2 עצים שנקבעו לשימור בתב"ע התקפה (3276א). יש לסמנם לשימור ולקבוע הוראות והנחיות מתאימות להגנתם ושמירתם הקפדנית לפני, במהלך ובסיום עבודות הפיתוח. יש לשלב עצים בוגרים ובריאים נוספים בתכנון המוצע, בתיאום עם מח' שימור.

- תשריט: יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור. יש לסמן את החזיתות לשימור באופן ברור ובולט. יש לסמן את 2 העצים המוגדרים לשימור בתב"ע התקפה גם בתשריט

התב"ע המוצעת לשימור - הוראות התכנית: יש לשנות הסעיפים המופיעים בבקשה המוצעת כעת באופן הבא: - יש לשנות סעי' 2.4.1.2 לגבי היתר לשינוי בחזית ההיסטורית לטובת פתח כניסה לחניון - יש לשנות סעי' 2.4.1.2. לגבי היתר להריסת גג הרעפים ההיסטורי ולהתאימו לסעי' ב' לעיל. - יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח. - יש להוסיף הוראות: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע. - תנאים להיתר: הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. השלמת ואישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.	
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1300458 – מתחם מוסיוף, בוכרים כללי - מדובר בתכנית המבקשת שימור ושיפוץ המבנה ההיסטורי הקיים, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 3 מיוחד שנקבע בתכנית 3276א למגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 108 בגוש 30085, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30085 קיימת מפת גוש סופית. - בחלקה 137 הגובלת דרום מערבית לחלקה 108 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2748/2019 הכשרה לרישום מתאריך 01/2022.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים למפת הגוש ולתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.	
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
ירושלים, ז' אדר ב תשפ"ד 17 מרץ 2024 אל : אנה מרום, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת : חניתה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת מקדמית לתכנית 1300458 בשכונת הבוכרים (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 4 של הוראות התכנית, וגרסה 3 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת הבוכרים בין שלמה מוסיוף ממערב ישא ברכה מצפון ורחובות הבוכרים מדרון. גוש : 30085 חלקה 108. שטח התכנית : 1.330 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 3276 א' אשר קבעה את היעוד ל"אזור מגורים 3 מיוחד". זכויות הבנייה המאושרות : 150% שהם 1,995 מ"ר. מספר הקומות המאושרת בין 2-3 קומות. 3. תיאור התכנית : התכנית מציעה בניין בין 6 קומות מעל מפלס ה- 0.00 ועוד 4 קומות מתחת למפלס ה- 0.00, עבור מגורים וכן חזית מסחרית. מספר יחידות דיור המוצע – 55 יחידות דיור. שטחי הבנייה הסחירים המוצעים – 6,747 מ"ר שטחים עיקריים + 3,283 מ"ר שטחי שרות, סה"כ מוצעים 13,030 מ"ר שטחים כוללים. שטחי הבנייה לצרכי ציבור המוצעים - 381 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שטחי שרות, סה"כ מוצעים 431 מ"ר כוללים. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : - על התכנית להציג לכל הפחות 330 מ"ר שטחים בנויים בהפרשה מבונה. עבור טיפת חלב ומרכז לגיל הרך. השטחים יהיו שטחים נטו, ולא יובאו במניין שטחים עבור חדרי מדרגות, מעליות, שטחים משותפים בבניין וכדו'. - הוראות התכנית –	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

סעיף 4.1.2 א 8 וכן סעיף 5 בהערות לסעיף - יקבע כבר כעת את מספר יח"ד הדיור המבוקש, ללא הקלה.

סעיף 4.1 שימושים: יש לצין בשימושים מגורים, מסחר חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב ומרכז לגיל הרך.

- יש לתקן סעיף 4.1 בהוראות התכנית כמפורט להלן:

5. בתא שטח מספר _____ תבוצע הפרשה לצרכי ציבור כגון: טיפת חלב ומרכז לגיל הרך בהיקף של _____ מ"ר שטח בנוי.

6. מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה, יסומן בנספחי בינוי כמחייב ויווחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.

- יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

- יש להוסיף בסעיף תנאים למתן היתר בניה כי תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף הנכסים.

- יש להוסיף בסעיף תנאים למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה למדיניות התכנון של השימושים, הבינוי המוצע והיקף השטחים עבור השימושים השונים.

- יש להוסיף בסעיף תנאים למתן היתר בניה כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

- סעיף 5 כל השטחים עבור מבני הציבור יצויינו כשטחים עיקריים. בהערה לסעיף זה יצויין כי בשימוש מבני ציבור ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לשטחי שרות.
- נספח בינוי -

-נספח הבינוי יוצג בקנ"מ 1: 100.

-נספח הבינוי שהועבר אלינו אינו ברור וקשה להבין ממנו מה התוספות המבוקשות, מה השימושים המבוקשים בכל קומה וקומה, היכן מוצעים פתחים – חלונות דלתות וכן המפלס היחסי והמוחלט בכל קומה וקומה. כמו כן לא ברור מה השימוש הציבורי המוצע.

-בנספח הבינוי יש להציג ביחס לשימושים הציבוריים, כניסה לשטחים הציבוריים הללו בכניסה נפרדת מהכניסה למגורים. על השטח הציבורי להיות בחטיבה אחת רציפה. יצויין השטח הבנוי על גבי תכנית הקומה.

- יש להציג בנספח הבינוי וכן לצין בתקנון שהשטחים הללו יהיו נגישים.

-תכנית המדידה המוצגת בתכניות הקומות מקשה על קריאת המסמך.

-יש לדייק את מספור החתכים.

-לאחר תיקון נספח הבינוי ניתן יהיה להבין את איכות השטחים הציבוריים המוצעים.

- ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.

ב ב ר כ ה,

חניטה דפני קמיש

העתיקים :	
מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר	
מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון, אגף תכנון העיר	
אדר' נטע לוי גולשטיין, ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר	
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד	פגיעה בחצר לשימור בשכונה המתאפיינת בבנייה סביב חצרות פנימיות. חריגה חמורה במספר הקומות ממדיניות המע"ר
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		יוצר בינוי מאסיבי וחריג בנוף
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

התכנית המאושרת של שכונת הבוכרים שמה דגש על שימור ככל הניתן של החצרות הפנימיות המאפיינות את השכונה, גובה הבניינים ושימור החזיתות.

במסגרת החלטת הוועדה המחוזית באישור תכנית המדיניות לאזור הבוכרים נקבע:

מבני חצר: המדיניות מקנה חשיבות גבוהה לשמירה על מורפולוגית הבינוי ההיסטורית הקיימת של מבני חצר. ייעשה מאמץ מרבי לשמירה על החצרות הקיימות. תותר בניה בשטח החצרות עבור גרמי מדרגות, מעליות ומרחבים מוגנים בלבד ותוך התערבות מזערית ככל הניתן בחצר.

פתרונות מיגון ייעשו ככל הניתן על ידי שיפורי מיגון בחללים קיימים ("חדרים מחוזקים"). ככל שאפשרות זו כרוכה בפגעה משמעותית בערכי שימור במבנה הקיים, תישקל האפשרות לתוספת עמודות ממ"דים. העתקת חזית לשימור בתחום החצר הפנימית לצורך זה, תותר במקרים ייחודיים בלבד.

יש לציין שנערכו ישיבות תיאום רבות עם מספר מתכננים בנוגע למתחם ולא הייתה הצלחה בהתאמת התכנית למדיניות ולשמירה על הערכים המיוחדים של שכונת הבוכרים.

לא ניתן לקדם את התכנית כפי שהוגשה שפוגעת בלב מרכז היסטורי לשימור: הבקשה מציעה תוספת בניה מסיבית המשנה לחלוטין את אופי הבלוק העירוני ושכונת החצר ההיסטורית האופיינית לשכונת הבוכרים, תוך פגיעה בחצר ההיסטורית בבור המים שבמרכז ובעצים שהוגדרו לשימור בתב"ע התקפה ולפיכך התכנון המוצע אינו מוצדק בסביבה רגישה זו.

יש לקדם את התכנית רק עם תתוקן על פי העקרונות הבאים:

1. **גובה בינוי:** התכנית המוצעת מצמצמת באופן משמעותי את שטח החצר על ידי תוספות של הרחבות דירות, חלקן בזיז מעל לחצר, ומציעה חריגה משמעותית ממדיניות המע"ר המאפשרת כאן בינוי עד 5 קומות – (בתכנית דנן תוספת של 6 קומות חדשות, מעל לשתי הקומות ההיסטוריות – סה"כ 8 קומות). **יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון-עד 5 קומות בלבד וגג רעפים ללא הגבהה.**
2. **צמצום בינוי בחצר למינימום ושימור אלמנטים היסטוריים:** בהתאם להחלטה במסגרת תכנית האב לשמירה על חצרות ככול הניתן - חצר היסטורית: יש לצמצם את הבינוי החדש בתחומי החצר למינ' האפשרי, בתיאום מול מח' השימור.
יש לשלב את המרכיבים ההיסטוריים הקיימים בחצר כדוגמת בורות המים ועצי הברוש. יש לשמור על מפלסי החצר ההיסטורית הקיימים כיום.
3. **תיעוד ושימור:** במתחם ההיסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם בבינוי המוצע:
- שימור כל חזיתות המתחם: שימור החזיתות ההיסטוריות במלואן ובמקומן בהתאם לתב"ע התקפה. אין לפגוע או לשנות (להוריד/להוסיף) על החזיתות של המבנים ההיסטוריים, כולל החזיתות הפנימיות ובפרט לא עבור פתחים לחניון.
- שימור חללי קמרונות מקוריים היסטוריים: יש לשלב ולשמור על כל חללי הפנים ההיסטוריים הקיימים שנבנו בטכנולוגיות הבניה היסטוריות בבניית אבן וקמרונות.
- גרמי מדרגות אבן: יש לשלב את גרמי המדרגות המקוריים, כולל כל פרטיהם, הקיימים בחצר ההיסטורית במסגרת הפיתוח המוצע.
- ריצופים היסטוריים: יש לשמור על הריצופים ההיסטוריים המתועדים בתיק. יש לקבוע הנחיות ברורות לשימורם והגנתם לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.
- גג רעפים היסטורי: יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.

- אלמנטים להריסה במבנה ההיסטורי: ייקבעו עם מח' השימור ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/ייפגעו.

4. **חנייה:** עקב העובדה כי כל החזיתות לשימור ופתרון החנייה המוצע פוגע משמעותית בבניין לשימור וקרבה של כ 180 מ"ר מתחנת רק"ל עתידית יש לפטור את התכנית מהצורך בהתקנת מקומות חניה בחלקה.

5. **קומות תת"ק: מוצעת תכנית מלאה. יש למצמם את התכנית באופן משמעותי, הן מסיבות חלחול מי נגר והן מסיבות שימוריות.**

חפירה עבור קומות תת-קרקעיות תתאפשר רק באזורים 'מופרים' ולא תחת מבני קמרונות לשימור ככל ותוצע חפירה מתחת ליסודות מבנה היסטורי קיים לשימור, יידרש להגיש חו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית. חו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור. כן יידרש להציג תכנית המבנה ההיסטורי הקיים הכוללת פירוט קומות, קמרונות, שיטות וטכנולוגיות הבניה המקוריות.

6. **חזיתות ומרפסות:** יש להציע חזיתות ומרפסות חדשות המתאימות לחזיתות ולמרפסות ההיסטוריות הקיימות ובתיאום עם מח' השימור. אין להציע חזיתות בעיצוב המתנכר לחזיתות ההיסטוריות ולמרקם שכונת הבוכרים ההיסטורית. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. אין לאפשר פתיחה בחזית לטובת כניסה לחניון.

7. **גג רעפים חדש:** יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג.

8. **מערכות ותשתיות מים ומיזוג:** ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.

9. **מיגון:** יש להציע חדרים מחוזקים במקום תוספת ממדים בהתאם להנחיות של תכנית האב.

10. **צמחייה בוגרת:** בחצר המתחם קיימים 2 עצים שנקבעו לשימור בתב"ע התקפה (3276א). יש לסמנם לשימור ולקבוע הוראות והנחיות מתאימות להגנתם ושמירתם הקפדנית לפני, במהלך ובסיום עבודות הפיתוח. יש לשלב עצים בוגרים ובריאים נוספים בתכנון המוצע, בתיאום עם מח' שימור ומח' שפע.

11. **בהתאם לחו"ד מדיניות תכנון:** על התכנית להציג לכל הפחות 330 מ"ר שטחים בנויים בהפרשה מבונה. עבור טיפת חלב ומרכז לגיל הרך. השטחים יהיו שטחים נטו, ולא יובאו במניין שטחים עבור חדרי מדרגות, מעליות, שטחים משותפים בבניין וכדו'. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט וצמצום זכויות הבנייה ויחידות דיור בהתאם להמלצה זו.

12. **תשריט:** יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור. יש לסמן את החזיתות לשימור באופן ברור ובולט. יש לסמן את 2 העצים המוגדרים לשימור בתב"ע התקפה גם בתשריט התב"ע המוצעת לשימור.

13. **הוראות התכנית:** יש לשנות הסעיפים המופיעים בבקשה המוצעת כעת באופן הבא:
- יש לקבוע בהוראות התכנית כי בקומת הקרקע הפונה לכל הרחובות השימושים יהיו שימושים מסחרים בלבד.

- לא יותר מסחר בקומות מתחת לקרקע אלא כחיבור למסחר המוצע בקומה הראשונה ולא כחנות נפרדת.
- יבוטל הסעיף מתחת לטבלה 5 המתיר שינוי של שטחי שרות לשטחים עיקרים ותוספות של יח"ד.

1. יש לשנות סעי' 2.ד.4.1.2 לגבי היתר לשינוי בחזית ההיסטורית לטובת פתח כניסה לחניון.
2. יש לשנות סעי' 2.ד.4.1.2 לגבי היתר להריסת גג הרעפים ההיסטורי ולהתאימו לסעי' ב' לעיל.
3. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.
4. יש להוסיף הוראות: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים

לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.

סעיף 4.1 שימושים: יש לצין בשימושים מגורים, מסחר חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב ומרכז לגיל הרך.

- יש לתקן סעיף 4.1 בהוראות התכנית כמפורט להלן:

- תבוצע הפרשה לצרכי ציבור כגון: טיפת חלב ומרכז לגיל הרך בהיקף שייקבע.
- מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה, יסומן בנספחי בינוי כמחייב וייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.
- יש לתקן סעיף 5 בהתאם להנחיות הבינוי החדשות ובפרט לציון כי כל השטחים עבור מבני הציבור יצויינו כשטחים עיקריים. בהערה לסעיף זה יצויין כי בשימוש מבני ציבור ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לשטחי שרות.

14. נספח בינוי: נספח הבינוי יוצג בקנ"מ 1:100. יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם להערות התכנוניות שמעלה, לנושא תכנית ומספר קומות.

-בנספח הבינוי יש להציג ביחס לשימושים הציבוריים, כניסה לשטחים הציבוריים הללו בכניסה נפרדת מהכניסה למגורים. על השטח הציבורי להיות בחטיבה אחת רציפה. יצויין השטח הבנוי על גבי תכנית הקומה.

- יש להציג בנספח הבינוי וכן לציון בתקנון שהשטחים הללו יהיו נגישים.

-תכנית המדידה המוצגת בתכנית הקומות מקשה על קריאת המסמך.

-יש לדייק את מספור החתכים.

-לאחר תיקון נספח הבינוי ניתן יהיה להבין את איכות השטחים הציבוריים המוצעים.

15. תנאים להיתר: - הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר.

1. השלמת ואישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.
2. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. כמו כן, תנאי להיתר בנייה יהיה תאום תכנון השטחים למבני ציבור עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
3. - יש להוסיף בסעיף תנאים למתן היתר בנייה כי תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף הנכסים.
4. יש להוסיף בסעיף תנאים למתן היתר בנייה יהא תיאום עם המחלקה למדיניות התכנון של השימושים, הבינוי המוצע והיקף השטחים עבור השימושים השונים. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

16. תנאים לטופס אכלוס: - הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

1. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית

ע"ש עיריית ירושלים.			
17.	תנאי להפקדה: השלמת חו"ד איכות הסביבה, כבאות, חברת החשמל, אגף תברואה, , אגף מבני ציבור.		
18.	בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף		
19.	לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.		
20.	בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.		
21.	הערה:		
22.	לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.		
23.	מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.		
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נטע גולשטיין לוי			

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 57

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
689901	שטרן סשה	שוחט אוריה	ועדה מקומית	22.01.2024
רחוב, שכונה:				
האדמו"ר מרז'ין, הר נוף				

גוש	חלקה	בשלמות
30256	79	כן

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

התכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשה כמפורט:
1. קביעת ייעוד הקרקע לאזור מגורים ג'.
2. תוספת קומה
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת שטחי הבניה ל 3,750 מ"ר כך שמעל הכניסה הקובעת ישנם 2,100 מ"ר עיקריים ו- 630 מ"ר שרות. ומתחת לכניסה הקובעת ישנם 500 מ"ר עיקריים ו 520 מ"ר שרות.
5. קביעת מס' יחידות דיור ל- 17 יחידות דיור.
6. קביעת מס' קומות מירבי.
7. קביעת השימושים בשטח למגורים.
8. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.
9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
10. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ להעתקה/ לשימור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
ייעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	17	1,378.8	100%	3,230 מ"ר	234% בנייה מרביים.
סה"כ	17	1,378.8	100%		
תיאור המצב הקיים					
מבנה מדורג בן 7 קומות, 5 וחצי קומות המשמשות עבור מגורים ועוד קומה וחצי המשמשות למחסנים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

היתרים:			
1980/0050.00 – משנת 1981, בנייה חדשה.			
1980/0050.01- משנת 1981, שינויים בבנין קיים.			
1980/0050.02- משנת 1988, תוספת בניה לדירות.			
1980/0050.03- משנת 1989, בניית מרפסת.			
1980/0050.04- משנת 1998, בניית מרפסת.			
1980/0050.05- משנת 2004, פרגולה.			
1980/0050.07- משנת 2002, בניית מרפסת.			
2012/0536.00- משנת 2014, תוספת בניה.			
עבירות בניה:			
2017/7842.00- משנת 2017, תלונה, נפתח תיק פיקוח בניה בניגוד להיתר.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני.			
2. התייחסות לתבנית הבנייה- אזור לא לציפוף. לאור אופי הבינוי ניתן לאפשר הרחבות דיור מעבר לתוספת 50%.			
3. תקן חנייה עירוני- תקן חנייה בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם.	
תמ"א 18		תואם.	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא.		
מבני ציבור	לא.		
עתודות / אחר	לא.		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
אגף תברואה	כתנאי לקבלת טופס 4 יש צורך בתשלום השתתפות במוטמנים הנמצאים ממול (השתתפות בעגלה 350 ליטר)
אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 689901 - רח' רוזין 23, הר נוף כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת יח"ד קיימות ותוספת יח"ד, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד שנקבע בתכנית 966/ג לאזור מגורים ג'.

התכנית חלה על חלקה 79 בגוש 30256, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה בבית משותף, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: בטבלה שבס' 1.6 יש לשנות את סוג היחס של תכנית 966/ג מ'כפופות' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 966/ג בתחומה". בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 79 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 70/1991 הרשומה מתאריך 05.12.1991. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות במפת המדידה והקו הכחול תואמים ולתצ"ר הנ"ל. יש לתקן את התקנון לפי ההנחיות לעיל, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים תתקבל חו"ד סופית.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	שיפור תנאי הדיור.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר.	
השפעות חברתיות:	ל"ר.	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר.	
סביבה ונוף:	ל"ר.	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית מציעה תוספת יח"ד ללא תוספת חניה, בניגוד לנדרש לפי התקן בשכונת הר נוף. משכך לא תותר תוספת יח"ד, אך ניתן לבחון חיבור תוספת הבינוי ליח"ד שמעל לצורך הרחבתה או לצורך דיורית בהתאם להנחיות של מנהל התכנון בעניין דיוריות.
2. באופן דומה יש לבחון תוספת (הרחבת דיור או דיורית) באגף השני, שהתכנית מציעה בו מחסנים מעל הקרקע, בתיאום עם מחלקת תכנון.
3. יש להציע את שטחי הדירה המוצעת בחלק המאוורר ומאחור בצמוד למחסנים את יתר המחסנים, בתיאום עם מחלקת תכנון.
4. התכנית מציעה קו בניין 0 אשר אינו כולל בינוי. יש להציג קו בניין אשר נצמד ומתאר את הבינוי הקיים והמוצע.

5.	על פי תצלומי אוויר נראה כי יש עבירות בנייה בשטח התכנית, יש לסמן את חריגות הבנייה להכשרה או להריסה. תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש היתר יהיה הריסות כל עבירות הבניה בדירות הכלולות בהיתר.		
6.	יש לקבוע בשלביות הביצוע שהבניה תבוצע מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה, רק עבור הבינוי שמוצע להיבנות על גבי בינוי מוצע בקומה תחתונה.		
7.	לדיירים תישמר גישה חופשית לגג לפיכך, יש להציג בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג. לפיכך, יש להציג בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג.		
8.	יש לערוך את נספח הבינוי כך שחדר היציאה מגרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג יהיה בגובה של עד 2.20 מטר ולהתאים את ההוראות.		
9.	יקבע בהוראות התוכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד וקווי הבניין.		
10.	התכנית מציע אורן גדול לעקירה. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים כלפי הרחוב, בתיאום עם אגף שפ"ע.		
11.	בטבלה שבס' 1.6 יש לשנות את סוג היחס של תכנית 966/ג מ'כפיפות' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 966/ג בתחומה".		
12.	בנספח הבינוי, יש להראות גבהי קומות מתאימים בחזיתות ובחתיכים		
13.	התכנית תערוך במחלקה לבקרת תוכניות ממוחשבות.		
14.	שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.		
15.	בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.		
16.	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 עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נדב אמסטר			

סוג דיון: מתן תוקף לתכנית
מס' התכנית בסדר היום: 58

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה
759589	גבאי אליהו	ילנה טורבן	ועדה מקומית	30/05/2023
רחוב, שכונה:				
הרב עוזיאל, בית וגן				

גוש	חלקה	בשלמות
30166	298	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תיקון קווי בניין עבור מרפסות, עוזיאל 26, בית וגן, ירושלים.שנוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

תאריך דיון	החלטה
06/09/2023	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יותר השינוי של קוו הבניין כפי שמוצע עבור מרפסות . יצורף נספח בינוי המציג את החזית הצפונית הכוללת 3 מרפסות כפי שמוצע. תקנון התכנית ייקבע כי יותר ובמסגרת קווי הבניין רק שלוש מרפסות אלה לכיוון צפון\ הוראה זו תהיה מחיית וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. המרפסת לכיוון דרום תאושר מכיוון שהיא מציעה חריגה קטנה בלבד בקוו הבניין ותאפשר מרפסת רגולרית. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר

הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין במגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. 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.	
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, ממליצים לדחות את התכנית ולא להפקידה לפי תב"ע 1042 משנת 1979 הפינה בצפון מערב החלקה ביעוד שצ"פ, חלק משצ"פ המחבר את רחובות בית וגן ורח' עוזיאל. התוכנית לא מציגה נכון את השצ"פ ולמעשה מציעה להקטין אותו בשטח התוכנית התקבל היתר בניה 2021/0370.00 , לתמ"א תוספות לפי תוכנית 10038. תוכנית 10038 קובעת הקלה בקווי בניין לטובת היתכנות ועידוד חיזוק מבנים קיימים. מרפסות כלולות בקווי בניין אלו לפי תוכנית 615880, עפ"י התוכניות שבהיתר נותר שטח נרחב מספיק להצעת מרפסות בתחום קווי בניין של התוכנית. חריגה מעבר לקווי בניין הנ"ל אינה מקובלת.	12/07/2023

בנוסף הקירבה של מרפסות לגבול מגרש תשפיע על היתכנות הרחבות עתידיות למבנים שכנים.	

תיאור למתן תוקף
התוכנית סיימה את תקופת ההפקדה ב-20/02/2024, לא הוגשו התנגדויות לתוכנית. התוכנית אינה טעונה אישור השר אך התקבלה הערה מטעם מנהל התכנון לתוספת סעיף הפקעה בגין שצ"פ שבשטח התוכנית

המלצת מהנדס העיר			
להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף			
מאחר והתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים לקבל הערת השר ולתת תוקף לתכנית במפורט: 1. יש לתקן תשריט מצב מאושר ולסמן את שצ"פ מצפון מערב לתוכנית בהתאם לתוכנית 1042 המאושרת במקום, בתיאום עם מחלקת מידע תכנוני. 2. יש לתקן את תשריט מצב מוצע בתחום תא שטח 670 ביעוד שצ"פ ולהגדילו בהתאם לתשריט מצב מאושר המתוקן לפי הנחיות חו"ד זה. 3. יש להוסיף סעיף הפקעה בגין השצ"פ בשטח התוכנית.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
		יום רביעי 08 מאי 2024	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: התנגדויות
מס' התכנית בסדר היום: 59

זיהוי התכנית			
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:
778035	* הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית * התחדשות אורבנית ייזום נדל"ן בע"מ * שיכון ובינוי נדל"ן	רונה מיכאל	ועדה מחוזית
רחוב, שכונה:			
רחובות נהוראי ורשב"ג מספרי בתים: 7-5, 11-9, 28-18 – שכונת גוננים			

גוש	חלקה	בשלמות
30143	241	כן
30173	267	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
05/02/2024	בהמשך לבקשה שנשלחה לשכת התכנון, הוועדה מחליטה להאריך את המועד להגשת התנגדויות עד ליום 8.3.2024.
06/11/2023	חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, יצחק רביץ, שרון אופר, שקמה סיג. החלטה: בהמשך להחלטות הוועדה מיום 13.6.22 ומיום 5.12.22 הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטות האמורות. בנוסף, הוצגו בפני הוועדה מספר שינויים נוספים שנערכו במסמכי התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון. לאחר בחינת השינויים הנוספים, הוועדה מחליטה כמפורט להלן: 1. נמסר לוועדה כי חלקה 241 בגוש 30143 הכלולה בתחום התכנית הינה בבעלות רשות הפיתוח ומשמשת כחניה פרטית עבור בנייני המגורים בחלקות 268-269 המיועדים להריסה ובניה מחדש בהתאם לתכנית זו, כמו גם עבור שני בנייני המגורים הצפוניים בחלקה 242 הצמודים לחניה הפרטית ואינם חלק מתחום התכנית המוצעת. 2. בהמשך לכך, הוצגה בפני לשכת התכנון בדיקה לפיה החניה הפרטית שבחלקה 241 כוללת 85 חניות, עבור 120 יח"ד בששת המבנים הקיימים בחלקות 268-269 ובחלק הצפוני של חלקה 242. מספר יחידות הדיור בשני המבנים הצפוניים בחלקה 242 הוא 40 יחידות דיור. בהתאם לכך, כשליש ממקומות החניה בחלקה 241 נועד לתת מענה לשני בנייני המגורים הצפוניים בחלקה 242. 3. בהמשך לכך, תוקנה התכנית באופן שנותן ביטוי לכך שכשליש ממקומות החניה בחלקה 241 נועד לתת מענה לבניינים שבחלקה 242. בהתאם לכך, התכנית מציעה לשנות את ייעוד חלקה 241 לדרך מוצעת ושצ"פ, ואת החלק הדרומי של חלקה 241 בסמוך לחלקה 242, לקבוע בייעוד "עפ"י תכנית מאושרת אחרת" עבור שמירה על מקומות החניה לדיירי החלקה הגובלת. בנוסף, נקבעה לגבי השטח בייעוד "עפ"י תכנית מאושרת אחרת" הוראה לפיה החניות הקיימות בתחומן ימשיכו לשמש את שני בנייני המגורים הגובלים מדרום, בחלקה 242, וזאת עד להגשת תכנית עתידית להתחדשות עירונית. כן נמסר כי השטח בייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת לא נכלל בתחום האיחוד והחלוקה המוצעת בתכנית. 4. הוועדה סבורה כי שינויים אלה, מאפשרים לשמור על הייעוד של החניה הפרטית בהתאם לתרש"צ המאושר במקום, עבור כ-28 חניות לטובת דיירי הבניינים הצפוניים בחלקה 242, בהתאם למצב התכנוני המאושר. בנוסף, שינויים אלה

יאפשרו לכלול תא שטח זה בתכנית עתידית להתחדשות עירונית אשר תכלול את הבניינים בחלקה 242, ככל שתוגש. בהתאם לכך, הוועדה מאשרת את השינוי האמור. 5. כן נמסר לוועדה כי צירוף חלק מחלקה 241 לתחום האיחוד והחלוקה, דרש עדכון של התחשיב הכלכלי של התכנית. בהתאם לבדיקת שמאי הוועדה כפי שהוצגה בעת הדיון, היקף יח"ד הנדרש להבטחת ישימות התכנית עומד על 290 יח"ד, בשטח ממוצע של עד 105 מ"ר ליח"ד (עיקרי+ממ"ד). בהתאם לכך הוצגה בפני הוועדה חלופת בינוי המציעה להוסיף 5 קומות נוספות במגדל הדרום-מזרחי אשר גובהו יעמוד על עד 23 קומות. 6. בהמשך לכך הוועדה מקבלת את עמדת שמאי הוועדה וחלופת הבינוי לתוספת קומות למגדל הדרומי, לרבות הפתרון שניתן לשמירת חלק מהחניות הקיימות בחלקה 241 עבור דיירי חלקה 242. 7. בהתייחס לסעיף 21 להחלטת הוועדה המחוזית מיום 13.6.22, לעניין הממשק עם תכנית תת"ל 108 למסילת רכבת בירושלים, נמסר לוועדה כי תחום תכנית תת"ל 108 כפי שהופקדה לעיון הציבור, אינו חופף לתחום התכנית שבעניינו. כן נמסר לוועדה כי הוגשה התייחסות מטעם רכבת ישראל לתכנית המוצעת לפיה הבינוי המוצע חודר לתחום בו תידרש הפקעה עתידית לרכבת ישראל, עבור אפשרות להארכת קו הרכבת, ומתבקש השלמת התיאום ההנדסי עם רכבת ישראל עד לאישור התכנית. הוועדה סבורה כי בשל פרק הזמן הארוך שנדרש לצורך תיאום עם רכבת ישראל במהלך השנה החולפת, על מנת שלא לייצר עיכוב נוסף בהמשך קידום התכנית תוך מתן מענה לאפשרות למעבר עתידי של רכבת ישראל, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם למפורט להלן. מספר הקומות התת קרקעיות יוגבל בהוראות התכנית לעד שלוש קומות, ויקבע בהוראות התכנית כי תוספת קומות תת קרקעיות מעבר לשלוש קומות מותנית באישור רכבת ישראל. בנוסף יקבע סעיף בהוראות התכנית כי תנאי הליך הרישוי יהיה תיאום התכנון המפורט בנושא פרטי הביסוס עם רכבת ישראל. בנוסף, ועל מנת להסיר כל ספק בעניין זה, הוועדה קובעת כי מסגרת פרסום דבר הפקדת התכנית תישלח הודעה אישית למנהל התכנון הסטטוטורי ברכבת ישראל, וזאת לשם מתן אפשרות להגשת התנגדות לתכנית, ככל שההוראות האמורות אינן מספקות. 8. בנוסף, הוועדה סבורה כי יש להבטיח את תחזוקת המגדלים המוצעים בתכנית, וזאת באמצעות אפשרות לתוספת יחידות דיור אשר מימון יהיה מותנה בכינונה של קרן נאמנות עבור תחזוקה ארוכת טווח של המגדלים. בהמשך לכך ובהתאם לבדיקת הרשות להתחדשות עירונית ושמאי הוועדה, על מנת להבטיח תחזוקה ארוכת טווח של שני המבנים הגבוהים בתכנית, תיקבע תוספת של עד 2 קומות ושטחי בנייה בכל אחד מהמגדלים עבור 18 יח"ד אשר מימון יהיה מותנה בכינונה של קרן נאמנות בהיקף של ₪10,840,000, שמטרתה הבטחת תחזוקת מנע, בלאי ושבר. בהמשך לאמור יקבעו בהוראות התוכנית סעיפים אשר יתנו את מימון יח"ד אלה בכינונה של קרן התחזוקה ובהתאם להנחיית לשכת התכנון. 9. בהמשך לסעיף 29 להחלטת הוועדה מיום 16.1.23, הוצגו בפני הוועדה טבלאות האיזון וההקצאה לתכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות האיזון וההקצאה. 10. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטות מיום 13.6.22 ומיום 5.12.22, ובהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו. בשל פרק הזמן הארוך בו מקודמת התכנית, הוועדה קובעת כי החלטה זו תהיה בטלה בתום חודש מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. 11. הוועדה פונה ליו"ר המועצה הארצית בבקשה להארכת המועד לאישור התכנית, בהתאם לסעיף 109 לחוק, וזאת בשל התארכות התיאום עם הות"ל ורכבת ישראל בנוגע למגבלות הבנייה בהתייחס לתת"ל, 108, וכן בשל הבדיקות השמאיות שנועדו לתת מענה למצב התכנוני המורכב בתחום התכנית. בהתחשב בהמשך הליך התכנון הכולל הפקדה ושמיעת התנגדויות, הארכה מבוקשת לתשעה חודשים נוספים ממועד החלטה זו.	
קוורוס: דן קינן, אבי בן צור, אליעזר ראוכברגר, יצחק רביץ, אילון ברנהרד, שקמה סיג. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית, הוועדה מחליטה על מספר שינויים בהחלטת ההפקדה	05/12/2022

של התכנית מיום 13.6.22, בהתאם למפורט להלן:

1. בסעיפים 3-4 להחלטת הוועדה נקבע כי התכנית תציע בינוי הכולל מבנה אחד בגובה של עד 30 קומות וחמישה מבנים בגובה של עד 10 קומות, ובסעיף 23 נקבע כי ההפרשות המבונות לצרכי חינוך ודת יוצעו בקומת הקרקע של שורת הבניינים המערבית.
2. במסגרת תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הוועדה, התברר כי תכנון הכולל שישה מבנים במקום ארבעה מבנים, הכרוך בהגדלת מספר "הגרעינים" בתחום התכנית, מקשה על תכנון חניון יעיל ואף מגדיל את עלויות הבנייה. כן התברר כי קיימת עדיפות לריכוז ההפרשות המבונות לצרכי חינוך במבנה נפרד הכולל כניסה נפרדת משימושי המגורים ומאפשר מרווח גדול יותר בין הבניינים. בנוסף לכך, הוצג לשמאי הוועדה עדכון הנוגע להגדלת שטחי דירות הבעלים במצב הנכנס.
3. בהמשך לכך, הוועדה מחליטה על השינויים הבאים בבינוי. התכנית תציע בינוי הכולל מבנה אחד בגובה של עד 30 קומות בפינה הצפון מזרחית של התכנית, ומבנה שני בגובה של עד 18 קומות בפינה הדרום מזרחית של התכנית. בין שני המבנים האמורים יוצע מסד של בנייה מרקמית, המחבר בין שני המבנים, בגובה של עד 4 קומות. בדופן הצפון-מערבית של התכנית יוצעו שני מבני מגורים בגובה של עד עשר קומות, ובנייה יוצע מבנה בגובה של עד שתי קומות עבור ההפרשות המבונות לצרכי חינוך. מספר הקומות הסופי בכל בניין יקבע בתיאום עם לשכת התכנון, בהתאם לעדכון מספר יחידות הדיור על פי החלטה זו, כן יתואם עם לשכת התכנון מיקום בתי הכנסת ומועדון הנוער.
4. תיבחן האפשרות לקביעת גג מבנה החינוך וגג המסד בדופן הדרום מזרחית של התכנית כגגות פעילים אשר יחולקו לשטחים לגינות לדיירי הבניינים, באופן שמרבית השטח ייועד לגינות משותפות, כן ייקבעו הוראות לפיתוח הגג כגג ירוק. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון.
5. קו הבניין כלפי כביש 34 יהיה קו בניין 0 מחייב. כמו כן, על מנת להבטיח מופע ראוי של הבינוי המוצע ולשם יצירת מבנים המאופיינים בפשטות גיאומטרית ככל הניתן ללא שבירה של מעטפת החזית יקבעו בהנחיית לשכת התכנון קווי בניין נפרדים ומחייבים, לרבות קביעת הוראות להבטחת המרווח בין הבניינים.
6. הבינוי המוצע בדופן הצפון מערבית, יותאם ככל הניתן לגריד המתקבל בהתאם להעמדת המבנים כלפי כביש 34, תוך בניית חזית עירונית פעילה גם כלפי הדרך המוצעת מדרום. בהמשך לכך, ועל מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ומגוונת במפלסי הרחובות יקבע כי השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור, חללים משותפים לדיירים ומבואות בלבד וכי לא יותרו דירות גן או חללים טכניים במפלסים אלו. כן יקבע כי הוראה זו מחייבת וסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.
7. בהתאם לחוות דעת המעודכנת של שמאי הוועדה ובהתאם למדיניות הוועדה, התכנית תציע 270 יח"ד, בשטח ממוצע של עד 105 מ"ר ליח"ד (עיקרי+ממ"ד), שטחי הבניה המוצעים יצומצמו בהתאם.
8. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר כולל ממ"ד.
9. בהמשך לאמור, נספחי התכנית יתוקנו בהתאם לתיקונים המפורטים בהחלטה זו, לרבות עדכון נספח הבינוי ונספח הסביבה של התכנית והצגת הדמיות של הבינוי המוצע, בתיאום עם לשכת התכנון ויועצת הסביבה של לשכת התכנון.
10. בהתאם להחלטה זו סעיפים 3-4, 8-9, 23 להחלטת הוועדה מיום 13.6.2022 מבוטלים. יתר סעיפי ההחלטה יוותרו ללא שינוי.
11. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה מיום 13.6.2022

ולשינויים בהתאם להחלטה זו, בכפוף לעריכת תיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון. 12. הערה: בהתחשב בפרק הזמן הארוך שחלף מאז ההחלטה מיום 13.06.2022, החלטה זו תהיה בטלה בתום שלושה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
קוורוס: דן קינן, אבי בן צור, אליעזר ראוכברגר, שרון אופנר. החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות הוועדה להתחדשות עירונית ואת עקרונות תכנית האב לשכונה ומציעה שיפור של המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: בינוי: 1. הוועדה סבורה כי התכנית מציעה שיפור של המרחב הציבורי בתחומה וכן קישורו למרחב הסובב, לרבות שיפור של הרחוב הקיים בהתאם למסומן בתכנית האב. 2. הוועדה בחנה את חלופת הבינוי שהוצגה בדיון, הכוללת שני מגדלים בגובה של 28 קומות בצד הדרום-מזרחי של התכנית ושני מבני מגורים בגובה של 10 קומות בצד הצפון-מערבי של התכנית. הוועדה סבורה כי בכפוף לעריכת השינויים המפורטים להלן בדבר צמצום רוחב זכות הדרך המוצעת, שינוי מיקום הכניסה לחניון ומיקום השטחים הציבוריים צמצום תכנית קומה טיפוסית והעמדה רגולרית יותר של המבנים, ניתן להציע שיפור של מערך הבינוי, המשכיות המרחב הציבורי והדופן לרחוב, תוך שמירה על העיקרון של שילוב בנייה גבוהה ובניה שאינה גבוהה. על כן קובעת הוועדה כי יוטמעו השינויים הבאים בתכנית: 3. התכנית תציע בינוי הכולל מבנה אחד בגובה של עד 30 קומות בפינה הצפון מזרחית של התכנית. לצדו ולאורך הדופן הדרום-מזרחית של התכנית יתוכננו שני מבני מגורים נוספים בגובה של עד 10 קומות בתכנית של כ-500 מ"ר לקומה. 4. בדופן הצפון-מערבית של התכנית יתוכננו שלושה מבני מגורים נוספים בגובה של עד 10 קומות ובתכנית קומה טיפוסית של כ-500 מ"ר. מספר הקומות הסופי בכל בניין יתואם עם לשכת התכנון. המרחק בין החזיתות הצדדיות של המבנים לא יפחת מ-8 מ' והמרחק מהמגדל לא יפחת מ-12 מ'. כלפי כביש 34, יתאפשר חיבור של קומת המסד לשם יצירת המשכיות של דופן מסחרית ושילוב רמפת הכניסה לחניון במבנה קומת המסד. 5. השטח המחבר בין הדרך המוצעת ובין השצ"פ הגובל בתכנית מצפון, וממוקם בין שורת הבניינים, יסומן ביעוד שצ"פ וגבולותיו יקבעו בתיאום עם לשכת התכנון. מפלסי השצ"פ המוצע יקבעו תוך הבטחת נגישות מירבית למפלסי השצ"פ הצפוני והדרך המוצעת, תוך פילוס המפלסים בין הבניינים וצמצום הפרשי הגובה למינימום הנדרש. 6. בהמשך לאמור מסמכי התכנית יערכו בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לתכנון תלת מימדי, בהנחיית לשכת התכנון. 7. הכניסה לחניון התת קרקעי תוצע מכיוון הדרך המאושרת ממזרח לתחום התכנית (כביש 34). בהמשך לאמור יוצע מיקום חלופי למגרש הספורט הקיים בתחום הדרך המאושרת בפינה הצפון מערבית של התכנית על חשבון שטח החניה המתוכנן במקביל לדרך. תא השטח עבור מגרש הספורט יקבע ביעוד שצ"פ. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון.	13/06/2022

8. בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה ובהתאם למדיניות הוועדה, התכנית תציע 240 יח"ד, בשטח ממוצע של 105 מ"ר ליח"ד (עיקרי ממ"ד), שטחי הבניה המוצעים יצומצמו בהתאם.

9. על מנת להבטיח מופע ראוי של הבינוי המוצע, יקבעו בהנחיית לשכת התכנון קווי בניין נפרדים ומחייבים, וזאת לשם יצירת מבנים המאופיינים בפשטות גיאומטרית ככל הניתן ללא שבירה של מעטפת החזית.

10. תיקבענה בתכנית הוראות בהנחיית לשכת התכנון לשם הבטחת חזית עירונית פעילה כלפי הרחוב בתוואי כביש 34, הבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית והבטחה של שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע.

11. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין והחזית המסחרית. בנוסף לא יותר ניוד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת שטחים מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.

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

13. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיוור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיוור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד).

14. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ, למעברים שבתחום התכנית ולדרך, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, וכי תנאי להיתר אכלוס למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.

15. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. כן יקבע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.

תנועה:

16. מסמכי התכנית יתוקנו כאמור כך שהכניסה לחניון תיעשה מכיוון הרחוב בדרך 34, ודרומית למגדל. נספח התנועה של התכנית יציג בתחום זכות הדרך המאושרת הגובלת בתכנית את ההתחברות לחניון.

17. הדרך המוצעת ברחוב נהוראי תתוכנן ברוחב של 16 מ', ותכלול מדרכות ברוחב של 3 מ' וחניות מקבילות, באופן שיאפשר גם המשך החנייה של המגרשים המצרניים עד לקידום תכנית במגרשים אלה. חתך הרוחב יעודכן בהתאם, בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, תוך התייחסות להסדרי החניה והגישה למבנה הציבורי.

18. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו.

19. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובהתייחס לעקרונות מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל ובתוספת מקומות חניה לאורחים בהיקף של 10% ממספר יח"ד לעת היתר הבניה.

20. בשל הקרבה לקו הרק"ל, תנאי להפקדת התכנית יהא תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.

1. מאחר ששטח התכנית גובל בתחום מגבולות מכוח סעיפים 77-78 לחוק בדבר הכנת תכנית "תת"ל 108 מסילת רכבת בירושלים" ובהתאם להוראת סעיף 4.1.4 בתמ"א 1, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדה יהא הצגה בפני הוועדה של ממצאי בדיקה גיאוטכנית אשר תיקבע את ההיתכנות ההנדסית של בניה מעל לתוואי המנהרה המתוכנן במקום. לחילופין תוצג הסכמתו של הגוף המוסמך לעניין זה. כן יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תאום התכנון המפורט בנושא

פרטי הביסוס עם רכבת ישראל.

צרכי ציבור :

22. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון תיקבע בתכנית הפרשה מבונה עבור אשכול מעונות יום הכולל שלוש כיתות בשטח בנוי של 440 מ"ר ובנוסף 305 מ"ר עבור חצרות, שתי כיתות גן בשטח בנוי של 130 מ"ר כל כיתה וחצר בגודל 175 מ"ר לכל כיתה גן, שטח של 440 מ"ר עבור מועדון נוער וקהילה, ושני בתי כנסת בשטח של 250 מ"ר כל אחד.

23. ההפרשות המבונות לצרכי חינוך ודת יוצעו בקומת הקרקע של שורת הבניינים המערבית. מיקום ההפרשה המבונה עבור מועדון נוער וקהילה תיקבע בתיאום עם לשכת התכנון.

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

איכות סביבה :

25. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו ותיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה והערות המחלקה לאיכות הסביבה בהוראות התכנית, בהנחיית לשכת התכנון.

26. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה.

27. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין.

כללי :

28. מסמכי התכנית יערכו בהתאם לכל האמור בהחלטה זו ובהתאם להנחיות לשכת התכנון. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת המסמכים המתוקנים בפני הוועדה.

29. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו לאישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות אשר יאושרו על ידי היועץ השמאי של הוועדה יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.

30. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית, לרבות הנחיות סביבתיות, הנחיות בינוי ותנועה, בהנחיית לשכת התכנון.

31. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חוות הדעת של המחלקות הבאות : חברת הגיחון-מים, חברת הגיחון -ביוב וניקוז, הרשות הארצית לכיבוי והצלה, חברת החשמל, רשות העתיקות, מחלקת מידע תכנוני, שפ"ע, אדריכל העיר, משרד הביטחון והמחלקה לעבודה קהילתית. ככל ולא ייתנו חוות הדעת בפרק זמן של 60 יום מהגשת המסמכים אליהן יחשב הדבר כקיום חובת ההיוועצות.

32. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

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

להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 34. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 35. 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.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ולצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיוור המוצעים בהתאם. מערך ייעודי הקרקע ובינוי- השטח בין הבניינים המוצעים המיועד למגורים ומוצג בנספח הבינוי כשטח מפותח, מהווה המשך מדרך מוצעת לייעוד שצ"פ מאושר וקיים ממזרח, ומשמש כגישה חופשית לציבור למבנה הציבורי המוצע בין המגדלים, כך שלמעשה מדובר על שטח ציבורי, על כן יש להציע שטח זה בייעוד שצ"פ, התכנית תקבע הוראות להפקעה בשכבות בתאום אגף נכסים. בהמשך לסעיף הקודם, בתחום בין הבניינים מוצע הפרש גובה של מעל 3 מ', יש לתכנן את המרחב בין המבנים ללא הפרשי גובה ובגישות מרבית מרחב רשבי"ג, לדרך המוצעת ועד לשצ"פ מצפון מזרח, מבני המגורים מצפון יכילו את הטופוגרפיה והפרשי המפלסים הקיימים. הדרך המוצעת תשונה לדרך משולבת שתפותח לחניה ומעבר הולכי רגל ראשי ומשמעותי בגישות מרבית לפארק המסילה תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית הפיתוח והעמדה מפורטת לאישור אדריכל העיר, אגף שפ"ע ואגף תושבי"ה ואגף מבני ציבור לפיתוח השצ"פ והדרך המוצעת ותכנון ההפרשות הבנויות, תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע בפועל של כל השטחים הציבורים, לשביעות רצון הגורמים הנ"ל. התכנית מציעה 3 מ' קו בניין צפון מערבי לכיוון מגרשי מגורים, יש להציע קו בניין של 5 מ'. יש להציע קו בניין 0 כלפי דרום, פארק המסילה יוגדר קו בניין לכל מגדל וקו בניין למבנה ציבור שמוצע בניהם, בהתאם למוצע בנספח הבינוי. יקבע מרחק מינימלי בין מבני המגורים בני 10 קומות ל- 10 מ'. התכנית מציעה שימושי שרות כמחסנים כלפי מרבית החזיתות בק"ק, שטחי שרות יוצעו בתת הקרקע בלבד, בשטחים מעל פני הקרקע יוצעו שטחים למטרות עיקריות, ניתן לבחון את הגדלת שטחי התעסוקה המוצעים בתכנית של- 250 מ"ר עיקרי בלבד יש להציע חזית מסחרית לאורך כל פארק המסילה, יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם. מפלסי הכניסות למבנים יוצעו במפלסי הרחובות, תותר גמישות של עד 50 ס"מ לגבי זה תקבע סטיה נכרת תיאסר הקמת גדרות בכל שטח התוכניות בממשק עם המרחבים הציבוריים, ביתר המרחבים גובה גדרות למגורים לא יעלה על 1.2 מ'. קירות תמך ידורגו באופן המאשר פיתוח ונטיעות, ועד גובה של 3 מ' יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטיה נכרת בנושא מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצגו את שילובם בתכנון הבניין יש לבחון תכנון של גגות ירוקים בתאום המחלקה ואיכות הסביבה ושפ"ע בהתאם לסעיף 1 התכנית תציע הפקעה בשכבות, יש להותיר עומק אדמה גננית שלא יפחת מ- 1.5 מ' מעל החניון, יש לתאם בשלב ההיתר עם אגף שפ"ע את מיקום נטיעת העצים והותרה של עומק אדמה גננית גדול יותר.	02/02/2022

יש לחייב בהוראות התוכנית כי כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע במלואם, לא תותר הבלטת קומות החניה מעל פני הקרקע.
לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד) יש לקבוע במסמכי התכנית כי פתרון המיגון יהיה ממדים ולא ממקים.
מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.
יוצעו מרפסות סוכה ככול הניתן עד לגובה של 10 קומות במגדלים ובבניינים הנמוכים.

צורכי ציבור-

התכנית תכלול בשטחי הציבור המוצעים שיועברו ע"ש העיריה את שימוש בתי הכנסת, יש להוסיף את שטחי בניה אלו עבור מבני ציבור בטבלה 5. יש להגדיל את שטח בית הכנסת לשטח של 250 מ"ר לאור חו"ד אגף מבני ציבור, ניתן כי מיקום בית הכנסת לא ישולב במיקום בו מוצעים כל השימושים הציבוריים, אלא במיקום אחר בפרויקט, בתאום אגף מבני ציבור, מבני דת ונגישות.
תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף מבני ציבור לתכנון המוצע.
תנועה:

בהתאם לחו"ד צוות תכנית אב לתחבורה:

יש לוודא קליטה של התכנית המאושרת של הקו הכחול של הרכבת קלה - 101-0178129

בתכנית המצב המאושר של תכנית מתחם נהוראי. יש לוודא קליטה של תכנית הרכבת הקלה בנספחי הפיתוח של תכנית הרכבת הקלה.
לא תותר חדירה של תכנית מתחם נהוראי לתחומי תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או הנדסי על הקרקע ובתת הקרקע.
לא תותר כניסת רכב לתכנית מתחם נהוראי מכיוון מזרח מכיוון תוואי הרכבת הקלה.

תנאי לאישור היתרי הבניה לתכנית יהיה תאום עם פרויקט הרכבת הקלה.
יש לוודא שביל אפניים במתחם נהוראי על פי המצ"ב כדי לשמור על רצף עם שביל האפניים המתוכנן והמתחבר לפארק המסילה
יש לתאם ולתכנן צומת כניסה למתחם
תקן חניה במקום הוא תקן גבוה. יש לתכנן את מספר מקומות החניה בהתאם לתקן.

יש לתכנן מערך היסעים עבור מבני ציבור.

נדרש לתת פתרון חניה עבור אורחים

מפרץ הורדה עבור גני ילדים קטן מאוד, יש להציג מפרץ ארוך יותר.

יש להציג מקומות חניה לאורחים ולקבוע לגבי זה הוראות מחייבות.

להשלים תיקונים טכניים שנדרשו בחו"ד אגף תוש"ה, תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התאום עם אגף תוש"ה.

תנאי להיתר יהיה תאום עם אגף תוש"ה לגבי פתרון החניה, פריקה וטעינה הורדה והעלאה.

איכות הסביבה:

רוחות- מבחינת המסמך הסביבתי עולה כי קיימת התגברות של רוחות "לא נוחות" ממערב למגדל הדרומי. התגברות הרוחות אמנם עומדת בקריטריון הנדרש אך הרוחות קיימות בשכיחות של כ-14% (כשהקריטריון עומד על 20%), על כן יש להציג פתרונות אדריכליים מבונים להפחתת הרוח לעת מתן היתר בנייה.
יש לקבוע כי לעת מתן היתר בנייה תיערך בדיקת רוחות נוספת ומפורטת.
לקבוע בהוראות התכנית כי האמצעים למיתון הרוח, במידה ויקבעו, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבניה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.

יש להשלים את דו"ח ההצללות בתאום המחלקה לאיכות הסביבה, יש לבחון בשלב ההיתר הפנייה אחרת של המבנים על בסיס אותו העיקרון שמוצג בתכנית וזאת על מנת לשפר את הצללת מבני המגורים הסמוכים.

איכות אוויר- יש להשלים מודל הכולל תרחישים של תנועה זורמת/איטית/עצירה ונסיעה.

רעש- יש להשלים תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לרבות לעניין הקרבה של גני הילדים הצמודים לכביש.

הנחיות למסחר- השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבניה.

תנאי עבור כלל השימושים המסחריים, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית 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 הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

היות והמסחר צמוד לחצר מעון יום, יש לקבוע בהוראות התכנית כי חזית המסחר הפונה לכיוון המעון תהייה אטומה לחלוטין וכי פתח הכניסה למסחר מכיוון רח' נהוראי יורחק ככל הניתן מחצר המעון.

היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אורור וכדומה בחזיתות.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

יש לקבוע כי גג מבני הציבור בין המגדלים בכיוון דרום-מזרח יהיה גג ירוק/חי. יש לקבוע בהוראות כי תכנית הגג הירוק/החי תהייה בגודל של 80% משטח הגג יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה 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.

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

נכסים :

הסדר רישום חניה בתת קרקע ציבורית יבוצע באמצעות רישום השצ"פ והדרך בבעלות ציבורית וחכירת החניה בתת הקרקע מהעירייה בהתאם להסדרה קניינית או בדרך של רישום תלת מימד (יש לציין בעמוד 3 בהוראות אם כוללת רישום תלת מימד וכן צירוף נספח תלת מימד מחייב, כמו כן ההפרשה צריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים מלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע).

יש להוסיף להוראות התכנית סעיף חניה אשר יכלול את הסעיפים הבאים : כל היתר בניה יכלול גם את החניונים התת קרקעיים שמשמשים את אותו מבנה. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.

מתן אפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי, כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה, באופן שניתן יהיה לרשום הצמדת חניות הנדרשות לפי תקן החניה ובכפוף לכל הדרישות והאישורים הנדרשים לפי כל דין.

תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה. היתר הבניה לחניון התת קרקעי מתחת לשטחי הציבור למיניהם ייקח בחשבון את הצורך בביצוע שטח ציבורי מעליו.

בניית החניון תיעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע כיכר עירונית מעליו.

מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטיים ובאישור מהנדס העיר/ מהנדס הועדה המקומית.

תכנון חניון תת קרקעי שמעליו מתוכנן כיכר עירונית ושצ"פ ילווה באדריכל נוף

שיאשר שעומק האדמה מעל גג החניון מאפשרת שתילת עצים מעליו בהתאם לתכניות הפיתוח הפרשות מבונות:

בסעיף 4.1.1 שימושים יש לפרט את השימושים הציבוריים אשר יבוצעו בהפרשות המבונות.

בסעיף 4.1.2. בהתאם להנחיות שיימסרו ע"י מחלקת מדיניות התכנון יש לפרט כדלקמן:

בתא שטח מספר _____ ייבנה _____ בהיקף מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יסחת מ"ר אשר ישמש עבור _____ בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

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

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

יש להוסיף סעיף חלוקה/ ואו רישום (לפי פרק ד) כמפורט מטה:

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן התכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב'; לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.

בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות בצבע חום עבור השימושים הציבוריים.

סעיף הפקעה - יש להחליף נוסח סעיף 6.2.1 סעיף הפקעה בסעיף כמפורט מטה:

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

יש להוסיף את התנאים הבאים למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר על חשבון מגישי ההיתר.

תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.

תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.2 בהוראות התכנית תנאי להפקדה יהיה אישור מחלקת נכסים בגלל הרישום בשכבות.

כללי:

התכנית מציעה 25,500 מ"ר עיקרי ו- 11,400 מ"ר שרות, יש לבחון את היחס הנ"ל כיוון שנראה כי מוצעים שטחי השרות רבים ביחס לשטחים העיקריים.

כל הבינוי לכיוון המרחב הציבורי (בדגש על רחובות היקפיים ושצ"פ/כיכר מרכזית) יכלול דופן עירונית פעילה במפלס הקרקע (מסחר/ציבורי/אחר). תיאסר הקמת חצרות פרטיות במפלס השצ"פ/הרחוב כדי למנוע מופע של גדרות.

בתיאום מול חח"י יש לבחון את הצורך התחנות שנאים לפרויקט ובנוסף לבחון את הצורך בתוספת תשתית השנאה מעבר לנדרש בפרויקט זה עבור צרכי השנאה במרחב כולל ביטול שנאים על עמודים קיימים וכו'.

יש להגביל גודל חנויות בהוראות התכנית כדי לאפשר מסחר בקנה מידה שכונתי בלבד.

התכנית תאפשר מרפסות סוכה לכל הדירות לפחות עד גובה של 10 קומות יש לתכנן מתקן אשפה פנאומטי או דחסנית אשפה לכל בנין עם אפשרות לפינוי האשפה בתת הקרקע וחברת אחזקה לפינוי האשפה.

תנאי להיתר בניה יהיה מיקום ותאום אופן פינוי האשפה וכן בהצגת נספח פינוי אשפה מול אגף תברואה

יש לקבוע שלביות ביצוע בהינף אחד או להציע שלביות אחרת של חלוקה לשני מתחמים

יש להוסיף סעיף סטיה נכרת לקווי הבניין וגובה הבינוי.

יש לקבוע כי לא יותר ניוד בין שטחי התעסוקה/ מסחר/ צורכי ציבור לשטחים למגורים, תקבע על כך סטיה נכרת

ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת. להטמיע את חוות דעת מחלקת נגישות במסמכי התכנית יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.

לקבוע יחס החלפה לתכניות המאושרות החלות בשטח תנאי להיתר בניה ראשון מכח התוכנית יהא אישור ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו של תוכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח בקני"מ 1:500 (לכל הפחות) לכל שטח התוכנית. התוכנית תכלול: פירוט מלא של מפלסים, עקרונות עיצוב אדריכלי ועקרונות עיצוב לפיתוח, מיקום כניסות למבנים ולחניונים, תכנון של כל מתקני התשתית (כולל חדרי שנאים ופירי איוורור למיניהם לדוג'), פתרונות פריקה, טעינה ואשפה, תכנון עקרוני של חניות, עומק אדמה לנטיעות עצים וכו'. לקבוע פקיעת תוקף לתכנית, 7 שנים.

להסיר סעיף 4.1.2, 6, כי תותר תוספת יח"ד לשיקול ועדה מקומית לתקן סעיף 4.1.2.8 כי תותר הקמת מחסנים בתת הקרקע בלבד בשטח של עד 8 % משטח דירה.

לתקן סעיף 4.1.2.9 לניסוח כי תותר הקמת מרפסות זיז עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד יש להשלים חוות הדעת של המחלקות הבאות: חברת הגיחון-מים, חברת הגיחון - ביוב וניקוז, הרשות הארצית לכיבוי והצלה, חברת החשמל, רשות העתיקות, מחלקת מידע תכנוני, שפ"ע, אדריכל העיר, והמחלקה לעבודה קהילתית. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית המופקדת הינה ברחובות נהוראי ורשב"ג מספרי בתים: 7-5, 11-9, 28-18 – שכונת גוננים
גו"ח 30143/241
גו"ח 30173/267

התכנית מציעה פינוי בינוי ברחוב נהוראי הכולל 290 יחידות דיור.

1. שינוי יעוד ממגורים 2 למגורים ד', שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת וייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת.
2. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
3. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות לבינוי 4 מבני מגורים הכוללים: שני מבנים עד 10 קומות, ושני מגדלים בני עד 28 ו- 23 קומות הכוללים מסד בן ארבע קומות.
6. קביעת מספר יחידות הדיור ל-290.
7. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
11. קביעת תנאים להליך הרישוי.
12. קביעת תנאים לתעודת גמר.
13. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.
14. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
15. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
16. קביעת שלביות ביצוע.
17. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
18. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.
19. קביעת הוראות לזכויות מותנות למגורים עבור קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים.

מצב קיים:

מתחם מגורים הכולל 4 מבני מגורים בני 4 – 5 קומות. בין המבנים שפ"ים וגינות כיס. חזית דרומית ומזרחית פונה לפארק גוננים. חזית מערבית לרח' נהוראי וחזית צפונית למבני המגורים לחזית רח' רשב"ג. 80 יח"ד קיימות.

התכנית החלה במקום הינה-

תכנית 2286 משנת 1977, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 2 מגרש א, 4 קומות
תכנית 3422 משנת 1985, ייעדה את החלק המערבי של התכנית הצמוד לחלקה 37 אזור מגורים 2 לחניה פרטית
תכנית 6890 משנת 2005 ייעדה חלק קטן ממזרח לשצ"פ.

היתרים: ל"ר. מתחם מגורים המיועד לפינוי בינוי.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 08/12/2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 08/03/2024 .

לתוכנית הוגשו עשרות התנגדויות – להלן:

התנגדות מספר 1 : מאת מזל ביטון – רח' נהוראי 14 דירה 9:

1. **עומס חנייה, תחבורה וזיהום אוויר:** התכנית תגרום לבעיות חנייה בשכונה ולעומסי תחבורה שיגרמו לפקקים וזיהום אוויר.
2. **זיהום אוויר:** עומס תחבורה, מרכז מסחרי ומזד זמן ביצוע בניית הפרויקט יגרמו לכלוך וזיהום.
3. **מרכז מסחרי:** אין צורך במרכז מסחרי בפרויקט. מרכז מסחרי יגרום לכלוך ורעש, כמו כן הפרויקט בסמיכות לאזור תעיה תלפיות.
4. **צביון השכונה:** שכונת גוננים וספציפית מתחם הרחובות הכלול בתכנית, מאופיין בבנייה נמוכה ואזור שקט. ביצוע הפרויקט יפגע באיפיון השכונה והסביבה.
5. **צפיפות וירידת ערך:** צפיפות יח"ד החדשות יגרום לירידת ערך בערכי הנכסים בשכונה.

התנגדות מספר 2: מאת אברהם ישי – רח' רשב"ג 33 ומאת מזל ביטון – נהוראי 14

1. **פגיעה בפרטיות:** גובה הבינוי והפרשי הגובה בין בית המתנגד למגדלים המוצעים יגרמו לפגיעה בפרטיות.
2. **חסימת אור ושמש:** הבנייה המתכננת הינה מצד דרום מזרח לבית המתנגד. התכנון יגרום לחסימת חדירת אור ואוויר ברוב שעות היום.
3. **עומס חנייה, תחבורה וזיהום אוויר:** התכנית תגרום לבעיות חנייה בשכונה ולעומסי תחבורה שיגרמו לפקקים וזיהום אוויר.
4. **מרכז מסחרי:** אין צורך במרכז מסחרי בפרויקט. מרכז מסחרי יגרום לכלוך ורעש, כמו כן הפרויקט בסמיכות לאזור תעיה תלפיות.
5. **צביון השכונה:** שכונת גוננים וספציפית מתחם הרחובות הכלול בתכנית, מאופיין בבנייה נמוכה ואזור שקט. ביצוע הפרויקט יפגע באיפיון השכונה והסביבה.
6. **ירידת ערך:** התכנון וביצועו בסופו של דבר יפגע בערך דירת המתנגד.

התנגדות מספר 3: מאת עו"ד משה חן ב"כ של דורון כהן – רח' נהוראי 11 – דירה 10:

1. **הליך חתימות לקוי שנעשה במרמה:** כל נושא החתימות מול הדיירים נעשה בדרך נלוזה. נציגים לא מוכרים החתימו דיירים על פרויקט פינוי בינוי על מנת לעצור הליך תמ"א 38. כל ההליך הלקוי נעשה ברובו מול אוכלוסייה חלשה הכוללת אנשים מבוגרים, עולים חדשים ואנשים קשיי יום, זאת על מנת לגרוף את מלוא החתימות. הליך החתימות כלל תואנות והבטחות שונות לדיירים לגובה הבינוי המוצע ולמרכז מסחרי שלא אמור לקום כלל בפרויקט.
2. **הליך חתימות ללא הקמת נציגות דיירים:** כל הליך החתימות שלא נעשה בשקיפות, נעשה ללא בחירת נציגות דיירים מול יזם, בחירת יזם, בחירת עו"ד מייצג לדיירים. ברגע שהיזם גילה כי ישנם דיירים המבקשים לעצור את ההליך, היזם ניתק דיירים אלה מקבוצת ההודעות ואף פירסם מידע שקרי נגד דיירים אלו. היות שההליך לא נוהל כראוי, מבקשים ביטול כל ההליך והוצאת מכרז לפרויקט למכרז שקוף ופתוח נטול אינטרסים אשר ישרת את טובת הדיירים.
3. **חשש הדיירים להמשך ההליך:** דיירים חוששים מפגישה מצביון השכונה, מאיבוד קשרי חברה וקהילה ובכלל מדיוור זמני באם הפרויקט התמשש.
4. **דירת המתנגד שפוצלה ל 2 יח"ד:** דירת המתנגד שנרכשה מחברת עמידר, פוצלה ל 2 יח"ד. חששו של המתנגד שהיזם יצע דירה אחת בלבד ולא 2 דירות.

התנגדות מספר 4: הוגשו עשרות התנגדויות מטעם הדיירים במתחם – עיקרי ההתנגדויות להלן:

1. הובטח למתנגדים בינוי נמוך ופרויקט ללא מסחר.
2. הובטח לרוב הדיירים חתמו ונתנו הסכמתם על מנת לגרוף עוד חתימות.
3. דיירים שסרבו לחתום, הופעלו עליהם מכש לחצים מצד היזם.
4. במהלך סבב החתימות, הופעל חוקר פרטי ומתברר שליוזמים יש קשרי משפחה.
5. רוב הדיירים כלל לא מעוניינים בפרויקט התחדשות עירונית, בהיותם אנשים מבוגרים.
6. הובטח לדייר בעל מוגבלות המתנייד עם כיסא גלגלים, שכיום גר בקומת קרקע, דירה חדשה בקומת קרקע.
7. נוהל החתימות נעשה בהליך לא חוקי.

התנגדות מספר 5: מאת חיה ויהושע לנגסאם – נהוראי 9

1. **השקעה כלכלית בדירה קיימת:** המתנגדים טוענים כי השקיעו זמן, מרץ וכספים רבים בדירתם במתחם על פי צרכיהם האישיים. דירה חדשה בפרויקט לא תיתן מענה ופיצוי הולם על כך.
2. **פגיעה בציביון השכונה:** אופי השכונה אינו מתאים למגדלים רבי קומות שיגרמו לניכור חברתי, עומסי תנועה, עומס חנייה, ציפוף יח"ד, הצללת יתר, חסימת אור ואוויר ועומס על תשתיות השכונה.
3. **מדיניות שכונות מצרניות:** שכונות קרובות כגון בקעה וטלביה, מוגבלות במדיניות גובה נמוך ואילו בשכונת גוננים בונים לגובה.
4. **סיכון בטחוני:** ציפוף יח"ד יגדיל את צפיפות האוכלוסין. בשעת חירום מדובר בסכנת נפשות.
5. **פגיעה בפארק המסילה:** סלילת כביש 34 המצרני יגרום לפגיעה בפארק המסילה ובצמצום השטחים הפתוחים לתושבים.
6. **אין מענה לציבור הדתי:** הפרויקט אינו נותן מענה לדיירים הדתיים, לבעיות כגון: חוסר במרפסות סוכה, בעיות הלכתיות במעליות שבת.
7. **עלויות אחזקה:** למגדלים רבי קומות ישנן עלויות תחזוקה גבוהות. היזמים מתחייבים לקרן תחזוקה עד 5 שנים, אך אינם מתחייבים להחלפת בלאי בעלויות גבוהות. לאחר שקרן התחזוקה תסתיים, הוצאות והעלויות יפלו על וועדי הבית.
8. **צרכי ציבור:** הפרשות לצרכי ציבור מוצעים בבינוי המרקמי הנמוך. המגדלים המוצעים יגרמו להצללת יתר והילדים לא יזכו לאור ושמש במרבית שעות היום.
9. **מחסן פר יח"ד:** היזם הבטיח כי כל דירה תקבל מחסן, אך בפועל בהסכם לא מצוין מחסן. עו"ד של הדיירים אישר כי היזם מחויב לתת מחסן לכל דירה רק במידה וניתן לבנות מחסנים.

התנגדות מספר 6: מאת ידידה וולף – רח' רשב"ג 21

1. **חריגה ממדיניות:** עקרונות תכנית האב לשכונת גוננים דוגלת בבינוי נמוך, ללא מגדלים. התכנית חורגת ממדיניות זאת.
2. **התכנית אינה מציעה תועלות ציבוריות:** התכנית אינה מציעה דיור בר השגה או יח"ד להשכרה. כמו כן קרן תחזוקה ל 10 שנים הינו פתרון חלקי. עלויות התחזוקה לאחר מכן רק יעלו.
3. **פגיעה בציביון השכונה:** בנייה במגדלים לא מתאימה ולא עונה למגוון האוכלוסייה בשכונת גוננים.
4. **אין תועלת בחיזוק ושיקום מבנים:** התכנית מתייחסת לשיקום של 4 מבני מגורים בלבד מכלל השכונה. תכנית האב דוגלת מסגרת כוללת לשיקום המבנים בשכונה בבינוי עד 7 קומות. מגה פרויקטים מעין תכנית זו, מנצלת את כל כושר הנשיאה של השכונה וחוסמת בעצם את יישום תכנית האב לשקם את שאר המבנים בשכונה. ניתן לבחון שיקום מבנים במסגרת תמ"א 38 או בינוי עד 10 קומות ובכך להימנע מציפוף יתר.
5. **מענה פרוגרמטי:** הטענה של וועדות התכנון שמגה פרויקטים עדיפים בשל הפרשה למוסדות ציבור ושצ"פים אינה נכונה. פרויקטים מעין אלה גורמים לציפוף ואינם נותנים מענה פרוגרמטי ראוי. פרויקטים מעין אלה רק יגרמו לחוסרים בצרכי ציבור בשכונה.
6. **פגיעה בחתכי רחוב:** תכנון מגדלי מגורים בתוך שכונה המאופיינת בבינוי דו קומתי תיצור מפגע ויזואלי.
7. **פגיעה באפיון אוכלוסייה:** פרויקטים מעין אלה תגרום לגיטרפקציה ולעליה ביוקר המחיה (עזיבת אוכלוסייה קיימת וכניסת אוכלוסייה חדשה).

8. **פגיעה בפארק המסילה:** סלילת כביש 34 שתשרת את הפרויקט, תפגע בהוואי בפארק המסילה ותקטע אותו ל 2 פארקים. תכנון זה יצמצם שטחים פתוחים ויפגע במענה הפרוגרמתי לשצ"פים שכונתיים.
9. **נזק סביבתי:** ביצוע הפרויקט ילווה בנזקים סביבתיים כגון זיהום אוויר, אבק, פסולת בנייה, פגיעה בחדירת מי תהום ומי נגר.
10. **בנייה אנטי סביבתית:** בנייה מגדלית צורכת הרבה אנרגיה לטובת תפעול המערכות, כמו כן בנייה מגדלית יוצרת הצללות ופגיעה בחדירת שמש ואור.
11. **פגיעה באיכות בתקופת הבנייה ואחריה:** ביצוע הפרויקט יגרום לציפוף יח"ד שיהווה עומס על התשתיות, בנייה גבוהה שתגרום להצללה, משטר רוחות ואתר בנייה ממושך שיפגע בבטיחות התושבים.
12. **סלילת כביש 34:** הכביש העתידי קוטע את פארק המסילה לשניים ובכך פוגע בהלכתיות בין השכונות המצרניות.
13. **היקפי ציפוף:** הציפוף הגבוה בפרויקט תפגע בקיבולת של התחבורה הציבורית.
14. **כמות רכבים:** כמות המכוניות רק יגבר ובכך יגרם עומס תחבורתי בשכונה.
15. **חוסר שקיפות ושיתוף ציבור:** קידום מגה פרוייקטים בשכונה נעשה ללא שקיפות ולא נעשה שיתוף ציבור, בכך התושבים מופלים לרעה. התכנון נקבע בפגישות סגורות בוועדות התכנון ולבעלי העניין אין דרך לברר מראש את זכויותיהם.
16. **מדיניות שונה בשכונות מצרניות:** ישנה אפליה תכנונית. בשכונת גוננים וועדות התכנון החליטו על מדיניות של בנייה מגדלית בעוד שבשכונות מצרניות לשכונה, הוחלט על מדיניות המאופיינת בבינוי נמוך יותר.
17. **היעדר ראייה כוללת לשכונה:** כל מגה פרויקט בשכונה נבחן לגופו, ללא ראייה כללית למרחב השכונה. מוסדות התכנון לא בוחנים את האפקט של שלל הפרויקטים הגדולים בשכונה.
18. **אי התייחסות למסקנות הפרוייקטור:** העירייה מינתה פרוייקטור שכונתי שיבחן את קיבולת השכונה אך אינה חיכתה למסקנותיו והחלה בקידום פרוייקטים גדולים בשכונה ובכך אין ראייה לכושר נשיאה של תשתיות השכונה הקיימים והעתידיים. יש לתאם ציפוף יח"ד באופן שיתאים לכושר הנשיאה של תשתית העיר.
19. **עידכון פרוגרמה שכונתי:** לא נעשה עדכון פרוגרמה לשכונה בהתאם לתוספת יח"ד הצפויה.
20. **תקן 21:** באם הפרויקט נקבע על פי תקן 21, מדובר טעות. שכן תקן 21 הינו בוחן כדאיות כלכלית ולא כדאיות תכנונית.
21. **שינויים בהליך הפרוייקט:** ישנה אי ודאות גדול מכל תהליך ניהול המגה פרויקט, כגון מימוש הפרויקט והתמורות לדיירים. יש לייצר פיילוט תכנון למקרה של אי ודאות במימוש הפרויקט.
22. **ביצוע בה"ת:** הבה"ת שנעשה בשכונה סקר חלק מהצמחים והכבישים בשכונה. על כן מדובר במסקנות חלקיות בלבד. בחינת ההשלכות התחבורתיות אינה לקחה בחשבון את כל שטח השכונה.
23. **תוספת יח"ד:** על פי מסמכי התכנית, הזום מקבל זכות של עוד 18 יח"ד כדי לממן קרן תחזוקה. אין לכך הצדקה מבחינת כיסוי העלויות.
24. **שלבויות ביצוע למימוש ציר רק"ל:** יש להמתין לאישור הפרויקט ומימושו עד לשב היתר בנייה של ציר הרק"ל בסביבה, על מנת לתת פתרון תחבורתי ראוי לתושבים.

התנגדות מספר 7: מאת עו"ד בן שאול ויס ב"כ של בעלי דירות ברחוב נהוראי 16, 8, 12

1. **סתירה בקביעת מדיניות:** מצד אחד, מדיניות הפרויקט נקבעה על פי מדיניות רק"ל, על פי מסמך הוועדה המחוזית (עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל), כמגרש מצרני לציר רק"ל, מצד שני, הפרויקט מתבסס על כך שכביש 34 ייסלל וייתן מענה לפתרון החנייה בחניוני תת"ק. עובדה זו מהווה סתירה, שכן אם ייסלל כביש 34 אין מדובר במדיניות רק"ל ויש להציע מדיניות תכנית האב לשכונה בתכנון נמוך של 7 קומות.
2. **מדיניות רק"ל:** אם אכן מדובר בתכנון על פי מדיניות רק"ל, כיצד גובה הבינוי חורג מ – 18 קומות.
3. **בה"ת חלקי:** הפרויקט מתבסס על סקר תחבורתי חלקי שהתייחס רק לקיום צירי הרק"ל ולמספר צמחים בשכונה, ללא התייחסות לכלל השכונה ולכביש 34, שמהווה מפגע של רעש וזיהום אוויר וצמצום שטחים פתוחים.
4. **מידע שגוי וחלקי בבה"ת:** הבה"ת מציין 272 יח"ד כאשר התכנית מציגה 308 יח"ד, על כן דו"ח זה אינו מהווה אינדקסיה לפרויקט. כמו כן, הבה"ת מציג מידע חסר לנושא התחב"צ, עומסי חנייה וציר רק"ל עתידיים.
5. **כביש 34:** הפרויקט נשען על סלילת כביש 34, אך אין שום פירוט תכנוני על הכביש, במקביל בהוראות תכנית מתנים את אישור תכנית הכביש כתנאי להיתר בנייה.

6. **התעלמות וועדות התכנון ממדיניות תכנית האב:** וועדות התכנון יוצרות תכנון נקודתי בפרויקטים של בנייה מגדלית ללא התייחסות לתכנית האב. בכך נוצר תכנון של "טלאי על טלאי".
7. **בחינת קיבולות:** החיפזון להכריז על מתחמי התחדשות עירונית, מתעלם מכל תכנון מוקדם הבוחן את קיבולות השכונה בפרמטרים הנדסיים, אנושיים ותחבורתיים. דוגמאות לכך הינם קיבולות תשתיות קיימות ועתידות, תסקיר חברתי על למאפייני האוכלוסייה ועומסים תחבורתיים.
8. **תסקיר סביבה:** התסקיר מצביע על משטר רוחות לא תקין, חסימת אור ושמם ברוב שעות היום (גני הילדים המוצעים לא יזכו להשתמש בחצר בשל הצללת יתר).

התנגדות מספר 8: מאת מינהל קהילתי דרום (גוננים א – ו – רסקו).

1. **מסמך בה"ת חלקי ופתרון תנועה וחנייה:** מסמך הבה"ת מציג מידע חלקי ואף שגוי. המסמך מתבסס על מס' יח"ד לא נכון. המסמך בוחן כניסה לחנייה מחזית רח' רשב"ג ולא כביש 34.
2. **כביש 34:** המינהל מתנגד לסלילת כביש זה שאף לא הוצג במסמך הבה"ת. התכנון העדכני מציג חיבוריות מכביש 34 לרח' נהוראי כרחוב חדש המתחבר לפנים השכונה. המנהל מבקש לא לבצע חיבוריות זאת, שכן מדובר על חיבור בין שכונות.
3. **תכנון תנועה ותאום תחבורתי:** המנהל מבקש לתאם תכנון להלן:
 1. **מיקום רמפת חנייה:** יש להראות מיקום רמפת החנייה שאינו נראה בתשריט.
 2. **תכנון שביל אופניים:** יש לתאם תכנון שביל אופניים לחיבוריות לפארק המסילה.
 3. **בחינת תשתיות תחבורה:** יש לבחון תשתיות תחבורה על פי תוספת יח"ד החדשות.
 4. **תכנון צומת כניסה:** מבוקש לתכנן צומת כניסה למתחם על מנת להסדיר את עומס התנועה.
5. **מפריצי העלאה והורדה:** יש לתכנן מפריצי העלאה והורדה על פי מיקום גני הילדים המבוקשים.
6. **חריגה לתחומי תכנית הרק"ל:** מבקשים שתכנית הפרויקט לא תיכנס לתחומי תכנית הרק"ל.
7. **תאום מול רכבת ישראל וצתא"ל:** יש לתאם כבר בשלב התב"ע תיאום מלא מול צוות תכנית אב לתחבורה והרכבת הכבדה.
8. **השלמת בחינת קיבולות רק"ל ותחב"צ:** יש להשלים בחינת קיבולות פתרונות תחבורה של הרק"ל והתחב"צ.
9. **חריגה ממדיניות:** הפרויקט חורג ממדיניות תכנית האב ומדיניות הרק"ל. בהתאם לכך, יש לצמצם מכפיל יח"ד, לבחון תקן 21 ולבחון פרויקטים נוספים בשכונה בהתאם לעומסי קיבולות השכונה.
10. **הנחיות בינוי:** המינהל מבקש הנחיות בינוי להלן:
 1. **איסור הקמת גדרות:** תיאסר הקמת גדרות בכל שטח התכנית בממשק עם המרחבים הציבוריים. ביתר המרחבים גובה הגדרות לא יעלה על 1.1 מ'.
 2. **דירוג קירות תמך וגובהן:** קירות תמך ידורגו באופן המאפשר פיתוח ונטיעות. גובה הקירות יצומצם ככל האפשר.
 3. **מפלסי חניון בתת"ק בלבד:** כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע במלואם.
 4. **הנחיות לחזית מסחרית:** חזית המסחר הפונה לכיוון ההפרשה הציבורית תהיה אטומה לחלוטין ופתח הכניסה למסחר מכיוון רח' נהוראי יורחק ככל הניתן מחצר ההפרשה הציבורית.
 5. **נסיגה בקומות מגורים מעל קומות מסד:** יש ליצור נסיגה בקומות המגורים לקומת המסד של המסחר ושטחי הציבור, על מנת ליצור חתך ראוי.
 6. **שימוש בשצ"פ מוצע:** יש ליצור מתחם שצ"פ הזמין לכל תושבי השכונה ולא ליצור שצ"פ כלוא שישיר רק את דיירי המתחם.
 7. **המשכיות שצ"פ מוצע לשצ"פ גוננים ממזרח:** יש להראות המשכיות שצ"פ לגינת רשב"ג הסמוכה ולמעברים נוספים בסביבה.
 8. **רוחב מדרכה לחזית מסחרית:** יש להבטיח רוחב מדרכה לאורך חזית מסחרית הפונה לפארק המסילה.
 9. **פיתוח ציבורי במקביל לפיתוח פרטי:** יש לוודא שהפיתוח הציבורי יעשה בד בבד עם הפיתוח הפרטי.
 10. **עומק אדמה גננית לשתילת עצים מעל חניון:** יש להותיר עומק אדמה גננית שלא יפחת מ 2 מ' מעל החניון על מנת לאפשר נטיעות.
 11. **תחזוקת שצ"פ:** יש לוודא תחזוקת השצ"פ כבר בשלב התב"ע.
 12. **שיתוף ציבור לפיתוח שצ"פ:** יש לקיים שיתוף ציבור לשצ"פ המתוכנן, על מנת להבין צרכי תושבי המרחב.

13. **בחירת פרוגרמה לכלל השכונה:** המינהל מבקש לבחון את הפרוגרמה המוצעת על מנת ליצור תכנון מסודר לכלל המוסדות של השכונה.
14. **גמישות שימושי תב"ע:** מבקשים לאפשר גמישות שימושי תב"ע לצרכי הציבור על מנת שבשלב ההיתר יתאפשר לקדם את השימוש הנכון.
15. **תוספת 18 יח"ד:** על מנת לאפשר עלויות קרן תחזוקה התוספו 18 יח"ד, אך תוספת זו לא קיבלה מענה פרוגרמטי.
16. **בית כנסת מוצע:** מבקשים שבית כנסת יהיה מוגש במשך כלל ימות השבוע.
17. **תסקיר סביבה:** התסקיר הראה חשיפה ממושכת לגגות המוצעים במבנים בשעות היום לשמש, מצד שני חלק מחזיתות המבנים יהיו מוצלות יתר על המידה.
18. **היבט חברתי בשכונה והשפעות:** צביון השכונה עלול להשתנות חברתית בשל דיור שאינו בר השגה, ציפוף יח"ד יגרום לאתר בנייה ממושך בטווח הקצר ולחוסרים בשטחים פתוחים ומבני ציבור בטווח הארוך, בנוסף, רוב התושבים מתנגדים לבנייה מגדלית.

התנגדות מספר 9: מאת רכבת ישראל

1. התאום בין התכנית המופקדת ותכנית הרכבת הכבידה טרם הסתיים, על כן רכבת ישראל מתנגדת לאישור התכנית עד להשלמת התאום.
2. רכבת ישראל מבקשת לתקן את נוסח ההוראות להלן:
 1. בשלב התכנון המפורט וכתנאי לקבלת היתר בנייה יש לשמור על 15 מ' לפחות מרום מנהרת הרכבת העתידית לבין תחתית הביסוס של פרויקט נהוראי.
 2. תנאי לקבלת היתר בנייה וחפירה יהיה קבלת אישור הרכבת לנושא הביסוס.

התנגדות מספר 10: התנגדות עצמית – חברת שיכון ובינוי – אורלי כרוב – שיכון ובינוי נדל"ן איתאל בן פורת – התחדשות אורבנית.

כדי להבטיח את מימוש הפרויקט באופן מיטבי ומוצלח, מתבקשת הוועדה הנכבדה להכניס מספר שינויים במסמכי התכנית כדלקמן:

1. **זכויות תוספתיות מותנות:** בהתאם לקביעת זכויות בנייה לצורך מימון קרן תחזוקה ארוכת טווח, במגדל הגבוה בתא שטח מס' 2 מבוקש מהוועדה כי תינתן גמישות בתכנית לבניית כלל שטחים אלו בתא שטח 2 באחד המגדלים או בשניהם על פי חלוקה שתקבע בהוצאת היתר הבנייה.
 - 12.1.1 גמישות זו תאפשר ליזם לעמוד בהתחייבויותיו כלפי הדיירים, בו קיימת התחייבות בסעיף 12.1.1 לבניית 2 בניינים חדשים עד 28 קומות.
 - כאמור מבוקש לאפשר גמישות במיקום הזכויות בתא מס' 2 ולבטל בהוראות התכנית סעיפים 11,12 בהערות לטבלה מס' 5.

כמו כן, אנו מבקשים לוודא כי חישוב הזכויות המותנות לקח בחשבון גם שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ושטחי שירות חניה מתחת לכניסה הקובעת/חניונים ליחידות מגורים אלה.
2. **קרן תחזוקה בצמוד למדד:** בהתאם להנחיית לשכת התכנון, נקבע כי שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה מוצמד למדד המחירים לצרכן, כפי שמצוין בהוראות התכנית בסעיף 6.12.6: "שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה לפחות 6,050,000 ש"ח עבור המגדל הצפוני בתא שטח מספר 2 ו-4,790,000 ש"ח עבור המגדל הדרומי בתא שטח מס' 2 צמוד למדד המחירים לצרכן".

בעוד שזכויות הבניה שנקבעו משקפות את ערך הבניה נכון לתאריך הקובע ולא מתקיים בהם מנגנון של הצמדה למדד. מבוקש לקבוע מנגנון שיבטיחו התאמה בין שיעור הכספים שיופקדו וזכויות הבניה שיתווספו.
3. **אי תלות בביצוע דרך מחוץ לגבול התכנית:** בהתאם לתיאומים שנעשו עם לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה, קובעות הוראות התכנית את הסעיפים הבאים:
 1. סעיף 6.1.1 קובע כי: "תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ, לדרך ולמעברים שבתחום התכנית, לרבות אישור תכנית הסדרי תנועה לכביש 3 מצומת אורנים עד החיבור עם דרך משה ברעם, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו".

2. כמו כן, סעיף 6.10.4. קובע כי: "תנאי לתעודת גמר למגורים בתחום התכנית יהיה ביצוע בפועל של מקטע אחד מכביש 34, מתחום התכנית דרומה עד דרך משה ברעם או מתחום התכנית צפונה עד צומת אורנים".
3. סעיף 6.2.5 קובע כי "רמפת הכניסה לחניה תיקבע מכיוון כביש 34 בהתאם למסומן בנספחי הבינוי והתנועה. תותר גמישות במיקום הכניסה לחניה ובלבד שתתוכנן לאורך אותה דופן הרחוב".
4. סעיף 6.2.6 קובע כי "רמפת הכניסה לחניה (מיקום ומפלסים) תתוכנן בהתייחס לתכנון העתידי של כביש 34".
על מנת להבטיח קידום התכנית בלא תלות של ביצוע דרך שנמצא מחוץ לגבולות הקו הכחול, ושליזם אין שליטה על מימושו, מבוקש לבטל סעיפים אלו מהוראות התכנית, וייקבע כי: 'תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תיאום הכניסה למתחם עם מהנדס העיר או מי מטעמו'.
כמו כן, מבוקש להוסיף להוראות הבינוי, בסעיף 6.2 הוראה נוספת, לפיה: 'תותר כניסה זמנית לפרויקט שתיקבע באישור מהנדס העיר או מי מטעמו'.
- או לחילופין לציין כי נספח התנועה והבינוי הינו מנחה לנושא הכניסה מדרך 34.
5. **תיאום מול רכבת ישראל:** על מנת לאפשר גמישות לתכנון המפורט, מבוקש לשנות את סעיף כ' בהוראות לטבלה 5 הקובע:
"יותר תוספת קומות בתת הקרקע לצורך עמידה בתקני חניה, באישור רכבת ישראל".
ולאפשר כדלקמן:
' יותר תוספת קומות בתת הקרקע לצורך עמידה בתקני חניה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, ובתיאום עם רכבת ישראל'.
כאמור, יזמי התכנית פעלו בהתאם לדרישות הוועדה לתיאום עם רכבת ישראל בנושא, וכן התבצעו קידוחי קרקע ונערך דוח קרקע. בפגישת התיאום האחרונה שנערכה-14.9.21 סוכם הפתרון ההנדסי ונקבע גובה מינימום/ מקסימום לחניון התכנית.
6. **עיצוב מרפסות בפרויקט:** מבוקש לעדכן את הוראת עיצוב מרפסות בתכנית, בסעיף 1.1.4.1 הקובע כי:
"מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין וככל הניתן אחת מעל השניה ובקונטור אחיד"
כך שתחת הוראה זו, תיקבע הוראה לפיה:
'מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין ויתאפשרו מרפסות סוכה'.
7. **תקן 21:** התקן שהוגש לתכנית המופקדת הביא בחשבון פטור מלא מהיטל השבחה על כלל המרכיבים הסחירים בתכנית מגורים, מסחר ותעסוקה. בהתאם למדיניות הרשות המקומית ומועצת העיר הקובעת כי פטור מהיטל השבחה יחול על מרכיב מגורים בלבד, נערך חישוב של שמאי התכנית בגין חבות היטל השבחה על מרכיב המסחר והתעסוקה המהווים חלק מפרויקט זה, ונמצא כי היטל השבחה הצפוי להיקבע עומד על 4.3 מלש"ח. על מנת לשמור על רווח מינימלי של 16% והיתכנות למימוש הפרויקט, מבוקש להוסיף לזכויות הבניה בתכנית 2 יח"ד מגורים בשטח ממוצע של יח"ד בפרויקט+שטחי שירות וחניה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לקבל את ההתנגדות של תאום נוסף מול רכבת ישראל:

יש להטמיע בהוראות התכנית:

1. בשלב התכנון המפורט וכתנאי לקבלת היתר בניה יש לשמור על 15 מ' לפחות מרום מנהרת הרכבת העתידית לבין תחתית הביסוס של פרויקט נהוראי.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת תאום מול רכבת ישראל לנושא הרכבת הכבדה.
3. תנאי לקבלת היתר בניה וחפירה יהיה קבלת אישור הרכבת לנושא הביסוס.

4. לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענה כי בניית מגדלים עשויה לפגוע באיכות חיים בשל הגדלת הוצאות האחזקה:

בנייה חדשה ומודרנית אכן מצריכה עלויות תחזוקה גדולים יותר מהמצב הקיים לצורך כך הוועדה קובעת גם כי היזם ישלם את וועד הבית למשך 10 שנים כדיירי הקיימים וגם כי תוקם

קרן אחזקה לטווח ארוך לצורך תחזוקה של הבניינים גם לטווח ארוך- הוועדה סבורה כי סעיפים אלה מבטיחים כי גם הדיירים הקיימים יוכלו להתמודד עם התחזוקה גם בטווח הקרוב וגם בטווח הרחוק.

5. לקבל חלקית את כל ההתנגדויות של הנושא החברתי (מגוון אוכלוסיות) והטענות להליך איסוף החתימות הלקוי בין היום לדיירים:

מספר ההתנגדויות שהוגש הוא חלק קטן יחסית מכלל הדיירים במתחם והוועדה אינה יכולה לבדוק את כל היחסים בין היום לכלל הדיירים ויש לבחון אותם במידת הצורך במוסדות המתאימים.
לנושא החברתי בכל הנוגע לאוכלוסייה מבוגרת או מיוחדת, יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית בנושא הנ"ל.

6. לקבל חלקית את ההתנגדויות בעניין הטענה בדבר לעומסי תנועה ורכבים וכן בנוגע לטענה כי במסגרת התכנית אין פתרון לתחב"צ:

התכנית נבחנה ע"י תושי"ה ויועץ התנועה של לשכת התכנון המחוזית ונמצאה ראויה. באופן כללי הרצון הינו לעידוד צמצום השימוש ברכב פרטי בעיקר באזורים מוטי תח"צ והסעת המונים.
התכנית נמצאת בקרבת ציר הרק"ל הנמצא במרחק של 150 - 200 מ' מתחנת הרק"ל המתוכננת בכביש הברך מדרום מערב ועל כן ההנחה היא שמרבית הדיירים ישתמשו באמצעי התחבורה. בהתאם לכך, במסגרת התכנית יש לקבוע תקן חנייה מפותח בנושא יח"ד של 1:1 עבור כלל יח"ד המוצעות בתכנית. יחד עם זאת, יוצעו חניות נוספות עבור אזרחים בהיקף של 10% מיח"ד המוצעות.

7. לקבל חלקית את ההתנגדויות לנושא המסחר: יש לצמצם את קומות המסד מ - 2 קומות לקומה אחת בלבד. אכן מדובר בקרבה לאזור תעשייה תלפיות ואין צורך בהיקף בינוי של 2 קומות מסחר לפרויקט וביצירת מוקד מסחרי שהוא מעבר למקומי, ניתן לשנות את השימוש בקומה השנייה לתעסוקה במקום מסחר.

8. לדחות את ההתנגדות לנושא של בה"ת חלקי: הבה"ת הוכן בהתאם להנחיות של לשכת התכנון ועל פי המסקנות שהוסקו נראה כי עד שנת יעד 2035 במימוש מלא של הפרויקט, צפויה רמת שירות סבירה בכל הצמתים שנבחנו ללא צורך בשיפורים. יצוין כי ללא קשר לכך, במסגרת התכנון, נערכות בחינות תנועתיות ברמת השכונה באופן שוטף על ידי הגורמים העירוניים ופתרונות מתאימים יינתנו בהתאם לצרכים עתידיים.

9. לדחות את כל ההתנגדויות לנושאי כביש 34 והפגיעה בפארק המסילה: כביש 34, הינה דרך מאושרת מכוח תכניות קודמות, כבר בתכנית 1718 משנת 1974, התכנית לא משנה את קביעה זו אלא רק נסמכת על דרך זו, התכנית לפינוי בינוי במתחם נהוראי לא כוללת את תחום הדרך המאושרת המכונה כביש 34, ולא מציעה בו שינויים. במסגרת התכנית מתוכנן בנספח התנועה המנחה כביש 34 כרחוב עירוני שכונתי עם חזית מסחרית ממותן תנועה הכולל נתיב נסיעה אחד לכל כיוון. יחד עם זאת, מדובר על נושא של הסדרי תנועה כאמור אשר ייקבעו בשלב הרישוי. יצוין כי בנוסף בתחום התכנית מוצעים מעל 2 דונם שטח שצ"פ לטובת תושבי השכונה.

10. לדחות את ההתנגדויות לנושא קביעת המדיניות בהתאם לתכנית האב / מדיניות רק"ל/ תקן 21 וצביון שכונה:

התכנית אינה מקודמת בהתאם למדיניות רק"ל אלא על בסיס חישוב של תקן שמאי כנהוג בתכניות פינוי בינוי, היקפי הבינוי נגזרים מתקן זה שנבחן ע"י שמאי הוועדה המחוזית. תבנית הבינוי הינה שקלול של היקפי הבניה הנדרשים לכלכליות הפרויקט ופיזור מבנים רבי קומות בכל תחום התכנית, שילוב של בניה עד 10 קומות ומענה לצורכי ציבור שאף הוא נגזרת של בניה לגובה ופינוי קרקע לצורכי ציבור, שכוללים מעברים, הרחבות דרכים, מבני ציבור ושטחים פתוחים. בנוסף, יש לציין שתכנית האב מסמנת את המתחם כמתחם המיועד להתחדשות עירונית וכי היקף הבינוי יקבע בתכנית מפורטת. על כן, אין מדובר במדיניות כמו בשאר שכונת גוננים, המאופייין בבינוי נמוך בין 7 ל-9 קומות. התכנית מציעה בינוי נמוך יחסית בצד השכונה ובינוי גבוה בצד הפונה לציר רחב ומשמעותי הכולל את כביש 34 המאפשר בינוי גבוה יותר.

11. לדחות את ההתנגדות לנושא אפליה תכנונית לשכונות מצרניות:

אין מדובר באפליה לרעה. עבור כל שכונה נקבעת מדיניות על בסיס תכנית אב או מתאר המאושרות ע"י וועדות התכנון. בשכונת גוננים נקבעה מדיניות על פי תכנית האב אשר ניתן לפיה

לקדם תכניות להתחדשות עירונית כפי שמקודם בשכונות רבות בעיר. במסגרת תכנית האב סומנו מספר מתחמים שכיום הם בצפיפות גבוהה יותר מיתר הבניינים בשכונה הכוללים בנייה של בניינים הכוללים 4-8 יחידות דיור בלבד ותכנית האב אפשרה בהם הגשת תכנית שונה מבחינה תכנונית ועל פי הבדיקות השמאיות.

12. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה להתנות מתן היתרים עד להפעלת הרק"ל:** פרויקטים למימוש ציר הרכבת הקלה מתבצעים במקביל להגשת תכניות התחדשות עירונית בעיר ובפרט בשכונת גוננים ואינן מהווים תנאי או קביעה לשלביות ביצוע.

13. **לדחות את ההתנגדויות לעניין פגיעה ויזואלית בחתך רחוב:** התכנית במתכונתה המופקדת משפרת את המרחב והשלד הציבורי- התכנית מייצרת חזיתות פעילות לחזית כביש 34 העתידי ומציעה שטחי ציבור משמעותיים. כמו כן, התכנית משלבת מגוון טיפוסי בינוי לרבות בנייה מרקמית (עד 10 קומות) לצד בנייה גבוהה למגדלים.

14. **לדחות את ההתנגדויות לנושאי סביבה כגון הצללה וחסיומת אור ואוויר ופגיעה בירידה בערך הנכס:**

התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בנייה, מענה לצורכי ציבור, תנועה ויתר התשתיות הנדרשות בגיבוי חו"ד המקצועיות הנדרשות. לנושאי הצללת יתר, על מנת לתת מענה לציפוף יח"ד במתחמי התחדשות עירונית אין מנוס בבניי מגדלי. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

15. **לדחות את ההתנגדות בעניין הטענות כי התכנית המוצעת לא מציעה (תועלות ציבוריות) דיור בר השגה והשכרה:** מדובר על תכנית פינוי בינוי בה היקפי הבניה נגזרים מתוך התקן השמאי, כל תוספת של דיור להשכרה ובהישג יד (התוספת השישית) עלולה לייצר דרישה לתוספת של יח"ד רגילות וזאת על מנת לעמוד בכלכליות של הפרויקט.

16. **לדחות את ההתנגדויות לכל הנושא הפרוגרמתי, היעדר ראייה מרחבית ונושא הפרויקטור:**
 1. הנושא הפרוגרמתי ברמה השכונתית נבחן באופן שוטף ע"י מח' מדיניות תכנון וכן באמצעות הפרויקטור. בהיבט זה יצוין כי העירייה פועלת לעיבוי שטחי מבני הציבור וייעול השימוש בקרקע וזאת על מנת לתת מענה לצרכי הציבור הנדרשים. בהתאם לכך, מקודמת תכנית לעיבוי השטח הציבורי במתחם דנמרק הסמוך- התכנית כוללת הקמת בתי ספר חדשים, גני ילדים וכן שימושי ציבור נוספים. כמו כן, התכנית בנדון מציעה שטח ציבורי מבונה לצרכי ציבור לצורך מתן מענה פרוגרמתי עבור הביקושים הנוצרים וזאת בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית.
 2. לנושא תוספת 18 יח"ד (מגורים מותנה) מדובר בתוספת מינורית שאינה אמורה להשפיע על המענה הפרוגרמתי שנקבע.
 3. כמו כן, בחינת הפרויקטור השכונתי אינה מהווה תנאי להפקדת תכניות. עבודת הפרויקטור מתבצעת במקביל להגשת תכניות להתחדשות עירונית בשכונה.

4. **לדחות את ההתנגדויות לנושא תשתיות ויכולת נשיאה של תשתיות השכונה:**
 התכנית נותנת מענה לתוספת יח"ד המוצעת, מסדירה את המרחב התכנוני ע"י הגדלה של שטחים ציבוריים קיימים, מוסיפה עירוב שימושים של מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים, מוסיפה דרך חדשה, ונבדקה כי הינה בתחום יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות והמתוכננות במרחב התכנון בבדיקות שהוצגו לוועדות התכנון, מסמך פרוגרמתי וסביבתי. במקביל לבדיקת התכנית, נערכות בחינות ובדיקות נוספות במסגרת עבודות הפרויקטור השכונתי וזאת על מנת שמימוש יח"ד באופן כללי במרחב התכנון יהיו מתואמות לשיפור השלד הציבורי והקמת מבני הציבור הנדרשים בשכונה ויתר התשתיות הפיזיות בשכונה. כמו כן, יצוין כי נושא התשתיות הקיימות והעתידיות בכל ההיבט של התשתיות הפיזיות נבחנות בשלב הליך היתר בנייה והינו תנאי למתן היתר בנייה.

5. **לדחות את ההתנגדות בעניין הטענה כי התכנית מקודמת באופן לא תקין – ללא שיתוף ושיקוף לדיירים הקיימים:** על פי התסקיר החברתי, התכנית הוצגה לתושבים במסגרת הליך שיתוף ציבור עם המנהל הקהילתי לפני הדיונים להפקדת התכנית בוועדות התכנון ובכל מקרה החוק אינו מחייב ערכית שיתוף ציבור.

התנגדות מינהל קהילתי דרום:

1. **לקבל התנגדות לנושא הטמעת הוראה לעניין גדרות:** יש להטמיע סעיף בהוראות: תיאסר הקמת גדרות בכל שטח התכנית בממשק עם המרחבים הציבוריים. ביתר המרחבים גובה הגדרות לא יעלה

- על 1.2 מ'.
2. **לקבל ההתנגדות לנושא הטמעת הוראה לעניין קירות תמך:** יש להטמיע סעיף בהוראות: קירות תמך ידורגו באופן המאפשר פיתוח ונטיעות. גובה הקירות יצומצם ככל האפשר.
 3. **לקבל ההתנגדות לנושא הטמעת הוראה לעניין חנייה:** יש להטמיע בסעיף 4.1 ס"ק ב: כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע במלואם.
 4. **לקבל ההתנגדות לנושא הטמעת הוראה לעניין חזית מסחרית:** יש להטמיע בסעיף 4.1 ס"ק ה: חזית המסחר הפונה לכיוון ההפרשה הציבורית תהיה אטומה לחלוטין ופתח הכניסה למסחר מכיוון רח' נהוראי יורחק ככל הניתן מחצר ההפרשה הציבורית. - לא הבנתי
 5. **לקבל את ההתנגדות לנושא רוחב מדרכה לאורך המסחר:** יש להטמיע בסעיף 4.1 ס"ק ה: להלן: יש להבטיח רוחב מדרכה של 3.5 מ' לאורך חזית מסחרית הפונה לכביש 34 העתידי.
 6. **לקבל ההתנגדות לנושא גמישות בסעיף שימושים לצרכי ציבור:** יש להטמיע בסעיף 4.1.1 להלן: יש לאפשר גמישות השימושים לעת מתן היתר בנייה בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו לשימושי חינוך, קהילה, חברה, תרבות ופנאי.
 7. **לקבל את ההתנגדות לנושא נגישות בית הכנסת:** יש להטמיע בסעיף 6.1 להלן: תנאי בהליך רישוי יהיה קבלת חו"ד מחלקת נגישות לנושא נגישות להפרשות המבונות.
 8. **לקבל את ההתנגדות לנושא שבילי אופניים בחיבוריות לפארק המסילה:** בהליך הרישוי, יש לתאם ולבחון תכנון שביל אופניים לחיבוריות לפארק המסילה בתא שטח 4 בייעוד רך המתחבר לכביש 34 ומשם לפארק המסילה – בתאום אדריכל העיר ואגף תושביה.
 9. **לקבל את ההתנגדות לנושא תכנון מפרצי העלאה והורדה לגני הילדים:** בתאום אגף תושביה, יש להטמיע בנספח תנועה מפרץ הורדת ילדים בת.ש 4 בייעוד דרך, בסמיכות להפרשות המבונות בבנייה המרקמית.
 10. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא המשכיות לשצ"פ גוננים / רשב"ג:** השביל המחבר בין השצ"פ המוצע לשצ"פ גוננים ממזרח הינו מחוץ לגבולות התכנית. יש להוסיף לסעיף 6.1 ס"ק 1 להלן: יש לתאם מול אגף שפ"ע ואדריכל העיר המשכיות נגישה בין השצ"פ המוצע לשצ"פ גוננים ממזרח.
 11. **לדחות את ההתנגדות לנושא נסיגה בקומות המגורים מעל קומות מסד:** מגדל המגורים מתוכנן על קומת מסד רחבה. קומת המסד העליונה יוצרת נסיגה למגדל ובכך נותר חתך ראוי. אין צורך בעוד נסיגות בקומות המגורים במגדל.
 12. **לדחות את ההתנגדות לנושא אדמה גננית מעל חניון:** סעיף זה מצוין בהוראות התכנית – 4.3.2 ס"ק 1.
 13. **לדחות את ההתנגדות לנושא השצ"פ הפנימי:** השצ"פ המוצע הינו נחלת הכלל וישרת את דיירי הפרוייקט ומבקרים מחוץ לגבולות הפרוייקט והוא פתוח למרחב הציבורי.
 14. **לדחות את ההתנגדות לנושא פיתוח ציבורי במקביל לפיתוח פרטי:** הוראות התכנית בסעיף 6.10 מפרט תנאים למתן תעודת גמר בין ביצוע המגורים לפיתוח שטח וצרכי ציבור.
 15. **לדחות את ההתנגדות לנושא תחזוקת שצ"פ בשלב התב"ע:** שלב זה הינו בשלב הליך רישוי.
 16. **לדחות את ההתנגדות לנושא שיתוף ציבור לנושא השצ"פ:** לא רלוונטי בשלב זה במסגרת התב"ע.
 17. **לדחות את ההתנגדות לנושא רמפת החנייה:** רמפת החנייה מצוינת בנספח התנועה בחיבוריות עם כביש 34 העתידי. בכל אופן, מדובר על נושאים שיתואמו בשלב הרישוי.
 18. **לדחות את ההתנגדות לנושא תכנון צומת כניסה למתחם:** נספח התנועה מציג צומת כניסה מכביש 34 לייעוד דרך בת.ש 4. כמו כן נושא זה יבחן בהליך הרישוי כחלק מהבדיקות התנועתיות והסדרי התנועה.
 19. **לדחות את ההתנגדות לנושא התאום הנדרש מול צתא"ל וחדירת תכנית הרק"ל לתחומי שטח התכנית:** במסגרת ההוראות הוטמע תנאי להליך רישוי תאום מול צתא"ל וכן שלא תותר חדירה של התכנית מתחם נהוראי לתחומי הרק"ל בכל אלמנט אדריכלי או הנדסי על הקרקע ובתת הקרקע.

התנגדות עצמית – שיכון ובינוי נדל"ן

1. **לקבל את ההתנגדות לנושא זכויות תוספתיות מותנות:** מדובר בניוד זכויות בנייה בין 2 המגדלים המוצעים בתא שטח 2. יש לציין בהערה קטנה תחת טבלה 5 שניוד הזכויות הינו בין מגדלי המגורים ולא בבנייה המרקמית. בהתאם לכך, ניתן לבטל ס"ק 11 ו 12 תחת טבלה 5. בנוסף בסעיף קטן נוסף נקבע כי חישוב הזכויות יכלול גם שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ושטחי שירות חניה מתחת לכניסה הקובעת.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא עיצוב מרפסות בפרוייקט:** יש לשנות את הסעיף כמבוקש: 'מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין ויתאפשרו מרפסות סוכה'.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא תקן 21:** נושא זה יבחן מול שמאי מטעם הוועדה המחוזית.
4. **לדחות את ההתנגדות לנושא קרן תחזוקה בצמוד למדד:** אופן רישום זכויות מוקנות לקרן תחזוקה ארוכת טווח יבחן מול השמאי והיועצת מטעם הוועדה המחוזית.
5. **לדחות את ההתנגדות לנושא אי תלות בביצוע דרך מחוץ לגבול התכנית:** לא ניתן לבטל סעיפים

אלה. לא ניתן להתעלם מפיתוח מצרני עתידי (כגון כביש 34) לגבולות התכנית עליו מתבססת התכנית מבחינה תנועתית . 6. לדחות את ההתנגדות לנושא תאום מול רכבת ישראל: לטענת ההתנגדות של רכבת ישראל התאום לא הושלם. על כן לא ניתן לשנות את הסעיפים המתייחסים לכך ויש לקבל אישור רכבת ישראל. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפי זלצמן	בוחן תכניות	6.5.24	אפי זלצמן

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: התנגדויות
מס' התכנית בסדר היום: 60

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
916254	סגל שלמה יהודה	שוחט אוריה	ועדה מחוזית	11/01/2023
רחוב, שכונה:				
מלאכי 24 , כרם אברהם				

גוש	חלקה	בשלמות
30081	119	כן
30081	118	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
02/04/2023	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציג הועדה המקומית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים : - לא תותר חריגה עבור חיזוקים הנדסיים מחוץ לקווי הבניין אלא במעטפת הבנייה הקיימת בלבד. - לא תותר פיצול יח"ד בעלית הגג. - תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר. - תנאי להיתר בניה יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנה כגון חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים ביוב וכו'. - לא יותר ניווד בין שטחי שירות לשטחים עיקריים. - מעל הממ"ד יוצע גג בעל ארבע שיפועים. - שלביות הביצוע תהיה בהינף אחד. - יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בינוי , מס' קומות. - גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. - תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהנחיית לשכת התכנון. - בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית. 13. 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.	
החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציג הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים : 1. לא תותר חריגה עבור חיזוקים הנדסיים מחוץ לקווי הבניין אלא במעטפת הבנייה הקיימת בלבד. 2. לא תותר פיצול יח"ד בעלית הגג. 3. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר. 4. תנאי להיתר בניה יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנה כגון חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים ביוב וכו'. 5. לא יותר ניווד בין שטחי שירות לשטחים עיקריים. 6. מעל הממ"ד יוצע גג בעל ארבע שיפועים. 7. שלביות הביצוע תהיה בהינף אחד. 8. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בינוי, מס' קומות. 9. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. 10. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהנחיית לשכת התכנון. 11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית. 13. 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.	

התכנית עוסקת במגרש ברח' מלאכי 24,26, כרם אברהם, חלקות 118,119 בגוש 30081

התכנית החלה בשטח המגרש:

תוכנית 20081 משנת 1959- אזור מגורים 3, קו בניין אחורי 3 מ' קדמי וצידי כאשר מרחק מינימלי מציר הדרך הינו 7.5 מ' ו- 5 מ' אחורי, 3 קומות

תאור מצב קיים:

מבנה מגורים בן 3 קומות כלפי הרחוב ו- 4 קומות כלפי חזית אחורית, גגות רעפים נפרדים לאגף הקדמי בן 3 קומות וגג רעפים נפרד לאגף האחורי, בן הארבע קומות. למבנה חריגות בניה רבות. המבנה ממוקם על 2 חלקות מס' 118,119 כאשר קיימות יח"ד הפרוסות על 2 החלקות. (לא בוצע תצ"ר) מקום חניה 1 בהיתר מספר 1993/0856.03

התכנית מציעה:

תוספת קומה שישית והשלמת גג רעפים, כמו כן – השלמת קומה במפלס קרקע תחתון מתחת למפלס הרחוב, תוך ניצול הטופוגרפיה לשם תוספת 3 יח"ד, וסה"כ 9 יח"ד. 5 קומות כלפי רחוב כאשר הקומה השישית מוגבהת ומובלעת בגג רעפים, התוכנית מציעה הרחבות בניה כדלהלן:

חזית מערבית- מפלס (-3.00) הרחבות כלפי הרחוב עד גבול מגרש. מפלס +6.00 הכשרת סגירת מרפסת עד 1.50 מ' מגבול מגרש.

חזית צפונית – מפלס (-3.00) הרחבות בניה 1.64 מ' מגבול מגרש, הנמכת קרקע ב-1.20 ס"מ ביחס למפלס הרחוב ומדרגות חוף עד גבול מגרש. מפלס 0.00 תוספת מרפסת עד 94 ס"מ מגבול מגרש (בגובה של כ- 2 מ' מעל פני הקרקע) והכשרת עבירות בניה. מפלס +3.00 תוספת מרפסת עד 94 ס"מ מגבול מגרש. והכשרת עבירות בניה לטובת סגירה קלה עד 1.53 מ' מגבול מגרש. מפלס +6.00 סגירת מרפסת עד כ-3 מ' מגבול מגרש.

חזית מזרחית – מפלס +3.00, -0.00 הכשרת עבירות בניה עד כ- 2 מ' מגבול מגרש. מפלס +6.00 הכשרת עבירות בניה עבור הרחבות בניה עד כ- 50 ס"מ מגבול מגרש.

חזית דרומית- מפלס +3.00, -0.00 הכשרת עבירות בניה עבור סגירת מרפסת, הכשרת פרגולה ותוספת מדרגות חוף עד 1.98 מגבול מגרש. מפלס +6.00 סגירת מרפסת עד 1.95 מ' מגבול מגרש.

בנוסף התוכנית מציעה:

מפלס (-3.00) הפיכת שטח מילוי לשטח למגורים ותוספת פתחים. מפלס -0.00 אגף קדמי- איחוד 2 יח"ד לדירה אחת. מפלס +9.00 הכשרת חלל קיים ומרפסות באגף האחורי, תוספת קומה באגף הקדמי, ותוספת של 2 יח"ד. מפלס +12.00 הכשרת חלל קיים ברעפים בשימוש, תוספת חלל גג רעפים לשימוש באגף הקדמי עבור הרחבות של 2 יח"ד במפלס +9.00 מפלס +15.68- גג רעפים – התוכנית מציעה הריסת והשלמת גג רעפים לכדי גג רעפים אחד בעל 4 שיפועים.

התוכנית מציעה ביטול מקום חניה בודד עפ"י היתר.

התוכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 28/07/2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 26/09/2023 .

לתוכנית הוגשו התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

יצחק לומברוזו עו"ד בשם ה"ה שטיפנהולץ טובה ת"ז 5392845 ואפרים ת"ז 5149675 בעלי תת חלקה 4 בבנין, המתנגדים הינם הבעלים דירת המתנגדים מצויה בקומה העליונה.

עיקרי ההתנגדויות:

בעלויות - במסגרת התוכנית מוצעות תוספות בניה והריסת שטחים קיימים על גבי שטחים מוצמדים ושטחים משותפים לכל בעלי הדירות וכן תוספת של יחידות דיור מבלי שניתנה הסכמה הנדרשת בהתאם לחוק. התוכנית הוגשה ע"י בעל דירה אחת בלבד - מר שלמה יהודה סגל.

1. נטען כי למגיש התוכנית אין כלל זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות בחלקה ולפיכך אינו יכול להגיש את התוכנית (כל הזכויות שייכות לבעלי דירות אחרות שאינן כלולות בין מגישי התוכנית דנן).
2. נטען גג הבנין עליו מבוקשות תוספות הבניה ויחידות דיור אינו רכוש משותף ואינו מוצמד למגיש התוכנית, אלא מוצמד רק לבעלי תת חלקות 3 ו-4, וככל שמוצעת בניה בשטחים מוצמדים נדרשת הסכמה של כל בעל דירה שהשטח דנן מוצמד אליו.
3. במסגרת התוכנית מתקיימת "פגיעה" כפי שמוגדר בתקנות עבור דירות שבעליה אינם נמנים על מגישי התוכנית או חתומים עליה.
4. נטען כי מוצע בינוי חלקי למבנה, ככל ויוצעו הכשרות עבור עבירות בניה ותוספת קומות אחידה על כל הבנין עם גג רעפים אחיד - המתנגדים יסכימו לתכנית

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין העדר הסכמות להגשת תוכנית:

התוכנית בסמכות הוועדה המחוזית ונושא הבעלויות כבר נבחן במסגרת של בדיקת תנאי הסף והתוכנית נמצאה כי הינה עומדת בתנאי סף. ככל שישנן טענות לעניין חוסר הסכמות השכנים להגשת התוכנית, הנושא ייבדק מול היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית במסגרת של הדיון למתן תוקף. - ככול ואין

הסכמות מספקות בהתאם לתקנות יש לדחות את התכנית.			
2. <u>לקבל את ההתנגדות לעניין שהתכנית אינה מציעה תוספת להכשרה בקומת הגג ומתעלמת מהעובדה כי קיימת בשטח זה עברת בניה (על פי נספח הבינוי המופקד) - יש לכלול במסגרת התכנית תוספת שטח זה כהרחבה ליחידת הדיור שמתחת.</u>			
3. <u>לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.</u>			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אנה מרום	אדריכלית	7.3.24	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: התנגדויות
מס' התכנית בסדר היום: 61

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
978031	פרנס נימרוז	סבן לאה	ועדה מחוזית	13/06/2022
רחוב, שכונה:				
עובד 7, אבו תור - גבעת חנניה				

גוש	חלקה	בשלמות
30019	19	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
27/11/2022	החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית עיון בהמלצת הוועדה המקומית וקיום סיור בשטח התכנית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים הבאים: - הוועדה לאחר סיור שקיימו נציגיה יחד עם יועצי התנועה והשימור שלה ולאחר דיון בחלופת פתרונות הולמים, מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית והמלצת מחלקת השימור כי המבנה והגינה הינם חלק ממורשת בנויה בשכונה ועל כן ראויים לשימור ולשילוב בתכנון המרחבי. - הוועדה בחנה את נושא תועלת שימור המבנה הקיים, הסדרת הפלישה לתחום השביל הציבורי ומציאת פתרון חנייה ליחידות הדיור המוצעות בתכנית וסבורה כי ללא הסדרת מרכיבים אלו התוכנית אינה ראויה. - הוועדה בחנה את סביבת המבנה והמגרש, לרבות המערך התנועתי: רכבים – חניה – הולכי רגל, ומחליטה כי בכפוף למציאת פתרון חניה ציבורי הולם באמצאות מנגנון קרן חנייה, ובכפוף להסדרת הפלישה ולמימוש ההפקעה של השביל הציבורי מצפון למגרש על ידי הרשות המקומית, שימור המבנה והגינה יחזק את איכויות ורוח המקום המתקיימים כיום בשכונה. על כן הוועדה מחליטה כי יש לקבוע את המבנה והחצר לשימור לפי התוספת הרביעית לחוק התו"ב בכפוף להוראות תוכנית זו. נוכח האמור, יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים כמבנה לשימור בתשריט ובנספח הבינוי של התכנית. - תותר בניית תוספת שלוש קומות בקונטור המבנה ההיסטורי הקיים. קווי הבניין יקבעו בהתאם. גובה כל המבנה הקיים בחלקה לא יעלה על 4 קומות 160% בנייה. - בהמשך לאמור, לא תותר הקמת מעלית בקו בניין 0. המיקום ייקבע בתיאום עם לשכת התכנון. - בנוסף, הוועדה תציין כי על אף שמדובר בחצר איכותית ויפה, חלק מהחצר הקיימת ממוקמת בתחום שטח ביעוד שביל ציבורי להולכי רגל. נוכח האמור, ועל אף כי המשך השביל לכיוון רח' עובד חסום גם הוא, תנאי לאישור התכנית יהיה הריסת הקיר בתחום השביל הציבורי והקמתו מחדש בגבול התכנית ובגובה שלא יעלה על 1.0 מ'. - יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר יהיה תיאום פיתוח השביל הגובל בתחום התכנית עם אגף שפ"ע, וכי תנאי לאכלוס המבנה יהיה גמר פיתוח השביל

בפועל. הוועדה תבהיר, כי לא תותר כריתת עצים בוגרים בתחום החלקה וככל שיש עצים הממוקמים בתחום השביל יש לכלול אותם בתכנונו עד כמה שאפשר. 8. חנייה- לאחר התייעצות עם יועץ התחבורה לוועדה ובהתאם להוראות תכנית 5166 ב' הקובעת את תקן החנייה לירושלים, הוועדה קובעת כי מכיוון שהתכנית עוסקת ברובה בבניין לשימור, ניתן להסתפק ב-4 מקומות חנייה בלבד (2 מקומות ליחידה הנוספת על המבנה הדרומי ועוד 2 מקומות ל-3 יחידות הדיור המוצעות על המבנה לשימור). בנוסף, ולאור כך שפתרון חנייה בתחום המגרש, יפגע באופי המתחם לרבות החצר הקיימת, יחייב תמרון בתוך המגרש הסמוך ובכל מקרה אין דרך סטטוטורית המובילה אל החניה המוצעת בתכנית, פתרון החניה יהיה באמצעות קרן חניה ולא באמצעות מקומות חנייה בתחום המגרש. יתר הוראות החנייה יתואמו עם יועץ התחבורה של הוועדה. 9. בהמשך לאמור, הוועדה קוראת לעירייה לבחון את האפשרות להקמת חניון תת קרקעי במסגרת פתרונות קרן חניה לתכנית שבנדון ולתכניות אחרות, בתחום מגרש הספורט שממערב לתכנית שבנדון. 10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות מסירת הודעות אישיות לבעלי הקרקע בתחום התכנית והנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות, הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ועריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.	
קיים החלטה לשוב ולדון לאחר קיום סיור בשטח.	18/09/2022
להמליץ לוועדה מהמחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : עפ"י להמלצת מחלקת שימור, אין להרוס את המבנה הצפוני, המבנה הינו היסטורי ומהווה חלק משכבה אופיינית בתולדות שכונת אבו-תור. המבנה כולל אבן אדומה בעיבוד עדין ומאפיינים סגנוניים של התקופה – קשתות שטוחות טרפזיות, ריצופים מעוטרים שנשמרו היטב, שער ברזל מעוטר וגדר אבן, גגוני בטון, מרפסות שקועות ועוד. בהתאם לכך יש להגיש חלופת תכנון כמפורט להלן : שימור המבנה - יש לסמן את המבנה לשימור .	08/08/2022

קווי הבניין ותכנית – יהיו בהתאם למבנה ההיסטורי הקיים. הבינוי החדש יתוכנן מעל המבנה ההיסטורי ובהמשך לקירותיו. יש להוסיף פרט הפרדה בין הבניין הישן לתוספות בתאום מחלקת שימור.

תותר תוספת של 3 קומות על בסיס המבנה לשימור עד 160% בנייה על פי מדיניות.

גובה – מבוקש בניין בן 4.5 קומות. הרחבה ליח"ד 1 בקומה גלויה חלקית יוצר חתך של 5 ואף 6 קומות בניגוד למדיניות. אין לחרוג ממספר הקומות בהתאם למדיניות - 4 קומות בכל חתך ובהתאמה לסביבה, יש להוסיף חתכי רחוב כנהוג בעיר ההיסטורית באזורים בעלי מרקם לשימור.

מעלית – אין שום הצדקה לבנות מעלית חיצונית בקו 0 למגרש השכן. יוצר חסימה במעבר רכבים ויוצר 2 אגפים. אם מבוקשת הריסת המבנה היסטורי, בוודאי שהדרישה למעלית חיצונית בגבול המגרש אינה סבירה. גם בחלופה של שימור המבנה, ניתן למקם את המעלית על חשבון תוספת הבנייה המאוחרת הצמודה לחדר המדרגות מצפון.

מבנה דרומי: ירידה לשטח מחסנים דרך גרם מדרגות חיצוני ויצירת מחסן עילי עם פתחים. תכנון לא מקובל. אין הצדקה לאשר מחסנים מעל הקרקע בשטחי בניה איכותיים, יש לבחון הסבתם לשטחי בניה עיקריים והסבת שטחי הבניה העיקריים המוצעים בתת הקרקע להם מוצע אוורור ע"י חצר אנגלית- למחסנים.

החצר – בצפון החלקה (בו מבוקש הבינוי בתכנית זו), מוצעת הריסה מלאה של הגינה לטובת בינוי, חניות, חצר אנגלית ובחלק הזניח שנשאר פתוח מתוכננת חצר מרוצפת. התכנית פוגעת באופי השכונה הכולל בוסתנים וגינות סביב לבתים. להלן פירוט:

קיימים עצים בוגרים מצפון למבנה המבוקשים בתכנית המוגשת לעקירה. העצים הינם בעלי ערך שימורי, אקלימי ונופי. אין לעקרם. הגינות והעצים מסביב לבתים הן חלק מאופי השכונה ההיסטורית ויש לפעול לשמורם.

תכנית המבוקשת אינה מאפשרת גינון מספיק. כאמור יש לשמור על המבנה ההיסטורי וקווי הבניין יותאמו לקונטור שלו.

גריעה נוספת מהחצר היא החצרות האנגליות המבוקשות. יש לבטלן או לצמצמן באופן משמעותי.

החניות המבוקשות אינן מקובלות, מוצעת פריסה של החניות בכל רחבי המגרש, בצמוד למבנה המגורים הנדרש לשימור, תוך פגיעה מהותית בגינה, ומייצרת כניסות מרובות עם רכב למגרש, תמרון בזכות הדרך/ שביל. מכיוון שמדובר במבנה לשימור ניתן לקבוע צמצום תקן החניה ב- 50%, יש לבחון מתן חניה שירכוז את כל פתרון החניה במיקום אחד בלבד כנהוג בחלקות מוגבלות בעיר ההיסטורית, ככל ופתרון החניה במגרש אינו אפשרי וכיוון שמדובר על אזור בעל תקן גבוה ובאזור המצוי במצוקת חניה ורחובות צרים, לא ניתן לאשר תוספת יח"ד ללא פתרון חניה- ניתן כי פתרון החניה יוצע במגרשי מגורים סמוכים כפי שאושר בתכנית 777235 ברחוב ישי/ עין רוגל.

ככל הניתן, יש לשמור על קו הקרקע הטבעי ללא ביצוע חפירה- שכונת אבו תור היא שכונה היסטורית שנבנתה במדרון וקו הקרקע הוא חלק מאופייה הייחודי.

תיק התיעוד – אינו מספק. אין מספיק מפות היסטוריות ותצ"א, תיארוך הבניין מוטעה, אין מספיק צילומים ברורים, אין שלביות בניה, אין תכניות מצב קיים, אין תיעוד הגינה ועוד.

יש לשמור על הגדר ושער הברזל.

יש לשמור על פרטי הבניין המקוריים לרבות ריצופים, סורגים, פרטי אבן ועוד.

במידה וימצא בור מים, יש לשמרו.

יש להוסיף הוראות שימור בתיאום עם מח' שימור.

יש לסמן את המבנה לשימור בתשריט ובנספח הבינוי.

לעיצוב הבניין המוצע אין כל קשר לבינוי בשכונה. יש להגיש חלופה עיצובית אחרת. חשוב במיוחד בשלב זה לצמצם את המרפסות הארוכות (שאר הנושאים העיצוביים פחות מחייבים בשלב זה).

גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט, הנ"ל מתייחס לגדרות שאינן מוגדרות גדרות לשימור.

שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס בעלי ניסיון מוכח בתחום השימור, תכניות שימור לרבות נספחי פרטים יוגשו לאישור מחלקת השימור על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.

תנאי להיתר בניה יהא הגשת חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. התכנית ההנדסית תתייחס ותפרט הנחיות שימוריות הנדסיות.

בדיקת חיזוק המבנה לפי תקן 413- הבדיקה תיעשה ע"י מהנדס, שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים ועל בסיס דו"ח מפורט, שיוגש לאישור מחלקת השימור, אז יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.

תנאי לאכלוס המבנה – שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא ובתאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.

יש לקבוע יחס החלפה לכל התכנית המאושרות החלות בשטח, לרבות מתאר 62.

יש לקבוע סעיף סטייה נכרת לגובה המבנה, מס' הקומות, קווי בניין והוראות שימור.

לקבוע שלביות ביצוע בהינף אחד וכי לא תותר בניה בשלבים.

תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.

שטח התכנית הינו בתחום מודל העיר, תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

תנאי לטופס אכלוס הינו נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות כלפי הרחוב בתחום מגרשי המגורים בתיאום עם אגף שפ"ע.

תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד : תושי"ה תנועה וחנייה, מידע, תברואה, כיבוי והצלה, שפ"ע עצים.

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. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

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

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

הערות טכניות

הוראות תכנית :

יש לתקן סעיף 2.1 ו 2.2 בהתאמה :

התכנית מציעה הריסת בניין קיים וקביעת בינוי לתוספות בניה למבנה חדש ולמבנה קיים, תוספת יח"ד, מרפסות ומקומות חניה, להלן :

שינוי ייעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.

קביעת בינוי לתוספת קומה רביעית מעל 3 קומות קיימות בהתאם לנספח הבינוי.

קביעת בינוי לתוספת שטחי מחסנים בקומת מחסנים קיימת בהתאם לנספח הבינוי.

הפיכת שטחי מרפסות לשטחים עיקריים.

הריסת בניין קיים בן קומה אחת וקביעת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומות מחסנים ומגורים בהתאם לנספח הבינוי.

קביעת בינוי לתוספת קומת מחסנים ומגורים בהתאם לנספח הבינוי.

קביעת שטחי בנייה ל 1375.12 מ"ר מתוכם : 1025.21 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו – 130.44 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת. 97.5 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת ו – 121.97 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. קביעת מקומות חניה בהתאם לנספח הבינוי. קביעת תוספת ל-3 יח"ד לבינוי הצפוני בהתאם לנספח הבינוי. קביעת תוספת ל-1 יח"ד לבינוי הדרומי בהתאם לנספח הבינוי. הרחבת פיר מדרגות קיים ופיר מעלית חדש בקו 0 לחלקה. תוספת בריכות שחייה במפלס גג. קביעת קווי בנין חדשים בהתאם לנספח הבינוי. קביעת בינוי למרפסות בהתאם לנספח הבינוי. קביעת בינוי לבריכות על גג המבנה בהתאם לנספח הבינוי. קביעת מקומות חנייה בתחום החלקה. קביעת סימון עקירת ושימור עצים. להסיר בעלי ענין פרטיים מטבלה 1.8.	

תיאור חדש להתנגדויות

תיאור מצב קיים:

במגרש קיימים שני מבנים בקיר משותף, מבנה אחד בן 3 קומות מעל קומת מרתף (3 יח"ד) וגג רעפים חלקי ומבנה שני בן קומה אחת (יח"ד 1). בחזית צפונית לחלקה המצרנית ישנו שביל בייעוד להולכי רגל ובפינה דרום מערבית לחלקה, חלקה מצרנית בייעוד דרך.

על פי תיק תיעוד מקדים – 2 המבנים המקוריים נבנו בשנות ה 20-30 של המאה שעברה. המבנה נבנה במקור בקומה אחת עם גג שטוח. החל משנת 1985 הוגשו היתרי בנייה שהוסיפו קומות ויח"ד למבנה הדרומי. המבנה הצפוני נותר בן קומה אחת.

המבנה איננו נכלל ברשימת השימור העירונית ואינו נצפה אל הרחוב. למבנה נמנים מספר ערכים אדריכליים לשימור, כגון כותרות חלונות, דלתות וסורגי חלונות אך לא מעבר.

מטרת התכנית:

התכנית מציעה הריסת בניין קיים וקביעת בינוי לתוספות בניה למבנה חדש ולמבנה קיים, תוספת יח"ד, מרפסות ומקומות חניה, להלן:

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי לתוספת קומה רביעית מעל 3 קומות קיימות בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת בינוי לתוספת שטחי מחסנים בקומת מחסנים קיימת בהתאם לנספח הבינוי.
4. הפיכת שטחי מרפסות לשטחים עיקריים.
5. הריסת בניין קיים בן קומה אחת וקביעת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומות מחסנים ומגורים בהתאם לנספח הבינוי.

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

דיירי בניין הסמוך ממזרח רחוב עובד 7 (גר'ש 30019/20)
מיוצגים ע"י עו"ד: איתן פלג.

1. מהחלטת הוועדה נראה כי פתרון החנייה יהיה באמצעות קרן חנייה בתחום מגרש הספורט שממערב לתכנית, אך בתחום המגרש הוגשה בקשה להיתר בנייה לצורך בניית אולם רב תכליתי על חצי מתחום חלקת המגרש ספורט, על כן פתרון חנייה בתחום במגרש אינו ישים וידרוש להליכי תכנון לשינויי ייעוד.
2. הוועדה נתנה תקן חנייה שמתייחס לבניינים לשימור, אך המבנה הדרומי אינו לשימור ולכן יש להתייחס לתקן חנייה הרגיל הדורש 2 חניות לכל יח"ד הן החדשות והן הקיימות.
3. התכנית מתארת מצב מוצע של 3 קומות מעל קומת מרתף, אך בפועל קומת המרתף משמשת כבר כיום כיח"ד.
4. בהוראות התכנית סעיף 7.1 נראה כי תנאי לאישור התכנית יהיה הריסת הקיר והסדרתו מחדש בשביל הציבורי, דבר שלא נעשה לעת עתה, ולכן לא ניתן לאשר את התכנית.
5. המרפסות המוצעות בחלק הדרומי והמזרחי של המבנה חורגות מקונטור קו הבניין בין 1.5 ל-1.9 מ', ופוגעות בפרטיות הדיירים בחלקות הגובלות ממזרח ומדרום.
6. גובה הקומה הטכנית הינו 4.5 מ', דבר המתפרש כרצון לייצר עוד יח"ד בקומה הטכנית.
7. עקב תוספת הקומות לבניין מצפון ייפגע אור השמש והנוף לדיירים בחלקות הגובלות.

התנגדות מספר 2 :

דיירי הבניינים הסמוכים ממערב רחוב ישי 23. 23א. 21. (גוי"ש 30019/13,17,18)
מיוצגים ע"י עו"ד: פדה, פלדמן, גיז.

עיקרי ההתנגדויות:

1. קיימת חריגה במספר הקומות ביחס למדיניות הקובעת 4 קומות בכל חתך, למרות שהחריגה הינה מוצעת כקומה טכנית בגובה של כ-5 מ', ובפועל תשמש ל2 יח"ד נוספות. ובנוסף לכך שקומות המרתף בחלקה נמצאות מעל הקרקע, ייוצר מצב שהבניין המוצע יהיה בגובה בניין 6 קומות לערך.
2. כמו"כ, שיפועי גג הרעפים חורג מן המקובל בסביבה ויוצר גובה קומה טכנית גדול מן המקובל, על כן יש להוסיף בהוראות התכנית סעיפים ברורים בנוגע לקומה הטכנית בעניין הגובה, השיפוע וללא אפשרות יציאה למעלית בקומה זו.
3. בהתאם להמלצת מהנדס העיר, יש לשמור על קווי הבניין של המבנה לשימור ולהמשיך בקומות המוצעות מעל את קירות המבנה לשימור, בפועל מוצע חריגות מקו בניין זה.
4. כמו"כ, אין כל סיבה תכנונית לכך שהממ"ד ופיר המעלית וכן המרפסות ממערב יחרגו מקו הבניין הקיים של המבנה לשימור.
5. מאחר והמעבר/שצ"פ הנמצא מצפון לתכנית חסום בקיר, וללא הוראה האוסרת חניה על שטח השצ"פ והמעבר להולכי רגל, שטח זה יהפוך לחנייה של הבניין.
6. יש לקבוע ערבויות כי שטח השצ"פ לא יסופח לטובת המבנה נשוא הבקשה וההתנגדות.
7. באופן לא ברור נראה כי נעלמו מהתכנית עצים המסומנים לשימור, על כן נדרש לתת התייחסות לעצים תוך קבלת חו"ד בנושא, וכן לתת הוראות בדבר נטיעת עצים בוגרים בשטח החלקה.
8. כמו"כ, יש לתת הוראות וערבויות שבעת הבנייה יישמרו העצים ממשאיות וכלי עבודה הנדרשים לבניית הקומות.
9. אין בהוראות התכנית סעיף "סטייה ניכרת", על כן נדרש להוסיף זאת בנוגע לגובה וצורת הגג, קווי בניין, שמירת ייעוד המעבר להולכי רגל ואיסור חנייה בו, הריסת הגדר מצפון, שמירה על העצים, ושחיקת המבנה ייעשה רק מצידו הפנימי של המבנה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענה כי לא ניתן לתת פתרון חניה בתחום מגרש הספורט שממערב לתכנית:** פתרון החניה לטובת בעלי הדירות אשר מוצע במגרש הספורט ממערב לתכנית אינו מקובל, מאחר ומדובר בשטח חום והדבר יהווה פגיעה במגרש הספורט הקיים בו. הוועדה המחוזית ביקשה לבחון שם הקמת חניון ציבורי אך לא ניתן לכרוך זאת כתנאי לתוספת המצומצמת של יחידות דיור המבוקשות בתכנית זו ביחס לאפשרות פתרון החנייה בתחום המגרש, הקמת פתרון חנייה יפגע באופי החלקה לרבות החצר הקיימת, ויחייב תמרון בתוך המגרש הסמוך, ובנוסף לכך, מכיוון שהתכנית עוסקת ברובה בבניין לשימור, ניתן לאשר פטור מחנייה לתכנית. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענה כי יש לשמור על קווי הבניין בהתאם לקונטור המבנה הקיים:** ניתן לחרוג בקומות העליונות המוצעות כדי לאפשר מרפסות זיז-יש לתקן את הבינוי ולקבוע כי מרפסות הזיז ישמרו על מרחק של שלושה מטרים מגבול החלקה לכיוון חלקות המגורים ולא כפי שמוצע, תותר חריגה של עמודת הממדי"ם ופיר המעלית לכל גובה המבנה, מאחר ומדובר על שימור החזיתות ככול הניתן ומיקום חדר המדרגות.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענה כי בהוראות התכנית אין סעיף סטייה ניכרת בנוגע לגובה ומספר הקומות וכן לקווי בניין ועוד:** יש להוסיף להוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת בנוגע למספר הקומות וגובה הבניין וקווי הבניין.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענה כי גובה הקומה הטכנית בגג הרעפים גבוה מהרגיל ועלול לשמש כח"ד:** יש לצמצם את גובה גג הרעפים כפי שמקובל מבחינת השיפוע של הגג של 30 אחוז ותחילת הגג ללא הגבהה, ובמידת האפשר מערכות הטכניות יוטמעו בתחום חלל גג הרעפים.
4. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לבקשה כי בעת הבנייה יינתנו ערבויות לכך שלא ייפגעו**

עצים ממשאיות וכדומה: נושא זה יתואם בשלב הליך הרישוי.			
5. לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי תקן החנייה שאושר בוועדה מתייחס לבניינים לשימור, וכי המבנה מדרום אינו לשימור ועל כן תקן החנייה הינו רגיל: כאמור לעיל, מאחר והתכנית עוסקת ברובה בבניין לשימור והוועדות סבורות כי יש חשיבות גם לשימור של החצר, יש לתת פטור חנייה למגרש.			
6. לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי קומת המרתף משמשת כיום כיחידה ולא כמחסנים: מנספח הבינוי נראה כי בקומת המרתף קיימים מספר מחסנים וחלק מהדירה אשר בקומת הקרקע. ככל וייבנה בינוי שלא בהתאם לתכנית המוצעת והדבר ייעשה ללא היתר בנייה, נדרש לפנות לגורמים העירוניים המוסמכים לטיפול בכך.			
7. לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי עקב גובה הקומה הטכנית וכן קומת המרתף שנמצאת בחלקה מעל הקרקע, הבניין יהיה בן 6 קומות, ובחריגה מהמדיניות הקובעת 4 קומות: בשכונת אבו תור המדיניות קובעת 4 קומות מעל הקרקע ובאזור שמתאפיינים בגגות רעפים - וגג רעפים מעל. על כן, התכנית המוצעת עומדת במספר הקומות לפי המדיניות באזור. לעניין הטענה כי קומת המרתף נמצאת בחלקה מעל הקרקע, לאחר בדיקת נספח הבינוי נראה כי החלק הנמצא מעל הקרקע הינו מינורי וכי הוא נובע מהפרשי הטופוגרפיה במגרש, ע"כ קומת המרתף הינה תקינה ואינה מחושבת במסגרת הקומות שניתן לאשר בהתאם למדיניות.			
8. לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי סעיף 7.1 בהוראות התכנית לא ייושם ועל כן לא ניתן לאשר את התכנית: תנאי למתן תוקף התכנית יהיה הריסת הקיר הממוקם בשביל הציבורי בתכנית מצפון, אך יש להסיר סעיף זה מההוראות התכנית מסעיף 7.1 מאחר ולעת מתן תוקף, סעיף זה לא יהיה רלוונטי לתכנית.			
9. לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לכך שהמעבר הציבורי מצפון חסום בקיר וכי המקום משמש כחנייה לא חוקית: כאמור לעיל, יש לבצע הריסה של הקיר מצפון תכנית כתנאי למתן תוקף לתכנית.			
10. לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי המרפסות בחזית הדרומית והמזרחית חורגות מקו הבניין ב-1.5 מטר וכי יש לבטלן: המרפסות בחזית הדרומית והמזרחית מוצעות במרחק של יותר מ-3 מטר מהבניינים הסמוכים, מרחק סביר ומקובל תכנונית, וע"כ ניתן להציע את המרפסות במתכונת הנוכחית.			
11. לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי התכנית תפגע באור השמש והנוף לבניינים הגובלים: התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בינוי ומספר קומות המוצע בהתאם למדיניות. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.			
12.			
13. לדחות את ההתנגדות בנוגע לבקשה כי יש לקבוע ערבויות לכך שהשצ"פ יסופח לחלקה נשוא הבקשה: כאמור לעיל ובהתאם להחלטת המחוזית, תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה ביצוע הריסת הקיר הממוקם בשביל להולכי הרגל, וכי לא ניתן לקבוע בקשה זו במסגרת התכנית.			
14. לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי נעלמו עצים לשימור ממסמכי התכנית: לאחר בדיקה מול המתנגד נראה כי טענה זו טעות מיסודה מאחר והמתנגד חשב כי מדובר בחלקה צמודה בה יש עצים לשימור.			
15. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	בוחן תב"ע	06/05/2024	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: התנגדויות
מס' התכנית בסדר היום: 62

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
998393	ירושלים וועדה מקומית	חר"ג רננה נילי	ועדה מחוזית	10/08/2023
רחוב, שכונה:				
מעגלות הרב פרדס , נוה יעקב רחוב מעגלות הרב פרדס/ צוקרמן, נווה יעקב.				

גוש	חלקה	בשלמות
30647	55	כן
30647	56	כן
30647	38	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
26/03/2024	1. מינוי חוקר לפי סעיף 107(ב) לחוק החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור. החלטה : טרם שמיעת המלצות החוקר, ובהתאם להוראת סעיף 107(ב) לחוק, הוועדה מאמצת את המלצת לשכת התכנון בנוגע למינוי החוקר, מר אסף גולדפרב, לצורך שמיעת ההתנגדויות בתכניות : הוועדה תציין כי התכניות האמורות מצויות בתחום מומחיותו של החוקר, שהוא בעל ניסיון ומומחיות בתכנון ערים, וכי מטרת מינוי החוקר לדיון בהתנגדויות לתכנית האמורות נועדה לייעל את הליכי התכנון בוועדה המחוזית ולקצר אותם, וזאת גם בהתחשב בהיקף הגדול של התכניות המקודמות בוועדה המחוזית. ירדן מזרחי חתימת יו"ר הוועדה חתימת מזכירת הוועדה תאריך החתימה : 27.3.24 <files/image001.png.998393-202441165918>
29/11/2023	הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית, מאחר ומדובר בתכנית שמהותה שטחי ציבור לצורך הקמת מבנים לצרכי ציבור, חינוך, קהילה, רווחה וספורט.

יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 23/07/23 ימשיכו לחול.	
חברים שנכחו : דן קינן- יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולשקי. החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית ובחינת המלצת הוועדה המקומית הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית התואמת את מדיניות הוועדה להעצמת שטחים לצרכי ציבור. על כן מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בהתאם למפורט להלן : 1 . הוועדה מאמצת את המלצות הוועדה המקומית, לרבות הוספת שימושי דת והצגת דו"ח הידרולוגי לניהול הנגר כתנאי בהליך רישוי. 2 . הוועדה תציין כי מסמכי התכנית גרסת הוראות 8 וגרסת תשריט 11 תוקנו בהתאם להחלטת הוועדה המקומית. 3 . תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ובהתאם להנחיות תכנון חושב רישוי, סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 4 . דבר הפקדת התכנית יפורסם בהתאם לתקנות ובהתאם להנחיות לשכת התכנון. 5 . בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	12/11/2023
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש להוסיף לשימושים המותרים שימושי דת. התכנית יושב על ערוץ נחל, על כן ובשל מיקומה של התכנית והפרשי הגובה הקיימים בה, מבקשת המחלקה כי תנאי להיתר יהיה הצגת דוח הידרולוגי לניהול הנגר. יש לשים לב בסביבת התכנית קיימים שפני סלע ועל כן יש לגדר את שטחי המוסדות	23/07/2023

מפני חדירת השפנים. במידה ונדרש חדר שנאים, מבקשת המחלקה כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל . יש להוסיף לתכנית סעיף הריסה – תנאי לתחילת עבודות בכל תא שטח יהיה הריסה של כל המבנים הקיימים בכל תא שטח. תנאי לתחילת עבודות בתא שטח 3 יהיה הריסה של המבנים הזמניים כולל המבנים מחוץ לגבולות החלקה מצפון. יש לשנות את סעיף 4.1.4.1 – יש לעמוד בתקן 413 לרעידות אדמה ולא בהוראות תמ"א 38.	

תיאור חדש להתנגדויות

מדובר על תכנית המקודת על ידי אגף התכנון לצורך שינוי ייעוד של שטח משטח ציבורי פתוח לשטח לבנייני ציבור חלוקת שטח התכנית לשלושה תאי שטח כולם בייעוד של בנייני ציבור.

התכנית מציעה מבני ציבור עבור שימושי קהילה רווחה ודת.

מגרש 1: תלמוד תורה בנים

מגרש 2: בית ספר בנות

מגרש 3: שירותי קהילה ואולם ספורט

התכנית מציעה סה"כ כ 12600 מ"ר עיקרי ו 1100 מ"ר שטחי שרות

התוכנית הופקדה בתאריך 08/12/2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 06/02/2024 .

לתכנית הוגשה התנגדות אחת

התנגדות מספר 1 : עו"ד אלי ווילציק בשם ס.ע.ן זהב בע"מ

עיקרי ההתנגדויות:

1. החברה היא בעלת זכויות במקרקעין הצמודים לתחום התכנית מצפון הכלולים בתכנית מאושרת מספר 1517/4/16 בתחום יהודה ושומרון וכן מיופת כוח ומי שזכאית להיות בעלת הזכויות במקרקעין נוספים המצויים בהמשך צפון מזרחית ועליהם מקודמת תכנית עבור הקמת שכונת מגורים חדשה יחד עם משרד השיכון.
2. בתכנית שאושרה מצפון המציעה שטח עבור בנייני ציבור סומנה בחלק המזרחי בתחום יו"ש זיקת הנאה למעבר רכב כדי לאפשר מעבר כלי רכב מרחוב פרדס אל השכונה החדשה.
3. סימון זיקת הנאה מעשה על פי דרישת משרד השיכון והמועצה האזורית מטה בנימין והן דרשו את עיגונה בתחום התכנית.
4. אם לא תוצע דרך גישה מרחוב פרדס תיחסם בעתיד הגישה לשכונה המתוכננת בכללה.
5. אין הלימה תכנונית בין התכנית המופקדת לתכנית 1517 המאושרת והתכנית המתוכננת לשכונת המגורים (240).
6. סביר להניח כי אילו גורמי התכנון היו מודעים לתכנית 1517 ולסימון זיקת הנאה לרכב בתחומה הרי שהתכנון היה מוצע אחרת.
7. מבוקש כי התכנית תתוקן באופן שתתאפשר יצירת כביש הגישה בהתאמה לתכנית 1517 ולא יימנע את כביש הגישה לשכונה העתידית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

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

1. לדחות את ההתנגדות לעניין שמירה על אפשרות למעבר רכב בתחום התכנית המופקדת כדי שלא למנוע את האפשרות לייצירת כביש גישה לתכנית עתידית צהנימוקים הבאים:
1. התכנית מקודמת על ידי אגף התכנון וזאת לאור מחסור משמעותי של מגרשים לצורכי ציבור בשכונה ולא ניתן לוותר על תא השטח המערבי לצורך תכנון עתידי.
2. בניגוד לנאמר בכתב ההתנגדות על כך שמוסדות התכנון היו פועלים אחרת לו היו מכירים את התכנית, הטענה היא הפוכה לחלוטין- היה ראוי מצד יזמי התכנית שמקדמים תכנית צמודה לגבול השיפוט של ירושלים שיציגו את התכנית למהנדס העיר כדי לקבל את חוות דעתו ולבחון את נושא התנועה ולא לקבוע זיקת הנאה או כביש שמשליך על שטחים בעיריית ירושלים ללא תיאום מראש.
3. מבחינה של התכנית שאושרה ביו"ש מספר 1517 נראה שיש עוד חלופות נוספות למעבר כביש בתחום התכנית המאושרת 1517 ללא השפעה על השטחים העירוניים שבתחום התכנית המופקדת וזאת מכיוון שלתכנית המאושרת ביו"ש יש דופן ארוכה הגובלת ישירות ברחוב פרדס ויכולה לאפשר גישה לכביש עתידי ככול ויהיה בו צורך.
4. התכנית שאושרה על שטח תכנית של 34 דונם עבור בניין ציבור ומציעה היקף בניה מצומצם ביותר של 27 אחוז בלבד וזאת תוך כדי תכנית שאינה מנצלת את המגרש כפי שמקובל בתכניות חדשות בבניה בעיר.
5. להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 63

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה
1144914	עיריית ירושלים וחברת מוריה	עליאן באסם	ועדה מחוזית	
רחוב, שכונה:				
ג'בל מוקאבר דרך ג'בל מוכבר, ירושלים				

גוש	חלקה	בשלמות
30926	52	לא
30926	72	כן
30926	70	לא
30926	99	לא
30926	94	לא
30926	93	לא
30926	90	כן
30926	97	לא
30926	89	לא
30926	104	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה הרחבה ושדרוג דרך ג'בל מוכבר, להלן עיקרי הוראותיה:	
1.	קביעת הוראות לשם הרחבת דרך קיימת והסדרתה. הוראות אלו כוללות הקמת מתקני דרך, מבני דרך, תעלות, גדרות, קירות תומכים, וכל עבודה הנדסית נוספת הנדרשת לשם הקמתה ותחזוקתה של הדרך.
2.	קביעת הוראות להריסת גדרות שסומנו בתוכנית, המצויים בתחום שטח התוכנית הנדרשים לצורך ביצוע הדרך ושדרוגה על כל מתקנים.
3.	הוראות בדבר שימור, העתקה ועקירה של עצים.
4.	קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 7

שינוי יעודי קרקע לצורך סלילת כביש ג'בל מוכבר תכנית ביוזמה עירונית. על התכנית לכלול סעיף הפקעה. הערה: נבדק ונמצא כי קיים סעיף הפקעה	
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
שינוי יעודי קרקע לצורך סלילת כביש ג'בל מוכבר אנו מתנגדים לתכנית המוצעת. יש לבדוק איך אפשר לא לפגוע בשטחים הירוקים המוצעים בתכנית.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
התכנית מציעה הרחבה ושדרוג דרך ג'בל מוכבר הקיימת והסדרתה לטובת השכונה ופני העיר, במסגרתה מוצע שימור והעתקת עצים קיימים, הקמת מתקני דרך, מבני דרך, תעלות, גדרות, קירות תומכים, וכל עבודה הנדסית נוספת הנדרשת לשם הקמתה ותחזוקתה של הדרך. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר			
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה			
הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת להסדיר את דרך ג'בל מוקבר.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפוטה הילה		יום רביעי 08 מאי 2024	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 64

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1117399	אדר יובל	ספקטור ארתור מאיר	ועדה מקומית	01/05/2024
רחוב, שכונה:				
מרכז רפואי הדסה עין כרם				

גוש	חלקה	בשלמות
30391	24	לא
30391	51	לא
30391	53	לא
30391	49	לא
30391	50	לא
30391	34	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7___ תשריט 5

תוכנית לשינוי קוי בניין בתחום בית חולים הדסה עין כרם
1. שינוי קו בניין להרחבת מבנה לצורך יצירת מעבר מקורה
2. שינוי קו בניין להקמת מדרגות ומעלית
3. שינוי קו בניין להרחבת בית החולים
4. קביעת שטח לגשר/ מעבר עילי
5. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות		19,655	100	לפי תוכנית מאושרת 3931ד'
				248,041

סה"כ		19,655	100	248,041	
תיאור המצב הקיים					
המעבר המקורה והרחבת מיון הנשים מוצעים על חשבון שטח רחבת פריקה של אמבולנסים בסמוך למיון. הרחבת קו הבניין לצורך מעליות מוצע על חשבון שטח חוץ בסמוך לכניסת אמבולנסים, ושטח הגשר מוצע בין מבנה המיון למבנה חדש מעבר לדרך הפנימית של הקמפוס.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1. תוכנית 3931 משנת 1992 קובעת במקום יעוד שטח למוסדות רפואיים ודרך פרטית					
2. תוכנית 3931 ג משנת 2003 לשינוי קווי בניין לבניינים 10,11,13,23 וגשר בין 11 ל-36					
3. תוכנית 3931 ד משנת 2007 קובעת יעוד שטח למוסדות רפואיים, דרך פרטית חדשה שטח רצועת מסילה לרכבת קלה , קביעת קווי בניין חדשים לבינוי מעל קרקע בתת"ק ולגשרים, קביעת סה"כ שטח כולל 295,559 מ"ר					
היתרים: מספר רב של היתרים מכח תוכניות מאושרות היתר 2023/0193.0 לתוספת ליחידת ממוגרפיה + פרומנדה (חיבור אטריום כניסה לבניין 9) – החלטת וועדה לא ניתן לאשר טרם הסדרת קוי בניין					
עבירות בניה: לא מופיע					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
1. ייעוד לפי תכנית המתאר- בנינים ומוסדות ציבור					
2. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור לא למגורים					
3. תכנית שכונתית- ל"ר					
4. תקן חנייה עירוני- תוספת זניחה באזור מוטה תח"צ					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	לא				
מבני ציבור	לא				
עתודות / אחר	לא				

התובע העירוני	לא התקבל
מידע תכנוני	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	מאפשרת מימוש הרחבות לבית חולים מכח זכויות של תוכנית מאושרת	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התוכנית המוצעת מגדילה את קווי בניין בשלושה מקומות שונים כדי לאפשר הרחבות לפי זכויות בניה מאושרים בתוכנית 3931 ד' באופן מיטבי מבחינת בינוי ותנועה במרחב. השינויים הנקודתיים מקובלים
2. קו בניין בחלק המערבי של בניין 13 חוזר לתחום זיקת הנאה דרך כניסה לאמבולנסים, יש לצמצם ולשמור על רוחב מדרכה.
3. בצפון התוכנית מוצע שטח עבור בינוי גשר בין מבנה 5 (מבנה עתידי לפי תוכנית 3931 ד') למבנה 36 קיים (מכון שרת). יש להרחיב את תחום הבינוי על מנת לאפשר גמישות מקסימלית לשלבי היתר ותכנון מפורט. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו את מיקום ועיצוב הגשר.
4. יש לתקן את הקו כחול באופן שיכלול את כל הבינוי והשינויים המוצעים בתוכנית.
5. יש להוסיף מספרי מבנים לפי תוכנית 3931 ד
6. יש לסמן בתשריט המצב המוצע רק מה שהתוכנית מציעה ולמחוק את המאושר במקום לפי תוכניות קודמות, בתיאום עם מחלקת תכנון.
7. להשלים חו"ד מחלקת מידע תכנוני
8. 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.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 65

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה
1082387	טרא התחדשות עירונית+ רוטשטיין נדל"ן	פייגין יואל	ועדה מחוזית	
רחוב, שכונה:				
מתחם האיילה. ממזרח: רחוב לשם. מדרום: רחוב האיילה ורחוב מרגלית, גילה.				

גוש	חלקה	בשלמות
28052	33	כן
28052	50	כן
28052	35	כן
28052	43	כן
28052	45	כן
28052	46	כן
28052	42	כן
28052	47	כן
28052	48	כן
28052	49	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התחדשות עירונית למתחם "האיילה" באמצעות פינוי בינוי לצורך הקמת מתחם מגורים הכולל 3 מגדלים בגובה של 30 קומות, מסחר, שטח למבני ציבור, ושטח ציבורי פתוח: 1. שינוי יעוד הקרקע ממגרש למגורים, גינות משותפות ושצ"פ לייעודים הבאים: מגורים ומסחר, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור ושביל. 2. קביעת השימושים והתכליות המותרות בכל ייעוד. 3. קביעת זכויות בניה והוראות בניה להקמת 500 יח"ד. קיימים כיום 8 מבנים הכוללים 116 יח"ד מכפיל מבוקש 4.3, שטח יח"ד ממוצע 105 מ"ר. 4. קביעת זכויות בניה למסחר. 5. קביעת הוראות בניה וקווי בנין, מספר הקומות וגובה הבניה. 6. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי. 7. קביעת הנחיות בדבר שמירה על עצים. 8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. 9. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות. 10. קביעת הוראות למערכת ניהול מי נגר, ניקוז, ביוב ומים. 11. קביעת זיקות הנאה במגרשים לבינוי. 12. קביעת זכויות בניה לשימושים ציבוריים. 13. קביעת תנאים למתן היתר בניה. 14. קביעת הוראות איחוד וחלוקה.

15. קביעת הוראות לתכנון ורישום שטח תלת מימדי המיועד למסחר ולחניון, רמפות, מעברים ומתקנים טכניים עבור המגורים והמסחר.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	להלן התייחסות צוות בקרת תכנון פיסי בלבד : 1. מדובר על תכנית פינוי בינוי מתחם האיילה בגילה- התחדשות עירונית . 2. משרד די.אן.אס רטוביץ הינו מתכנן נספח התנועה, 3. התכנית מציעה שתי כניסות ויציאות לחניונים השני הרחובות רח' לשם ורח' מרגלית על פי מפלסי הכבישים הקיימים, 4. יש לאשר תכנון הסדרי התנועה המוצע בנספח ע"י צוות בקרת התנועה.
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	שיטת פינוי האשפה באמצעות אשפה פנאומטית בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1082387 – רח' האיילה , גילה

התכנוני	כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית בהליך של פינוי ובינוי, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 2 ושצ"פ שנקבעו בתכנית 2415 למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ושביל. התכנית חלה על חלקות 33,35,42-43,45-50 בגוש 28052, מדובר בגוש שומה וחלקות 33,35,42-43,45-49 רשומות בבית משותף. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש לתקן בתקנון: - התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד. היות וגוש 28052 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקה התלת ממדית, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד משום שאין ברות ביצוע. יש למצוא פתרון רישומי/תכנוני אחר לעניין החניות והמחסנים מתחת לשטחים הציבוריים. - בטבלה שבס' 1.5.5 לתקנון יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. יש להוסיף לתקנון: - בטבלה שבס' 1.6 לתקנון יש להוסיף את תכנית 2415 והיחס לתכנית זו יהיה 'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2415 בתחומה". איחוד וחלוקה: - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. - לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון ויש להשמיט את סעיפים 2 ו 3 מהתקנון. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. לידיעה – ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקות 33,35,42-43,45-50 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 539/1985 הרשומה מתאריך 25.01.1987. - בחלקה 85 הגובלת על חלקות 33,35 ו42 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 817/2011 הרשומה מתאריך 23.11.2011. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים הנ"ל. יש לתקן את התכנית לפי ההנחיות לעיל ולצרף תשריט מוצע מתוקן ללא סימון התלת ממד חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך. במתכונת הנוכחית לא ניתן לאשר את התכנית היות ואינה ניתנת לרישום.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
להלן הערות ראשוניות: 1. חסר סימון הקו הכחול של התב"ע בנספח התנועה . יש להשלים 2. יש להראות בנספח התנועה את קווי זכות הדרך בסימון ברור וקבוע בכל הנספח 3. יש למחוק כיתוב "התחברות למצב קיים". מדובר על נספח תנועה ולא על תכנית הסדרי תנועה 4. הנ"ל, יש למחוק תמרורים. להשאיר רק תמרורים של סטריות (אם יש) 5. קיימת אי התאמה בין המקרא לבין הסימונים על גבי התכנית 6. יש להציג באופן ברור את הסדרי התנועה לאורך הרחובות הגובלים למתחם 7. יש להראות בנספח התנועה קישוריות לרבות מסלולי הליכה ושבילי אופניים ליעדים סמוכים ולתחנת רק"ל 8. יש לתכנן מדרכות רחבות. 9. יש להציג את הרחבת הדרך בתחום המגרש לצורך יצירת מדרכות רחבות 10. חתכים טיפוסיים לא מובנים. ש להציע חתך שיכלול מדרכות רחבות לפחות 3.5 מ' מכל צד, נתיבי חניה ומסלול נסיעה. 11. נדרשת התייחסות לתח"צ	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

12. יש לוודא את תפקוד הצמתיים הקרובים מתחם ולהציע שיפורים אם יידרש 13. יש להציג התאמה מלאה בין טבלת הזכויות המופיעה בתקנון לבין שטחי הבניה המוצעים בטבלת מאזן החניה 14. כניסות למגרש. אין חיבור בין הקווים. לא מובן לאן מתחברות הרמפות 15. במידה ויתוכננו מבני חינוך בתוך המתחם, יש לתכנן מפרצי הורדה/העלאה יועץ תנועה – רותי שפרנט עבהאל	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
התוכנית כוללת שטח ציבורי פתוח בבעלות עירונית. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר			
לאשר לועדה המקומית להצטרף כמגישה			
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר קידום תכנית חדשה שתוביל למימוש התוכנית.			
הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה

	יום רביעי 08 מאי 2024		לאה הלל

סוג דיון: הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 66

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה
1251222	אלמוג גיורא	ביטמן בועז	ועדה מחוזית	
רחוב, שכונה:				
הגננת 238, גילה				

גוש	חלקה	בשלמות
28049	18	כן
28049	17	כן
28049	9	כן
28049	11	כן
28049	15	כן
28049	12	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

התחדשות עירונית ברחוב הגננת באמצעות פינוי בינוי לצורך הקמת מתחם מגורים הכולל 3 מגדלי מגורים בגובה של 22 קומות, מסחר, מבנה ציבור ושטח ציבורי פתוח: 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים, דרך וחנייה ציבורית, שטח למבנה ציבור, שטח לתכנון בעתיד ושצ"פ למגורים, דרך, מבנים ומוסדות ציבור ו-שצ"פ. 2. קביעת שימושים. 3. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח. 4. קביעת הוראות לבינוי וקווי בניין להקמת מבנה בגובה 22 קומות ממפלס רחוב הגננת. 5. קביעת מספר יחידות הדיור ל-340. קיים כיום מבנה אחד בעל 64 יח"ד, מכפיל מבוקש 5.3 שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 98.76 מ"ר. 6. קביעת הוראות לזיקת הנאה. 7. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים. 8. איחוד וחלוקה. 9. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים. 10. קביעת שלביות.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון	

פיזי	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 14 מונה תדפיס תשריט 8 הגננת 238 בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית
	גוש/ חלקה 28049/9 נכס 5301 מתאריך 6.10.86 רישום לפי חוק שיכון ציבורי, עיריה, בשלמות, שטח החלקה 732 מ"ר. גוש/ חלקה 28049/15 נכס 2548 מתאריך 6.10.86 רישום לפי חוק שיכון ציבורי, עיריה, בשלמות, שטח החלקה 1,124 מ"ר. גוש/ חלקה 28049/18 נכס 4656 מתאריך 6.10.86 רישום לפי חוק שיכון ציבורי, עיריה, בשלמות, שטח החלקה 973 מ"ר. גוש/ חלקה 28049/12 נכס 5302 מתאריך 6.10.86 רישום לפי חוק שיכון ציבורי, עיריה, בשלמות, שטח החלקה 814 מ"ר. בתחום התכנית כ-115 מ"ר (מדוד ע"ג gis) היקף קרקע ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית במצב מאושר 2926.67 מ"ר ובמצב מוצע 4993.13 מ"ר סה"כ שטח בבעלות עיריה במצב נכנס: 2944 מ"ר הערות הנכסים 1. יש לאבחן בין 2 מקרים

1. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. 2. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע) מתחת לקו ומעל לקו). 2. הריסת מבני ציבור קיימים רק באישור הגזברות 3. תנאי להפקדה יהא הצגת נספח איחוד וחלוקה ו/או טבלת איזון. 4. בסעיף 4.2.1 חניון תת קרקעי להוסיף המילים: "המשרת את מבני הציבור בלבד". לא יתאפשר שימושים פרטיים או מסחריים במקרקעי הציבור. 5. התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבנות, יירשמו ע"ש העיריה. 6. סוג/ היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות התכנון. במידה ותדרשנה הפרשות מבנות הן ייחודו לרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
1251222	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון

תנועה יועץ תנועה קראוס – חן (דידי) הערות ראשוניות 1. יש להציג שלד מערכת הדרכים עליהם מבוססת הפרויקט. לא מספיק להראות רק כניסה למתחם מרחוב מקומי. יש להציג גם הכבישים החדשים שמתוכננים באיזור 2. מה יעוד סטטוטורי של רחוב הנופך. 3. יש להציג בצורה מפורטת יותר את צומת הכניסה למתחם. 4. יש לוודא האם כניסה אחד למתחם מספיקה לפקיוקט זה 5. יש להציג מערך נגישות למבני ציבור קיימים ומתוכננים 6. יש להציג מדרכות רחבות והמשביות 7. נא להראות מעברים לתחנת רק"ל 8. יש לסמן באופן ברור את זכויות הדרך. 9. חסרים חתכים תנועתיים 10. נדרשת התייחסות לשבילי אופניים 11. יש לוודא תמרון משאיות אשפה 12. יש להציג פתרונות חניה למגורים, מסחר ומבני ציבור/חינוך בצבע שונה 13. יש לוודא התאמה מלאה בין זכויות בניה בתקנון לבין נספח התנועה 14. נדרש תאום עם צת"ל	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
התוכנית כוללת שטח למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח בבעלות עירונית על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר קידום תכנית חדשה , החלפת ייעודי הקרקע במתחם ותכנון שיוביל למימוש התכנית.
הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
לאה הלל		יום רביעי 08 מאי 2024	

סוג דיון: הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 67

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה
833038	עיריית ירושלים	ביטמן בועז	ועדה מחוזית	בשלב מילוי תנאי סף בוועדה המחוזית
רחוב, שכונה:				
מתחם בזק – בין הרחובות יעקב פת וניקנור – שכונת גוננים				

גוש	חלקה	בשלמות
30171	111	לא
30171	202	כן
30171	123	לא
30171	205	כן
30171	108	לא
30171	206	כן
30171	218	כן
30171	219	כן
30171	112	לא
30171	217	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

- התכנית מציעה הריסת מבנים קיימים בתחום התכנית בין רחוב יעקב פת וניקנור, והקמת מגדל מגורים, מבנה ציבורי ומסחר, להלן:
- שינוי ייעוד מייעוד למקומות מיוחדים, ייעוד למגורים מיוחד, ייעוד לשביל ציבורי וייעוד למבנה ציבור לייעוד לשטח ציבורי פתוח, מבנה ציבור, מגורים, תעסוקה ומסחר ברח' יעקב פת.
 - התכנית מציעה הקמת מגדל מגורים בן 25 קומות מעל קומות מסד (4 תעסוקה + 1 מסחר) הכוללות תעסוקה ומסחר לחזית רח' יעקב פת (סה"כ 30 קומות).
 - מוצע שטח ציבורי לטובת מבני"צ (בן 5 קומות) במפלס רחוב ניקנור בגודל של כ-2.5 דונם, בנוסף לבית כנסת הקיים.
 - קביעת מס' יח"ד ל-120 סה"כ.
 - קביעת קווי הבניין המירביים.
 - קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
 - קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 - קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים.
 - קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ העתקה/ עקירה.
 - קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים.
 - קביעת שטח זיקת הנאה לגישה לתא שטח 1 בתחום ייעוד תחנת דלק קיימת.
 - קביעת הוראות לפיתוח שטח ציבורי פתוח, לרבות מעבר רגלי בין רחובות ניקנור ויעקב פת.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות	

הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור - המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	הנדון : חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון לתכנית- 833038- מרכזיית בזק צומת פת, שכונת גוננים א-ו 1. מיקום התכנית : מתחם מרכזיית בזק בצומת פת, בין רחוב יעקב פת לרחוב ניקנור, גוננים. גוש/חלקה- 206,217-219, 30171/202,205-206,217-219. שטח : 4.4 2. מצב סטטוטורי : התכנית מבקשת לשנות את תכנית 1093/ב, ומבקשת להחליף את תכנית מתאר 62, תכנית 3692,2696,2534 והינה כפופה לתכנית 5166/ב. - מצב קיים : בשטח ישנו מבנה אשר שימש בעבר כמרכזיית בזק. השטח הינו בייעוד מוסד, ומשמש כיום, בשימוש חורג, כבית ספר בית יעקב "יראת השם" לבנות של מעיין החינוך התורני. בנוסף קיים מבנה חד קומתי המשמש כבית כנסת, ושני מבנים דו קומתיים המשמשים כמגורים. בין השטח למוסד ושטח בית הכנסת קיים מעבר ציבורי המקשר בין רחוב ניקנור ליעקב פת, ומהווה המשך של השביל הציבורי העובר בשכונה עד רחוב הורקניה. בצמוד לתכנית קיימת תחנת דלק שעתידה להתפנות במסגרת קידום תב"ע סמוכה. 3. מצב מוצע : - התכנית מציעה הקמת מגדל מגורים בן 30 קומות על רחוב יעקב פת, עם חזית מסחרית. - שינויי ייעודי הקרקע מיעוד למקומות מיוחדים, מגורים מיוחד, שביל ציבורי, מבנה ציבור לייעוד מבנה ציבור, מגורים, תעסוקה, ומסחר ברחוב יעקב פת. - מוצע שטח ציבורי על במפלס רחוב ניקנור בגודל של כ-2.5 דונם, בנוסף לבית כנסת הקיים. - קביעת מס' יח"ד ל- 120 סה"כ. 4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון : - שכונת גוננים עתידה לגדול לפחות בכ- 3,300 יח"ד בשנים הבאות, בהתאם לאחוזי המימוש שנקבעו, לנוכח תהליכי התחדשות עירונית המתרחשים בשכונה, ובהתאם למדיניות החדשה בשכונה המאפשרת הגדלת אחוזי הבנייה. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. - בטרם כתיבת חוות הדעת לתכנית זו, התקיימו כמה פגישות עם אדריכל התכנית, בהן הועברו הערותינו. להלן חוות הדעת, בהתאם לסיכוי הפגישות לתכנית : - בהתאם לפרוגרמה לשכונה, ועבודת הפרויקטור הנעשית בשכונה, חלק משטח

התכנית סומן בין היתר כשטח עתידי לבית ספר אשר ייתן מענה לצרכי הציבור ההולכים וגדלים בשכונה. יש לציין כי בסמוך לתכנית קיימת תחנת דלק פעילה, אולם בימים אלו מקודמת תב"ע במסגרתה היא עתידה להתפנות. יחד עם זאת, בכדי לא להיות תלויים בקידום התב"ע הסמוכה, יש לוודא כי השטחים המוצעים למבני ציבור הינם במרחק התואם להנחיות תמ"א 18. - השטח למבני ציבור המוצע בתכנית יוגדר עבור חינוך (לרבות בית ספר וגני ילדים), עם אפשרות לשימושים נוספים כגון חברה וקהילה, תרבות, ודת. - בשטח התכנית קיים בית כנסת קיים המוצע להריסה במסגרת הפרויקט. יש לתאם עם הקהילה הקיימת איתור למיקום מבנה חלופי בטרם הריסת בית הכנסת הקיים. בית הכנסת החדש יוכל להשתלב בשטח למבני ציבור העתידי. - בצמוד לשטח התכנית קיים בית כנסת נוסף (חלקה 204) והוא מחוץ לקו הכחול של התכנית. להערכתנו רצוי לכלול אותו בתחומי התכנית, על מנת לאפשר הגדלת זכויות הבנייה בשטח, או לחלופין לבחון את הריסתו ובנייתו מחדש במיקום נגיש ורחב יותר. בכל מקרה לעניין בתי הכנסת יש לתאם מול מר יצחק הנאו מנהל מנהלת מבני דת. - בנוסף, יש לבחון הגדלת הקו הכחול גם למרכז המסחרי חד הקומתי הקיים בצמוד. מבחינה תכנונית אין היגיון בהשארתו בצורתו הנוכחית, ופיתוחו והגדלתו יוכל לתת מענה נוסף לצרכי השכונה. - כפי שצינו בפגישות שהתקיימו, בשטח קיים מעבר ציבורי המהווה חלק מציר הליכה מרכזי בשכונה. במסגרת התכנית מוצע להסיתו לחלק הצפון מערבי בתכנית. יש לכלול את חלק מחלקה 220 בתכנית ולסמנה בייעוד שביל, כך שיווצר לכל הפחות רצף הליכתי. בכל הקשור למעברים הציבוריים והקישוריות בתכנית, יש לתאם מול מחלקת תכנון העיר וצוות אדריכל העיר. - יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתכנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו, במידה ולא בוצעה התחלת בנייה מכל סוג, ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. - נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	האגף למבני דת
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
לא התקבל	הרל"י - מינהלת להתחדשות עירונית
מוצע איחוד וחלוקה מחדש של מס' מגרשים בגבולות התוכנית הנ"ל במסגרת אפשרויות ציפוף הבניה ואיבוי מגרשים במסגרת הרק"ל. מוצע בניה לטובת מגורים, מסחר, משרדים ותעסוקה.	אגף תושביה - צוות בקרת תכנון תנועה

	הערות ראשוניות : 1- תשריט מצ"ב מוצע לא ברור, יש להוסיף תשריט תקין 2- יש לקבל את אישור תוכנית אב, נמצאים על ציר הרק"ל 3- יש להתמיע את התיכנון האחרון של הרק"ל לתוכנית (גם על רח' הנשיא עוברת רכבת) 4- יש להראות את זיקאת ההנאה המוצאת לטובת מעבר רכב והולכי רגל גם בתשריט ובאופן יותר ברור בתוכנית 5- יש להתאם גישה למגרש עם הפרויקטים הסמוכים 6- נדרשת ניתוח תנועתי לגבי מיקום הכניסה המוצע לפרויקט מרחוב יעקב פת 7- יש להציג מפרצי הורדה/העלאה למבני ציבור 8- יש לתאם עם פרויקט התחדשות עירונית קטמון ח-ט 9- יש לתאם תכנון וכניסות אם תב"ע המקודמת מצפון ע"ג תחנת הדלק 10- יש להראות תוכנית בינוי יותר מגובשת בכדי להבין היכן נמצאים הפונקציות השונות 11- הרמפות עינן מתאימן לתנועת רכב תפעולי, הין ממוקמים אזור חניה תסעולית? דחסניות וכו' 12- אין הקלה למס' חניות על ציר רק"ל והמקום בתקן חניה גבוהה ויש לתכנן את מס' החניות בהתאם 13- הערה לתקנון סעיף 1.7 נספח התנועה הינו "מנחה" ולא רקע

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
התכנית המוצעת מסדירה מערכת שבילים ציבורים למעבר הולכי רגל ושטחים חומים לצרכי ציבור. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר			
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה			
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר מערכת שבילי הולכי הרגל ושטחי מבני ציבור בשטח התכנית.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
זלצמן אפרים	בוחן תכניות	יום רביעי 08 מאי 2024	אפי זלצמן

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: התנגדויות
מס' התכנית בסדר היום: 68

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1218999		מולכו יואב	ועדה מחוזית	20/08/2023
רחוב, שכונה:				
חנות אלבק 10, צפון תלפיות				

גוש	חלקה	בשלמות
30300	9	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/10/2023	החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה להעצמת שטחים למבני ציבור בעיר, ובכפוף לאמור בהחלטה זו. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. גובה הבינוי יהיה בהתאם למסמך הנחיות לבנייה במגרשים הסמוכים לשטח הדיפלומטי במתחם אלנבי, בתאום עם לשכת התכנון המחוזית. 2. שטחי זיקות ההנאה יהיו בממשק שבין הרחוב לחזית הבניין וכן בשטח הפתוח המרכזי במפלס הרחוב מול מבואת הכניסה, אשר ישמש כמוקד חברתי משותף לדיירי המוסד ולתושבי הסביבה. שטחי זיקת ההנאה יהיו בתיאום עם לשכת התכנון. 3. מפלסי הכניסה לכל חנות ולשימושים האחרים יהיו בהתאם למפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה. תקבע על כך הוראת סטייה ניכרת על מנת להבטיח ממשק מיטבי בין השימושים השונים ובין מפלס הרחוב. 4. יש לאפשר שימוש בגג הבניין כשטח פתוח של המוסד ולמקם את המתקנים הטכניים במקום מרוכז כך שיאפשר זאת. 5. יש להקצות שטח בגודל של כ-150 מ"ר לפעילות חברתית משותפת לדיירי המוסד

ולתושבי הסביבה כהפרשה מבונה, יש להוסיף הוראות לעניין ההפרשה המבונה בתיאום

עם לשכת התכנון.

6. יש להוסיף הוראה לעניין שמירת המרחק מחדר טרנספורמציה קיים, בסמוך לפינת

המגרש הצפון מערבית, בהתאם לתקנות ובתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, ולתקן

את מסמכי התכנית בהתאם.

7. יש לבחון את האפשרות להטמין את חדר טרנספורמציה הקיים בצמוד למגרש מעל פני

הקרקע בשלב היתר הבניה מול אדריכל העיר במטרה לשפר את המרחב הציבורי.

8. ייקבע כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה

ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

9. יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה בינוי, מס' קומות וקווי בניין.

10. יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת לעניין השימוש של דיור מוגן .

11. בטבלה 5 במקום שימוש מגורים יש לתקן דיור מוגן. וכן להפריד בין השימושים מסחר

ודיור מוגן.

12. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד

לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש.

13. תנאי להפקדת התכנית השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית.

14. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים

טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

15. דבר הפקדת התכנית יפורסם בהתאם לתקנות ובהתאם להנחיות לשכת התכנון.

16. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת

כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים

מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות

התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מטעמים שיפורטו בפניה.

17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של

הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי. 18. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : גובה הבינוי חורג בהתאם למסמך הנחיות לבנייה במגרשים הסמוכים לשטח הדיפלומטי במתחם אלנבי, יש לצמצם את גובה הבינוי בהתאם למסמך ההנחיות בתיאום עם לשכת התכנון המחוזית. יש לבטל את זיקות ההנאה המוצעות בתכנית, מדובר על מגרש קטן המיועד למוסד עבור דיור מוגן ויש לנצל את מרב השטחים האפשריים לטובת שטחים פתוחים לטובת הדיירים במוסד. יש להפריד בין השטח בחזית של הבניין שמשמש למסחר שיהיה עם זיקת הנאה ופתוח לרחוב לבין שטח הכיכר שיהיה פרטי לשימוש המוסד. בנוסף יש לאפשר שימוש בגג הבניין לשימוש כשטח פתוח של המוסד ולמקם את המתקנים הטכניים במקום מרוכז כך שיאפשר זאת. יש לציין כי בפועל קיים מעבר במגרש המגורים ממערב ואין צורך לייצר שטח נוסף עם זיקת הנאה לציבור בשטח זה. התכנית מציעה בנייה במרחק מצומצם מתחנת טרנספורמציה הקיימת בצפון מערב התכנית – יש להשלים חוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה לעניין המרחקים שיש לשמור ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם. אחת הבעיות של רוב מוסדות הדיור המוגן היא שהם למעשה מתחמים סגורים ומבודדים, ומחקרים רבים מראים ששיתוף פעולה ואינטראקציה עם תושבי הסביבה מיטיבים עם הדיירים. לפיכך אנו סבורים כי יהיה נכון להקצות חלק משטח החלל הרב-תכליתי אשר בקומה 1- כשטח ציבורי בנוי אשר ישמש לפעילות קהילתית כמוקד חברתי משותף לדיירי המוסד ולתושבי הסביבה בני הגיל השלישי. מבוקש שטח בגודל של כ-150 מ"ר בנוי. שטח זה יכול לפעול כמועדון אשר ישמש מבוגרים בשעות הבוקר ואילו בשעות אחה"צ ישמש כמועדון לילדים או כמשחקייה (ג'ימבורי). כל זאת לפי שעות ותנאים מוגדרים שייקבעו בהסכם בין הבעלים לעירייה. אין הכרח להפקיע את השטח לבעלות העירייה, כל עוד מתאפשרת בו פעילות משותפת גם עבור תושבי הסביבה ומוסכם על שעות בהן הוא פתוח עבורם. יש לקבל לעניין זה התייחסות של אגף הנכסים. ככול ויוחלט שהשטח יועבר לעירייה כהפרשה מבונה יש להוסיף את הסעיפים הבאים לתקנון התכנית : השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה,	19/09/2023

כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. .

בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף

יש לבחון את האפשרות להטמין את תחנות הטרנספורמציה הקיימות בצמוד למגרש מעל פני הקרקע בשלב היתר הבניה מול אדריכל העיר במטרה לשפר את המרחב הציבורי.

לשנות את ייעוד הקרקע לייעוד למוסד או בניין ציבור ולא למגורים מיוחד.

המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה 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.

יש לבחון צמצום של תכנית הבינוי התת קרקעי על מנת לאפשר שטח לחלחול ועל מנת להותיר את העצים הקיימים בתחום התכנית (ואשר אינם מסומנים בתשריט) ולאפשר נטיעת עצים נוספים במרחב.

יש לרשום בתקנון סעיף סטייה ניכרת לעניין השימוש של דיור מוגן .

לבטל בטבלה 5 את השימוש מגורים – יש לרשום דיור מוגן בלבד

להפריד בטבלה 5 בין השטחים המיועדים למסחר לבין השטחים המיועדים לדיור מוגן.

השימוש המסחרי יהיה בחזית הרחוב כפי שמסומן בלבד.

לתקן בסעיף 4.1 – השימוש המוצע בתכנית הוא לא מגורים אלא דיור מוגן.

לבטל את סעיפי הגמישות המוצעים בתכנית בסעיף 4.1

לבטל בהערות מתחת לטבלה 5 את ההערות לעניין שימוש למגורים .

סעיף 7.2 יש לבטל את המשפט האחרון אין צורך בהארכה של מועד משוער למימוש התכנית.

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בתחום זיקת ההנאה, בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים.

יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה.

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

דרושה חניה תפעולית, לא ברור מנספח התנועה מיקומם של חניות אלו. יש להשלים את התיאום מול תושבי"ה בנושא זה.

יש להציע את פתרון החנייה בהתאם לתקן ובתחום המגרש.

בהתאם לחוות דעת אגף שפ"ע:

יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה.

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

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

יש לבצע הכנות לטעינת רכבים חשמליים בחניות בהתאם לתקנון.

תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

הבנייה תבוצע בהינף אחד.

מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך.

יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה בינוי, מס' קומות וקווי בניין.

תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום אגף התברואה. פתרונות האשפה יוצעו בתת הקרקע בלבד.

גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. לא תותר הקמת גדרות כלפי הרחוב.

העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.

תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות : בקרת תכנון פיזי, כבאות והצלה, נכסי עירייה, חברת חשמל, עתיקות, שפ"ע מדרכות, איכות סביבה ואדריכל העיר.

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

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

הערה :

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

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

הערות טכניות :

בהוראות התכנית בטבלה שבסעיף 5, יש להפריד את זכויות והוראות הבינוי לפי שימושים.

יש להוסיף לנספח התנועה תרשים סביבה והתמצאות.

בטבלת מאזן החניה מצויים "שטחי עזר" בשטח של 2485 מ"ר. יש לפרט במה

יש להשלים מידות אורך ורוחב רמפות. יש להתייחס לעמודים קירות יורדים לחניון, נראה כי חניות מסוימות לא אפשריות. יש להבהיר בנספח אילו חניונים נוספים מחוברים למעגל התנועה. יש לרשום לפי אילו תוכניות מאושרים הכניסות הנ"ל.	מדובר.

תיאור חדש להתנגדויות	
תיאור מצב קיים: בשל עצירת שלבי חפירה ודיפון במסגרת היתר 2016/674 למבנה מוסד "בית ידידות", נותר בשטח בור מדופן ובסמוך שטח חנייה עילי. מטרת התכנית: התכנית מציעה הקמת בנין חדש בן עד 7 קומות מעל מפלס הרחוב, עבור דיור מוגן, הכולל שטחי מסחר ותעסוקה, לצד שטחים בזיקת הנאה לציבור, וכן קומות תת קרקעיות לשימושיים עיקריים ולשטחי שרות. עיקרי הוראות התכנית: 1. שינוי יעוד ממבנים ומוסדות ציבור לייעוד דיור מיוחד. 2. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע. 3. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי לטובת מבנה לדיור מיוחד בן 8 קומות לחזית צידית אחורית (7) מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת לכניסה הקובעת – מגורים ושימושים רב תכליתיים) ו 7 קומות לחזית רח' אלבק (6 קומות מגורים דיור מיוחד וקומת קרקע למסחר). 4. הוראות חנייה בגין 4 קומות תת"ק לטובת חנייה. 5. קביעת מספר יח"ד ל 152 סה"כ עבור דיור מוגן. 6. קביעת שטחי בנייה ל-24355 מ"ר סה"כ מתוכם: 11521 מ"ר שטח עיקרי ו – 2029 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 2485 מ"ר שטח עיקרי ו – 8320 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. 7. קביעת קווי בניין. 8. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה. 9. קביעת תנאים בהליך רישוי ותנאים לאכלוס. תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית: תכנית 575456 משנת 2019 אשר ייעדה את החלקה למבנים ומוסדות ציבור. התכנית אישרה תוספת שטחים עיקריים ושירות לטובת מוסד "בית ידידות". מבנה בן 4 קומות מעל קומות תת"ק לחנייה ואודיטוריום. תכנית מק / 2954 / ה משנת 2005 אשר ייעדה את החלקה לייעוד מוסד. מטרת התכנית אישרה שינוי רקע גוי"ח בהתאם לצרכי רישום והוראות רישום. תכנית מק / 2954 / ג משנת 1996 אשר ייעדה את החלקה לייעוד מוסד. ת.ש 9. מוסד כלל עירוני למטרות: תרבות תכנון מוזיאון, חברה כגון מתנ"ס, שירותים קהילתיים כגון: מעון יום לקשיש, מרכז למתן שירותים לאוכלוסייה מוגבלת.	

התוכנית הופקדה בתאריך 26/01/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 26/03/2024 .

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

דיירי בניין גובל מצפון ומערב, רחוב אלבק 4 (גו"ש 30300/25)

מיוצגים ע"י עו"ד: איתן פלג.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית המאושרת החלה במקום ושהוצא לה היתר בנייה שהחל בשלבי עבודות החפירה ונעצר, מתייחסת לבניית מבני ציבור ללא מגורים, התכנית המוצעת כיום משנה ייעוד ומוסיפה בין 170 ל-187 יח"ד מוגן, דבר שיסנה את מרקם הסביבה ויביא לצפיפות רבה על התשתיות והשירותים שכבר כיום חסרים בשכונה.
2. כמו"כ התכנית עלולה לשנות את האופי החברתי והתרבותי בשכונה.
3. לאור הוספת יח"ד רבות לשכונה אשר תביא לצפיפות אוכלוסייה, לא נראה ממסמכי התכנית כי נעשה סקר סביבתי כלשהוא.
4. התכנית המוצעת מבוססת על תקן חנייה המחייב 90 חניות ל-187 יח"ד מוגן, דבר העלול ליצור מצוקת חנייה קשה בשכונה.
5. מנספח התנועה נראה כי הכניסה לחניון מתוכננת להיות דרך אותה כניסה לחניון המשמש כיום את חלקת המתנגדים הן רגלית והן עם רכבם, מדובר בהוספת עשרות כלי רכב ותנועת אנשים, גבר העלול להוות מטרד ועומס תנועה, ואף סכנה בטיחותית.
6. כמו"כ לא צורף למסמכי התכנית דו"ח בה"ת אשר אמור לתאר את הצפיפות שתיווצר.
7. לא נמצא במסמכי התכנית התייחסות של הפרוגרמטור שתבחן את השפעת המבנה על התשתיות הקיימות בשכונה.
8. לחץ המים בשכונה כבר כיום נמוך בשל היותה אחת השכונות הגבוהות בעיר, התכנית המוצעת אינה מתייחסת לשימוש המוגבר במים עקב הוספת יח"ד רבות בתכנית.
9. הוספת הקומות בתכנית עלולה לגרום לפגיעה באור השמש אוויר ונוף, ועלולה לפגוע בערך הדירה.

התנגדות מספר 2 :

דיירי בניין גובל מצפון ומערב, רחוב אלבק 4 (גו"ש 30300/25)

מיוצגים ע"י עו"ד: נירית אהרון.

עיקרי ההתנגדויות:

1. נשוא ההתנגדות הינו בחלקה 23, כאשר מנספח התנועה נראה כי דרך הגישה אל החלקה יהיה מחלקה מס' 9 המשמשת כיום כדרך גישה ל-230 חניות של היח"ד במגרשים הסמוכים, ע"פ התכנית המוצעת יתווספו עוד כ-190 חניות עם דרך גישה מחלקה 9, וכן פריקה וטעינה של משאיות ורכבי הסעות לנכים, דרך גישה זה הינו צר וייווצר חסימות תנועה באופן קבוע. ע"כ מבוקש להזיז בכ-100 מ' את הכניסה לחניון לדיר המוגן ולחניויות והעסקים אשר מוצעים בתכנית.
2. כמו"כ בזמן הבנייה הגישה לחניונים של החלקות הגובלות יהיו חסומות ברוב הזמן עם משאיות או לצורך ביצוע עבודות, דבר אשר יגרום גישה בלתי סבירה ולחסימות גדולות, לכן נדרש להזיז את הכניסה לחניון בכ-100 מ' כאמור.
3. הגובה המאושר בתכניות קודמות עקב מגבלות הגובה בתחום התכנית הינו 21 מ', אך בתכנית המוצעת נראה כי גובה מפלס מעקה הגג הינו 24.5 מ', על כן נדרש לתקן זאת בהתאם למאושר.
4. בהוראות התכנית נראה כי קבעו את הייעוד לדיר מיוחד ולא לדיר מוגן, דיר מיוחד יוכל בהמשך להתפרש כדיר למטרות אחרות כגון מלונאות וכדומה, על כן יש לדרוש כי בהוראות התכנית ייכתב אך ורק דיר מוגן.
5. יש לדרוש כי מערכת פינוי האשפה יהיה בתחום שטח הדיר המוגן ולא במגרש ציבורי הקטן. בתוך התכנית.
6. מטבח תעשייתי בדיר המוגן יפריע בריחות ורעש לדיירים בחלקות הקרובות, יש לדאוג כי פתחי האוורור יהיו ממוקמים בצורה שלא מפריע לתושבים מסביב.

7. כמו"כ יש לדאוג כי פתחי האוורור של החניון יהיו כלפי חוץ ולא יפריעו לדיירי הבניינים הסמוכים.

התנגדות מספר 3 :

מיכאל בריל, ויצחק כלפון דיירי הבניינים הסמוכים [פרויקט צמרת אלנבי] רח' דרך חפרון 75-83 **מיוצגים ע"י עו"ד:** נירית אהרון.

עיקרי ההתנגדויות:

1. יזם הפרויקט מתכנן את הכניסה לחניון מחלקה 9, כאשר חלקה זאת הוסדרה לצורך כניסה לחניונים של הבניינים של דרך חפרון ואלבק 4 בלבד.
2. גבולות הקו בניין חורגים כאשר חזית מזרחית בנויה לאורך של כ-30 מ' רצופים וכאשר בעבר סוכם כי רק בחלקו הדרומי של החלקה יוצע בניין.
3. גובה הבניין חורג מהמדיניות וממגבלות הגובה באזור.
4. כמות הדירות בקומה נראית מוגזמת, על כן יש לבדוק את הצפיפות המותרת של יח"ד בקומה בבניין מסוג זה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות כי תוספת של כ-190 יח"ד מוגן יישנו את האופי החברתי והתרבותי של השכונה: התכנית תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה להעצמת שטחים למוסדות ציבור בעיר, וכי יש צורך בשילוב מבנים כמין אלו באופן שישתלבו עם הסביבה. מדובר על שימוש עבור דיור מוגן אשר נדרש כמענה לאוכלוסיית הגיל השלישי וכחלק ממגוון פתרונות המגורים הנדרשים בשכונה וזאת לאור הגידול בתוחלת החיים בארץ והמחסור במבנים כאלה בעיר.
2. לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש לציין בהוראות התכנית כי מדובר בדיור מוגן דווקא ולא בדיור "מיוחד" כמצויין, שיוכל להתפרש בעתיד לדיורים נוספים: יש לחדד בהוראות התכנית ולציין בתשריט כי ייעוד הקרקע יהיה בניין ציבורי וכי השימוש יהיה עבור דיור מוגן, ולא דיור מיוחד.
3. לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי גובה הבינוי אינו תואם למדיניות ולמגבלות הגובה החלות באזור של 21 מ': הנושא תואם עם לשכת התכנון המחוזית כתנאי להפקדה, יש לוודא שוב כי אכן הגובה המוצע עומד במגבלות הקיימות.
4. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות כי החזית המזרחית של המבנה המוצע הינו חורג מאחר ותיווצר חזית של כ-30 מ' באופן רציף, כמו"כ, צפיפות מספר יח"ד בקומה הינו חריג: בשל מגבלות הגובה וע"מ לקיים דיור מוגן ולנצל את משאב הקרקע היקף הבינוי המוצע הינו מקובל, ובכל מקרה, נספח הבינוי אינו מחייב וכי נושא זה ייבחן בשלב הרישוי. יש לציין כי הבניין המוצע אינו חריג במסה המוצעת בהתייחס למבנים בסביבתו וכי קווי הבניין המוצעים שומרים על 5 מטר מגבול החלקה והמרחק לבניינים הסמוכים הוא גבוה ותואם למדיניות.
5. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות כי הכניסה לחנייה מוצעת מחלקה 9 המשמשת כיום את הבניינים הסמוכים לצורך כניסות לחניונים שלהם, וכי תוספת כניסה לחניון וכן פריקה וטעינה למסחר המוצע, עלולה לייצר עומס תנועתי חמור: פתרון הדרך גישה לחניה מחלקה 9, מוצע מדרך מאושרת, וכי התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושייה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית, ונמצאה תקינה. יצויין כי התכנית נמצאת בסמוך לציר הרק"ל בדרך חפרון וכי מרבית המבקרים צפויים להגיע בתחבורה הציבורית.
6. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות כי תוספת של כ-190 יח"ד מוגן יעמיסו על תשתיות הקיימות בשכונה, וכן על לחץ המים שכבר כיום חלש: מדובר על תוספת יח"ד שאינה משמעותית וכי נושא התשתיות יתואמו וייבחנו בשלב הרישוי לרבות תשתיות הנ"ל.
7. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות כי לא הוכן סקר סביבתי לאור הוספת מספר גדול של יח"ד הנ"ל, וכן לא צורף דו"ח בה"ת לתכנית: התכנית מציעה תוספת שאינה משמעותית ובתכנית בסדר גודל שכזה לא נהוג להכין בה"ת או תסקיר סביבתי כי ההשפעה של הפרויקט הוא נמוך יחסית.
8. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות כי ע"פ תקן החניה יהיו רק 90 חניות לכ-190 יח"ד מוגן, דבר העלול לייצר מצוקת חנייה: במסגרת התכנית נקבע כי מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן

התקף לעת הוצאת היתר הבניה, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים- (תקן החניה המאושר כיום לדיור מוגן על פי תקן החניה התקף הוא מקום אחד ל 4 דירות .)

9. **לדחות את הטענה כי בזמן הבנייה עלול להיחסם החניונים של הבניינים הסמוכים עקב עבודות בחלקה 9:** יודגש כי בזמן הבנייה לא תהיה חסימה של החניונים הסמוכים, יש לקבוע על כך הוראה מתאימה במסמכי התכנית.

10. **לדחות את הטענה כי אין במסמכי התכנית התייחסות של הפרוגרמטור לעניין השפעת היחיד על התשתיות:** התכנית נבחנה ע"י המחלקה למדיניות התכנון ובמסגרת התכנית ניתנת הפרשה מבונה לצרכי ציבור. בכל הנוגע לנושא העמסה על התשתיות השכונתיות, מדובר על היקף אוכלוסייה שאינו צפוי לגרום לעומסים הנ"ל, וכי בכל אופן פתרונות יינתנו בהתאם לצורך במסגרת השכונה.

11. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות כי גובה הבינוי עלול לפגוע באור השמש, אוויר ונוף, וכתוצאה מכך פגיעה בערך הדירות:** מספר הקומות המוצע במסגרת התכנית אינו חריג בשכונה וכי הוא בדומה לגובה הבינוי הקיים של המבנים השכנים. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

12. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש לדרוש שמערכות פינוי האשפה יהיו בשטח החלקה של הדיור מוגן:** כפי שמופיע בהוראות התכנית והנראה מנספח הבינוי, ניתן מענה לפתרון האשפה בתחום המגרש. הנושא יתואם בשלב הרישוי.

13. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי פתחי האוורור למטבח התעשייתי לא יהוו מטרד לשכנים בחלקות הסמוכות:** בסעיף 4.1.2 ט' להוראות התכנית נקבע כי לא תותר הפעלה של מטבח מבשל או מטבח המייצר אוכל בשטחי הדיור המוגן, משיקולי חניה לרכב תפעולי. כמו"כ, יש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון, ולא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

14. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי פתחי האוורור של החניון התת קרקעי לא יהוו מטרד לשכנים בחלקות הסמוכות:** יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה, בהתאם להוראות המחלקה לאיכות הסביבה, וכי הנושא יתואם בשלב הרישוי.

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

הערות נוספות:

16. יש לשנות את השימוש בהפרשה מבונה מפעילות חברתית, לשימושי חברה וקהילה כגון פעילות חברתית משותפת לדיירי המוסד ולתושבי הסביבה בהתאם להמלצה של המחלקה למדיניות תכנון .

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום			

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 69

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1019157	אב גד התחדשות עירונית עיריית ירושלים	איגרא גיא	ועדה מחוזית	24/01/2024
רחוב, שכונה:				
בין רחוב סן-מרטין 19-21 לרחוב רבי צדוק. קטמונים ח' – ט'				

גוש	חלקה	בשלמות
30199	27	כן
30199	29	כן
30199	92	לא
30199	28	כן
30199	30	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 18 תשריט 16

התכנית מציעה הריסת מבני מגורים קיימים במסגרת התחדשות עירונית הכוללת, הקמת מגדל מגורים בעירוב שימושים של מסחר וצרכי ציבור והסדרה של שצ"פ, להלן:
1. שינוי מערך ייעודי הקרקע כלהלן: שינוי מאזור מגורים 3-4 קומות, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור לאזור מגורים ד', לשצ"פ, למבנים ומוסדות ציבור ולדרך מוצעת.
2. הוראות בינוי בגין הקמת מגדל מגורים להלן:
3. 29 קומות מגורים מעל 2 קומת גני ילדים ומסחר לחזית רח' סן מרטין ו – 29 קומות מגורים לחזית רח' צדוק.
4. הוראות בגין חנייה לטובת 5 קומות תת"ק. כניסה לחניון ברמפה מחזית רח' סן מרטין.
5. הוראות בגין הסדרת שצ"פ בחזית דרום מערבית לחזית רח' סן מרטין.
6. הוראות בגין הרחבת דרך לחזית רח' ר' צדוק.
7. הוראות בגין הפרשה מבונה לשימוש גנ"י + חצרות (260 מ"ר לכיתות גנ"י).
8. קביעת 160 יח"ד חדשות. מכפיל 4.4. קיימות 36 יח"ד. יצוין כי התכנית מאפשר תוספת בהיקף של 10% מיח"ד ללא שינוי שטחי הבנייה ומס' הקומות.
9. קביעת קווי בניין מרביים לכל אחד מן המגרשים המיועדים לבניה.
10. קביעת הוראות בגין בניינים וגדרות להריסה.
11. בת.ש 1 – ייעוד מגורים ד, קביעת שטחי בנייה ל – 32,480 מ"ר סה"כ מתוכם:
1. מגורים: 15,300 מ"ר שטח עיקרי ו – 5,650 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 700,,10 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
2. מבנים ומוסדות ציבור: 380 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת.
3. מסחר: 450 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת.
12. ת.ש 2- ייעוד מבנים ומוסדות ציבור: 1450 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
13. קביעת הוראות בדבר עצים לעקירה.
14. קביעת הוראות בדבר הוצאת היתרי בניה.
15. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
שטח ממוצע ליח"ד כ-96 מ"ר עיקרי לא כולל שטחי ממ"דים. (108 מ"ר מרבי).
צפיפות כ-46 יח"ד לדונם.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבית מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מוצעת		141.65	4.12		
מבנים ומוסדות ציבור		972.28	28.28	1450	מבנים ומוסדות ציבור : 149%
מגורים ד'	160	1549.48	45.07	21,780	כ-1405% בנייה כוללים מתוכם : מגורים : 1352% מבנים ומוסדות ציבור : 24.52% מסחר : 29%
שטח ציבורי פתוח		774.37	22.53		
סה"כ		3437.79	100		
תיאור המצב הקיים					
בשטח המתחם קיימים שני מבני מגורים בני 4 קומות עם 36 יח"ד. לצד שטח סטטוטורי המשמש כשצ"פ (לא מפותח כיום). התכנית כוללת גם שטח למבני ציבור ובו שני בתי כנסת בבנייה קלה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 3050 משנת 1983 אשר ייעדה את חלקות המגורים לאזור מגורים 3-4. התכנית אישרה תוספת הרחבות לבניינים קיימים. התכנית סימנה רצועה ביעוד שצ"פ מצפון לחלקות המגורים. בתי הכנסת הקיימים מצפון מערב סומנו במסגרת תרש"ץ 5/06/04 כשטח לבנין ציבורי.					
היתרים : לא נמצאו היתרים במערכת העירונית. ל"ר – מיועד להריסה.					
עבירות בניה : ל"ר. מיועד להריסה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
1. ייעוד לפי תכנית מתאר 2000 – אזור מגורים. 2. תכנית שכונתית – תכנית אב קטמונים ח – ט. מתחם המיועד להתחדשות עירונית על פי החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 10.6.19 1. בינוי בקו בנין קדמי 0 על מנת להגדיר את הממשק בין הבינוי לרחוב. 2. יצירת מעברים ושטחים משותפים לדיירים בכל המתחם. 3. שילוב שטחי מסחר, תעסוקה ושטח ציבורי בקומת הקרקע. 4. מרווחים בין בניינים בגובה עד 12 קומות לא יפחתו מ 6 מ' ובין בניינים גבוהים יותר לא יפחתו מ 8 מ'. 5. תכסית בינוי עד 60%. מס' המבנים בכל מתחם, גובהם וקווי הבנין המוצעים יהיו מנחים ויבחנו באופן מפורט לעת הגשת תכנית. 6. תקן חנייה עירוני – בינוני.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
אחרת		ל"ר			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	כן	הסדרת שצ"פ – ת.ש 3 כמופיע בתשריט	ראה הרחבה מטה בחו"ד מח' מדיניות תכנון		

מבני ציבור	כן	הפרשה מבונה	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל	
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל	
אגף תברואה	לא התקבל	
צוות בקרה תכנון פיזי	לא התקבל	
אגף מבני ציבור	לא התקבל	
שפ"ע – מדרכות וכבישים	לא התקבל	
היטלי השבחה	לא התקבל	
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל	
חברת חשמל לישראל	לא התקבל	
המחלקה לאיכות סביבה	1. כללי	1. התכנית מבקשת להרוס שני מבנים קיימים ולבנות מגדל מגורים הכולל חזית מסחרית ושטח למבני ציבור.
	2. הערות המחלקה מתייחסות למונה הדפסה 18 של הוראות התכנית ולמונה תדפיס תשריט 16.	2. הערות המחלקה לתכנית
	1. התכנית מחליפה את שטח השצ"פ בתחום התכנית ואף מצמצמת אותו. השינוי המוצע גורם לעקירת העצים בשטח התכנית ונראה כי התשתית הטבעית הקיימת לא נלקחה בחשבון בעת התכנון. המחלקה מבקשת לשקול בשנית את התכנון ולקבוע תג מחיר גובה בתמורה לכל עקירה הכוללת, מעבר לפיצוי הכספי הנדרש, כגון שתילה של 3 עצים בוגרים לפחות בשצ"פ המוצע.	2. התקבל מסמך סביבתי מאת יוזמות. להלן מצאי מסמך והערות המחלקה לגביו:
	1. נגר	1. המסמך מתייחס באופן כללי לצורך ניהול מי הנגר ומציג פתרונות גנריים, הנושא ייבחן באופן מפורט בהיתר.
	2. אקוסטיקה	1. המסמך מציג חיזוי שנערך לתכנית סמוכה וממליץ על בחינה בשלב ההיתר.
	3. איכות אוויר	1. המסמך מעריך כי לא צפיה חריגה בזיהום האוויר כלפי התכנית
	4. מיקרו-אקלים הצללות	1. על פי בחינת השפעת הבינוי על הצללת הגגות, עולה כי גג מבנה הציבור הקיים (בית הכנסת) שבתוך שטח התכנית לא עומד בקריטריון.
	2. על פי בחינת השפעת הבינוי על הצללת החזיתות הדרומיות, עולה כי מבנה הציבור ברח' רבי צדוק 9 לא עומד בקריטריון.	5. מיקרו-אקלים רוחות
	1. על פי בחינת המסמך קיימת הגברה של רוח 'לא נוחה' בשטח התכנית ולעת מתן היתר בנייה יוצגו פתרונות למיתון הרוח.	4. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית
	1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדל יחויב בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן.	2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים,

משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה B. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C. 3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות המרקמיים והגג העליון במבנה, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 4. המחלקה לא מקבלת את הוראות התכנית בסעיף 4.3.2. המאפשר מתקני תשתיות ומבנים הנדסיים בשטח השצ"פ. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה. 6. האמצעים למיתון הרוח, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר. 7. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 8. תנאי עבור שימושי המסחר, 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 ופותרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 9. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 10. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 11. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 12. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה 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. 13. 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 השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1019157 – רח' סן מרטין 19-21, גוננים כללי - מדובר בתכנית לפינוי ובינוי, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 3-4 קומות ושצ"פ שנקבעו בתכנית 3050 ותכנית מתאר 62 למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת ושצ"פ. התכנית חלה על חלקות 27-30 וחלק מחלקה 92 בגוש 30199, מדובר בגוש מוסדר וחלקות 28 ו30 רשומות כבית משותף. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון	אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני

והבניה, תשכ"ה-1965. יש להוסיף לתקנון: איחוד וחלוקה: - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. - לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון ויש להשמיט את סעיפים 2 ו-3 מהתקנון. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30199 קיימת מפת גוש סופית. - בחלקה 92, חלקה 98 הגובלת מזרחית לחלקה 30 ובחלקה 95 הגובלת דרומית לחלקות 28 ו-30 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 9/2019 הרשומה מתאריך 05.07.2021. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר ולמפת הגוש. לפי נוהל מבא"ת על מפת המדידה להיות בתוקף של עד שנה לעת מסירת התכנית לבדיקת תנאי סף, מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-28.01.2021. יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת ובנוסף יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך ונסחי טאבו עדכניים על חלקות 27,29,92.	
התוכנית מציעה הריסה ובניה במסגרת פינוי-בינוי עובר שני מבנים. במקומם מוצעים מגדל בן 30 קומות תוך ארגון מחדש של מערך ייעודי הקרקע וקביעת שצ"פ כלפי רחוב סן מרטין. בינוי ואדריכלות: 1. הכניסות למבנים תהיינה בגישה ישירה מהמרחב הציבורי באופן רציף, המשכי, ללא גדרות וללא מכשולים. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי. יש להשלים תיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון. 2. יש לחייב כי כל שטחי החצרות/גנינות אשר מוצעים על גגות בנויים יזכו לעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' לשם נטיעות ושטילות ראויות. 3. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי/או לזיקות הנאה. 4. מפלסי החניון כולם יהיו בתת הקרקע ללא מופע של שטחי שירות/חניון כלפי החזיתות. 5. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'. 6. יש לתקן את סעיף 4.1 ב (2) – א,ב. כמקובל כל התכנון והעיצוב האדריכלי יבחן על ידי אדריכל העיר בשלב ההיתר ולא רק הקומות העליונות במבנה. 7. לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל חזית הרחוב. 8. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר מסחר תשתיות ופיתוח: 1. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה,	אדריכל העיר

פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איורור למיניהם ישולבו במסגרת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר. לענין זה יש לבטל את האפשרות להתקנת חדרי שנאים על גגות – בתת הקרקע בלבד. 2. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי. 3. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. 4. התוכנית מציגה פתרון פינוי אשפה על חזית הרחוב. תנאי להפקדת התוכנית תהיה הוכחת היתכנות לפינוי אשפה בתת הקרקע לרבות שיפוע רמפת הכניסה לחניון וגובה החניון שיתאים לפינוי אשפה. 5. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. יש לערוך את התיאום מול אדריכל העיר בטרם הפנייה למחלקת תברואה ואישורה. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע. 6. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן. 7. יש לחייב בתקנון כי כניסה לחניון תהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח. 8. יש להגביל תכנית תת"ק לטובת חילחול מי נגר בתיאום מחלקת איכות הסביבה. כללי: 1. מעקות המסגרות יהיו ממתכת בלבד. לא יותר שימוש במעקות זכוכית. 2. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו/או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה. 3. יש לעגן את אופן פיתוח השצ"פ כתנאי למימוש מגדל המגורים. תוכנית הפיתוח תאושר על ידי אגף שפ"ע ואדריכל העיר. הערות: 1. לבחינת מחלקת תכנון האם נדרשים סעיפי סטייה ניכרת בתוכנית שכן הקלות בניה בוטלו.	
- לאורכם של הרחובות רבי צדוק וסן מרטין, תהא מדרכה רציפה. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית
עדכון חו"ד נכסים. בהמשך לחו"ד ראשונית של אגף הנכסים מיום 10/11/2022 להלן הערות הנכסים לגרסת הוראות 18 תשריט 16 התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז'. היקף שטח בבעלות ציבורית במצב נכנס כ-1888.37 (מדוד ע"ג gis) היקף שטח שיירשם לבעלות ציבורית במצב יוצא הנו 1888.3 (ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית). יש לוודא כי סהיקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי	אגף נכסי עיריה

ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. לא תותר בניית כל מתקן בשטח השצ"פ. יש להותירו פתוח ונקי לציבור. יש להסיר סעיפים 3 ו-4 מסעיף 4.3 שצ"פ וכן את הערה ג תחת סעיף 5	
להלן הערות לנספח תנועה (תאריך עדכון 04.02.24): 1. רחוב סן -מרטין. יש להציג מדרכה רחבה לאורך המגרש ברוחב 3.5 מ' לפחות. מדובר על בניה חדשה. 2. יש לתכנן מדרכה ברוחב אחיד ורציף 3. חתך א-א: יש לתכנן מפרדה רחבה בין מפרצי הורדה לבין שביל אופניים. רוחב ההפרדה 0.5 מ' לא מספיק כדי להוריד ילדים 4. רחוב רבי צדוק. יש לתאם עם תכנית תנועה של רולי פלד. 5. יש לתכנן מדרכה רחבה לאורך המגרש ברוחב 3-3.5 מ' 6. יש לוודא הרחבת זכות הדרך לאורך המגרש. 7. יש לבדוק תפקוד צמתים בסמוך לפרויקט ולהציע פתרונות לשיפור. 8. יש לסמן קווי זכות הדרך משני צידי רחוב רבי צדוק 9. יש לעדכן תשריט בהתאם לנספח התנועה. 10. יש לתכנן מקום לחניה תפעולית 11. יש לוודא התאמה בין שטחי בניה בתקנון ובנספח בינוי לבין נספח טבלת מאזן חניה 12. תמרון משאית זבל ברוורס אל הרחוב לא מקובל. יש להציג חלופות נוספות. יועץ תנועה - אמאב	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון לתכנית 1019157- פינוי בינוי רחוב סן מרטין 19-21, קטמון ח-ט חוות דעת זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות: 18 1. מיקום התכנית: רחוב סן מרטין 19-21, בין רחובות רבי צודק וסן מרטין. גוש/חלקה 30199/27-30. 2. שטח: כ- 3.4 דונם. 3. מצב סטטורי: תכנית זו מחליפה את תכנית 3050 ואת מתאר 62, והינה כפופה לתכנית 5166/ב. א. מצב קיים: בשטח המתחם קיימים שני מבני מגורים בני 4 קומות עם 36 יח"ד, לצד שטח סטטורי המשמש כשצ"פ (לא מפותח כיום). התכנית כוללת גם שטח למבני ציבור ובו שני בתי כנסת בבנייה קלה. 4. מצב מוצע: א. שינוי ייעודי הקרקע מאזור מגורים 3-4 קומות, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור, לאזור מגורים ד', שצ"פ, למבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת. ב. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית ג. מוצע הזזת השטח ביעוד שצ"פ ממפלס רחוב רבי צודק למפלס רחוב סן מרטין. ד. מוצעות 176 יח"ד, תוספת של 140 יח"ד. ה. מוצעת חזית מסחרית לאורך רחוב סן מרטין. ו. הסדרת והגדלת זכות הדרך ברחוב רבי צדוק. 5. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון: א. שכונת גוננים ח'-ט' הוגדרה כשכונה להתחדשות עירונית. על פי בחינה שערכנו בנוגע לקידום תוכניות בשכונה עולה כי נכון להיום מקודמות 5364 יח"ד חדשות ב- 75% מימוש. על פי הפרוגרמה שהוכנה לתכנית האב היה צפי של 4800 יח"ד ב- 75% מימוש. ב. עיריית ירושלים והאגף לתכנון העיר, רואים חשיבות רבה בתהליכי התחדשות עירונית ובבנייה חדשה כמנוף לשיפור איכות החיים מחד, וציפוף המרקם העירוני הבנוי מאידך, תוך טיוב השטחים. לנוכח לתהליכי התחדשות עירונית המתרחשים באזור בכלל ובאזור רחוב זה בפרט צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו ויש לתת על כך מענה בכל תכנית. ג. מפרוגרמה לשכונה אשר הוכנה במחלקתנו, עולה כי באזור זה של השכונה, יש צורך במענה בין היתר עבור גני ילדים, מעון יום, שטחים ציבוריים פתוחים וזה לצד צרכי ציבור	אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון

נוספים. כפי שצינו, באזור התכנית בפרט, נמצאות בהליכי תכנון מתקדמים מס' תכניות לפינוי בינוי ובאזור צפויה תוספת ניכרת של יח"ד. ד. לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות כדלקמן: - שתי כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר ועם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה. ה. התכנית מציעה שינוי של מיקום השטח הציבורי הפתוח, כך שמיקומו במפלס רחוב סן מרטין. יש להוסיף סעיף בתקנון התכנית, לפיו פיתוחו של השצ"פ יעשה על ידי היזם ועל חשבונו, בתאום עם אגף שפ"ע ולאחר קבלת הנחיות פיתוח עברו. ו. התכנית כוללת את השטחים למבני ציבור בחלקות 27 ו-29 ובהם בתי כנסת קיימים. יש להגדיר את זכויות הבנייה במגרשים אלה ל-240% ולציין את השימושים כמבני ציבור, בכדי לאפשר גמישות עתידית והוספת פונקציות ציבוריות נוספות/הרחבת בית כנסת ועוד. ז. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור. על השטח הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת. ח. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. ט. נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	פרויקט התחדשות עירונית	אין התייחסות תכנונית למבני בית הכנסת הקיימים לחזית רבי צדוק.
כלכלת היישוב/ הרשות:	שטחי מסחר והפרשה מבונה לרווחת תושבי השכונה	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חנייה בתת הקרקע	
סביבה ונוף:	הסדרת שצ"פ לרווחת התושבים	
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
19/09/2023	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר התחדשות עירונית ולהציע חילופי שטחים. יובהר כי הצטרפות הוועדה המקומית לא מחליפה את ההסכמות הנדרשות על פי חוק לקידום תכנית פינוי בינוי. הצטרפות הוועדה המקומית מותנית באישור המחלקה לעבודה קהילתית לדוח חברתי שיוגש כחלק ממסמכי התכנית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם.
- על פי סעיף 3.2 בהוראות התכנית נראה כי קיימת אי התאמה בין שטח התכנית במצב הנכנס

- והמצב היוצא – יש לבחון את הנושא מול מחלקת מידע.
3. בתחום מגדל המגורים, יש לשלב שטח בהיקף של לפחות 150 מ"ר בקומות הקרקע עבור שטחים משותפים לדיירים אשר יוכלו לשמש לפעילויות שיתופיות כגון משחקייה לילדים, חלל עבודה לעצמאים ו/או לעובדים מהבית, או לצרכים משותפים או שיתוף משאבים כגון חדר אופניים ועגלות, מחסן לציוד שיתופי של דיירי הבניין וכיו"ב. שטחים אלה יהיו בבעלות משותפת של הדיירים.
 4. על מנת לאפשר מעבר מכני בין הרחובות סן מרטין ורבי צדוק.
 1. יש להרחיב גבול תכנית ממזרח ולכלול את המעבר הציבורי המאושר במסגרת תכנית 477240 (ת.ש. 2 בייעוד שצ"פ).
 2. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף שיאפשר הכללת מעבר מכני בתאום מהנדס העיר ומי מטעמו בשלב היתר הבנייה.
 3. יש להוסיף תכנית 477240 לסעיף 1.6 ביחס שינוי.

פרוגרמה וצרכי ציבור:

- בהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה נדרשות הפרשות ציבוריות מבוטאות כדלקמן:
4. שתי כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר ועם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה.
 5. התכנית כוללת את השטחים למבני ציבור בחלקות 27 ו-29 ובהם בתי כנסת קיימים. יש להגדיר את זכויות הבנייה במגרשים אלה ל-240% ב 6 קומות ולציין את השימושים כמבני ציבור, בכדי לאפשר גמישות עתידית והוספת פונקציות ציבוריות נוספות/הרחבת בית כנסת ועוד.
 6. יש להציג בינוי סכמטי של בינוי זה בהתאמה למפלסים החדשים שמציעה התכנית לכיוון שטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית.
 7. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי לרבות השטח הציבורי המבונה מול המח' לתכנון מבני ציבור. על השטח הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת. יצוין כי גני הילדים המוצעים כהפרשה מבונה מוצעים במפלס ביניים בין רחוב סן מרטין לרבי צדוק ללא מתן פתרון נגישות ראוי- יש להציע את ההפרשות המבונות כאמור באופן נגיש ישירות מהרחוב ובכניסה נפרדת.
 8. יש להסיר בהוראות התכנית את הקביעה כי הפרשות המבונות ייבנו ברמת מעטפת.

בינוי ופיתוח

9. קו הבניין לכיוון מערב (שצ"פ) ישמור על קו בניין עילי של 5 מטרים ולא אפס כפי שמבוקש בתכנית. - נספח הבינוי יתוקן בהתאם.
10. יש לבחון את הצורך בהרחבת רחוב סן מרטין לצורך יצירת מדרכה ברוחב של 3.5 מטר בהתאם למדיניות- השטח יסומן בייעוד דרך.
11. 20 אחוז מיחידות הדיוור יהיו בשטח של 55 מ"ר בהתאם להנחיה בתמ"א 35- שטח ממוצע של יחידות הדיוור יקטן בהתאם לכ 100 מ"ר, ככול והדוח השמאי יצריך תוספת יחידות דיוור לאור שינויים אלה – התכנית תתוקן בהתאם.
12. תבוטל האפשרות לתוספת של 10 אחוז ביחידות הדיוור – התכנית צריכה לקבוע באופן מפורש בהתאם לדוח השמאי את היקף יחידות הדיוור המבוקש בתכנית.
13. הכניסה למבנים תהיינה בגישה ישירה מהמרחב הציבורי באופן רציף, המשכי, ללא גדרות וללא מכשולים.
14. חצרות/גנינות אשר מוצעים על גגות בנויים יזכו לעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' לשם נטיעות ושתילות ראויות.
15. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
16. מפלסי החניון כולם יהיו בתת הקרקע ללא מופע של שטחי שירות/חניון כלפי החזיתות.
17. בתחום מגרש המגורים גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה, יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
18. יש לתקן את סעיף 4.1 ב (2) – א,ב. כמקובל כל התכנון והעיצוב האדריכלי יבחן על ידי אדריכל העיר בשלב ההיתר ולא רק הקומות העליונות במבנה.
19. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר. לעניין זה יש לבטל את האפשרות להתקנת חדרי שנאים על גגות – בתת הקרקע בלבד ולא בתחום השצ"פ.
20. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך, יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם.

21. כאמור לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
22. התוכנית מציגה פתרון פינוי אשפה על חזית הרחוב. בתיאום מול אגף תברואה ומח' תכנון, תנאי להפקדת התוכנית תהיה הוכחת היתכנות לפינוי אשפה בתת הקרקע לרבות שיפוע רמפת הכניסה לחניון וגובה החניון שיתאים לפינוי אשפה.
23. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
24. הכניסה לחניון תהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח.
25. יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר בתיאום מחלקת איכות הסביבה.
26. יש לקבוע כי תותר קומת טכנית אחת בגג המגדל ובגובה מינימלי לצורך הסתרת המערכות הטכניות.
27. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו/או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
28. יש לעגן את אופן פיתוח השצ"פ כתנאי למימוש מגדל המגורים. תוכנית הפיתוח תאושר על ידי אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

תנועה

29. מאחר ושטח התכנית נמצא במרחק של כ-170 מ' מציר הרק"ל עבור השימוש למגורים ניתן לאפשר את הפחתת תקן החניה ליחס של 1:1 ללא קשר לגודל יח"ד. יחד עם זאת, יש להציע תוספת של מקומות חנייה לאורחים בתחום החניון בהיקף של 10% מסך יח"ד.
30. יש להשלים ולקבל חו"ד סופית בתאום מול אגף תוש"ה תוך התייחסות לחתך רח' סן מרטין ורבי צדוק. בהתאם לצורך יש להציע הרחבה של רחוב סן מרטין על חשבון שטח התכנית. במסגרת התכנון יש להתייחס להערות הבאות:
 1. לחזית רחוב סן-מרטין:
 1. יש להציג מדרכה רחבה לאורך המגרש ברוחב 3.5 מ' לפחות.
 2. יש לתכנן מדרכה ברוחב אחיד ורציף.
 2. חתך א-א: יש לתכנן מפרדה רחבה בין מפרצי הורדה לבין שביל אופניים. רוחב ההפרדה 0.5 מ' לא מספיק כדי להוריד ילדים
 3. לרחוב רבי צדוק: יש לתכנן מדרכה רחבה לאורך המגרש ברוחב 3-3.5 מ'.
 4. יש לבדוק תפקוד צמתים בסמוך לפרויקט ולהציע פתרונות לשיפור.
 5. יש לסמן קווי זכות הדרך משני צידי רחוב רבי צדוק.
 6. יש לעדכן תשריט בהתאם לנספח התנועה.
 7. יש לתכנן מקום לחניה תפעולית.
 8. יש לוודא התאמה בין שטחי בניה בתקנון ובנספח בינוי לבין נספח טבלת מאזן חניה.
 9. תמרון משאית זבל ברוורס אל הרחוב לא מקובל. יש להציג חלופות נוספות.

איכות סביבה

31. התקבל מסמך סביבתי מאת יוזמות. הנושאים להלן יבחנו בהליך רישוי לעת מתן היתר בניה:
 - ניהול מי נגר, אקוסטיקה, איכות אוויר, משטר רוחות.
 - יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדל יחויב בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן.
 - יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה B. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
 - יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות המרקמים והגג העליון במבנה, יהיו גגות מועילים ושישמשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.
 - האמצעים למיתון הרוח, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבניה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.
 - השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבניה.
 - תנאי עבור שימושי המסחר, 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 הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

39. ייקבע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
40. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה 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.
41. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

עצים:

42. התכנית מחליפה את שטח השצ"פ בתחום התכנית השינוי המוצע גורם לעקירת העצים בשטח התכנית. על כל עץ שנעקר, יש להציע שתילה חדשה באותה ערכיות של העץ. יש לשתול כל הפחות שתילה של 3 עצים בוגרים לפחות בשצ"פ המוצע. בתאום אגף שפ"ע גננות.
43. נדרש לבצע נטיעות של עצים בוגרים בכל 50 מ"ר פנוי מבינוי.

נכסים ורישום

44. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת אישור אגף נכסים.
45. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז'. יש לוודא כי היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין.
46. לא תותר בניית כל מתקן בשטח השצ"פ. יש להותירו פתוח ונקי לציבור. יש להסיר סעיפים 3 ו-4 מסעיף 4.3 לנושא העברת תשתיות בתת הקרקע ביעוד שצ"פ. כמו כן, הערה ג תחת טבלה 5 לנושא מיקום חדר שנאים בכל יעוד המוצע בתכנית.
47. השטחים הציבוריים ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

כללי:

48. שלביות ביצוע: יש לקבוע כי הבנייה תבוצע בהינף אחד.
49. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לתכנית: לפיו התכנית תיפקע במידה ולא יופק היתר להריסת הבניין הקיים בתוך 7 שנים מיום אישור התכנית.
50. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
51. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
52. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
53. תנאי לאיכלוס יהיה תיאום ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
54. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
55. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
56. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר. ולהוסיף זכויות מותנות עבור תחזוקה לטווח ארוך בכפוף לבחינה השמאית.
57. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
58. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלה והטמעת חו"ד הבאות: המחלקה לעבודה קהילתית, צוות בקרה תכנון פיזי, כבאות והצלה, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, היטלי השבחה, שפ"ע עצים וגננות, הרל"י התחדשות עירונית.
59. 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.
60. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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

הערות טכניות

1. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
 2. בסעיף 4.1.2(א)(5), יש לקבוע כי דירת הפנטהאוז תוצע בהתאם לגובה קומות המגורים האחרות.
 3. יש להשלים את התיאום כאמור לעיל ולקבל את אישור מח' מידע תכנוני כתנאי להפקדת התכנית כל זאת תוך התייחסות להערות להלן:
 4. יש להוסיף לתקנון:
- איחוד וחלוקה:

1. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.
2. לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון ויש להשמיט את סעיפים 2 ו-3 מהתקנון.
5. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
6. תנאים בהליך הרישוי:
1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
7. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.
8. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר:
1. בגוש 30199 קיימת מפת גוש סופית.
2. בחלקה 92, חלקה 98 הגובלת מזרחית לחלקה 30 ובחלקה 95 הגובלת דרומית לחלקות 28 ו-30 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 9/2019 הרשומה מתאריך 05.07.2021.
9. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר ולמפת הגוש.
10. לפי נוהל מבא"ת על מפת המדידה להיות בתוקף של עד שנה לעת מסירת התכנית לבדיקת תנאי סף, מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-28.01.2021.
11. יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה.
12. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת ובנוסף יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך ונסחי טאבו עדכניים על חלקות 27, 29, 92.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
זלצמן אפרים	מתכנן ערים	26.3.24	אפי זלצמן

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 70

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1103340	פסגת הדקל בע"מ	פרוס קרלוס	ועדה מחוזית	13/03/2024
רחוב, שכונה:				
הלל 24 , מרכז העיר				

גוש	חלקה	בשלמות
30805	3	כן

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

הריסה ובניה מחדש לצורך הקמת שני מבנים למסחר ומגורים כדלקמן:
1. שינויי ייעוד מאזור מסחרי למגורים ומסחר
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל 10,523 מ"ר מתוכם 7,738 מ"ר עיקרי ו- 2,785 מ"ר שטחי שירות המהווים 592% מרבי
3. קביעת מס' יח"ד ל- 128
4. הגדלת מס' קומות מ- 6 ל- 10
5. קביעת קווי בניין מרביים חדשים
6. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ומסחר	128	1,777.98	100	10,523	592% מרבי
סה"כ		1,777.98	100		
תיאור המצב הקיים					
בדופן הצפונית של המגרש קיים בניין משנות ה- 70 המשמש למשרדים ובחלק הדרומי קיים שטח ריק המשמש כחניה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

תכנית מס' 1564 משנת 1972 סימנה 3 מבנים במגרש להריסה וקבעה ייעוד אזור מסחרי			
תכנית מס' 0856 משנת 1960 קבעה ייעוד אזור מגורים 2 ואזור מסחרי.			
היתרים:			
1968/0439.00 הופק היתר בניה לבניית בניין חדש בן 7 קומות וחניה על קרקעית בחלק הדרומי. ק. קרקע מסחר ושאר הקומות משרדים.			
1968/0439.01 שנת 1975 – שינויים בבניין			
1968/0439.02 שנת 1977 -שינויים בבניין			
עבירות בניה:			
2016/5035.00 סטטוס תיק נסגר תאריך 2013/2017			
2016/5418.00 נפתח תיק פיקוח בשנת 2016 לבניה בניגוד להיתר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה נבנה לפי היתר משנות ה- 70			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מע"ר			
2. התייחסות לתכנית הבניה – אזור מע"ר עד 10 קומות			
3. תכנית שכונתית - אין			
4. תקן חניה עירוני – ללא הגדרה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
מרכז מטרופוליני, החלק הצפוני אזור מוטה תחבורה ציבורית, אזור מגורים עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן		
עתודות / אחר	לא		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל		

המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1103340 – רח' הלל 24, מרכז העיר כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מבני מגורים ומסחר חדשים, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מסחרי שנקבע בתכנית 1564 למגורים ומסחר. התכנית חלה על חלקה 3 בגוש 30805, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש: - בגוש 30805 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 04.02.2016. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים למפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	הנדון: חוות דעת לתכנית 1103340 במרכז העיר (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 4 של הוראות התכנית, וגרסה 3 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת במרכז העיר ברחוב הלל 24, גוש: 30805 חלקה 3. שטח התכנית: כ- 1.788 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1564 אשר קבעה היעוד ל"אזור מסחרי" שטחי הבנייה הכוללים המאושרים 2,499 מ"ר. לפי הצהרת האדריכל במערכת המבא"ת הסעיף נתונים כמותיים צויין כי השטחים העיקריים הינם 2,417 מ"ר. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית התחדשות עירונית, שעיקרה הריסה ופינוי של בניין קיים ובניית בניין חדש במקומו. מוצע בניין בין 11 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, עבור 128 יחידות דיור וחזית מסחרית. שטח הבנייה הכוללים המבוקשים: 18,559 מ"ר מתוכם 7,738 מ"ר שטחים עיקריים ו- 10,821 מ"ר שטחי שרות. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון:

המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : - יש להטמיע בתכנית המוצעת הפרשה מבונה המסתכמת בשטח בנוי של 370 מ"ר עבור קהילה, חברה, תרבות, פנאי ומשרדי עירייה. יש להציג בנספח הבינוי את השטח תוך ציון שם השימוש וכן גודל השטח. - באחריות עורך התכנית להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) את השימושים הבאים: מגורים, מסחר ושימושים ציבורים לצרכי קהילה, חברה, תרבות, פנאי ומשרדי עירייה. - יש לתקן סעיף 4.1 והערות לסעיף 5 ולציין כי במניין השטחים המופרשים לטובת צרכי ציבור לא יכללו בחשבון שטחים המיועדים גם לשימושים סחירים וכן גרעינים וחדרי מדרגות. - יש לתקן סעיף 4.1 בהוראות התכנית ולציין: 5. בתא שטח מספר _____ תבוצע הפרשה לצרכי ציבור לצרכי _____ כגון: _____ בהיקף של _____ מ"ר שטח בנוי. 6. מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה, יהא כמסומן בנספח הבינוי יהיה מחייב וייחוד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש. - יש לתקן סעיף 4.1 בהוראות התכנית ולציין כי השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית. - יש לתקן הוראות התכנית סעיף 4.1 – הסעיף מאפשר גמישות במספר יחידות הדיוור, במספר קומות התת קרקעיות לחניה ובגובה המבנה. אין לאפשר גמישויות אלה. - יש לתקן הוראות תכנית סעיף 4.1 א סעיף קטן 9 – מאפשר החדרת עוגנים מתחת לשטחים ציבוריים הסמוכים לגבול התכנית. יש לבקש התייחסות אגף נכסים. - יש לתקן סעיף 4.1 ד סעיף קטן 4 בהוראות התכנית – אין לאפשר הבלטת מרפסות. - סעיף 5 בהוראות התכנית יציין את כל השטחים הציבוריים כשטחים עיקריים, בנוסף יצויין בהערה לטבלה כי בשטחים הציבוריים ניתן יהיה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות. - יש לתקן סעיף 5 בהוראות התכנית - לא צויינו מספר קומות החניה. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה את התנאים הבאים: תנאי להיתר בניה יהא תיאום ואישור מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף נכסים בעיריית ירושלים תנאי להיתר בניה יהא אישור המחלקה למדיניות התכנון של השימוש הציבורי. - ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. - יש לתקן התשריט – לסמן בניין להריסה. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, חנייה דפני קמיש	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה -

	צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
- לאורכו של רחוב הלל, תהא מדרכה רציפה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים בבניין, תהא כניסה נגישה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התוכנית תאושר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גגנות-עצים ותכנון
מונה תדפיס תשריט 3 מונה תדפיס הוראות 4 רח' הלל 24, שימושים מעורבים הערות הנכסים התוכנית יוצרת העמסה של יח"ד, סוג היקף ומיקום הפרשה לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יתואמו עם הנכסים סעיפים נדרשים להבטחת רישומם ע"ש העיריה.	אגף נכסי עיריה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
ציפוף		התאמה לחזון העיר
עירוב שימושים		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
קירבה לרק"ל		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

תכנון וקווי בניין

1. יש להבהיר במסמכי התכנית כי מדובר על הריסת המבנה הקיים ולסמן בתשריט ובנספח הבינוי בהתאם.
2. יש לקבוע את קו הבניין בחזית הצפונית לרח' הלל בנסיגה באותו עומק שקיים היום על מנת לאפשר המשך קיום קולונדה בהתאם לרצף בעל האופי המסחרי הקיים ברחוב. קו הבניין בשאר הקומות יהיה בקו אפס לכיוון רח' הלל ובהתאם לחלקות הסמוכות ממזרח ומערב.
3. שטח הקולונדה ייקבע בזיקת הנאה להולכי רגל.
4. קו הבניין ייקבע ל- 4 מ' בחזית מערבית לאורך כל הקומות הפונה למגרשים שכנים, ו- 3 מ' בחזית מזרחית הפונה לבית הספר הניסויי. הכל לרבות מרפסות. יבוטל סעיף 4.1 ד סעיף קטן 4 לעניין הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין.
5. לצמצם את מספר הקומות ל- 10 בטבלה 5 ובהתאם למוצע בנספח הבינוי.
6. יש להציג פתרון לפריקה וטעינה עבור שטחי המסחר, ופתרון לפינוי האשפה כמו כן.

חניה

7. יש לבטל את רמפת הכניסה לחניה המוצעת על רחוב הלל החד סטרי ועמוס בהולכי רגל ולהעבירה לדופן הדרום מערבית היושבת על רח' רבי עקיבא המרובה כניסות לחניונים קיימים.
8. תקן חניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, יח"ד בשטח של עד 45 מ"ר יהיו פטורות מתקן חניה, יינתן פטור מחניה לשימושי מסחר ותעסוקה, יש לתאם את פתרון החניה עם אגף תושי"ה. יש לתקן את הוראות התכנית בסעיפים הרלוונטים.
9. תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום ואישור של אגף תושי"ה.
10. תנאי להיתר בניה יהיה אישור של אגף תושי"ה.
11. יש להוסיף בטבלה 5 את קומות החניה התת קרקעית.

שימושים

12. השימושים במגרש ייקבעו באופן הבא- עד 50% לשימוש מגורים ולא יפחת מ- 50% לשימוש תעסוקה ומסחר באגף שיושב על רח' הלל וזאת לאור העובדה שכיום הבניין משמש למסחר ותעסוקה בלבד.
13. לקבוע בהוראות שקומת הקרקע באגף שיושב על רח' הלל תשמש למסחר בלבד מלבד לובי כניסה לשימוש מגורים בקומות שמעל, ושלא יותר הקמת דירות גן בקומה זו, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב סטיה ניכרת.
14. יש לקבוע את תמהיל הדירות בתוכנית באופן הבא: 40% מיחידות הדיור יהיו עד 60 מ"ר, 40% נוספים מיחידות הדיור יהיו עד 90 מ"ר ו- 20% מיחידות הדיור יהיו ללא מגבלת גודל.
15. יש לבטל את סעיף 4.1 א סעיף קטן 8 המותיר גמישות במס' יח"ד.

צרכי ציבור

16. יש להטמיע בתכנית המוצעת הפרשה מבונה המסתכמת בשטח בנוי של 370 מ"ר עבור קהילה, חברה, תרבות, פנאי ומשרדי עירייה. יש להציג בנספח הבינוי את השטח תוך ציון שם

- השימוש וכן גודל השטח.
17. יש להטמיע בסעיף 4.1.4 (שימושים) את השימושים הבאים: מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים לצרכי קהילה, חברה, תרבות, פנאי ומשרדי עירייה.
18. יש לתקן סעיף 4.1 והערות לסעיף 5 ולציין כי במניין השטחים המופרשים לטובת צרכי ציבור לא יכללו בחשבון שטחים המיועדים גם לשימושים סחירים וכן גרעינים וחדרי מדרגות.
19. יש לתקן סעיף 4.1 סעיף 4.1 בהוראות התכנית ולציין כי תבוצע הפרשה לצרכי ציבור לצרכי קהילה, חברה, תרבות, פנאי ומשרדי עירייה בהיקף של 370 מ"ר שטח בנוי.
20. מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה, יתואם עם מח' מבני ציבור, יהיה מחייב וייחוד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.
21. יש לתקן סעיף 4.1 בהוראות התכנית ולציין כי השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית.
22. יש לבטל סעיף 4.1 סעיף קטן 9 – המאפשר החדרת עוגנים מתחת לשטחים ציבוריים הסמוכים לגבול התכנית.
23. סעיף 5 בהוראות התכנית יציין את כל השטחים הציבוריים כשטחים עיקריים, בנוסף יצוין בהערה לטבלה כי בשטחים הציבוריים ניתן יהיה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות.
24. תנאי להיתר בניה יהא תיאום ואישור מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
25. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף נכסים בעיריית ירושלים.
26. תנאי להיתר בניה יהא אישור המחלקה למדיניות התכנון של השימוש הציבורי.
27. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
- כללי:**
28. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
29. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
30. לקבוע כי לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
31. לא יותר ניווד שטח שרות לעיקרי, לא מעל ולא מתחת לקרקע.
32. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה .
33. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי גובה גדרות כלפי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
35. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מס' הקומות וגובה הבינוי.
36. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת במגרש הסחיר בתת הקרקע, תקבע על כך סעיף סטייה ניכרת.
37. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה
38. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו בתת הקרקע, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין

39. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס
40. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות- בבאות, איכות הסביבה, תברואה, חשמל, רשות העתיקות, שימור, , תושייה, , שפ"ע גננות.
41. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה.

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: מתן תוקף לתכנית
מס' התכנית בסדר היום: 82

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה
1277680	מנח"י באמצעות מוריה	אפשטיין רנדי	ועדה מקומית	6/12/2023
רחוב, שכונה:				
בלפור , גבעת רם אקדמיה למוסיקה ולמחול בירושלים, בגבעת רם				

גוש	חלקה	בשלמות
30775	4	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

- שינוי לתכניות מס' 4298 ו-4298/א' של האקדמיה למוסיקה ולמחול בירושלים כדי לאפשר הקמת בית ספר עירוני בנוסף לשימושים המאושרים.1. תוספת השימוש בית ספר עירוני.
2. שינוי קווי בנין.
3. ביטול הוראות חניה וסימון חניה בתשריט.
4. תוספת שטח בנייה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
13/12/2023	מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התוכנית בתנאים הבאים : תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום קווי הבניין, זיקות ההנאה, נושא החניה ושלביות הביצוע מול מח' תכנון העיר ובהתייחסות לתכנית המקודמת במקביל בקירוי בגין וכוללת את שטח התכנית דגן. יש להקפיד על תכנון מלווה רחוב בקומת הקרקע ולהימנע מיצירת קירות תמך גבוהים לכיוון הרחובות. ככל שיוצעו קירות תמך מאילוצים טופוגרפיים יש להציעם בדירוג בהתאם להנחיות המרחביות. יש לקבוע בהוראות כי גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. יש לוודא כי התכנית אינה גורעת שטחי בנייה מהשימושים המאושרים ביחס לתכנית התקפה מס' 4298. יש לתקן בטבלה 5 את שטחי בניין האקדמיה, ושטח השירות בתת הקרקע של אולם המופעים הכל בהתאם למצב המאושר.

יש לבטל את ההערות הקטנות מתחת לטבלה 5 לעניין ניווד שטחי הבנייה.

יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

להוסיף סעיף הפקעה סטנדרטי בתיאום עם מחלקת נכסים.

לקבוע בתקנון מספר קומות בתיאום עם מחלקת תכנון.

להותיר את השימושים על פי המצב המאושר + תוספת שימוש לבית ספר המבוקש

x200f#תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד x200f#x200f של מח' מידע תכנוני. x200f#

התכנית תערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות .

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

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

הערה :

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

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

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 13/12/2023, החלטת הוועדה הייתה **להפקיד את התכנית בתנאים**.
לא התקבלו התנגדויות והתכנית לא נקבעה בטעונה אישור השר.

בתיאומי תכנון שנערכו בשלב ההיתר שמקודם במקביל לתכנית שנמצאת בשלב הפקדה, נמצא כי עובר קו מתח גבוהה ועליון בסמיכות לתכנית. המחלקה לאיכות הסביבה העבירו את המגבלות הנדרשות למרחקי בטיחות מבית הספר.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לקבע את המרחקים הנדרשים ולקבוע את קווי הבניין בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את התכנית למתן תוקף

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. יש לסגת עם קו הבניין בדופן המערבית כך שישמר מרחק בטיחות מינימלי של 10 מ' מקו מתח עליון ו- 4 מ' קו מתח גבוה בתיאום עם מח' תכנון.
2. בדופן הדרום מערבית שכבר קיים בינוי של מבנה האקדמיה למוסיקה, קו הבניין ייצמד לקונטור הבינוי הקיים.

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: התנגדויות
מס' התכנית בסדר היום: 72

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
791319	רועי אלקלעי רועי	לוי אדר' יגאל	ועדה מחוזית	21/07/2022
רחוב, שכונה:				
אשר 2 , גאולים - בקעה				

גוש	חלקה	בשלמות
30014	143	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
08/01/2024	החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, אליעזר ראוכברגר, ענת ישראלי. החלטה : בהמשך להחלטת הוועדה מיום 21.11.22 הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים. בנוסף, הוצגו בפני הוועדה מספר שינויים נוספים שנערכו במסמכי התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון. לאחר בחינת השינויים הנוספים, הוועדה מחליטה כמפורט להלן : 1. בהתייחס לסעיף 14 בהחלטה אשר קבע כי פינוי האשפה יתוכנן בתת הקרקע, נמסר לוועדה כי על מנת לאפשר את פיתוח השצ"פ המוצע בתכנית במפלס הרחוב נדרש לתכנן את פינוי האשפה בקומת הקרקע, בהתאם לכך חדרי האשפה שולבו בחזית לרחוב אשר עם מופע מינימלי ככל הניתן. 2. בהתייחס לסעיף 20 בהחלטה לעניין תוספת זכויות בניה מותנות עבור קרן תחזוקה, בהמשך לבדיקת הרשות להתחדשות עירונית ושמאי הוועדה, על מנת להבטיח תחזוקה ארוכת טווח למגדל המוצע בתכנית, תיקבע תוספת של קומה אחת ושטחי בנייה עבור 3 יח"ד אשר מימושן

יהיה מותנה בכינונה של קרן נאמנות בהיקף של 4,790,000 ₪, שמטרתה הבטחת תחזוקת מנע, בלאי ושבר. בהמשך לאמור יקבעו בהוראות התוכנית סעיפים אשר יתנו את מימוש יח"ד אלה בכינונה של קרן התחזוקה ובהתאם להנחיית לשכת התכנון. 3. בהמשך לסעיף 35 הוצגו בפני הוועדה טבלאות האיוון וההקצאה לתכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות האיוון וההקצאה. 4. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה 21.11.22 ובהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו. בשל פרק הזמן הארוך בו מקודמת התכנית, הוועדה קובעת כי החלטה זו תהיה בטלה בתום חודש מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. 5. הוועדה פונה ליו"ר המועצה הארצית בבקשה להארכת המועד לאישור התכנית, בהתאם לסעיף 109 לחוק, וזאת בשל התארכות התיאום עם רכבת ישראל בנוגע למגבלות הבנייה בהתייחס לתת"ל, 108, בהתחשב בהמשך הליך התכנון הכולל הפקדה ושמיעת התנגדויות, הארכה מבוקשת לתשעה חודשים נוספים ממועד החלטה זו. הארכת מועדים	
לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית ודיירים מהמתחם והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים המפורטים בהחלטה זו, מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות הוועדה ומציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית לאורך ציר הרק"ל תוך שיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: בינוי 1. הוועדה בחנה את חלופות הבינוי שהוצגו בדיון, החלופה הראשונה כוללת שני מבני מגורים בגובה 24 ו-9 קומות, חזית מסחרית לרח' פייר קניג בהיקף של כ-300 מ"ר וכן רחבה פתוחה ביניהם. החלופה השנייה התואמת למדיניות הבינוי לאורך צירי הרכבת הקלה, כוללת שש קומות מסד ומעליהן בינוי של 24 קומות, חלופה זו כוללת תוספת של כ-5000 מ"ר עבור שימושים שאינם למגורים כדוגמת מסחר ותעסוקה וכן 40% הפקעה בקרקע לטובת שטח ציבורי פתוח.	21/11/2022

2. לאחר שמיעת נציגי יזמי התכנית ודיירים במתחם הכלול בתכנית, הוועדה סבורה כי ניתן לקדם את החלופה הראשונה, המציעה שילוב של בנייה גבוהה ושאינה גבוהה, תוך שיפור השלד הציבורי בתחומה. עם זאת, הוועדה סבורה כי לאור מיקום המתחם בפינת הרחובות אשר ופייר קניג, על ציר הרכבת הקלה ובסמיכות רבה לתחנת הרכבת, קיימת חשיבות תכנונית בעירוב שימושים משמעותי יותר מזה המוצע בחלופה זו.
3. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי יוטמעו השינויים הבאים בתכנית, בהתאם לחלופת הבינוי הראשונה שהוצגה בעת הדיון :
4. בחלק המערבי של התכנית יוצע מבנה הכולל ארבע קומות מסד ומעליהן בינוי למגורים. תכנית קומה טיפוסית בקומות המסד תהיה כ-1200 מ"ר ותכנית קומה טיפוסית בקומות המגורים תהיה עד 700 מ"ר. בחלק המזרחי של התכנית יוצע מבנה מגורים בגובה של עד 9 קומות.
5. מספר יחידות הדיור יקבע בתיאום עם שמאי הוועדה. בהתאם לכך יקבע מספר הקומות למגורים במגדל. בכל מקרה, סה"כ מספר הקומות (מסד ומגורים) לא יעלה על 24 קומות.
6. ארבע קומות המסד יהיו מעבר לנדרש בהתאם לבדיקה השמאית. קומות אלה ייועדו לשימושים שאינם למגורים, כדוגמת תעסוקה, מסחר ומלונאות.
7. תנאי להפקדת התכנית יהיה הרחבת זכות הדרך ברחוב פייר קניג להבטחת מדרכה ברוחב שלא יפחת מ-6 מ', כן תובטח זכות דרך ברוחב שלא יפחת מ-12 מ' ברחוב אשר. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
8. השטח הפתוח בין הבניינים יקבע ביעוד שטח ציבורי פתוח ומסמכי התכנית יערכו בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לתכנון תלת מימדי, בהנחיית לשכת התכנון.
9. הוראות התכנית יעודכנו באופן שיאפשר שימושים עבור חניונים מתחת לשטח השצ"פ, בהנחיית לשכת התכנון. יקבע בהוראות התכנית כי יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון וכן שתילת עצים בוגרים מעל החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי להוצאת היתר הבניה.
10. קווי הבניין יהיו 0 מחייב כלפי ציר הרק"ל ורחוב אשר, 3 מ' כלפי השביל (לכיוון חלקה 144 המצרנית), ו-3 מ' צדדי (לכיוון חלקה 86). קווי הבניין כלפי השטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית יתואמו עם לשכת התכנון.
11. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר כולל ממ"ד.
12. ייקבע בהוראות התכנית כי גג המסד יהיה גג פעיל אשר יתמוך בשירותי התעסוקה ו/או השימושים המשותפים למגורים. כן ייקבעו הוראות לפיתוח הגג כגג ירוק בהנחיית לשכת התכנון.
13. יקבע בהוראות התכנית כי השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור ומבואות בלבד וכי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע. כן לא יותר מיקום חדרים מוגנים בחזית כלפי ציר רק"ל. על מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ומגוונת במפלס הרחוב יקבע בהוראות התכנית כי הוראות אלה מחייבות וסטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.
14. תיקבענה בתכנית הוראות להבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית ושילוב מתקנים טכניים בתת הקרקע לרבות פינוי אשפה וחדר שנאים חליפי לזה הקיים כיום.

15. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, החזית המסחרית הפונה לציר הרק"ל, ולאיסור ניוז זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים לטובת מגורים.

16. על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכות ייקבע יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל.

17. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות ועיצוב מגדלים בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

18. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. כן יקבע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.

19. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי להיתר הראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח והדרכים שבתחום התכנית לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, וכי תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.

20. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינה של תוספת זכויות בנייה עבור קרן תחזוקה למבנים הכלולים בתכנית. ככל שתגוש חוות דעת בעניין זה, הוועדה תשוב ותדון בתכנית טרם הפקדתה.

21. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לאכלוס המגורים יהיה היתר אכלוס לשטחים שאינם למגורים.

תנועה:

22. רמפת הכניסה לחניון תיקבע בצד המזרחי של התכנית ותשולב במבנה כחלק מתכנון החזית ובתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. נספח התנועה יוגדר כמחייב לעניין מיקום רמפת הכניסה. בסמכות מהנדס העיר לשנות את מיקום הרמפה ובלבד שתוכנן בחזית הבניין לרחוב אשר וכחלק אינטגרלי מעיצוב החזית.

1. תיקבענה בתכנית הוראות לפיהן תתאפשר זיקת הנאה למעבר כלי רכב פרטיים (לא תפעולי) בתחום הכניסה לחניון לטובת שטח תמרון עבור ביצוע פניית פרסה ברחוב אשר. תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום זיקת ההנאה למעבר. בתשריט ובנספח התנועה יסומן שטח זיקת ההנאה למעבר רכב, ובהוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע שבסמכות מהנדס העיר לשנות את מיקום זיקת ההנאה ביחס לשינוי במיקום רמפת הכניסה לחניה לעת התכנון לביצוע.

24. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.

25. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובהתייחס לעקרונות מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים, שלא ישוּיכו ליח"ד מסוימות.

26. מאחר ששטח התכנית גובל בתחום מגבלות מכוח סעיפים 77-78 לחוק בדבר הכנת תכנית "תת"ל 108 מסילת רכבת בירושלים" ובהתאם להוראת סעיף 4.1.4 בתמ"א 1, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדה יהא תיאום עם מתכנת הות"ל ורכבת ישראל. במסגרת התיאום יבחן הצורך בהכנת בדיקה גיאוטכנית אשר תיקבע את ההיתכנות ההנדסית של בניה מעל לתוואי המנהרה המתוכנן במקום. כן יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום התכנון המפורט בנושא פרטי הביסוס עם רכבת ישראל.

27. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו.

צרכי ציבור :

28. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית תיקבע בתכנית הפרשה מבונה עבור שלוש כיתות מעון בשטח של 440 מ"ר ו-305 מ"ר חצרות, וכן שטח בהיקף של 100 מ"ר לשימושי קהילה ותרבות. שטחים אלו יתוכננו ברצף אחד ומיקומם יקבע בקומת הקרקע של הבניינים בתיאום עם לשכת התכנון, תוך שמירת מרחקים נדרשים מתחנת הדלק הסמוכה.

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

איכות סביבה :

30. בהתייחס להוראות תמ"א 18 לעניין שמירת מרחקים מינימליים בין תחנת דלק לשימושים רגישים בתכנית, הוועדה תציין כי התכנית שומרת על מרחק של 40 מ' עבור שימושי המגורים ו-80 מ' עבור השימושים למוסדות ציבור.

31. בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8 יקבע בהוראות התכנית יעד לניהול מי הנגר בהתאם למחשבון מנהל התכנון, תוך עמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. כן יקבע תנאי בהליך רישוי הינו הגשת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח הנגר, הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח.

32. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה. כן תיקבענה הוראות בנוגע לדרגה וליעד לייצור אנרגיה בתיאום עם לשכת התכנון, יועצת הסביבה של לשכת התכנון ונציג המשרד להגנת הסביבה.

33. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין.

34. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון נספח הסביבה של התכנית בהתאם לתיקונים המפורטים בהחלטה זו, לרבות הצגת הדמיות של הבינוי המוצע מנקודות מבט שונות, והשלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה במסמכי התכנית.

אחר :

35. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת התכנית כתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, יערכו טבלאות ההקצאה והאיזון לתכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו לאישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.

36. מסמכי התכנית יערכו בהתאם לכל האמור בהחלטה זו ובהתאם להנחיות לשכת התכנון. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת המסמכים המתוקנים בפני הוועדה.

37. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית, לרבות הנחיות סביבתיות, הנחיות בינוי ותנועה, בהנחיית לשכת התכנון.

38. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש

התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 39. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 40. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להמציא הודעות אישיות בתחום התכנית בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 41. 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.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם. על מנת ליצור שטחים ציבוריים פתוחים ואיכותיים לרווחת תושבי השכונה בין הבניינים , בדגש לממשק בין מגדל המגורים לחזית רחוב פייר קניג, נדרש לצמצם את הכיכר העירונית המוצעת תוך הסטת המגדל כלפי רח' פייר קניג, כך שהמרחק של הבינוי ביחס לגבול התכנית המערבי יהיה בין 6 מטר. השטח בין מגדל המגורים לחזית רח' פייר קניג ישמש מרחב ציבורי לטובת שימוש רצועת המסחר לרחוב והלכתיות ראויה בין אזור תעשייה תלפיות לפארק המסילה. בהתאם לכך, יש להגדיל את שטח השצ"פ בחזית צידית אחורית. השטח בין הבניינים יוגדר כשטח ציבורי פתוח ברישום בשכבות , בתיאום עם מחלקת נכסים- שטח ציבורי מעל לקרקע וחניה פרטית מתחת לקרקע. השטח המוצא יהיה במפלס רחוב אשר ויכלול נטיעת עצים בוגרים , תנאי למתן להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאגף שפ"ע ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל. על מנת ליצור הלכתיות ראויה יש ליצור במרחב הציבורי כיכר עירונית ברצף פתוח ללא גדרות בחלקה המצרנית מדרום. בהתאם לחו"ד אדריכל העיר על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והשצ"פ המוצע בתכנית למעט הנדרש מטעמי ביטחון ובטיחות להפרשות הציבוריות (גני הילדים המוצעים). יש להגביל תכסית מגדל על פי התכסית של כ-700 מ"ר ומס' יח"ד ל-168 יח"ד עפ"י גרסת התכנון שעמדה בתנאי סף. - יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לחלופה זו.	14/09/2022

פרוגרמה וצורכי ציבור :

מבחינה פרוגרמתית ובהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות תכנון יש לתכנן הפרשה מבונה במפלס קומת קרקע לחזית אחורית מזרחית לטובת :

3 כיתות גן/מעון בשטח כולל בנוי של 440 מ"ר + 305 מ"ר חצרות, וכן שטח בגודל 100 מ"ר לטובת קהילה ותרבות.

מיקום שטחי הגנים/מעון יהיה בחזית מזרחית יתכן כחלק מהבינוי של המגדל או כאגף צמוד אליו. מיקום שטח התרבות רצוי שינתן בחזית מערבית על צומת הפעילות האורבנית המסחרית בחזית הרחוב במגדל.

שטחי הציבור לגנים/מעון היום ושטח התרבות יבחנו התכנותם מול אגף מבני ציבור ולשביעות רצונם טרום הפקדת התכנית.

מצד צפון לתכנית שטח ציבורי עם גני ילדים אשר יושפע מהצללה וכן משטר רוחות לבחינת איכות הסביבה ומזעור המפגע.

שטח השצ"פ יבחן מול אגף שפ"ע ולשביעות רצונו.

יש להראות שטחי חניה עבור הפונקציות הציבוריות בתאום אגף תוש"ה.

שטחי הציבור לחינוך יתואמו מול מחלקת איכות הסביבה ויתאמו תנאים להקמתם שיעוגנו בתקנון התכנון.

בהוראות התכנית בסעיף 4.1.1, יש לפרט גם את השימושים הציבוריים הנדרשים : כיתות גן / מעון ושטח לטובת קהילה ותרבות.

פיתוח ובינוי :

בהתאם לחוו"ד אדריכל העיר, החזית המערבית משיקה לתחנת רכבת עתידית המתוכננת עם רציף מרכזי ולכן אין צורך במדרכה יותר מידי רחבה בדופן המערבית, יש להשאיר רוחב מדרכה נקי מינימאלי של עד 5 מ' נטו. יש לתאם מול צתא"ל ולכלול בתכנית גם את שבילי האופניים והנטיעות המתוכננים על ציר זה.

מפלס הכניסה הקובעת למבנים יהיה במפלס הרחוב הסמוך, תותר גמישות של עד 50 ס"מ.

בתחום התכנית קיימת תחנת טראפּו-יש לסמנה בתכנית להריסה. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך, יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. בהתאם לכך יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף בנושא הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי כמפורט להלן :

יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי

עבור כל דיירי המבנה.

תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין.

התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאות מכל סוג שהוא.

תמהיל דירות: יש לקבוע כי לפחות 20% מהדירות המוצעות בתכנית יהיו דירות קטנות עד לשטח של 80 מ"ר פלדלת.

מסחר:

יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.

תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.

יש להטמיע סעיף "סגירות חורף" בהתאם להנחיות מרחביות.

חנייה ותנועה:

יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1.

יש לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון, ניתן להציע כחלק ממסת הבינוי או כמשטח מגוון פתוח לשמיים.

יש לתאם מול תכנית אב לתחבורה ממשק התכנית עם ציר הרק"ל (ציר סגול).

יש לבחון תנועתיות לפרויקט המגורים בשל היותו של רח' אשר כרחוב ללא מוצא. בתאום אגף תוש"ה.

עצים:

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

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

תנאי לטופס 4 ותנאי איכלוס יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בדגש כלפי הרחוב, בתאום אגף שפ"ע.

תשתיות :

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

תברואה :

יש להציג כתנאי להפקדת התכנית פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

אופן פינוי האשפה יתבצע באמצעות שוט אשפה- דחסנית אשפה/ מערכת פנאומטית.

תנאי למתן היתר בנייה תיאום וקבלת אישור אגף תברואה.

יש לקבוע הוראות לשלביות ביצוע להבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים. בהיבט של הבטחת מימוש השטחים הציבוריים תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.

יש לקבוע כי נספח הבינוי מנחה בלבד למעט הנושאים החשובים שיקבעו כמחייבים (גובה, קווי בניין, מס' קומות) וכי הנספח מדגים בלבד לנושאים העיצוביים.

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

איכות סביבה :

בתאום מחלקת איכות הסביבה, נדרשת בחינה ביחס למרחקים הנדרשים מתחנת הדלק הקיימת בצומת אורנים ביחס לתמ"א 18 והשימושים הציבוריים הנדרשים.

יש להשלים את התיאום בנושא הסביבתי לרבות ההשלמות שנדרשו בחוות געת איכות הסביבה לנושאי איכות אוויר, הצללות, רעש ורוחות ולקבל את אישור מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. לרבות-

השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה 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 הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.

מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

ייקבע 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.

יש לקבוע כי הבניין יעמוד בשני כוכבים של בנייה ירוקה.

תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה 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.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש לאפשר בהוראות התכנית שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג ירוק ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

כללי:

נדרשת בחינה של היקף השטחים בתכנית, לרבות היחס בין שטחים עיקריים לשטחי שירות. על פי טבלה 5 היחס בין עיקרי לשירות גבוה מדי. - השטחים העיקריים מציגים שטח ממוצע לדירה של 93 מ"ר שהוא סביר, לא ברור למה יש צורך ב 6216 מ"ר שטחי שירות מעל לקרקע – יש לצמצם בהתאם לצורך ולהציג חישוב בהתאם.

לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

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

בהתאם לחו"ד מחלקת היטלי השבחה, יש לתקן :

בהוראות התכנית בסעיף 2.2- יש למחוק את סעיף י"ב, התכנית אינה קובעת הוראות איחוד וחלוקה.

סעיף 4.1.1 (2) - רצוי לציין שיותר שימושי מסחר שכונתיים שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים, וכן מתקנים למניעת מטרדי רעש או ריח משטחי המסחר.

הערה מס' 2 לטבלה 5- זכויות הבנייה כתוב כי משטחי המרפסות "יתאפשר ניוד לשטח עיקרי ולהפך". יש להגביל סעיף זה. לא יהיה ניתן להעביר שטחי מרפסות מקורות לשימוש אחר, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

יש להוסיף סעיף היטל השבחה כמקובל.

בתאום עם אגף נכסים ולצורך הבטחת מימוש הצרכים הציבוריים הנדרשים, יש צורך לתאם מול אגף נכסים את הנשואים הבאים :

יש לציין בהוראות התכנית כי ההפרשות לצרכי ציבור, כמפורט בטבלה 5 "מוסדות ציבור כלל עירוניים" יירשמו על שם עיריית ירושלים.

יש לפרט גם את השטחים הנגזרים מההפרשות כמו שטח חצר, חניות, מעברים וכדומה.

יש לציין באיזו דרך ההפרשות המבונות יועברו ויירשמו ע"ש עיריית ירושלים.

התכנית כוללת דרך מאושרת. יש להוסיף הוראות רישום, הפקעה ותנאי להיתר.

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

בהוראות התכנית, יש להטמיע סעיפי איחוד ו/או חלוקה :

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

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

יש להוסיף סעיף הפקעה כללי עפ"י הניסוח הבא : לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגשי התכנית.

תנאים למתן היתר בניה :

תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.

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

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

תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת המבנים וכל בינוי בשטח התכנית.

תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא : ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות לרבות תכניות מס' 1969 ו-3770.

יש להוסיף סעיף השמדה עצמית ל 7 שנים.

גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.

העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן. לא חושב שסעיף זה רלוונטי בתכנית בקנה מידה זה. נושא זה יתואם מול אדריכל העיר.

תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות : כיבוי והצלה, חברת חשמל, רשות העתיקות, מידע תכנוני, שימור, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה תנועה וחנייה, שפ"ע עצים, המחלקה לעבודה קהילתית.

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

הוראות תכנית :

יש לציין בסעיף 1.8 את שם היזם שמקדם את התכנית.

יש לתקן סעיף 2.1 ו 2.2 בהתאמה :

התכנית מציעה הריסת 3 מבנים קיימים ובניית 2 מבני מגורים חדשים במסגרת התחדשות עירונית, להלן :

שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד ודרך קיימת או מאושרת לאזור ייעוד לדרך מאושרת ומגורים.

הקמת 2 מבני מגורים. מבנה א' בן 9 קומות ומבנה ב' בן 25 קומות (על פי נספח הבינוי), כאשר :

מבנה א' : 2 קומות ראשונות לטובת הפרשות לצרכי ציבור מובנות.

מבנה ב' : קומת קרקע לטובת מסחר והפרשות לצרכי ציבור וקומה שנייה לטובת צרכי ציבור.

2 מבני המגורים מעל 5 קומות חניית תת"ק. החנייה כוללת מ"ח לטובת שטחי המסחר, שטחים ציבוריים והמגורים.

כניסה לירידה ברמפה בחזית צידית מזרחית על פי נספח הבינוי והתנועה.

תכנון שפ"פ בין 2 מבני המגורים.

קביעת מספר יח"ד ל-168 ב 2 מבני המגורים. תוסיף את התוספת ביחס למאושר.

קביעת הוראות בינוי ופיתוח בהתאם לנספח בינוי.

קביעת קווי בניין מרביים.

קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

קביעת שטחי בנייה ל – 34260 מ"ר סה"כ – מתוכם :

חניון : 11345 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.

מגורים : 21840 מ"ר סה"כ מתוכם : 15624 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת. 6216 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת.

מוסדות ציבור כלל עירוניים : 700 מ"ר סה"כ, מתוכם : 500 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו – 200 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת.

מסחר : 375 מ"ר סה"כ, מתוכם : 300 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו – 75 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת.

קביעת שלביות ביצוע.

קביעת הוראות בדבר הריסה.

קביעת הוראות בדבר פיתוח ועקירת עצים.

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית מציעה הריסה של שלושה בנייני מגורים הכוללים 48 יחידות דיור ובנייה של שני בניינים ושטח ציבורי ביניהם .
הבניין המערבי על ציר הרכבת הקלה מוצע בגובה של 24 קומות וכולל 4 קומות מסחר ותעסוקה
הבניין המזרחי כולל 9 קומות .
סה"כ מוצעים 138 יחידות דיור .
התכנית מציעה הפרשות לצורכי ציבור עבור מעונות יום ובמנה עבור קהילה . - סה"כ 550 מ"ר.

התוכנית הופקדה בתאריך 02/02/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 02/04/2024 .

לתוכנית הוגשו 5 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : עופר בן צבי מרחוב אשר 6

עיקרי ההתנגדויות:

1. ע"פ הוראות התכנית מתאריך 28.1.24 הוראות טבלה מס' 5 – שטח דיורית לא יקטן מ-115 מ"ר – שטח דירות התמורה לדיירים הינו כ 103 מ"ר , יש להקטין שטח מינימלי בהתאם לדירות התמורה לדיירים קשישים הזקוקים לדיורית .
2. אני מתנגד להסדר התנועה בעניין החניה לא יתכן שתהיה כניסה ויציאה אחת לחניה 138- יחידות דיור + רכבים של קומות התעסוקה + רכבי ספקים לקומות המסחר + תנועת רכבים של מעונות היום וגני הילדים אשר בשעות הבוקר בפיזור הילדים לגנים ושעות הצהריים באיסופם פשוט יסתמו את הרחוב, רחוב אשר צר ואינו יכול לקבל את כמות התנועה העתידית המצב יצור כאוס תחבורתי , יש למצוא פתרונות לנושא הנ"ל .
3. יש לפתוח גישה נוספת למתחם עצמו (לא לרחוב) מצדו הדרומי של הפרויקט מכיוון רחוב יהודה לדוגמה כניסה ויציאה נוספת לחניה ו/או לאזור חניה שישרת את הבאים למתחם שאינם דיירים (מסחר -תעסוקה-גני ילדים ומעונות) כך שלא ייוצר עומס תנועה שהרחוב לא יכול לקבל, וכך הפרויקט ישרת את דיירי הרחוב ולא ישרת את כל השאר חוץ מאת דיירי רחוב אשר .
4. להוסיף נתיבים לרמפת החניה 2 נתיבי כניסה ו 2 נתיבי יציאה .
5. יש לבדוק חיבור תת קרקעי דרך רחוב יהודה לפרויקטים עתידיים .
6. אני מתנגד להפיכת רחוב אשר מרחוב ללא מוצא לכביש חד סטרי אשר יהיה הכניסה היחידה לרחוב הרכבת , רחוב אשר צריך להישאר רחוב ללא מוצא , כניסה לרחוב הרכבת צריכה להישאר במתכונתה הנוכחית , יש לפתוח גישה נוספת למתחם מצדו הדרומי של הפרויקט מכיוון רחוב יהודה, וכך רחוב אשר ישרת את דיירי הרחוב בצורה המיטבית,

בעבר נתינה לדיירי רחוב אשר (מפוני שכונת ממילא 9 "הבטחה" ע"י העירייה שרחוב אשר יישאר רחוב ללא מוצא .

התנגדות מספר 2 : גילה גולדברג בשם תושבים מהסביבה

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית ממוקמת בתחום העיר ההיסטורית והוא מהווה חלק בלתי נפרד משכונת בקעה ההיסטורית.
2. באזור מקודמות מספר תכניות ללא תיאום ביניהם ויש לתכנן את כל האזור בראיה רחבה.
3. בימים אלה מקודמת תכנית לכל האזור של צומת אורנים על ידי תכנית אב לתחבורה ולא ייתכן שלא יהיה תיאום ביניהם .
4. מבקשים שלא לקדם כל תכנית ללא בחינה של כל המתחם , הסתכלות על הצרכים של שכונת בקעה, פתרונות תנועה ושיתוף ציבור של כלל התושבים באזור.
5. במסמך המדיניות של הרכבת הקלה נכתב בסעיף 34 כי לא יותרו מגדלים בעיר ההיסטורית וימשיכו לחול ההוראות של התכניות והמדיניות הקיימת בכל אזור.
6. אומנם תכנית אב בקעה קבעה כי הבינוי ייקבע בתכנית מפורטת אך לא ניתן להתעלם מכך ההחלטה נמצאת בלב ליבה של שכונה היסטורית לשימור.
7. המגרש אינו נמצא על קו רכס ולכן לא ניתן לקדם פה תכנית החורגת מאחוזי הבניה המותרים של 720 אחוז ולהציע כ 1100 אחוזי בניה.
8. שטח קומה טיפוסית במגדל הוא 700 מ"ר בניגוד למדיניות שקבעה כי התכנית תהיה עד 600 מ"ר.
9. מבקשים כי הגובה יהיה עד 8 קומות בחלק המערבי ו 4 קומות וגג רעפים בחלק המערבי.
10. רחוב אשר הוא רחוב צר ושכונתי ולא ברור כיצד כל התנועה תעבור דרך הרחובות הצרים של השכונה.
11. מבקשים שבגישה לחניונים תהיה מהציר הראשי ולא מתוך השכונה.
12. מצפים כי יעשה ניתוח מקיף של התנועה בכל הרחובות הסמוכים טרם אישור הפרוייקט.
13. יש להקטין את התמורות לדיירים ל 15 מטר ולא 25 מטר כדי לצמצם את הפרוייקט ואת הפגיעה בדיירים בסביבה, יש ללמוד מתל אביב שהגבילה את התמורות.
14. התכנית מציעה מעבר ליחידות הדיור עוד 20 אחוז דיוריות שיגדילו את מספר יחידות הדיור ל 166 יחידות – וזה לא מקובל.
15. מעבר ל 24 קומות מותר למעשה להגביה את הבניין בשתי קומות נוספות עבור קומות טכניות .
16. התכנית מאפשר להוסיף זכויות בניה עבור פתרונות למיתון רוח ואמצעי הצללה וזאת מעבר לזכויות הבניה כך שלא ברור מה יהיו זכויות הבניה בפרוייקט.
17. התכנית מאפשרת להוסיף שטחים לדירות אם יוחלט על בניה של ממוקמים במקום ממדים וזה לא מקובל .
18. מיקום השצ"פ לקוי והוא כלוא בין שני בניינים ולא מחובר למוקדים שכונתיים נוספים.
19. יש להבטיח כי השצ"פ יישאר לטובת השכונה ולא ישויך לפרוייקט.
20. מבקשים כי נושא המסחר ותעסוקה ייבחן גם הוא בראיה רחבה יותר.
21. התכנית אינה קובעת חצר מספיקה לשלושה גני ילדים יש צורך ב 600 מר ולא 305 מ"ר.
22. מבקשים כי הפונקציות הציבוריות יתואמו עם המנהל הקהילתי ויאושרו על ידו.
23. יש להקפיד על רחוב מדרכה ראוי לכיוון רחוב פייר קניג.
24. יש לתכנן שבילי אופניים רבים ככול הניתן בסביבת הפרוייקט.
25. מציעים כי תנאי לאכלוס הבניין יהיה השלמת היצוע השצ"פ.

26. מבקשים כי התכנית תכלול תסקיר סביבתי.

התנגדות מספר 3 : אברהם נתן אברשמי מרחוב אשר 6

עיקרי ההתנגדויות:

1. תקן החניה הקבוע בתכנית הוא על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בהתייחס למדיניות הבינוי לאורך צירי רכבת קלה- תקן החניה הקבוע בירושלים בתכנית 5166ב אינו קובע הפחתה למגורים – יש לקבוע כי התקן היה בהתאם לתקן בלבד ללא קשר למדיניות הרק"ל.

התנגדות מספר 4 : עו"ד בני גוניאן בשם מגישי התכנית

עיקרי ההתנגדויות:

1. יש לכלול בהוראות התכנית סעיף לעניין החדרת עוגנים זמניים בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק התכנון והבנייה.
2. מרפסות סוכה הם צורך חיוני ומובהק , יש לקבוע כי שטח המרפסות יגדל מ 12 מ"ר ל 20 מ"ר ולתת גמישות בשטח המרפסות לא פר דירה אלא כללי לצורך שמירה על גמישות.
3. יש להבהיר כי שטחי המרפסות יהיו מעבר ל 700 מ"ר שנקבע בתכנית.
4. לשנות את ניסוח הממד/ ממק באופן שככול ויוחלט על בנייה של ממקים ולא ממדים יתווסף שטח של 12 מ"ר לכל דירה.
5. מבוקש להתיר גלריות בקומות המסחר ולא להחשיב אותם במניין הקומות וזאת ללא שינוי גובה הבניין.
6. מבוקש לאפשר גמישות בגובה כל קומה ללא שינוי הגובה הכללי של הבניין.
7. לקבוע גמישות לעניין גובה הקומות הטכניות.
8. מבוקש לאפשר ב 20 אחוס מגג המוסד גינות פרטיות לאור העובדה שלא מותרים גינות פרטיות בקומת הקרקע.
9. מבוקש לאפשר ניוז של עד 3 קומות מהבניין הגבוה לנמוך וזאת מכיוון שיש בו רק 32 דירות לעומת 48 דירות קיימות כיום במתחם.
10. מבקשים לקבוע גמישות שתאפשר להסב את שטחי המשרדים המוצעים בתכנית לשימוש של מגורים להשכרה ל 10 שנים או למלונאות.
11. מבקשים להגדיל את היקף הדיוריות מ 20 אחוז ל 30 אחוז בהתאם להנחיות.
12. בנוסף ובהתאם לדירות התמורה יבוקש לגבי תוספת הדיוריות של 10 אחוז כי שטחם לא יקטן מ 105 מ"ר ולא 115 מ"ר.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שע"פ הוראות התכנית מתאריך, 28.1.24 הוראות טבלה מס' 5 – שטח דיוריות לא יקטן מ115- מ"ר – שטח דירות התמורה לדיירים הינו כ 103 מ"ר , יש להקטין שטח מינימלי בהתאם לדירות התמורה לדיירים קשישים הזקוקים לדיוריות – יש לאפשר הקמת דיוריות גם

בשטח דירה של 105 מ"ר ולא 115 מ"ר וזאת לאור השטח הממוצע של דירות המוצע בפרויקט שהוא נמוך יחסית.

2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין הסדר התנועה והחניה לא יתכן שתהיה כניסה ויציאה אחת לחניה 138- יחידות דיור + רכבים של קומות התעסוקה + רכבי ספקים לקומות המסחר + תנועת רכבים של מעונות היום וגני הילדים אשר בשעות הבוקר בפיזור הילדים לגנים ושעות הצהריים באיסופם פשוט יסתמו את הרחוב, רחוב אשר צר ואינו יכול לקבל את כמות התנועה העתידית המצב יצור כאוס תחבורתי, יש למצוא פתרונות לנושא הנ"ל – התכנית מציעה תוספת של פחות מ 100 יחידות לעומת הקיים, מדובר על תוספת שאינה משמעותית ביחס לקיים וביחס לשכונה, הפרויקט נמצא בשולי השכונה ולא במרכז כפי שנטען והגישה אליו היא באופן ישיר מצומת אורנים, רחוב יהודה ורחוב אשר, בנוסף התכנית נבחנה וקיבלה את האישור של היועץ התחבורתי של הוועדה המחוזית.
3. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הפיכת רחוב אשר מרחוב ללא מוצא לכביש חד סטרי אשר יהיה הכניסה היחידה לרחוב הרכבת, רחוב אשר צריך להישאר רחוב ללא מוצא, כניסה לרחוב הרכבת צריכה להישאר במתכונתה הנוכחית, יש לפתוח גישה נוספת למתחם מצדו הדרומי של הפרויקט מכיוון רחוב יהודה, וכך רחוב אשר ישרת את דיירי הרחוב בצורה המיטבית, בעבר נתינה לדיירי רחוב אשר (מפוני שכונת ממילא 9 "הבטחה" ע"י העירייה שרחוב אשר יישאר רחוב ללא מוצא- מדובר על נושא שהוא הסדרי תנועה ולא נקבע במסגרת תכנית והוא ייקבע בהתאם לבחינה של כל האזור והשינויים המתוכננים לאור קווי הרכבת הקלה המתוכננים בצומת אורנים.
4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבאזור מקודמות מספר תכניות ללא תיאום ביניהם ויש לתכנן את כל האזור בראיה רחבה- התכנית מקודמת על ציר קבבת קלה ומציעה התחדשות עירונית למתחם שלם התיאום מול התכניות האחרות נעשה על ידי מוסדות התכנון.
5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שבימים אלה מקודמת תכנית לכל האזור של צומת אורנים על ידי תכנית אב לתחבורה ולא ייתכן שלא יהיה תיאום ביניהם- התכנית לצומת אורנים מתוכננת שנים רבות ואין סיבה לעכב תכניות להתחדשות עירונית עד להשלמתה- תיאום נעשה מול מוסדות התכנון.
6. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שבמסמך המדיניות של הרכבת הקלה נכתב בסעיף 34 כי לא יותרו מגדלים בעיר ההיסטורית וימשיכו לחול ההוראות של התכניות והמדיניות הקיימת בכל אזור- תכנית האב של שכונת בקעה שאושרה קבעה את גבול העיר ההיסטורית בשכונה ואת האזורים בהם לא תותר בניה גבוהה ואת האזורים בהם ניתן יהיה לקדם התחדשות עירונית כפי שמציעה גם תכנית זו.
7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שאומנם תכנית אב בקעה קבעה כי הבינוי ייקבע בתכנית מפורטת אך לא ניתן להתעלם מכך ההחלטה נמצאת בלב ליבה של שכונה היסטורית לשימור- התכנית אינה מצויה בלב העיר ההיסטורית אלא בשולי השכונה ובאזור שנקבע בתכנית האב להתחדשות עירונית.
8. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהמגרש אינו נמצא על קו רכס ולכן לא ניתן לקדם פה תכנית החורגת מאחוזי הבניה המותרים של 720 אחוז ולהציע כ 1100 אחוזי בניה- התכנית אומנם מצויה על ציר רק"ל אך היא מקודמת על פי תכנית לפינוי בינוי ובדיקה שמאית של זכויות הבניה, הוועדה המחוזית קבעה בהחלטתה לאור המיקום של התכנית על ציר הרק"ל יש הגיון תכנוני להוסיף מעבר לבדיקה השמאית זכויות בנייה נוספות שהם לא בייעוד מגורים עבור מסחר ותעסוקה לחיזוק הציר לקידום תכנית הכוללת שימושים מעורבים.
9. **לדחות** את ההתנגדות לעניין ששטח קומה טיפוסית במגדל הוא 700 מ"ר בניגוד למדיניות שקבעה כי התכנית תהיה עד 600 מ"ר- תכניות רבות כבר נקבעה תכנית גבוהה מ 600 מ"ר וזאת לאור הבדיקה השמאית של הזכויות והרצון שלא לעלות יותר לגובה כדי לאפשר את אישור הפרויקט.
10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבקשים כי הגובה יהיה עד 8 קומות בחלק המערבי ו 4 קומות וגג רעפים בחלק המערבי- לא ניתן לקיים בקומות המבוקשות פרויקט שיהיה כלכלי ויאפשר פינוי בינוי וזאת כאשר כבר היום הבניינים הקיימים הם בגובה של 4 קומות.
11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמצפים כי יעשה ניתוח מקיף של התנועה בכל הרחובות הסמוכים טרם אישור הפרויקט- מדובר על פרויקט מצומצם בהיקפו שאינו מצריך בחינה כוללת של התנועה באזור.

12. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש להקטין את התמורות לדיירים ל 15 מטר ולא 25 מטר כדי לצמצם את הפרויקט ואת הפגיעה בדיירים בסביבה, יש ללמוד מתל אביב שהגבילה את התמורות- התמורות המקובלות בירושלים בפרויקטים של התחדשות עירונית הם 25 , אין סיבה שבפרויקט זה המציע בינוי התואם למדיניות לצמצם את התמורות.
13. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית מציעה מעבר ליחידות הדיור עוד 20 אחוז דיוריות שיגדילו את מספר יחידות הדיור ל 166 יחידות – זוה לא מקובל- מתן אפשרות לדיוריות הם הנחיה של מנהל התכנון במטרה לאפשר תמהיל מגוון של פתרונות דיור והמוצע בתכנית תואם למדיניות זו.
14. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמעבר ל 24 קומות מותר למעשה להגביה את הבניין בשתי קומות נוספות עבור קומות טכניות – בכל תכנית מעבר לקומות שנקבעות בתכנית יש צורך בקומות טכניות כדי להפעיל את הבניין.
15. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מאפשר להוסיף זכויות בניה עבור פתרונות למיתון רוח ואמצעי הצללה וזאת מעבר לזכויות הבניה כך שלא ברור מה יהיו זכויות הבנייה בפרויקט- מדובר בסעיף סטנדרטי שמטרתו לתת אפשרות בשלב היתר הבניה על פי הצורך לתת פתרונות בהתאם.
16. **לדחות** את ההתנגדות בעניין מיקום השצ"פ לקוי והוא כלוא בין שני בניינים ולא מחובר למוקדים שכונתיים נוספים- המיקום הוא במקום המיטבי בתכנית והוא נמצא בין שני הבניינים ועל רחוב אשר.
17. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש להבטיח כי השצ"פ יישאר לטובת השכונה ולא ישויך לפרויקט- השצ"פ ממקום על הרחוב ויוכל לשרת את כל השכונה ולא רק את דיירי הפרויקט.
18. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית אינה קובעת חצר מספיקה לשלושה גני ילדים יש צורך ב 600 מר ולא 305 מ"ר- התכנית מציעה אשכול מעונות יום שהחצר שלו על פי היא התדריך היא 305 מ"ר ולא כפי שנקבע בהתנגדות.
19. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבקשים כי הפונקציות הציבוריות יתואמו עם המנהל הקהילתי ויאושרו על ידו- התכנית קובעת בצורה מפורדת את השימושים המוצעים בתכנית לצורכי ציבור והם בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון.
20. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שמציעים כי תנאי לאכלוס הבניין יהיה השלמת ביצוע השצ"פ- התכנית קובעת זאת בתקנון התכנית.
21. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתקן החניה הקבוע בתכנית הוא על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בהתייחס למדיניות הבינוי לאורך צירי רכבת קלה- תקן החניה הקבוע בירושלים בתכנית 5166 אינו קובע הפחתה למגורים – יש לקבוע כי התקן היה בהתאם לתקן בלבד ללא קשר למדיניות הרק"ל- התכנית קובעת כי התקן יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, יש לקבוע כי תקן החניה יהיה מקום חניה לכל יחידת דיור, ניתן לתת פטור לדירות עד 55 מ"ר, מעבר לכך ייקבע 10 אחוז עבור חנית אורחים, תקן החניה עבור מסחר ומשרדים יהיה תקן נמוך על פי מדיניות רק"ל בתקן התקף.
22. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שיש לכלול בהוראות התכנית סעיף לעניין החדרת עוגנים זמניים בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק התכנון והבנייה- יש לקבוע סעיף מתאים בתקנון התכנית.
23. **לדחות** את ההתנגדות לעניין כי מרפסות סוכה הם צורך חיוני ומובהק, יש לקבוע כי שטח המרפסות יגדל מ 12 מ"ר ל 20 מ"ר ולתת גמישות בשטח המרפסות לא פר דירה אלא כללי לצורך שמירה על גמישות- התכנית קובעת שטחי בניה עבור מרפסות מקורות בלבד- 12 מ"ר על פי המקובל, מרפסות סוכה הם מרפסות שאינן מקורות ולכן אין צורך לקבוע עבורם שטחי בניה והם ייבחנו לעת התכנון המפורט במסגרת עיצוב הבניין מול מהנדס העיר.
24. **לקבל** את ההתנגדות בעניין כי יש להבהיר כי שטחי המרפסות יהיו מעבר ל 700 מ"ר שנקבע בתכנית- יש לקבוע סעיף מתאים בתקנון התכנית.
25. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שיש לשנות את ניסוח הממד/ ממק באופן שכלול ויוחלט על בנייה של ממקים ולא ממדים יתווסף שטח של 12 מ"ר לכל דירה- שטחי הבניה מבוססים על בחינה שמאית, אין כל סיבה לאפשר תוספת זכויות בניה עיקריות מעבר לחישוב שהוצג.
26. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שמבוקש להתיר גלריות בקומות המסחר ולא להחשיב אותם במניין

- הקומות וזאת ללא שינוי גובה הבניין- יש להוסיף סעיף מתאים וזאת ללא הגבהה הבניין.
27. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמבוקש לאפשר גמישות בגובה כל קומה ללא שינוי הגובה הכללי של הבניין- גובה הקומות אינו מחייב אלא רק גובה הבניין הכללי.
28. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שיש לקבוע גמישות לעניין גובה הקומות הטכניות- הנושא יתואם מול מהנדס העיר לעת הוצאת היתר הבניה על פי הצרכים.
29. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שמבוקש לאפשר ב 20 אחוז מגג המוסד גינות פרטיות לאור העובדה שלא מותרים גינות פרטיות בקומת הקרקע- יש לאפשר זאת בתקנון התכנית.
30. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבוקש לאפשר כיווד של עד 3 קומות מהבניין הגבוה לנמוך וזאת מכיוון שיש בו רק 32 דירות לעומת 48 דירות קיימות כיום במתחם- גובה הבניין האחורי נקבע כנמוך יחסית כדי שלא לקבוע בנייה גבוהה בקרבה לבניינים אחרים בשכונה כאשר בנוסף מבוקש כי הבניין לא יוגדר כבניין גבוה מבחינת התקנות.
31. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שמבקשים לקבוע גמישות שתאפשר להסב את שטחי המשרדים המוצעים בתכנית לשימוש של מגורים להשכרה ל 10 שנים או למלונאות- החלטת הוועדה המחוזית קבעה כי מעבר לבחינת התקן השמאי ייקבעו זכויות בניה נוספות עבור שימוש שאינו מגורים ולכן ניתן לאפשר שימושים אחרים כגון מלונאות כמבוקש, לעניין דירות להשכרה, לאור העבודה כי קיימת חשיבות ליצירת מלאי של דירות להשכרה ניתן לאפשר המרה של השטחים למשרדים לדירות להשכרה אך יש לקבוע זאת לתקופה משמעותית יותר של 20 שנה לפחות ולרשום סעיפים בהתאם בתקנון התכנית , בכל מקרה בקומת הקרקע תהיה חובה לקומה מסחרית.
32. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבקשים להגדיל את היקף הדיוריות מ 20 אחוז ל 30 אחוז בהתאם להנחיות- ההנחיות של מנהל התכנון הם ל 20 אחוז דיוריות ולא 30 אחוז ולכן יש להותיר את הסעיף על כנו.
33. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: התנגדויות
מס' התכנית בסדר היום: 73

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1078146		ועומר בר עמית מנדלקרן	ועדה מחוזית	28/4/2019
רחוב, שכונה:				
קוסטה ריקה 56, עיר גנים				

גוש	חלקה	בשלמות
30439	123	כן
30439	82	כן
30439	79	כן
30439	78	כן
30439	81	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
08/01/2024	החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, אליעזר ראוכברגר, אילון ברנהרד. החלטה : 1. בהמשך לסעיף 4 להחלטת הוועדה מיום 21/1/2023 הוצגו בפני הוועדה טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. 2. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה האמורה ולהחלטה זו.
22/01/2023	החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית החליטה הוועדה כדלקמן, הוועדה סבורה כי בכפוף לתיקונים בהתאם להחלטה זו, מדובר בתכנית התואמת את תכנית האב לשכונה, אשר מציעה מתווה ראוי להתחדשות תוך שדרוג השלד הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן : 1. החלופה שהוצגה בעת הדיון אשר תואמה עם עיריית ירושלים מקובלת על לשכת התכנון. חלופה זו מאפשרת טיוב של השטחים הציבוריים במרחב, תוך יצירת שצ"פ המשכי, ביטול שטחי חניה עיליים והגדלת השטח למבני ציבור. 2. יש להעביר את הכניסה לחנייה המוצעת ממזרח למערב, וזאת על מנת ליצור

מפגש ראוי בין רחוב קוסטה ריקה, השצ"פ המוצע ודרך הגישה למבנה הציבורי. 3. התכנית תציע פתרון חנייה למקומות החנייה הקיימים במפרץ החנייה בזכות הדרך ממזרח לתכנית. היקף חניה זו יתואם עם יועץ התחבורה של הוועדה. 4. התכנית תיערך כתכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. עיריית ירושלים תצטרף כמגישת התכנית במתווה של החלופה שהוצגה בעת הדיון. תנאי להפקדה יהיה אישור השמאי לטבלאות איזון והקצאה. שטחים ציבוריים : עפ"י חוות המחלקה למדיניות תכנון ובהתחשב ביחידות הדיור המוצעות בתוכנית, השטח הציבורי הנדרש בתוכנית הוא בשטח של כ 450 מ"ר עבור שימושי חינוך קהילה ודת. 5. תנאי להפקדה יהיה אישור יועצת סביבה של הוועדה. 6. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ואישורו לנספח התנועה, לרבות בנושאים של תכנון מקטעי הרחובות המצרניים, תכנון החניות ותכנון המדרכות. 7. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר (עיקרי+שירות). 8. לשם הבטחת מופע הבינוי המוצע יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין ומספר קומות. 9. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית, לרבות הנחיות סביבתיות, הנחיות בינוי ותנועה, בהנחיית לשכת התכנון. 10. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה בהתייחס לתאי השטח שטרם מומשו. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך נהנה משמעותי ממנה צפוי להיות יום התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי. 12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון 13. 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	18/01/2023 להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

תכנון :

הוצגו מספר חלופות לטיפול בכל המרחב הציבורי מסביב לתכנית ומיקום של בניין המגורים.

יש לעדכן את כל מסמכי התוכנית בהתאמה לחלופה המציעה את בניין המגורים בפינה הדרום מערבית של המתחם בצמוד לרחוב קוסטה ריקה בשטח המצומצם ביותר שניתן.

התכנית תכלול את חלקות 123 בייעוד דרך, חלקה 78 בייעוד בנייני ציבור וחלקה 82 בייעוד שטח ציבורי פתוח, לצורך הסדרה סטוטורית של השטחים הציבוריים הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית

התכנית תציע את כל השטחים הציבוריים בייעוד משולב של בנייני ציבור/ שצ"פ ותציע בשטח זה אפשרות לפיתוח של שטח ציבורי פתוח או בנייה של בניין ציבור.

זכויות הבניה בשטח הציבורי המעורב יהיו 240 אחוז שש קומות.

במסגרת התכנון המפורט ניתן יהיה לבחון שימוש של בנייני ציבור באמצעות שימוש בשיפועי הקרקע ושימוש של השצ"פ על הגגות שישתלב ביתר הפיתוח.

התכנית תבטל את החניון הקיים בשטח התכנית ותייצר במקומות חניון בתת הקרקע שייתן מענה לכמות החניה העילית הקיימת כיום ומשרתת את הציבור.

יש לבחון את הבניין המגורים המוצע במספר חלופות של גובה מול תכנית (מספר יחידות דיור בקומה) כדי להציע את התכנון המיטבי.

יש להרחיב את הרחוב כדי לייצר מדרכה של 3.5 מטר בחזית המגרש.

יש לשמור על קו בניין מינימלי של 8 מטרים לכיוון בניין המגורים בסמוך ממערב.

יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד), ולא 85 כמצויין בהוראות.

תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניין יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו והוועדה המקומית לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית.

יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי למתן היתר יהיה פיתוח השצ"פ באישור אגף שפ"ע.

יתווסף סעיף להוראות התכנית כי לפחות 25% מהדירות יכללו מרפסות בלתי מקורות, כתנאי להצטרפות הוועדה כמגישה.

שטחים ציבוריים :

עפ"י חוות המחלקה למדיניות תכנון ובהתחשב ביחידות הדיור המוצעות בתוכנית, השטח הציבורי הנדרש בתוכנית הוא בשטח של כ 450 מ"ר עבור שימושי חינוך קהילה ודת, תנאי להפקדה יהיה השלמת חוות דעת לשימושים אלה עם המחלקה למדיניות התכנון ותאום התכנון עם אגף למבני ציבור.

לאור העובדה שהתכנית מציעה הריסה של בניין ציבורי בן קומה אחת שנמצא במיקום לא נגיש ומציעה מיקום חדש לבניין ציבור מצפון לבניין המגורים – יש להציע תכנון של בניין ציבור הכולל את השטחים הקיימים + 450 מ"ר חדשים

הנובעים מהפרוגראמה.

התכנית תכלול הוראו של איחוד וחלוקה בתיאום על מחלקת נכסים, השטחים הציבורים (קרקע + הפרשות בנויות) ירשמו על שם העירייה במסגרת האיחוד ולוקה.

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאת הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

רישום שטחים מבונים ציבוריים :

תנאי למתן היתר בניה/ חפירה לבניין המגורים המוצע בתכנית יהיה מציאת מקום חלופי למבני הציבור המסומנים להריסה במסמכי התכנית בתאום אגף נכסים ואגף מבני ציבור.

היקף נכס ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.

בסעיף 4.1.1 לציין גם שימושים לצרכי ציבור.

בסעיף 4.1.2 יש לפרט את השימושים הציבוריים כדלקמן : (בהתאם לשימושים שיוגדרו ע"י מחלקת מדיניות התכנון ובתאום עם האגף למבני ציבור).

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

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

איחוד ו/או חלוקה

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

סעיף 6.3 הפקעה יוחלף בסעיף מטה :

הפקעה

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

תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע :

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

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

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

תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא :

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

תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע(מתחת לקו ומעל לקו).

תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.

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

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

סביבה ושפ"ע :

יש להשלים חוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה לחלופה הנבחרת.

יקבע בהוראות התכנית כי מערכות ותשתיות מכניות וחשמליות תמוקמנה בקומות החניה. מבנה לשנאי יותר במיקום אחר בתנאי שהוא טמון בקרקע או במיקום אחר במבנה, ולא במבנה נפרד, בתיאום עם מהנדס העיר. בשום מקרה לא יותרו מתקנים טכניים לרבות חדר שנאים בתחום שצ"פ ו/או הצבת תשתיות כלפי הרחוב.

תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.

לסמן לשימור את העצים בשצ"פ והעצים שאינם בתחום הבינוי, למעט מינים פולשים, בתיאום עם אגף שפ"ע

תנועה :

יש לאשר נספח תנועה מלא בהתאם להנחיות מחלקת תושייה.

מאזן החניה הסופי יקבע לעת הוצאת היתר בניה ובכפוף לתקן העירוני בקיים בעת הזו. יש לתקן את הוראות התוכנית בהתאם.

החניון המוצע ייתן מענה לחניה על פי התקן, לביטול מקומות החנייה הקיימים בשטח חניה החיצונית המבוטלת במסמכים ולשימושים הציבוריים המוצעים.

הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי :

יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה.

תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין.

התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאות מכל סוג שהוא.

כללי :

יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית ע"י שמאית הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם בהתחשב בפיתוח של השצ"פ, ביטול החניה החיצונית ובניית מבני הציבור.

יש להפריד בתשריט בין קו בניין תת קרקעי לבין קו בניין עילי.

יש לחייב חזית מסחרית פעילה לרחוב קוסטה ריקה ולא לאפשר שינוי של חזית זו למגורים.

לא יותר ניוד שטחים ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

לא יותר ניוד שטחים משימושים שאינם למגורים לשימוש מגורים.

לא יותר ניוד שטחים משירות לעיקרי.

לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

יש לקבוע כי יינטעו עצים לכל אורך גבול המגרש כלפי הרחוב.

לא תותר הקמת גדר היקפית הגבוהה מ-1.2 מ'.

יש לקבוע בהוראות התוכנית כי אסורה הקמת חצרות פרטיות ו/או גדרות בחזית הפונה לרחוב קוסטה ריקה .

יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד ללא מופע על קרקעי.

לא תותר הקמת קירות תמך גבוהים מ-3 מ'.

גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש לקבוע בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו'). בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

תנאי בהיתר בניה יהיה תיאום עם אדריכל העיר את הבינוי והפיתוח והחיבור אל המרחב הציבורי.

בהתאם לחוות הדעת של המחלקה לאיכות הסביבה יש להגיש לאישור המחלקה מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המחלקה, הדין בהיבטי רעש ואיכות אוויר למבנים רגילים סמוכים עקב תוספת התנועה ברחובות השכונה. בנוסף יש להכין לתכנית נספח מיקרו אקלים הבוחן היבטי הגברת רוחות והצללות מהמבנה רב הקומות המתוכנן ולהגישו לאישור המחלקה.

יש לקבוע כי ינטעו עצים לכל אורך גבול המגרש כלפי הרחוב. יש לתכנן את קומת החניה העליונה כך שבקטע זה תהיה קרקע בעומק של 1.5 מ' לפחות לצורך הנטיעות. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת העצים.

תנאי בהיתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית לניהול מי נגר עילי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

יקבע בהוראות כי התוכנית כ הבניה תבוצע לפי לתקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת.

תנאי בהיתר בניה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי ודוח אקוסטי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

להפרשות המבנות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים.

תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית, ותנאי להיתר בניה יהיה אישור מינהל קהילה את לתכנית וקבלת מיפוי אזרחים ותיקים ובעלי צרכים מיוחדים.

להוסיף הוראות לעניין קרן אחזקה ל-10 שנים לפחות.

יש להוסיף לתכנית סעיף השמדה עצמית של 7 שנים.

יש לבטל את סעיף הגמישות בתקנון המאפשר להוסיף 20 אחוז מיחידות הדיור ללא פרסום הקלה.

השלמת חו"ד של הגורמים הבאים: כבאות, תברואה, חח"י, רשות העתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע תחזוקה, אגף תושבי"ה, היטלי השבחה, שפ"ע גננות ועצים.

שליחת הודעות לכל בעלי העניין בשטח התכנית ולכל בעלי העניין בחלקות המצרניות

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם 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. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו 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.	
החלטה : לשוב ולדון בתכנית לאחר קבלת המלצת הוועדה המקומית וזאת לא יאוחר מיום 4/1/2023. בהמשך לחלופות שהוצגו בדיון, הוועדה מבקשת לבחון חלופה המציעה את הבינוי למגורים כלפי רחוב קוסטה ריקה, תוך ייעול השטח הקיים ביעוד מבני ציבור וצמצום תחום הדרך המאושרת המשמשת כחניה, וזאת ליצירת קשר רגלי ברור בין רחוב קוסטה ריקה לרחוב הנורית.	25/12/2022

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית מציעה הריה של בניין אחד הכולל 32 יחידות דיור.
התכנית המופקדת מציעה שינוי של כל המרחב הציבורי הסובב את התכנית.
התכנית מציעה :

1. הקמת מגדל אחד הכולל 30 קומות ו 143 יחידות דיור .
2. מסחר בהיקף של 290 מ"ר.
3. בניין ציבור הכולל 2830 מ"ר עבור חינוך קהילה ודת

התוכנית הופקדה בתאריך 02/02/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 02/04/2024 .

לתוכנית הוגשו התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : מנהל קהילתי גנים

עיקרי ההתנגדויות:

1. סנכרון עם תכנית אב יובלים גנים והתאמת התכנית לשלד הציבורי המתהווה
2. בשכונת עיר גנים קיימות תכניות רבות המוסיפות מעל 2500 יח"ד במרחב הרחובות נורית וקוסטה ריקה. זה אינו כולל תוספות של עשרות יח"ד בתכניות תמ"א 38 שונים ומאות יח"ד בתכניות פינוי בינוי נוספות במרחב הקרוב. כל אלו יחד מייצרים ציפוף ברמה לא סבירה בתא שטח קטן בעל שיפועים גבוהים. בתאריך 18.3.2024 התקיים דיון והצגת מסקנות הפרויקטור השכונתי בהקשר למרחב יובלים גנים, בהחלטותיה של הועדה המחוזית לאחר דיון זה פורסמו ממצאים בהקשר לשלד הציבורי השכונתי כגון: התייחסות להפרשות ציבור, שטחים פתוחים, צרכים פרוגרמטיים שכונתיים, עדכון תכנית תחבורתית למרחב
3. יש להטמיע את המלצות צוות הפרויקטור בהקשר למרחב והשלד הציבורי. בנוסף, המנהל הקהילתי מבקש לציין במפורש כי תנאי להוצאת היתרי הבנייה יהיה התאמה להנחיות שלבי הביצוע של מיפוי השלד הציבורי בתכנית האב החדשה כאשר היא תוצג במלואה ותאושר חלוקת השטחים בתכנית המוצעת: חלוקת השטחים המוצעת בתכנית לא אופטימאלית ואף פוגעת במרחב הציבורי מכמה סיבות
- 4.1. השצפי"ם המוצעים בתאי שטח 6,7 אינם נותנים מענה כשטחים פתוחים: שטח 7 המוצע כשצ"פ מהווה רצועה עודפת שלא יכולה לתפקד כשטח ציבורי. נבקש שלא להחשיב שטח זה כשטח ירוק ולהחזיר את תא השטח הנ"ל במיקום אפקטיבי שמאפשר לפתח אותו כשצ"פ לתושבים
2. שטח 7 המסומן בשצ"פ מהווה כניסה לחניון בניין 52 וכן לבניין המגורים. השטח אינו מהווה שצ"פ בפועל, ניתן לראות את הכניסה לרמפה העילית מתוך נספח התנועה של התכנית.
3. שטח 6 במידה ומגיש התכנית מעוניינים להכשיר אותו לשצ"פ יש להוריד את שימושי החניה אל מתחנת לקרקע וליצור מעליו שצ"פ אפקטיבי עם מילוי אדמה של לפחות 2 מטר שיאפשר נטיעה ושתילת עצים בוגרים לטובת הציבור
4. בשטח 8 הרצועה הנותרת בין מבני הציבור לקו הבניינים הסמוכים יוצר שטח כלוא שאינו מתאים לפיתוח שצ"פ איכותי בהתחשב לשיפועים התלולים ולרוחב השטח הנותר. כמו כן לא הוצגה שום תכנית פיתוח של שטח מה שמוכיח את בעייתיות פיתוחו כשצ"פ
5. תא שטח 3 בצידה המערבי של התכנית, נחתך ע"י קו בניין של "מבנה ציבור עתידי", לא ברור למה השטח לא מסומן בצבע חום כנהוג בסימון שטחים ציבוריים. השטח הנותר מחוץ לקו הבניין בדומה לתא שטח 8 אינו איכותי ומאופיין ברצועה צרה ותלולה שאינה מאפשרת פיתוח שצ"פ אפקטיבי
- לצורכי הציבור.
6. לפיכך אנו מבקשים לשנות ב תכנית את חלוקת השטחים הציבוריים ו העמדת הבניינים כך ששטחים אלו יהיו אפקטיביים ויפותחו בהתאם לצורכי התושבים והמלצות הפרויקטור השכונתי. בנוסף תנאי לאכלוס המבנה יהיה פיתוח השטחים הציבוריים לשביעות רצון אגף שפ"ע ומחלקת אדריכל העיר.
5. תנועה
1. לאור תוספת יחידות הדירור בשכונה ואחוז הצפיפות הגבוה תנאי לאכלוס יהיה פיתוח רחוב נורית וקוסטה ריקה על פי תכנית התחבורתית של השכונה מטעם צוות אב ותחבורה והפרויקטור העירוני, ללא פיתוח זה תשתית הרחוב צפויה לא לעמוד בעומס הציפוף המוצע. להלן החתך המוצע ברחוב קוסטה ריקה.

2. יש להציב למפרץ הורדה והעלאה לטובת מבני הציבור העתידיים להבנות בשטח התכנית
3. לא תותר תוספת חניה, תוספת זו תותנה בתהליכים נוספים ולא כפי שצוין בתכנון
4. התכנית תספק קומת חניה נפרדת לצורך מוסדות הציבור שיפותחו בגבול התכנית
5. מבקשים להוסיף להוראות הוספות תשתיות לעמדות טעינה עבור רכבים חשמליים
6. בינוי
1. התכנית מציגה קווי בניין עתידיים לא מוגדרים ולא מפורטים, יש להגדיר את שטחי הבנוי בתכנית לפי קווים ויעודים חד צבעיים כגון: שטח חום, ירוק, מגורים ולהימנע מכפל ייעודים כגון: שטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור, מבנים למוסדות ציבור ותחברה. על מנת לקבוע את היעודים בצורה ברורה ולפי צורכי השכונה.
2. לא תותר תוספת קומות ושטחי שירות תת קרקעיים ללא צורך בהליך נוסף כפי שתואר בסעיף 2 בטבלת הזכויות
3. יש להכשיר ולפתח את שטח 3 מבחינת שיפועים ולהימנע מקירות תמך המחלקים את השטח וכלל להימנע ככל האפשר מקירות תמך בגבול התכנית
4. תקן בניה ירוקה של כוכב 1 נדרש לפי חוק החל ממרץ 2022 ערים כגון תל אביב, חולון , גבעתיים דורשות 3-4 כוכבים (בהתאמה להמלצת פורום ה-15) תקן זה מבטיח איכות בניה גבוה ובשל פריסת התוכנית בשטח גדול ומשמעותי יש לוודא שבניין זה יעמוד בתקן הנ"ל
5. אין התייחסות לבניה ירוקה בתקנון בתכנית, על פי המלצות פרויקטור יובלים גנים יש לפתח שטחים ירוקים על גגות המגדלים הנבנים ולא לאפשר בניית מרפסות או בריכות שחייה כפי שמצוין בהוראות התכנית סעיף 4.9
7. נוספים
1. נדרשת התייחסות בהוראות התכנית לתחזוקת המבנה על פי התקן הקיים על כל חלקיו
2. תיחום שטח ההתארגנות - מבקשים להגדיר את שטח ההתארגנות כך שהעבודות לא יבצעו מחוץ לקו הכחול של התכנית לטובת צמצום העמסה על המרחב בזמן עבודות הבינוי
3. יש להגדיר כי תנאי לתחילת העבודות יהיה אישור הסדרי תנועה זמניים ותכנית גידור מסודרת באישור המנהל הקהילתי
8. לסיכום: אנו ממליצים על תהליכי התחדשות העירונית במרחב המנהל. התחדשות השכונה יוצרת הזדמנויות להעלאת רוחות חיי התושבים. בניין קוסטה ריקה 56 הינו מבנה ישן במצב ירוד מאד, יש לחדשו ולספק לדיירים בניין הולם למגורים. עם זאת, בשל הציפוף הגבוה בעקבות מספר הפרויקטים המקודמים באזור רחובות קוסטה ריקה והנורית, ישנה חשיבות רבה לפריסה והעמדה איכותית של ייעודי הקרקע, הפרשות הציבוריות והסנכרון הנדרש מבחינת הבינוי וכישר נסיעת השכונה. לדעתנו התכנית המוצעת לא נותנת פריסה נכונה ומענה אפקטיבי מבחינת הבינוי ופיתוח השטח לטובת צרכי הציבור ביחס לגודל המגרש בתכנית. אנו מבקשים מהועדה המחוזית לשקול בכובד ראש את אישור התכנית כפי שהיא, ולבחון את כלל הערות שניתנו על מנת ליעל את התכנון המוצע.

התנגדות מספר 2: ניר רוסו נציג דיירים מרצוב הנורית

עיקרי ההתנגדויות:

1. יצירת תשתית תכנונית למעבר לחניון מרחוב קוסטה ריקה לפרויקט עתידי ברחוב הנורית 4-6 הנציגות תבקש, כי יאושר בתכנית מנגנון תשתית תכנוני אשר יאפשר אפשרות גישה עתידית לחניון תת קרקעי בחלקות 24-25 (הנורית 4-6) כל זאת על מנת לאפשר גמישות תכנונית בעתיד ולייצר אפשרות לגישה מרחוב קוסטה ריקה ולטובת פרויקט התחדשות עתידי ברחוב הנורית 4-6 .
2. ניתן לייצר גמישות תכנונית וגישה עתידית בתכנון רמפה/כביש מעבר לחניון תת קרקעי אשר מייצר חיבור מתת חלקה 6 אשר מוגדרת שצ"פ אל הקיים לרחוב הנורית, 4-6 השצ"פ ממילא אינו אפקטיבי והינו כלוא נוכח האילוצים, אנו סבורים כי שימוש בתת השטח לטובת מעבר וחיבור לנורית יהיה יעיל ושימושי הרבה יותר משצ"פ כלוא.
3. לחילופין ניתן ליצור אפשרות לכביש גישה עתידי לחניה ברחוב הנורית 4-6 מאיזור החניה האחורית של קוסטה ריקה 56 והססת מבני הציבור המתוכננים באיזור לכיוון דרום מערב כמתואר בשרטוט .

4. גישה מרחוב קוסטה ריקה לחניון הינה חיונית גם נוכח העומס הצפוי על רחוב הנורית עם התקדמות הבניה מכח תמל2020/ ועל מנת להקל על העומסים העתידיים לבוא. יתרה מכך על מנת לעשות שימוש נכון בטופוגרפיה שהינה הררית נכון ויעיל יותר יהיה להקים חניון תת קרקעי מרחוב קוסטה ריקה אשר מתחיל מנקודה נמוכה יותר ובכך להשתמש בטופוגרפיה לטובת הקמת החניון .
5. אנו מוציאים לנכון להפנות את תשומת הלב של הועדה נכבדת לכך שכאשר אושרה תכנית להתחדשות עירונית ברחוב הנורית 8 תכנית מספר, 101-0963124 אושרה גישה לחניון תת קרקעי לטובת דיירי הנורית 8 מרחוב קוסטה ריקה.
6. איננו מבינים מדוע בתכנון התכנית הראייה לא הייתה כוללת ורחבה יותר לשלושת הבניינים ברחוב הנורית 4,6,8 שהם מבנים סמוכים ובעלי אותם מאפיינים.
7. מאחר והתכנית כבר אושרה והגישה בהתאם לתוכנית 101-0963124 מתאפשרת אך ורק לדיירי הנורית 8, אנו רואים בתכנית קוסטה ריקה 56 "כמפלט האחרון" לטובת יצירת גישה לחניון מרחוב קוסטה ריקה, אי לכך, אנו מבקשים התחשבות יתרה תוך הסתכלות רחבה ולטובת תכנון שיאפשר גישה גם לדיירי הנורית 4-6 לחיבור הקיים ויצירת הכנה לתשתית עתידית לחניון תת קרקעי לחלקות 24-25 הגובלות עם התכנית.
8. פתרון שכזה יטיב עם כלל מתחמי ההתחדשות העירונית ברחוב הנורית ויקל על העומס הרב הצפוי ברחוב זה. אנו מבקשים מהוועדה הנכבדת לשקול זאת בכובד ראש ולמצוא פתרון תכנוני וגמיש אשר מאפשר זאת
9. שינוי ייעוד חלקה 82 - הנציגות תבקש, כי יוסר בתוכנית שינוי היעוד בתת חלקה, 3 אשר במצב מאושר מוגדרת שצ"פ ומסומן בירוק והשינוי המבוקש בתוכנית המוצעת הינו בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות צבור (מסומן בירוק חום). במצב מאושר מצב מוצע בתהליכי התכנון הראשוני בו אנו נמצאים בפרויקט התחדשות עירוני בר חוב הנורית 4-6 אנו צופים אפשרות בה תכנונו של מבנה מודרני מרובע בתכסית של 520 מ"ר – 540 מ"ר באורך 25 מטר רוחב 21 מטר או קונסטלציה של 23 * 23 יגלוש לתת חלקה. 3. האפשרות להקמת מבנה ציבור עתידי בתת החלקה הנ"ל עלול לסכל התחדשות עירונית בעתיד ברחוב הנורית 4-6 שכן במצב בו יוקם או יתוכנן מבנה ציבור בחלקה הנ"ל לא תתפאשר הצרחת שטחים עם העירייה הן במקרה ונאלץ לגלוש בתכנון מבנה מודרני לתת החלקה והן במקרה אשר יוקם מבנה ציבור שלא לדבר על תכנון והתחשבות במרחק בין הבניינים השונים
10. אנו ממליצים לוועדה לבצע שינוי יעוד לתת חלקה 3 לשטח ירוק- חום רק במסגרת בקשה להתחדשות עירונית ברחוב הנורית 4-6 אשר למעשה תכלול את כל פרוייקטי ההתחדשות הגובלים בתת חלקה זו .
11. הקמת מבנה ציבור בקו בנין מבנה ציבור עתידי עלול לסכל התחדשות עירונית ברחוב הנורית 4-6 הכולל יצירת מבנה מרובע ומודרני.
12. פתרון אקוסטי למפגע רעש כביש מרחוב ע. קוליץ- הנציגות מפנה את תשומת לב הוועדה לרחוב קוליץ שמהווה את אחד מעורקי התחבורה המרכזיים המאפשרים גישה לשכונות עיר גנים וקרית מנחם ואשר כתוצאה מריבוי תוכניות ההתחדשות העירונית בשכונה אנו צופים כי הרחוב צפוי להגדיל את מספר כלי הרכב הנוסעים בו במאות אחוזים. תנועת כלי הרכב הצפויה ברחוב זה תיצור מטרד רעש לדיירי הרחובות קוסטה ריקה ואף הנורית 4-6 הסמוכים בקו אוירי לכביש זה.
13. הנציגות לא מצאה בדו"ח סביבה מיקרו אקלים הנספח לתוכנית שום התייחסות למפגע הרעש הצפוי מהכביש ברחוב קוליץ. וכל שכן לא מצאה התייחסות לנושא זה בתוכניות התחדשות עירונית אחרות בשכונת עיר -גנים קרית מנחם
14. הנציגות מבקשת מהוועדה לכלול בדוח סביבה מיקרו אקלים התייחסות לנושא זה אשר ייבחן ע"י יועצי אקוסטיקה ובמידת הצורך תמליץ על פתרונות אקוסטיים (כגון חומה אקוסטית) לטיפול במפגע. נציין כי דיירי רחוב קוסטה ריקה הפונים לרחוב ע. קוליץ סובלים כבר עתה ממטרד רעש. הנציגות מבקשת מהוועדה ככלל, להתייחס לנושא מפגע הרעש בכללותו כתוצאה מכל פרוייקטי ההתחדשות העירונית המוצעים בשכונה ולחייב חוות דעת אקוסטית בכל בקשה להתחדשות עירונית בשכונה וזאת מתוך ראייה רחבה שרואה את התמונה במלואה ולא בהתסכלות צרה שרואה רק פרוייקט אחד נושא הבקשה בחזקת אני ואפסי עוד.

התנגדות מספר 3 : אלכס אוסטרובסקי מרחוב האביבית 5 – בניין סמוך

עיקרי ההתנגדויות:

1. המכפיל המוצע בתכנית של 4.6 הוא הגבוה ביותר שראיתי בכל התכניות בירושלים בשנים האחרונות.
2. מתנגד לתוספת של 10 אחוז של יחידות דיור ללא הליך תבועי חדש.
3. מתנגד לחישוב לקוי של תקן 21.
4. מתנגד למספר הקומות המוצע.
5. מתנגד להצללה על בניין ברחוב האביבית 5 שאני מתגורר בו.
6. מתנגד לחסימת נוף באופן מוחלט מדירת.
7. מתנגד לציפוף ברמה בלתי סבירה.
8. כל התכניות יחד מייצרות ציפוף בלתי אפשרי על כל השכונה.
9. מתנגד לחוסר סנכרון עם תכנית אב יובלים גנים והתאמת התכנית לשד הציבורי המתהווה.
10. יש לעצור התקדמות תכנית זו עד להטמעת המלצות של צוות הפרויקטור בהקשר למרחב והשלד הציבורי.
11. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה התאמה להנחיות לביות הביצוע של השלד הציבורי בתכנית האב החדשה כאשר היא תוצג ותאושר.
12. חלוקת השטחים בתכנית המוצעת: חלוקת השטחים המוצעת בתכנית לא אופטימאלית ואף פוגעת במרחב הציבורי מכמה סיבות:
 1. השצפי"ם המוצעים בתאי שטח 6,7 אינם נותנים מענה כשטחים פתוחים: שטח 7 המוצע כשצ"פ מהווה רצועה עודפת שלא יכולה לתפקד כשטח ציבורי. נבקש שלא להחשיב שטח זה כשטח ירוק ולהחזיר את תא השטח הנ"ל במיקום אפקטיבי שמאפשר לפתח אותו כשצ"פ לתושבים
 2. שטח 7 המסומן בשצ"פ מהווה כניסה לחניון בניין 52 וכן לבניין המגורים. השטח אינו מהווה שצ"פ בפועל, ניתן לראות את הכניסה לרמפה העילית מתוך נספח התנועה של התכנית.
 3. שטח 6 במידה ומגוישי התכנית מעוניינים להכשיר אותו לשצ"פ יש להוריד את שימושי החניה אל מתחת לקרקע וליצור מעליו שצ"פ אפקטיבי עם מילוי אדמה של לפחות 2 מטר שיאפשר נטיעה ושתילת עצים בוגרים לטובת הציבור
 4. בשטח 8 הרצועה הנותרת בין מבני הציבור לקו הבניינים הסמוכים יוצר שטח כלוא שאינו מתאים לפיתוח שצ"פ איכותי בהתחשב לשיפועים התלולים ולרוחב השטח הנותר. כמו כן לא הוצגה שום תכנית פיתוח של שטח מה שמוכיח את בעייתיות פיתוחו כשצ"פ
 5. תא שטח 3 בצידה המערבי של התכנית, נחתך ע"י קו בניין של "מבנה ציבור עתידי", לא ברור למה השטח לא מסומן בצבע חום כנהוג בסימון שטחים ציבוריים. השטח הנותר מחוץ לקו הבניין בדומה לתא שטח 8 אינו איכותי ומאופיין ברצועה צרה ותלולה שאינה מאפשרת פיתוח שצ"פ אפקטיבי לצורכי הציבור.
 6. לפיכך אנו מבקשים לשנות ב תכנית את חלוקת השטחים הציבוריים ו העמדת הבניינים כך ששטחים אלו יהיו אפקטיביים ויפותחו בהתאם לצורכי התושבים והמלצות הפרויקטור השכונתי. בנוסף תנאי לאכלוס המבנה יהיה פיתוח השטחים הציבוריים לשביעות רצון אגף שפ"ע ומחלקת אדריכל העיר.
 7. תנועה
1. לאור תוספת יחידות הדיור בשכונה ואחוז הצפיפות הגבוה תנאי לאכלוס יהיה פיתוח רחוב נורית וקוסטה ריקה על פי תכנית התחבורתית של השכונה מטעם צוות אב ותחבורה והפרויקטור העירוני, ללא פיתוח זה תשתית הרחוב צפויה לא לעמוד בעומס הציפוף המוצע. להלן החתך המוצע ברחוב קוסטה ריקה.
 2. יש להציב למפרץ הורדה והעלאה לטובת מבני הציבור העתידיים להבנות בשטח התכנית
 3. לא תותר תוספת חניה, תוספת זו תותנה בתהליכים נוספים ולא כפי שצוין בתכנון
 4. התכנית תספק קומת חניה נפרדת לצורך מוסדות הציבור שיפותחו בגבול התכנית
 5. מבקשים להוסיף להוראות הוספות תשתיות לעמדות טעינה עבור רכבים חשמליים.
 6. בינוי

1. התכנית מציגה קווי בניין עתידיים לא מוגדרים ולא מפורטים, יש להגדיר את שטחי הבנוי בתכנית לפי קווים ויעודים חד צבעיים כגון: שטח חום, ירוק, מגורים ולהימנע מכפל ייעודים כגון: שטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור, מבנים למוסדות ציבור ותחברה. על מנת לקבוע את היעודים בצורה ברורה ולפי צורכי השכונה.
2. לא תותר תוספת קומות ושטחי שירות תת קרקעיים ללא צורך בהליך נוסף כפי שתואר בסעיף 2 בטבלת הזכויות
3. יש להכשיר ולפתח את שטח 3 מבחינת שיפועים ולהימנע מקירות תמך המחלקים את השטח וכלל להימנע ככל האפשר מקירות תמך בגבול התכנית
4. תקן בניה ירוקה של כוכב 1 נדרש לפי חוק החל ממרץ 2022 ערים כגון תל אביב, חולון, גבעתיים דורשות 3-4 כוכבים (בהתאמה להמלצת פורום ה-15) תקן זה מבטיח איכות בניה גבוהה ובשל פריסת התוכנית בשטח גדול ומשמעותי יש לוודא שבניין זה יעמוד בתקן הנ"ל
5. אין התייחסות לבניה ירוקה בתקנון בתכנית, על פי המלצות פרויקטור יובלים גנים יש לפתח שטחים ירוקים על גגות המגדלים הנבנים ולא לאפשר בניית מרפסות או בריכות שחייה כפי שמצוין בהוראות התכנית סעיף 4.9.

התנגדות מספר 4 : בית ירושלמי – התנגדות עצמית

עיקרי ההתנגדויות:

1. מבקשים להוסיף מספר הוראות אשר הן היתר ידיקו וישפרו את הממשק בין תאי השטח למגורים לשטחים הציבוריים על מנת לאפשר ישימות מקסימלית וגמישות נדרשת למערכות ומתקנים ותפעול של המתחם בדגש על הממשק בין הפרטי לציבורי:
 1. התכנית שבנידון מציעה ממשק חניון תת קרקעי בתפקוד משותף למגורים ולשטח ציבורי בתאי שטחים נפרדים כפי שכמופיע בתשריט מטה.
 2. מבנה המגורים מתפקד בצידו הדרומי על כביש פעיל, בצד מערב קיים מבנה מגורים דו משפחתי ובצד מזרח מתוכנן שצ"פ, בצפון מתוכנן מבנה הציבור אשר סביבו מתוכנן שצ"פ.
 3. מפאת מיקום המבנה המתוכנן וסביבתו עולה הבעיה שלא ניתן יהיה להטמיע את מערכות ופירי האוורור בתא השטח למגורים אשר תואמות את ההנחיות של איכות הסביבה וכיבוי אש, ולכן מבוקש להטמיע את אוורור החניון בתא השטח הציבורי או בקירות הפיתוח וזאת מפלי לפגוע במבנה המתוכנן ובאופן דקורטיבי .
 4. כמו כן תשתיות ומתקנים טכניים לרבות חדר טרפו מפוחים מאגרי מים חדר גנרטור עבור כלל צרכני המתחם (מגורים וציבורי) ימוקמו בתא שטח הציבורי או בשצ"פ בתת הקרקע .
 5. נדרש להזיז את תחנת האוטובוס הקיימת לכיוון מזרח כדי לייצר גישה לרחבת כיבוי אש לשטח הציבורי .
- לסיכום :
1. נבקש להוסיף הוראות אשר יתירו את מיקום המתקנים הטכניים ואוורור החניון בשצ"פ ובתא שטח מספר 2 (ציבורי) בתת הקרקע .
 2. להזיז מזרחה את תחנת האוטובוס ליצירת גישה לרחבת כיבוי אש לשטח הציבורי

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לדחות את ההתנגדות לעניין סנכרון עם תכנית אב יובלים גנים והתאמת התכנית לשלד הציבורי המתהווה – תכנית האב קובעת עקרונות תכנון ואינה יכולה לרדת לרזולוציה של תכנית בודדת כפי שמוצע בתכנית זו, במסגרת התכנית שקובעת התחדשות עירונית לבניין שגם הוועדות וגם המתנגדים סבורים שיש מקום לקדם הוחלט לאחר בחינה של מספר רב של חלופות להציע את החלופה שנבחרה ומשנה באופן משמעותי את כל המרחב הציבורי שמסביב לבניין עצמו ומציעה שיפור הן של העמדת הבניין והן של אפשרויות הניצול של המרחב הציבורי וחיבור בין הרחובות הסובבים.
2. לדחות את ההתנגדות לעניין שבשכונת עיר גנים קיימות תכניות רבות המוסיפות מעל 2500 יח"ד במרחב הרחובות נורית וקוסטה ריקה. זה אינו כולל תוספות של עשרות יח"ד בתכניות תמ"א 38 שונים ומאות יח"ד בתכניות פינוי בינוי נוספות במרחב הקרוב. כל אלו יחד מייצרים ציפוף ברמה לא סבירה בתא שטח קטן בעל שיפועים גבוהים. בתאריך 18.3.2024 התקיים דיון והצגת מסקנות הפרויקטור השכונתי בהקשר למרחב יובלים גנים, בהחלטותיה של הוועדה המחוזית לאחר דיון זה פורסמו ממצאים בהקשר לשלד הציבורי השכונתי כגון: התייחסות להפרשות ציבור, שטחים פתוחים, צרכים פרוגרמטיים שכונתיים, עדכון תכנית תחבורתית למרחב יש להטמיע את המלצות צוות הפרויקטור בהקשר למרחב והשלד הציבורי. בנוסף, המנהל הקהילתי מבקש לציין במפורש כי תנאי להוצאת היתרי הבנייה יהיה התאמה להנחיות שלבי הביצוע של מיפוי השלד הציבורי בתכנית האב החדשה כאשר היא תוצג במלואה ותאושר – עדכון תכנית האב אושר לאחרונה בוועדה המחוזית וזאת לאחר מספר רב של ישיבות הן בוועדה המקומית והן בוועדה המחוזית וסקירה מפורטת של כל הנושאים הנוגעים להיקפי הבינוי ולכל נושאי המרחב הציבורי והתנועה, ההחלטות של הוועדה הם כי ניתן להמשיך על סמך בחינות אלה והצפי לגידול של יחידות דיור בשכונה לקדם תכניות בשכונה.
3. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין חלוקת השטחים בתכנית המוצעת והטענה כי חלוקת השטחים המוצעת בתכנית לא אופטימאלית ואף פוגעת במרחב הציבורי על פי הפירוט הבא:
4. לקבל את ההתנגדות לעניין השימוש המעורב המוצע בתאי שטח 3 ו 8 – בבחינה מחודשת של התכנית וההצעה נראה כי תאי שטח אלה אינם יכולים לשמש כשטח לבניין ציבור לאור הטופוגרפיה הקיימת בשטח ולאור העובדה שמדובר על מגרשים פנימיים לכן יש לשנות את הייעוד של מגרשים אלה לשטח ציבורי פתוח, יש לקבוע במסגרת התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים הפתוחים המוצעים בתכנית ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמה של כל הפיתוח לשביעות רצון של אגף שפ"ע.
5. לאור שינוי זה בשטחים הציבוריים המשולבים והגדרת רובם כשטח ציבורי פתוח יש לשנות את תא שטח 2 ולהציע בו שטחי ציבור יותר משמעותיים – התכנית תציע בנין ציבור הכולל 6 קומות ו 240 אחוז בניה , ייקבע קו בניין של 6 מטר לכיוון דרום , המגרש יורחב ויכלול את המשולש הצפוני בין תא שטח 5 לקווי הבניין בתא שטח 8 כדי לאפשר גמישות בתכנון הבניין.
6. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין השצפ"מ המוצעים בתאי שטח 6,7 אינם נותנים מענה כשטחים פתוחים : שטח 7 המוצע כשצ"פ מהווה רצועה עודפת שלא יכולה לתפקד כשטח ציבורי. נבקש שלא להחשיב שטח זה כשטח ירוק ולהחזיר את תא השטח הנ"ל במיקום אפקטיבי שמאפשר לפתח אותו כשצ"פ לתושבים – מגרש 7 המציע שצ"פ הוא אכן לא אפקטיבי ואין כל סיבה להגדיר אותו כשטח ציבורי פתוח ויש להגדיר אותו כחלק ממגרש המגורים ולוודא כי מגרש המגורים אינו גדול יותר משטח מגרש המגורים במצב הנכנס.
7. לגבי תא שטח 6 יש לדחות את ההתנגדות מדובר בתא שטח שיכול בהחלט לשמש כשטח ציבורי פתוח כחלק מהפיתוח הכללי של השטחים הפתוחים יחד עם יתר השטחים הפתוחים, יש להציג באופן ברור את הכניסה המוצעת לחניה עבור חלקה 122 בשטח השצ"פ – לא ברור מהמסמכים מההמפלסים המוצעים לכניסה זו ומה היא מייצרת מבחינת השטח הציבורי הפתוח ופגיעה בו , בכל מקרה יש להציג באופן ברור את הפיתוח של השביל המוצע שלכאורה חוצה את הכניסה לחניה, יש להפריד באופן ברור בין תנועת הולכי הרגל ושתתחבר לרחוב קוסטריקה לתנועת הרכבים.
8. יש לבחון שהכניסה לחניה תהיה דרך הכניסה לחניה המוצעת של הבניין ואז תחסך הכניסה

- הנוספת מתחת לשצ"פ.**
6. **לדחות** את ההתנגדות לעניין כי בשטח 8 הרצועה הנותרת בין מבני הציבור לקו הבניינים הסמוכים יוצר שטח כלוא שאינו מתאים לפיתוח שצ"פ איכותי בהתחשב לשיפועים התלולים ולרוחב השטח הנותר. כמו כן לא הוצגה שום תכנית פיתוח של שטח מה שמוכיח את בעייתיות פיתוחו כשצ"פ- **מדובר בשטח גדול מספיק שיכול לשמש כשטח ציבורי פתוח ולהיות כחלק בלתי נפרד מכל השטחים הציבורים בתכנית בין עם כשטח מגוון או כשטח מעבר, הפיתוח של כל השטחים יעשה במסגרת תכנית פיתוח שתוצג לעת הביצוע, יש לציין כי בשטח קיימים היום עצים רבים.**
7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שלאור תוספת יחידות הדיור בשכונה ואחוז הצפיפות הגבוה תנאי לאכלוס יהיה פיתוח רחוב נורית וקוסטה ריקה על פי תכנית התחבורתית של השכונה מטעם צוות אב ותחבורה והפרויקטור העירוני, ללא פיתוח זה תשתית הרחוב צפויה לא לעמוד בעומס הציפוף המוצע. להלן החתך המוצע ברחוב קוסטה ריקה- **הפיתוח של השטחים הציבורים בשכונה נעשה במקביל לפיתוח של השלד הציבורי של השכונה ואי מקום לקבוע בתכנית המציעה תוספת שאינה משמעותית בפני עצמה שלביות ביצוע של פיתוח של כל הכבישים.**
8. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שיש להציב מפרץ הורדה והעלאה לטובת מבני הציבור העתידיים להבנות בשטח התכנית- **יש לסמן במסגרת התכנית מפרץ העלאה והורדה עבור השימושים הציבורים ברחוב קוסטה ריקה ולקבוע כי הם יהיו תנאי במסגרת היתר הבניה.**
9. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שלא תותר תוספת חניה, תוספת זו תותנה בתהליכים נוספים ולא כפי שצוין בתכנון- **התכנית קובעת כי מספר מקומות החניה יהיה מקום חניה אחד לכל יחידת דיור כך שלא יהיה ניתן להוסיף מקומות חניה בשלב ההיתר.**
10. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמבקשים להוסיף להוראות תוספת תשתיות לעמדות טעינה עבור רכבים חשמליים- **אין צורך בתוספת של סעיף זה מכיוון שיש כבר תקנות מחייבות בעניין זה.**
11. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שלא תותר תוספת קומות ושטחי שירות תת קרקעיים ללא צורך בהליך נוסף כפי שתואר בסעיף 2 בטבלת הזכויות- **אין צורך בסעיף זה, על התכנית לקבוע בצורה ברורה את שטחי השרות מתחת לקרקע.**
12. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שיש להכשיר ולפתח את שטח 3 מבחינת שיפועים ולהימנע מקירות תמך המחלקים את השטח וכלל להימנע ככל האפשר מקירות תמך בגבול התכנית- **מדובר על שטח משופע ולא יהיה מנוס מייצירת קירות תמך במסגרת הפיתוי, יש לקבוע כי קירות תמך לא יעלו על שלושה מטרים בתיאום עם אגף שפ"ע בשלב התכנון המפורט.**
13. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שתקן בניה ירוקה של כוכב 1 נדרש לפי חוק החל ממרץ 2022 ערים כגון תל אביב, חולון, גבעתיים דורשות 3-4 כוכבים (בהתאמה להמלצת פורום ה15) תקן זה מבטיח איכות בניה גבוהה ובשל פריסת התוכנית בשטח גדול ומשמעותי יש לוודא שבניין זה יעמוד בתקן הנ"ל- **יש לקבוע כי הבניין המוצע יעמוד בתקן של שלושה כוכבים.**
14. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שנדרשת התייחסות בהוראות התכנית לתחזוקת המבנה על פי התקן הקיים על כל חלקיו- **יש להוסיף הוראות וזכויות בניה בהתאם למקובל בתכניות בעיר בתקופה האחרונה לצורך הבטחת תחזוקה לטווח ארוך.**
15. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתיחום שטח ההתארגנות - מבקשים להגדיר את שטח ההתארגנות כך שהעבודות לא יבצעו מחוץ לקו הכחול של התכנית לטובת צמצום העמסה על המרחב בזמן עבודות הבינוי- **שטח ההתארגנות יקבע בשלב היתר הבניה בתיאום עם מהנדס העיר מתוך מטרה לצמצם ככול הניתן את ההפרעה לסביבה בתקופת הבניה.**
16. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש להגדיר כי תנאי לתחילת העבודות יהיה אישור הסדרי תנועה זמניים ותכנית גידור מסודרת באישור המנהל הקהילתי- **נושאים אלה הם באחריות עיריית ירושלים שתפעל בהתאם לנהלים הקובעים בעניין.**
17. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין יצירת תשתית תכנונית למעבר לחניון מרחוב קוסטה ריקה לפרויקט עתידי ברחוב הנורית 4-6 הנציגות תבקש, כי יאושר בתכנית מנגנון תשתית תכנוני אשר יאפשר אפשרות גישה עתידית לחניון תת קרקעי בחלקות 24-25 (הנורית 4-6) כל זאת על מנת לאפשר גמישות תכנונית בעתיד ולייצר אפשרות לגישה מרחוב קוסטה ריקה ולטובת פרויקט התחדשות עתידי ברחוב הנורית 4-6 - **יש לקבוע במסגרת התכנית זיקת הנאה במסגרת הכניסה לחניון שתוכל לאפשר כניסה בעתיד לפרויקט של המתנגדים, הנושא יבחן לעת הגשת תכנית על ידי המתנגדים במסגרתה ייבחן**

- הדרכים האפשריות לכניסה לחניון לרבות דרך פרוייקט זה.**
18. **לדחות את ההתנגדות העצמית לעניין הזזת תחנת האוטובוס- מדובר על נושא המוסדר במסגרת הסדרי תנועה ולא במסמכי תכנית.**
19. **לדחות את ההתנגדות לעניין מיקום של המתקנים הטכניים בתחום שטחים ציבורים – יש לפתור את המתקנים הטכניים של הבניין בתחום השטח המיועד לבינוי בלבד ולא בשטחים ציבורים כפי שמקובל בכל התכניות.**
20. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לפרסם את התכנית על פי סעיף 106 ב לאור סעיפים בהחלטה הנוגעים לתוספת זכויות עבור תחזוקה לטווח ארוך והן לאור השינויים המוצעים בשטחים הציבורים.**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 74

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1290378	ברמינקה שמעון יואל	גלר דינה	ועדה מחוזית	05/02/2024
רחוב, שכונה:				
בצלאל אשכנזי 2, בית ישראל				

גוש	חלקה	בשלמות
30086	327	כן
30086	328	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 3___ תשריט 2

תוספת אגף וקומה למבנה קיים לשימור אשר מצוי בבניה מכוח היתר תמ"א 38/2 כדלקמן:
1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד ודרך מאושרת לאזור מגורים ומסחר לצורך שימור מבנה היסטורי.
2. הגדלת מס' הקומות מ-5 ל-6. תוספת קומה אחת מעבר למאשר בהיתר בניה מתוקף תמ"א 38 (סה"כ 6 קומות- חריגה של 2 קומות מעבר למדיניות).
3. תוספת אגף למבנה היסטורי קיים (בזכות דרך שמוצעת לשינוי ייעוד למגורים).
4. קביעת סך שטחי הבניה בתכנית ל-3492.19 מ"ר מתוכם- 2383.77 מ"ר עיקרי ו-652.64 מ"ר שרות מעל הקרקע, 504% בניה מרבי.
5. הגדלת מס' יח"ד מ-24 ל-28. גודל ממוצע של יח"ד 70 מ"ר עיקרי.
6. קביעת קווי בניין מרביים חדשים.
7. קביעת גובה בניין.
8. קביעת הוראות בינוי.
9. קביעת מבנה היסטורי לשימור.
10. קביעת הוראות הריסה.
11. קביעת הרחבות דיור.
12. קביעת התכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה- איחוד 2 חלקות 328 ו-327.
13. קביעת תנאים למתן להיתר בניה ושלביות ביצוע.

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

מגורים ומסחר	28	602.22	100%	3036.41	504% בניה מרבי.
סה"כ		602.22	100%		
תיאור המצב הקיים					
במגרש קיים מבנה היסטורי בן קומה אחת כלפי בצלאל אשכנזי מעל קומת מרתף חלקית הפונה כלפי חכמי לובלין וגג רעפים ללא שימוש, חנוית כלפי אשכנזי 20 יח"ד כלפי לובלין. ב 2023 הופק היתר בנייה במסגרת תמ"א 38 הריסה בניה מחדש והחלו עבודות לבניית מבנה חדש בן 5 קומות מעל בור מים היסטורי תת קרקעי ומבנה לשימור שחלקו מצוי בתחום דרך מאושרת. הבינוי מתבצע בחלק הדרומי של המגרש.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית מספר 1358 משנת 1974- תוכנית מתאר לשכונה תוכנית מספר 14695 משנת 2019- תמ"א 38- הריסה ובניה תוכנית מספר 30086 משנת 1959- תוכנית מתאר 62 תוכנית מספר 3276 משנת 1990 שמהותה הסדרת דרכים. תוכנית מספר 4124 משנת 1993 שמהותה הגדלת אחוזי בניה 155%-180%. תוכנית מספר 4383 משנת 1994 שמהותה תוכנית מתאר לשכונת בית ישראל- הקובעת את ייעוד המגרש לאזור מגורים מיוחד. על פי הוראות תכנית זו ניתן להציע תוספת על המבנה הקיים עד 3 קומות כלפי אשכנזי שתי קומות במרכז החלקה וקומה אחת כלפי חכמי לובלין. אחוזי בניה במגרש - 180%					
היתרים: היתר בניה מספר 2019/0433.00 משנת 2023 שמהותו תמ"א 38 – הריסה ובניה תוך כדי שימור חזיתות ובניית בניין חדש בן 5 קומות וגג רעפים. סך שטחי הבניה המאושרים בהיתר: 2,551.84 מ"ר, מתוכם 1628.05 מעל כניסה קובעת ו- 923.9 מתחת, כמפורט: 1,626.97 מ"ר עיקרי: 1,183.55 מ"ר עיקרי מעל כניסה קובעת ו- 443.42 מתחת לכניסה קובעת 924.87 מ"ר שרות: 444.50 מעל כניסה קובעת ו- 480.37 מ"ר מתחת. מבנה חדש כולל שני אגפים בתחום חלקת המגורים. בחלק הצפוני מבנה לשימור בחלקו בזכות הדרך לשימוש מסחרי. במסגרת הבקשה אושר פטור חניה לכל יח"ד בשטח המגרש בגלל החזית לשימור. מספר הקומות שאושר בבקשת התמ"א 38/2 חורג מהמדיניות באזור בקומה אחת מלאה, וזאת למרות שמדובר היה על מצב נכנס בו קיימות שתי יח"ד בלבד במבנה בן קומה וחצי בתסכית מצומצמת- מבנה "קטן"					
עבירות בניה:					
1.	2018/3603.00	עבירה	נפתח תיק פיקוח	22/02/2018	עבירת בניה
2.	2018/3655.00	עבירה	נפתח תיק פיקוח	22/02/2018	עבירת בניה
3.	2020/6488.00	עבירה	הופק צו הפסקת עבודה מנהלי	08/09/2020	עבירת בניה
4.	2020/6550.00	תלונה	נפתח תיק פיקוח	08/09/2020	בניה ללא היתר
5.	2020/6605.00	עבירה	נפתח תיק פיקוח	30/09/2020	עבירת בניה
6.	2020/7295.00	עבירה	נפתח תיק פיקוח	20/10/2020	עבירת בניה
7.	2021/3473.00	תלונה	נפתח תיק פיקוח	03/03/2021	בניה ללא היתר
8.	2021/6921.00	תלונה	נפתח תיק פיקוח	22/08/2021 -	
9.	2022/8140.00	עבירה	התקבלה תלונה	30/10/2022	עבירת בניה
10.	2022/8699.00	עבירה	התקבלה תלונה	02/12/2022	עבירת בניה
11.	2022/8879.00	עבירה	התקבלה תלונה	13/12/2022	עבירת בניה
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור סטטוטורי- לא.					

רשימת שימור- נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 26) מבנה היסטורי- כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור: אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד- תיעוד מקדים (עמוס גדרון. 2015)			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני.			
2. התייחסות לתכנית הבניה-עיר היסטורית			
3. תכנית שכונתית- מע"ר צפון בינוי עד 4 קומות וגג רעפים ללא הגבהה			
4. תקן חנייה עירוני- נמוך 1:1.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תמ"מ 30/1 – מגבלות איזור מוטה תחבורה ציבורית			
תמ"מ 30/1 –איזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 3 מונה תדפיס תשריט 2 תוספת קומה ברחוב בצלאל אשכנזי 2 בית ישראל בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30086/327 גוש/ חלקה 30086/328 העתק רישום פנקס השטרות מתאריך 11/11/2014 , חלוקה , עיריה, בשלמות שטח החלקה 60 מ"ר מקרקעי יעוד דרך. הערות הנכסים 1. בתחום התכנית דרך מאושרת בבעלות עיריית ירושלים.
אגף רישוי	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1290378 – רח' בצלאל אשכנזי 2, בית ישראל

כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת יח"ד בקומות הקיימות, צמצום יח"ד בקומות הקיימות, תוספת קומה ויח"ד. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מגורים מיוחד ודרך מאושרת שנקבעו בתכנית 4124 למגורים ומסחר. התכנית חלה על חלקות 327 ו-328 בגוש 30086, מודבר בגוש שומה. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש לתקן בתקנון : - יש לתקן בטבלה שבס' 1.6 את סוג היחס לתכניות 1358,4124, במ/4383 ותכנית מתאר 62 ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלמקן : "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית _____ בתחומה". יש להוסיף לתקנון : איחוד וחלוקה : - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים זאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. לידיעה – ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר. תנאים בהליך הרישוי : - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר : - בחלקות 327 ו-328 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 753/2011 הרשומה מתאריך 08.03.2015. - בחלקה 240 הגובלת מזרחית לחלקה 327 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 238/2020 הרשומה מתאריך 12.12.2022. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים הנ"ל. יש לסמן בתשריט המוצע ביטול דרך בתחום חלקה 328. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל, יש לצרף תשריט מוצע מתוקן חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך ונסח טאבו עדכני על חלקה 328.	ופיקוח - מח' המידע התכנוני

סדר יום ועדת שימור	אגף תכנון העיר - מח' השימור
תאריך	
6.2.24	
מספר תיק שימור	
6177	
נתונים כלליים	
כתובת	
בצלאל אשכנזי 2, בית ישראל	
שם המבקש	
מגישים : ועדה מקומית ירושלים, שמעון יואל ברמינקא. עורכי בקשה : דינה גלר	
סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
101-1290378	
סמכות	
מחוזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30086	
327, 328	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
איחוד חלקות, שינוי יעוד, הרחבת קומות קיימות, תוספת קומה, תוספת ושינוי יח"ד במבנה הכולל אגף צפוני מעל למבנה היסטורי בעל חשיבות ואגף דרומי חדש בתוך חצר היסטורית לשימור. ליצירת מבנה חדש הכולל אגף דרומי בחצר ההיסטורית בו 6 קומות וגג	

רעפים מעל מחסנים תת"ק ואגף צפוני בן 6 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים תת"ק בו משולב מבנה היסטורי קיים בן קומה אחת (מסחר 2 חנויות) ומרתף (מחסנים). סה"כ : 28 יח"ד 21 חנויות.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : בית ישראל

שימור סטטוטורי

לא.

רשימת שימור

נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 26)

מבנה היסטורי

כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור : אטלס ירושלים 1972)

תיק תיעוד

תיעוד מקדים (עמוס גדרון. 2015)

התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום : 5.2.24

מצב מוצע :

מוצע איחוד חלקות, שינוי יעוד, הרחבת קומות קיימות, תוספת קומה, תוספת ושינוי יח"ד בשני מבנים במתחם היסטורי חשוב הכולל מבנה היסטורי חד קומתי (גג רעפים ומרתף) וחצר גדולה :

מבוקשות תוספת 5 קומות וגג רעפים למבנה ההיסטורי, תוספת אגף (צפוני-מזרחי) ומרפסות. מעל קומת מחסנים תת"ק. בחצר ההיסטורית כבר נבנה מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים מעל לקומת מחסנים תת"ק ומבוקשת תוספת קומה, מרפסות ושינוי יח"ד במבנה.

מצב קיים :

מבנה היסטורי חד קומתי (חנויות) וגג רעפים מעל מרתף הפונה לצומת רח' אשכנזי-יואל-הבוכרים. בחלקו האחורי הייתה חצר גדולה ובה מבני עזר ועצי פרי. בחצר נבנה מבנה חדש מכוח תמ"א 38 בן 5 קומות וגג רעפים מעל לקומת מחסנים תת"ק (24 יח"ד).

הערכת משמעות האתר :

מבנה היסטורי חד קומתי שחזיתו פונה צפונה לצומת רח' אשכנזי-יואל-הבוכרים ובו 2 חנויות. מדרום למבנה ההיסטורי השתרעה חצר גדולה שכללה מבני שרות ומגורים ועצי פרי. למבנה והמתחם ההיסטורי חשיבות רבה בהיותו מהמבנים האחרונים שהשתמרו המייצגים בניה למגורים סביב חצר. ההשתמרות הנדירה מתחדדת ביותר בשל סמיכות לרחוב מסחרי מפותח (יואל). במבנה ההיסטורי השתמרה גם מערכת מבואה מקורה בקמרון המובילה לחצר המכילה מבני חצר משולבים בגינת ירק ועצי פרי. למרות המלצות לקביעת המבנה והחלקה לשימור מחמיר ולאפשר לכל היותר תוספת קומה אחת בלבד (באופי וסגנון תואם למקור) ושימור של היחס בין נפחי הבניה לחצר הפתוח ולעצי הפרי בה- אושרה בניית מבנה חדש בן 5 קומות בשטח החצר ההיסטורית ובכך נפגעה ערכיות הרבה של המקום

תכנית מאושרת בתוקף : 4124 ייעוד בתב"ע בתוקף : מגורים מיוחד (327) דרך מאושרת (328) תכניות קודמות בשטח התכנית : 16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (ג30086)- אזור מגורים 3 28.1.1974 : תכנית 1358 : דרך קיימת או מאושרת (חלקה 328) 25.3.1990 : תכנית 3276 : דרך קיימת או מאושרת (חלקה 328) 28.1.1993 : תכנית 4124 : אזור מגורים מיוחד 28.10.1994 : תכנית 4383 : אזור מגורים מיוחד היתרים : 10.1.2023 היתר בניה 2019/0433.00 תמ"א 38 הריסה ובניה מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 4 קומות וגג רעפים חוו"ד מח' שימור : לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :	
1. גובה בינוי : יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 4 קומות בלבד. יש לשמור על בינוי המתאים לאופי ולמרקם שכונתי ההיסטורי. 2. תיעוד ושימור : בהתאם לערכי המקום העולים מתיק התיעוד המאושר שהוגש בזמנו (2015) יש לשמר את המבנה ההיסטורי במלואו. אין לפגוע בקמרונות ובקירות הקיימים וכן יש לשמור מכל משמר על פרטי הבנין הקיימים ומתועדים בתיק התיעוד. 3. קומת מרתף : מוצעת חפירת קומת מחסנים חדשה מתחת ליסודות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. יש להציג תכנית המבנה ההיסטורי הקיים הכוללת פירוט קומות, קמרונות, שיטות וטכנולוגיות הבניה המקוריות. יש להגיש חוו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית. חוו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור. 4. ממ"דים : מוצעים יסודות ממ"דים הפוגעים בקמרונות בקומת הקרקע בפינת הרחובות אשכנזי. יש להציע מיקום אחר לממ"דים אלו בהתאם למיקום שנקבע במסגרת תכניות תמ"א 38 שהוכנו בעבר. 5. מרפסות : יש להציע מרפסות חדשות אחידות ומתאימות למרקם ההיסטורי ולמלוא גובה המבנה המוצע, בתיאום מול מח' השימור. אין להציע מרפסות כמעט למלוא רוחב המבנה (חזית דרומית). 6. גג רעפים : יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים : יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. 7. צמחיה בוגרת : קיימים עצים בוגרים שיש להתייחס לשימורם במסגרת התכנית המוצעת. יש להגיש חוו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור. 8. תשריט : יש לסמן את המבנה ההיסטורי והחצר לשימור 9. הוראות התכנית : יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים	

לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע. 10. נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. 11. תנאים להיתר: הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. הכנת נספח פרטי שימור וכן הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
התכנון חורג מהמדיניות לעניין מספר קומות התוכנית לא מציעה פתרון מיגון עבור מסחר התוכנית לא מציעה עבור חלק מיח"ד פתרון מיגון. התוכנית מציעה תכנון אשר פוגע בקמרונות לשימור עי' הוספת ממדים בקמרונות המבנה לשימור.	ציפוף ותוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
אין	התוכנית מציעה מסחר	כלכלת היישוב/ הרשות:
אין	אין	השפעות חברתיות:
לא מוצע פתרון חניה, חזית הבניין לשימור.	אין	תשתיות ותחבורה:
אין	אין	סביבה ונוף:
		אחר:

להמליץ לוועדה המחוזית הפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. לאור העובדה שחלקת הדרך בבעלות עיריית ירושלים, הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישת תכנית לצורך הסדרת המבנה לשימור וביטול הדרך.
2. חלקה 328, בצד הצפוני של התכנית, הינה ביעוד של דרך מאושרת, חלק מהמבנה ההיסטורי ממוקם בחלקה זו. התכנית מבקשת לשנות ייעוד בחלק זה למגורים. לאור העובדה שמדובר במבנה לשימור ניתן לאשר את ביטול זכות הדרך לצורך שימור המבנה ההיסטורי. נדרש לסמן את המבנה לשימור בתשריט, בהוראות ובכל הנספחים הנלווים. כמו כן יש לתקן את ייעודי הקרקע בטבלה 3.2 וציין את המצב המאושר שכולל דרך.
3. התכנית קובעת כי התכנית תקודם בהליך איחוד וחלוקה בהסכמה- יש לתאם את התכנית עם מחלקת נכסים כתנאי להפקדה לאור העובדה כי חלקה 328 אינה בבעלות מגישי התכנית.
4. גובה בינוי - המגרש שוכן בלב שכונה היסטורית אבן ישראל, במרקם לשימור ובבניין אשר מופיע בכרטסת השימור העירונית. המדיניות החלה באזור זו מדיניות מע"ר צפון המאפשרת בינוי של עד 4 קומות וגג רעפים לא מוגבה באזור זה, ויוצרת איזון עדין בין שימור לפיתוח. במסגרת תמ"א 38 וההיתר שהופק ב 2023 אושרה כבר חריגה של קומה שלמה מעבר למדיניות ואושר בניין בן 5 קומות וגג רעפים וזאת למרות שהמצב הנכנס של המגרש היה מבנה לשימור בן קומה וחצי בתכנית נמוכה בו קיימות היו שתי יחידות דיור בלבד – ובכך מוצו היקפי הבנייה מעל ומעבר בעיקר לעניין גובה המבנה במגרש. התב"ע מבקשת חריגה של קומה נוספת למבנה בן 6 קומות וגג רעפים (וסה"כ חריגה של 2 קומות מעבר למדיניות), ללא הצדקה מספקת ובחריגה משמעותית מחתך הרחוב והשכונה ההיסטורית. **על כן יש לבטל את תוספת הקומה המוצעת ולעדכן את כל מסמכי התכנית בהתאם.**
5. בקומת הקרקע בשטח המבנה לשימור שכיום בתחום דרך מאושרת יקבע שימוש מסחרי. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
6. תכנון- קומת מרתף 3.96- נדרש להציג שימוש לכל החללים הקיימים כולל בחללים במבנה ההיסטורי בחזית הצפון - מערבית ובחזית הצפונית לשימושים המותרים בהתאם לתקנות. יש לתקן את התכנית אשר מראה פתחים – לא קיימים בתת"ק. יש לחלק מחסנים כמספר יח"ד והחנויות הקיימות והמוצעות. יש לסמן את בור המים לשימור בנספח הבינוי – כפי שמופיע בהיתר.
7. יוצע מחסן אחד בלבד לכל יח"ד.
8. יש להציג תכנית המבנה ההיסטורי הקיים הכוללת פירוט קומות, קמרונות, שיטות וטכנולוגיות הבניה המקוריות. יש להגיש חוו"ד ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית של מהנדס שימור המוכר ע"י מחלקה לשימור ובתאום עימם. כמו כן יש להציג את בור המים המקורה בקמרון חביתי בתוכנית ההנדסיות והשימוריות בתיאום עם שימור.
9. ממ"ד- בהשלמת הבינוי בחלק הצפוני של התכנית מוצע ממ"ד בחזית המגרש מעל המבנה לשימור- דבר שאינו מקובל, לאור העובדה כי ניתן להסתמך על הממ"ד שאושר במסגרת ההיתר לתמ"א 38/2 (ממ"ד B) ומהווה חלק מהדירה המוצעת והינו פנימי ולא יפריע לחזות המבנה או לבניין לשימור. **על כן יש להחזיר את הממד הפונה לחצר הפנימית בהתאם להיתר.**
10. חזית מערבית- קומת קרקע מבנה לשימור יסומן בסגול. בקומות החדשות יש לתכנן את הפתחים בהתאם לאופייני לסביבה הן מבחינת גודל עיצוב, חלוקה וכו' - נדרש יהיה

- לעשות תיאום עם מחלקת השימור לעניין עיצוב הפתחים.
11. כמו כן, בחזית זו מוצע קיר אשר מחבר את שני אגפי המבנה מצפון ומדרום. ומייצר מופע של מבנה אחד בן 6 קומות וחזית אטומה כלפי רחוב יואל. בניגוד להיותר בניה של תמ"א 38-2 שאושר ב- 2023 שבו מופיעים שני מבנים עם חדר מדרגות מקשר בלבד ומיצר מופע של 2 מבנים עצמאיים באופן יחסי. נדרש לשמר את המופע של 2 מבנים עצמאיים עם חדר מדרגות מקשר פתוח מכל כיוונו מאחר ומופע של מסת בניה גבוהה ורחבה אשר זרה ומנותקת מסביבתה השימורית המתאפיינת במגרשים קטנים וצרים ועליהם מבנים צרים בהתאמה.
 12. יח"ד- נדרש לתקן את מספר יח"ד בתשריט מ- 29 יח"ד בהתאם לטבלה 5 בהוראות התוכנית ל- יח"ד 28.
 13. חניה- לא מוצע פתרון חניה בחלקה. לא ניתן להציע חניה היות ומדובר על חלקה בנויה ולא מאפשרת תוספת של פתרון חניה בתחומה. כמו כן המגרש מצוי בקרבה של כ- 150 מ' ולכן ניתן שישען על תשתית הסעת המונים. ולכן יש לתת פטור מלא מחניה במגרש.
 14. יש לקבוע יחס החלפה לכל התכניות המאושרות החלות בשטח.
 15. לתקן את שלביות הביצוע להינף אחד.
 16. תיעוד ושימור- בהתאם לערכי המקום העולים מתיק התיעוד המאושר שהוגש בזמנו (2015) יש לשמר את המבנה ההיסטורי במלואו. אין לפגוע בקמרונות ובקירות הקיימים וכן יש לשמור מכל משמר על פרטי הבניין הקיימים ומתועדים בתיק התיעוד.
 17. גג רעפים- יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים: יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
 18. תשריט- יש לסמן את המבנה ההיסטורי ובור המים לשימור.
 19. הוראות התכנית- יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
 20. תנאים להיתר- הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. הכנת נספח פרטי שימור וכן הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
 21. תנאים לטופס 4- הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
 22. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין
 23. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
 24. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של כל התוספות המסומנות להריסה של מגיש הבקשה להיתר.
 25. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום

ובהנחית מנהל בית המודל.

26. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
27. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
28. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
29. 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.

הערות טכניות

30. לתקן חזית צפונית – לסמן את מלוא החלק ההסטורי בקומת הקומת הקרקע כחזית לשימור.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מרום אנה	אדריכלית	20.2.24	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: **תכנית בינוי**
מס' התכנית בסדר היום: **75**

מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סוג תכנית:
428ב	עמותת אדר יהודה ע"ש מעפלי אגוז	נסים פז שלמה	תכנית בינוי

גוש	חלקה	בשלמות
30598	27	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת 2 קומות לבית הכנסת, רחוב רינה ניקובה 5, פסגת זאב

תיאור תכנית בינוי

מצב קיים:

בית כנסת בן 3 קומות, שתי קומות מעל מפלס הרחוב וקומה מתחת למפלס הרחוב.
הבינוי המוצע בתכנית קיים בפועל ובתהליך לקבלת היתר בניה.

מצב מוצע:

תוספת שתי קומות חדשות והתאמת הקומה המאושרת מתחת למפלס הרחוב למבנה הקיים בפועל.

תכנית מאושרת:

תכנית 3602 ב' – משנת 1994

ייעדה את שטח המגרש כשטח למבני ציבור, תא שטח מס' 304,

שטח המגרש בתב"ע: 518.2 מ"ר, לבניית בית כנסת, 2 קומות.

סה"כ שטחי הבניה המירביים לא יעלו על 90% משטח המגרש.

קו בנין קדמי על פי התשריט, צידי ואחורי 4 מ'.

ניתן יהיה באישור הועדה המקומית ורמ"י להתיר תוספת קומה במבני ציבור ובתנאי שתוגש תכנית בינוי
וזכויות הבניה יעודכנו בהתאם.

החניה בשטח זה תהיה בתחום המגרש.

היתר בניה:

01.0480/2007 – משנת 2014, הופק היתר בניה להקמת בניין חדש בן קומה אחת מתחת למפלס הרחוב לבית
כנסת, שטח המגרש: 518, שטח מאושר 165.40 מ"ר.

02.0480/2007 – משנת 2020, בתהליך להרחבת בית הכנסת ותוספת 2 קומות. שטח המגרש 557 מ"ר, 503.26
מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 40.18 מ"ר שטחי שירות, סה"כ 543.44 מ"ר.

התכנית נדונה בוועדת המשנה 13.9.2020 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת בשל חריגה משטחי הבניה
המותרים, לא ניתן פתרון לחניה בהתאם לתקן ובוטלה חניה לנכים מאושרת.

**תכנית הבינוי מציעה תוספת 2 קומות מעל קומה מתחת למפלס הרחוב עבור שימוש בית כנסת, בהתאם
לקיים בפועל.**

שטח מגרש 557 מ"ר.

שטחי הבניה – 512.91 מ"ר.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים :

1. בהתאם לכתוב בתכנית המאושרת, יש לקבל במסגרת היתר הבניה אישור מקרקעי ישראל לתוספת הקומה ושטחי הבניה המוצעים מעבר למאושר.
2. המבנה הקיים בקומה שמתחת למפלס הרחוב חורג מקווי הבניין המאושרים, שהם 4 מ' מגבול המגרש האחורי וקיימות חריגות נקודתיות קטנות נוספות בקו הבניין בחזיתות נוספות. יש לבקש הקלה בקוו בניין במסגרת היתר הבניה
3. יש לבקש במסגרת היתר הבניה פטור מחניה ולקבל את אישור הוועדה המחוזית
4. יש להציג טבלת שטחים מסודרת המפרטת את שטחי הבניה העיקריים ושירות מעל הכניסה ומתחת לכניסה הקובעת. יש להתאים את היתר הבניה לשטחים המוצגים בתכנית הבינוי.
5. יש לסמן בתכנית הבינוי את השטחים הבנויים בלי היתר בקו אדום מקוטע כהכשרת בניה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן אלחרר	סטודנטית מחלקת התכנון	08/11/23	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 76

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
995829	בראזני	פייגין יואל	ועדה מחוזית	13/02/2024
רחוב, שכונה:				
בן רחוב בית הערבה ממזרח לרחוב רבנו פוליטי ממערב ושדרות עין צורים מדרום, שכונת ארנונה				

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

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 22 תשריט 17

מטרת התכנית:
קביעת עקרונות להתחדשות עירונית באמצעות הליך של "פינוי בינוי", במסגרתו יהרסו המבנים הקיימים ויוקמו במקומם מבנים חדשים.
עיקרי והוראות התכנית:
1. שינוי ייעוד המקרקעין מהייעודים הבאים: אזור מגורים מיוחד, אזור מגורים 1, שצ"פ ודרך; לייעודים הבאים: מגורים ד', דרך, שטחים פתוחים.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית בסך כולל של 22,600 מ"ר מרביים מעל הכניסה הקובעת ב-2 תאי שטח:
1. <u>מגורים</u> בסך של 21,850 מ"ר מרביים, מתוכם 16,150 מ"ר עיקרי ו-5,700 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו-14,500 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת לצורך חניות.
2. <u>מסחר</u> ב-2 תאי השטח בסך של 300 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת.
3. <u>מבנה ציבור</u> בסך של 350 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
3. קביעת מספר יח"ד לסה"כ 169 יח"ד. מדובר על תוספת של 121 יח"ד.
4. קביעת הוראות בגין גובה הבנייה.
5. קביעת מס' הקומות לעד 15 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת תנאים בגין עצים לעקירה / לשימור / העתקה, והוראות לשמירה על עצים בוגרים.
8. קביעות זכויות עבור חזית מסחרית ומבנה ציבור.
קביעת הוראות בינוי.
9. קביעת הוראות עיצוב אדריכלי.
10. קביעת הוראות לתכנון ולרישום שטח תלת מימדי עבור חניה למגורים מתחת לתא השטח המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

12. קביעת תנאים והוראות למתן היתר בניה. צפיפות נטו: 64 יח"ד לדונם נטו. גודל יח"ד ממוצעת 95 מ"ר לא כולל שטחי ממ"ד בהיקף של 12 מ"ר.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מאושרת	-	245.71	5.82		
שטח ציבורי פתוח	-	1,363.02	32.27		
מגורים ד'	169	2,614.5	61.91	21,850 מ"ר	כ- 835% בנייה מרביים
סה"כ	169	4,223.23	100		
תיאור המצב הקיים					
בתחום התכנית קיימות 2 חלקות, בכל חלקה מבנה רכבת עם 3 כניסות לבניין בכל כניסה 4 קומות בדירוג, בין המבנים קיימות חניות לדיירי הבניינים. התכנית נמצאת בין הרחובות בית הערבה ממזרח ורח' בן גביראל ממערב שהינו רחוב ללא מוצא, בין רחובות אלו קיימת טופוגרפיה של בין 2 ל-3 מ'. השטח שמצפון לתכנית קיים בו שצ"פ.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 1454א' – משנת 1971, מייעדת את שטח התכנית לאזור מגורים 1 ועד 84% בנייה מרביים. תכנית 1721 – משנת 1976, קובעת את יעוד השטח לאזור מגורים 1 והרחבת דרך.					
היתרים:					
2021/0061.00 – משנת 2021, תמ"א 38- תוספות, הבקשה נסגרה לטובת קידום פינוי בינוי.					
עבירות בניה:					
לא נמצאו עבירות במערכת.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
1. ייעוד לפי תכנית המתאר 200, אזור מגורים עד 6 קומות. 2. תכנית שכונתית לפי תכנית האב לשכונת תלפיות-ארנונה, מוגדר כמתחם להתחדשות עירונית אשר ייבחן בתכניות מפורטות, התכנית נמצאת בתחום מתחם 1 (מתחם אין צורים) במתחם זה הבינוי עד 10 קומות, ועד 360% בנייה מרביים. תכנית מגרש עד 45%. קו בניין צידי וקדמי 3 מ', ואחורי 5 מ'. כלפי הציר הירוק יתאפשר קו בניין קדמי של 0-3 מ'. 3. תקן חנייה עירוני – גבוה.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30					
תואם אזור פיתוח עירוני. החלק המערבי של החלקה נמצא על אזור מוטה תח"צ.					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית					
תמ"א 35		תואם			

תמ"א 1			תואם
תמ"א 18			ל"ר
אחרת			-
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	
מבני ציבור	כן	כן	ראה מטה התייחסות חוו"ד מדיניות תכנון
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 22 מונה תדפיס תשריט 17 התחדשות עירונית בית הערבה 22-24 בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית

גוש/ חלקה 30116/77 רישום פנקס בתים משותפים, גוש/ חלקה 30116/78 רישום פנקס בתים משותפים, הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 י.פ. 3335 מיום 18.5.86. גוש/ חלקה 30116/75 מכר, ללא תמורה, בעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 268 מ"ר. בתחום התכנית_ כ157 מ"ר (מדוד ע"ג gis). סה"כ שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית במצב מאושר 401.05 מ"ר ובמצב מוצע *1608.73 מ"ר. *הערה: כל שטח השצ"פ מוצע בתלת מימד הערות הנכסים 1. יש לאבחן בין 2 מקרים 1. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. 2. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע(מתחת לקו ומעל לקו). כתנאי להפקדת התכנית, יש לקבל טבלת שטחים ובעלויות המבהירה כי סך היקף שטח בבעלות עיריה במצב נכנס לא יפחת במצב יוצא ע"י תלת מימד. 2. סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. ההפרשות המבונות ייחודו לרשות המקומית ויירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. 3. להפרשות המבונות תהא כניסה נפרדת ועצמאית. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים. 5. נאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, 6. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא :	

ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מח' השימור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון : חוות דעת לתב"ע 995829, ארנונה [חו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 22 מתאריך 21.11.2023 ולגרסת תשריט מוצע 17 מתאריך 9.11.2023] 1. המקום : שכונת ארנונה, שטח בין רח' בית הערבה ממזרח לרח' רבנו פוליטי ממערב, ושד' עין צורים מדרום. גוש 30116 חלקות 77, 78 וחלק מחלקה 75. שטח התכנית 4.223 דונם. 2. מצב מאושר : בשטח חלות תב"ע 1721 ו-1721א, לפיהן יעודי הקרקע המאושרים הם אזור מגורים 1 (3,822 מ"ר), דרך מאושרת (350 מ"ר) ושצ"פ (51 מ"ר). בשטח קיימים שני בנייני שיכונים עם 3 כניסות כ"א, הכוללים 48 יח"ד. 3. מצב מוצע : - שינוי מערך יעודי הקרקע למגורים ד' – תאי שטח 1 ו-2 בשטח כולל בסך 2,614 מ"ר (תא שטח 1 בשטח 1,443 מ"ר ותא שטח 2 בשטח 1,171 מ"ר); לשצ"פ – תא שטח 3 בשטח 1,363 מ"ר; ולדרך מאושרת – תא שטח 4 בשטח 246 מ"ר. - תכנית פינוי-בינוי ע"י הריסת המבנים הקיימים והקמת שני בנייני מגורים בני 15 קומות מעל מפלס הכניסה מרח' בית הערבה ו-5 קומות מתחת למפלס הכניסה. הבניינים המוצעים בהעמדה צפון-דרום, אחד בחזית רח' בית הערבה ואחד בחזית רח' רבנו פוליטי, כאשר השצ"פ המוצע מתפרש בצורת t במרווח שבין הבניינים וכן בחלק הצפוני של התכנית. - בחזית הבניין המערבי הפונה לרח' רבנו פוליטי מוצעת חזית מסחרית וזיקת הנאה לציבור ברוחב 3.5 מ'. כמו כן מוצעת חזית מסחרית פעילה כלפי שד' עין צורים.	אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון

בקומת הכניסה לבניין המערבי מוצע לובי ומועדון דיירים. כניל בבניין המזרחי מוצע מועדון דיירים בקומה 1- ולובי למגורים בקומת הכניסה.

- בבניין המערבי מוצעת הפרשת שטח ציבורי מבונה כלפי השצ"פ.

- סך שטחי הבנייה הכוללים מסתכם ב-37,100 מ"ר. מתוכם שטח מרבי בסך 22,600 מ"ר ושטח עיקרי בסך 16,800 מ"ר, ממנו 16,150 מ"ר למגורים, 300 מ"ר למסחר, ו-350 מ"ר למבני ציבור.

- מוצעות סה"כ 169 יח"ד, 83 יח"ד בבניין 1 המערבי ו-86 יח"ד בבניין 2 המזרחי. מתקבלת צפיפות בינוי של 64 יח"ד לדונם.

4. הערכת התכנית :

5. שכונת תלפיות-ארנונה צפויה לגדול בכ-1,500 יח"ד לפי תחזית של תכנית האב לשכונה. עם זאת, כבר כיום נראה כי סף זה נפרץ, כאשר מוצעות יותר מ-1,350 יח"ד בתכניות המקודמות, וזאת כאשר עדיין נותרו בתחום המוגדר להתחדשות עירונית כמה מתחמים שטרם הוגשו בהם תכניות.

6. לפי תכנית האב לשכונת תלפיות-ארנונה, השטח בו מוצעת התכנית נמצא בתחום מתחם 1 (מתחם עין צורים). זהו שטח הנמצא מחוץ לתחומי האזורים המוגדרים להתחדשות עירונית. לפי הגדרות תכנית האב בשטח המדובר תתאפשר בנייה עד 10 קומות כלפי שד' עין צורים, ו-360% בנייה למגורים. לא ברור מדוע מוצע בינוי של 15 קומות, בחריגה בולטת כל כך. משום כך אנו מתנגדים לגובה הבינוי המוצע. יש לבחון הנמכת הבינוי והתאמתו להגדרת תכנית האב. במידה וכך יוחלט המחלקה תתייחס לנתוני הבינוי ומס' יח"ד הנגזרות בחו"ד מעודכנת. חוות דעת זו מתייחסת לנתונים המוצעים כעת.

7. בהיתן גודל משק בית ממוצע של 3.8, בתחום התכנית הכולל 169 יח"ד צפויים להתגורר 642 תושבים.

8. בהנחה של גודל שנתון חינוך בסך 2.2%, עבור האוכלוסייה הנ"ל צפוי ביקוש לכיתה 1 של מעון יום, כיתה 1 של גן ילדים, 3 כיתות בי"ס יסודי ו-3 כיתות בי"ס על-יסודי.

9. לפי מדד של 2.4 מ"ר לנפש נדרש שצ"פ בשטח של 1.5 דונם.

10. לפי פרוגרמה שנערכה לתכנית האב, עיקר המחסור הצפוי באזור הוא בכיתות מעונות היום, כיתות בי"ס יסודי ושצ"פ.

11. בסמוך לשטח התכנית מצפון קיים שטח המיועד למבני ציבור, אשר כולל 3 כיתות גן ילדים.

12. לאור המצוין לעיל, אנו ממליצים שהתכנית תקצה שטח ציבורי בנוי עבור אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, בשטח בנוי בסך 441 מ"ר (147 מ"ר בנוי לכל כיתה), עם חצרות צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר.

13. הבינוי המפורט של השטח הציבורי הנ"ל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ומנח"י. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטח הציבורי ולהנגיש אותו. לפי הנחיות משרד הרווחה, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.

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

	המקומית ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. 15. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין". 16. התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. 17. לפי נספח הבינוי נראה כי החניה מתפרשת על כל שטח מפלס 780 בתת-הקרקע, כולל מתחת לשצ"פ המוצע. יש לוודא שמתאפשר עומק אדמה מספק עבור עצים בוגרים, בהתאם להנחיית אדריכל העיר.
אדריכל העיר	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 995829 מוצע פינוי בינוי לשני בניי רכבת 48 יח"ד בשכונת ארנונה ובניית 169 יח"ד + שטחים פטוחים + מבני ציבור ומסחרסאיף הערות ראשוניות : 1- לא סומנו קווי זכות הדרך ברחוב הערבה , יש להשלים את קווי זכות הדרך ברחוב רבנו פוליטי, אינם נכונים ואינם תואמים את קווי התשריט במצב המאושר יש לבדוק את קווי זכות הדרך . 2- יש להראות את הסדרי תנועה קיימים ברחוב הערבה . 3- תכנון החניון נשען על הכניסה היחידה מכיוון רחוב ללא מוצא , רחוב רבנו פוליטי לרבות פתרונות לדחסניות ולפינוי האשפה . התכנון מציג חניון של 300 מקומות חניה לפחות !! התכנון הנ"ל גורם להעמסת הרחוב ללא מוצא , יש לתכנן כניסה מכיוון רחוב בית הערבה 4- יש להציג מדרכות בצורה המשכית ורציפה בדופן מזרחית של הפרויקט על רחוב בית הערבה הערות לתקנון :

1- יש לתת התייחסות לתוכנית 5166ב', כפיפות. בסעיף 1.6 יחס בין תוכניות 2- סעיף 6.3 המתייחס לחניות לפי התקן הערצי, לא מקובל!! כל ההנחיות צריכות להיות בכפיפות לתקן 5166ב' ירושלים	
תיק חוות דעת שמאים 2024/42 ארנונה - התחדשות עירונית ברחוב בית הערבה 22-24	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	מנהלת הרכבת הקלה
- ייקבע בהוראות התוכנית כי, התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור, החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, בשיפוע מתון. - ייקבע במסמכי התוכנית (נספח בינוי, נספח תנועה והוראות התוכנית) מיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הציבורי (מסחר/מבני ציבור) ומיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הפרטי (מגורים) בחניון התת-קרקעי/העילי המוצע. המיקום כאמור, יהא מחייב - יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבורי, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. - יש להציע פתרון לדרך נגישה מכניסה ראשית לבניין אל פתחי יחידות הדיור ואל פתחי המעלית - יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה אל האזור הציבורי (מסחר/מבנה ציבור) לבין הכניסה אל האזור הפרטי (מגורים). - יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה לכלי רכב ובין הכניסה להולכי הרגל. - יש להציע פתרון למדרכה ברוחב של 2.50 מ' נטו, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור, על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה. - יש להציע פתרון למפרץ להורדה והעלאת נוסעים, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפי"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

אגף רישוי ופיקוח – מח' מיפוי ומדידות	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל
הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח – מח' המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 995829 רח' בית הערבה 22-24, ארנונה כללי - מדובר בתכנית "פינוי ובינוי" ושינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד 1 שצ"פ ודרך שנקבעו בתכנית 1721 למגורים ד', דרך ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, תכנית זו כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי. התכנית חלה על חלקות 77-78 וחלק מחלקה 75 בגוש 30116, מדובר גוש מוסדר וחלקות 77-78 רשומות כבית משותף. יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבס' 1.6 יש להשמיט את תכנית 101-0178129 היות ואינה חלה על שטח התכנית. יש להוסיף לתקנון : - בטבלה שבס' 1.7 יש לצרף את נספח התלת ממד ותחולתו תהיה 'מחייב'. כל עוד הנספח אינו מחייב תכנית זאת אינה תכנית הקובעת הוראות תלת ממד ובהמשך הכנת התמ"ר יהיה צורך בתיקון התכנית או לחילופין בדיקה האם ניתן להחיל הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הכולל פרסום להתנגדויות וכן דיון בוועדה וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020. איחוד וחלוקה : - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה חתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

תלת ממד : - התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בתחום תא הקרקע של תא שטח 3 בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020. - גבולות מגרש התלת ממד a ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח תלת ממד המצורף לתכנית זו. - רישום החלקה התלת ממדית הנגרעת מתא שטח 3 יהיה בהתאם לטבלת ההקצאה בנספח האיחוד וחלוקה המהווה חלק מתכנית זו. - מגרש התלת ממדי a יהיה ביעוד חניון. - תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה בטווח של עד 2מ'. - תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר). בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020 יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב אשר יכלול: - מבט היטל על ואיזומטריה של הצורה הנגרעת, האיזומטריה תציג את כל נק' הפינה של הצורה הנגרעת ולכל נק' ינתן מספר. - יש לציין בנספח מס' רום עליון, רום תחתון וכן הקואורדינטות של כל נק', בנוסף יש לצרף חתך איזומטרי הצבוע לפי ייעודי הקרקע. - נספח התלת הממד יכלול את הטבלה הבאה : תא שטח קרקעי גריעה מס' תא שטח יעוד המקרקעין (ראשי) מס' תא שטח תלת ממד תיאור הגריעה נפח (מ"ק) מס' נק'	

רום עליון (מ')	
רום תחתון (מ')	
קואורדינטות	
שטח היטל אופקי (מ"ר)	
מיקום ביחס לפני הקרקע	
ציר z	
ציר y	
ציר x	
- יש לצרף כחלק ממסמכי המדידה קובץ dwg תלת ממד של הגריעה (הצורה האיזומטרית) בו יצוינו הקואורדינטות של כל פינה (z,y,x). - יש לסמן בתשריט המוצע את תחום מגרש התלת ממד. לידיעה – יש לקחת בחשבון את חישוב יסודות המבנה בעת הגריעה של מגרש התלת ממד ולצרף אותם כחלק מהנפח הנגרע, כל סטייה מנספח תלת הממד תאלץ תיקון תכנית או לחילופין הכנת תשריט לפי הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 במידה וניתן לבצע רישום לפיו היות ונוהל מבא"ת לא מאפשר סטייה בנפח הצורה הנגרעת. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקות 75,77-78 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 473/1977 הרשומה מתאריך	

22.10.1978. בנוסף, קיימת תצ"ר מס' אליפסה 754/2018 הכשרה לרישום מתאריך 08/2019, תצ"ר זו הוכנה בהתאם לתכנית 1721 וההפקעות בתכנית זו. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה במפת המדידה תואמים לתצ"ר 473/1977 אך יש להתאים את גבולות תא שטח 4 לפי קו הגבול בין נק' g53 לנק' g54 וקו הגבול בין נק' g54 לנק' g56 של חלקות ארעיות [23] ו- [25] שבתצ"ר 754/2018. בנוסף, בחלק מתא שטח 1 בחלקה 78 ישנה הפקעה להרחבת דרך מכח תכנית 1721 חלקה ארעית [38] בתצ"ר 754/2018 יש לבדוק עם אגף נכסים לגבי חלקה זו ועניין ההפקעה שבה ועם אגף תוש"יה האם יש צורך בהרחבת הדרך. יש צורך בתיקון התכנית בהתאם להנחיות לעיל וצירוף תשריט מוצע מעודכן לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים תתקבל חו"ד סופית.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	התחדשות עירונית ותוספת משמעותית לשטחי מגורים, מסחר ומבני ציבור.	התאמה לחזון העיר
	מוצע שטחי מסחר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	בתחום התכנית מוצע שטח לצרכי ציבור כהפרשה מבונה	השפעות חברתיות:
	מוצע פתרון חניה בת"ק	תשתיות ותחבורה:
נראה כי התכנון המוצע כגישה רגלית מעין צורים אינה מתיישבת מבחינת מפלסי הפיתוח המתוכננים בשדרת עין צורים		סביבה ונוף:
	-	אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לבחון תקן 21 שהוגש ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים.
 2. במסגרת הליך התכנון נבחנו חלופות רבות והחלופה המוצעת בתכנית בנדון מקובלת תכנונית מאחר שיפור המרחב הציבורי תוך יצירת קישוריות מעין צורים והגדלה של השצ"פ הקיים.
 3. ביחס לנושא הקישוריות המוצעת לעין צורים, יש לתאם זאת מול אדריכל העיר וצוות התכנון של המעבר המצרני בעין צורים. במסגרת התיאום, יש לוודא קישוריות ישירה מהשצ"פ המוצע לעין צורים.
 4. האם לצרף את החלקות הצרות שמסביב לתחום התכנית?
- הפרשות לצרכי ציבור:**
5. התכנית מציעה שטח ציבורי בנוי בהיקף קטן מהנדרש. בהתאם למס' יח"ד המוצע, יש להקצות שטח ציבורי בנוי בגודל של 441 מ"ר (147 מ"ר בנוי לכל כיתה), עם חצרות צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר. השטח הציבורי הבנוי ישמש עבור אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, בתיאום עם מחל' מדיניות תכנון.
 6. שטחי הציבור הניתנים כהפרשות מבונות ייחודו לרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
 7. ההפרשות המבונות בתחום יתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
 8. תנאי למתן היתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.
 9. מאחר והתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, נדרש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.
 10. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים הנ"ל – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.
 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של הפקעה בהנחיית לשכת התכנון.
 12. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור מח' נכסים.
- בינוי ופיתוח:**
13. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש.
 14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינות).
 15. תכנית הבינוי מתחת לפני הקרקע תהיה 80%, זאת על מנת לאפשר שמירה על עצים קיימים ונטיעת עצים חדשים.
 16. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית.
 17. כמו"כ, יש לקבוע כי תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע מקירות תמך ככל הניתן.
 18. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי הרחובות והשצ"פ.
 19. הבינוי המוצע להריסה בתחום התכנית ייקבע כתנאי לתחילת עבודות.
 20. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד. שטחי המחסנים יוצעו בתת הקרקע כאמור לעיל.
 21. יש להוסיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' הקומות וקווי הבינוי.
 22. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר.
 23. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו') ו/או תשתיות נוספות שניתן להקימן על גגות המגדלים. פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
 24. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

25.	גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
26.	יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה אל האזור הציבורי (מסחר/מבנה ציבור) לבין הכניסה אל האזור הפרטי (מגורים).
27.	מרחק מינימלי בין המבנים לרבות מרפסות יעמוד על 10 מ'. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין.
28.	המרפסות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליחיד.
29.	תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב הציבורי.
30.	יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
עצים:	
31.	בתיאום עם שפ"ע, יש לשמר את העצים בעלי הערכיות בשולי המגרש ברחוב קצנלסון ככל הניתן.
32.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות יינטע עץ בוגר בעל ערכיות זהה במקומו. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה מחייבת של העצים הבוגרים בתחום המגרש.
33.	בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד'. יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
34.	החניה תוצע בתת הקרקע במלואה ותקבע על כך סטיה נכרת ובתכנית מקסימלית של 80% לטובת חילחול מי נגר, שמירה על עצים קיימים ונטיעות עצים חדשים ישירות לאדמה יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
35.	יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון). תנאי לטופס 4 ותנאי אכלוס ביצוע הנ"ל, בתאום אגף שפ"ע.
תנועה חנייה ומעברים:	
36.	יש להשלים את התיאום מול אגף תושבי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי למתן היתר בנייה. במסגרת התיאום מול תושבי"ה נדרש לבחון את חתך הרחוב ולהציע הרחבות בהתאמה.
37.	רחוב רבנו פוליטי הינו רחוב ללא מוצא, הכניסה המוצעת לחניון הינה מרחוב זה, כאשר מוצע חניון של מעל ל- 300 מקומות חנייה, בנוסף לכך פתרון פינוי האשפה והדחיסות הינם גם מרחוב זה, יש לתכנן את הכניסה לחניון מרחוב בית הערבה.
38.	יש להציע פתרון למדרכה ברוחב של 2.50 מ' נטו, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור, על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה.
39.	יש להציע פתרון למפרץ להורדה והעלאת נוסעים, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור.
40.	יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
41.	יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה לכלי רכב ובין הכניסה להולכי הרגל.
42.	יש לקבוע במסמכי התוכנית (נספח בינוי, נספח תנועה והוראות התוכנית) מיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הציבורי (מסחר/מבני ציבור) ומיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הפרטי (מגורים) בחניון התת-קרקעי/העילי המוצע. המיקום כאמור, יהא מחייב.
43.	יש להציע שטחי חניה גם להפרשה המבונה לפי תקן.
44.	יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב הציבורי.
נכסים:	
45.	היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש

- הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. כמו"כ, כתנאי להפקדת התכנית, יש לקבל טבלת שטחים ובעלויות המבהירה כי סך היקף שטח בבעלות עירייה במצב נכנס לא יפחת במצב יוצא ע"י תלת מימד. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".
46. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי, התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור, החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, בשיפוע מתון.
47. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.
48. **כללי:**
49. שלביות ביצוע: הבנייה תבוצע בהינף אחד.
50. התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה.
51. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
52. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
53. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.
54. תנאי להיתר יהא תאום התכנון עם אגף שפ"ע עצים. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות.
55. יש לקבוע הוראות מחייבות כי הבינוי יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות.
56. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
57. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
58. לא יותר ניוד משטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
59. בסעי' 1.7 בטבלה, יש לצרף את נספח התלת ממד ותחולתו תהיה 'מחייב'.
60. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה חתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה.
61. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר וכן להוסיף סעיפים בעניין הקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח לשבר ומנע.
62. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
63. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
64. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור מח' נכסים.
65. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
66. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
67. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: הגיחון, כבאות, צוות בקרת תכנון פיזי, אגף מבני ציבור, אדריכל העיר, חח"י, איכות הסביבה, רשות העתיקות, מח' שימור, תברואה, צוות בקרת תכנון פיזי, צתא"ל, מנהלת הרכבת הקלה, המחלקה לעבודה קהילתית, שפ"ע- מח' גננות ועצים, מנח"י, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, הרל"י, המחלקה להיטלי השבחה, נגישות ומחלקת תועלות ציבוריות והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.
68. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע ובעלי העניין במגרשים הסמוכים. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
69. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות

70. לא סומנו קווי זכות הדרך ברחוב הערבה , יש להשלים את קווי זכות הדרך ברחוב רבנו פוליטי, אינם נכונים ואינם תואמים את קווי התשריט במצב המאושר.
71. יש להראות את הסדרי תנועה קיימים ברחוב הערבה .
72. יש להציג מדרכות בצורה המשכית ורציפה בדופן מזרחית של הפרויקט על רחוב בית הערבה.
73. בטבלה שבס' 1.6 יש להשמיט את תכנית 101-0178129 היות ואינה חלה על שטח התכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	בוחן תב"ע	10/04/2024	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: תיקון החלטה להפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 77

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1143437	הייזר מרים שרה	ברלב זן	ועדה מקומית	04/06/2023
רחוב, שכונה:				
מבוא חצרות 1, רמת אשכול				

גוש	חלקה	בשלמות
30245	211	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:
הרחבת יחידות דיור קיימות, תוספת מחסנים בקומת הקרקע והמרתף.
עיקרי הוראותיה:
1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ד'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
1. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע, א', ב', ג', ד', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
2. קביעת בינוי לתוספת קומה מתחת לבניין הקיים לשם תוספת מחסנים ליחידות הדיור, בהתאם לנספח בינוי.
3. קביעת קווי בניין.
4. הגדלת שטחי הבניה בשטח ל 197% מירבי.
5. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
28/06/2023	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מוצעת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיפים 16א (12) תוספת ליחיד קיימות עד 140 מ"ר, סעיף 62א (16) תוספת של 20% וסעיף 62א (9) לתוספת שטחי ממ"דים. בהתאם לחוות הדעת של היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית יש לחשב את תוספת הממ"דים במסגרת סעיף 62א (16) 20% או סעיף 62א (12) ולא בנוסף – יש לתקן את כל המסמכים בהתאם. טבלת השטחים אינה בהירה: יש לתקן את חישוב עמודת הסה"כ.

יש להציג שטח דירה עד 140 מ"ר ואת יתר השטח במסגרת 20%.

מדובר בבניין טיפוסי לסביבה הכולל מרפסות שירות פנימיות אשר הפכו לשטח עקרי ללא התייחסות לתוספת שטח כמוצע. יש להוסיף את שטח המרפסות שירות שהפכו לשטח עיקרי במסגרת הסעיפים 62א (16) ו(12).

מחסנים

מוצעים מחסנים בקומת עמודים מפולשת מעל הקרקע לא מקובל. המחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד עם עדיפות לניצול שטחי מילוי קיימים בתחום הקונטור של הבניין הקיים, שטחי מקלט וחדר הסקה. ניתן להציע יח"ד חדשה או הרחבת יח"ד בתחום הקומה המפולשת.

כניסה למחסנים תהיה מתוך המבנה ולא כניסות חיצוניות דוגמת מחסן בקומת הקרקע בחזית מזרחית.

מרפסות

יש לבטל את החצרות המוגבהות שכן מדובר בשטח בית משותף ולא ניתן להפכו לחצר פרטית שחוסמת את המעבר ומשנה את הפיתוח האופייני לשכונה.

עצים

אין הצדקה לעקירת העץ המערבי לטובת הגבהת חצר. יש לשמור מרחק של כ 3 מ' מהעץ המערבי ול בטל את שטח החצר המוגבהת.

אין הצדקה לעקירת העץ המזרחי, יש להתרחק עם הבינוי עד 3 מ' מהעץ.

לחילופין להוכיח כי העצים המוצעים לעקירה אינם ערכיים.

חוו"ד גורמים

יש לפעול בהתאם להנחיות המחלקה למידע התכנוני להשלמת מסמכים לקבלת חוו"ד סופית.

איכות הסביבה

במידה ולא יוצע שימוש למחסנים בשטח ח. ההסקה, יש לפעול בהתאם להנחיות המחלקה ולהציג היתכנות לפיר אוורור וארובה מחדר ההסקה לגג המבנה ובמידת הצורך לצמצם את שטח הרחבת יח"ד בקומה א'.

תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור המח' לאיכות הסביבה בדבר הצגת מפרט למניעת גז ראדון.

יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: תברואה, שפ"ע תחזוקה וגננות.

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

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

הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור ירישוי ופיקוחי – המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות בטבלה 5 להוסיף מס' יח"ד. יש לצרף היתר בניה מקורי לחילופין תשריט בית משותף.	

תיאור לתיקון החלטה	
התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 28/06/2023, החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים. בין היתר נקבע בהחלטה כי התכנית הוגשה מסלול של סמכות מקומית לפי סעיפים 16א (12) תוספת ליח"ד קיימות עד 140 מ"ר, סעיף 62א (16) תוספת של 20% וסעיף 62א (9) לתוספת שטחי ממ"דים. לאור תיקון סעיפי החוק, סעיף 16א (16) אינו רלוונטי, במקום סעיף הנ"ל התכנית מקודמת עפ"י סעיף 62א (א) 14 ומאפשרת תוספת של 50% מהתכנית המאושרת ע"י הוועדה המחוזית. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את סעיפי החוק.	

המלצת מהנדס העיר	
	להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. לתקן את סעיפי החוק שנקבעו בהחלטה מסעיף 62א (א) 16 תוספת של 20%, לסעיף 62א (א) 14 תוספת של 50% מהתכנית המאושרת ע"י הוועדה המחוזית. 2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 28/06/2023 ימשיכו לחול.	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: התנגדויות
מס' התכנית בסדר היום: 80

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
893917	דויטש יפי	ביטמן בועז	ועדה מחוזית	21/04/2021
רחוב, שכונה:				
פיק חיים 1, קרית משה				

גוש	חלקה	בשלמות
30153	119	לא
30153	48	כן
30153	117	לא
30153	114	לא
30153	113	לא
30153	112	כן
30153	115	כן
30153	116	כן
30153	120	כן
30153	49	כן
30153	38	לא
30155	42	לא
30153	47	לא
30153	118	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/01/2024	הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית לצורך ייעול השטחים הציבוריים, והכללת השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור בגבול התכנית לצורך תוספת זכויות בניה, קומות ושימושים. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 16.11.2021 ימשיכו לחול.
10/09/2023	החלטה:

1. בהמשך להחלטה מיום 21.11.26 ולפניית מגישי התכנית הוועדה סבורה כי ניתן להציע ניצול יעיל יותר של תחום התכנית, וזאת על ידי הגבהת מבנה המגורים ל-32 קומות וקביעת סך של 172 יח"ד, מתוכן 30 להשכרה, לצד הגדלת השטחים לצרכי ציבור בתא השטח בייעוד מבני ציבור. הוועדה סבורה כי מדובר בתוספת אשר עולה בקנה אחד עם מדיניות התכנון לאורך צירי הרק"ל ועם גובה הבינוי הסובב בכניסה לעיר. 2. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת דו"ח מיקרו-אקלימי לבחינת השפעת הבינוי על משטר הרוחות ועל ההצללות, לאישור יועץ הסביבה של הוועדה. 3. יתר סעיפי ההחלטה 21.11.26 שלא שונו במפורש בהחלטה זו נשארים בעינם.	
שלב ב' שד' הרצל ירושלים ** פניה למועצה הארצית להארכת התקופה לפי סעיף 109א' (ב)1 (לחוק התו"ב). התכנית עמדה בתנאי סף בתאריך 2021/4/21 מועד ה-18 חודשים לטיפול התכנית חלף בתאריך 21/10/2022. הוועדה פונה ליו"ר המועצה הארצית להאריך את התקופה כפי שנקבעה בסעיף 109א' (ב)1 (לחוק) התכנון והבינה לאישור התוכנית שבנדון, ולצורך השלמת הליך אישורה עד לתאריך 2024.1.30.	08/05/2023
החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי בתיקונים בהתאם להחלטה זו, מדובר בתכנית התואמת את מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל תוך שדרוג השלד הציבורי. על כן הוועדה מאמצת את המלצת הוועדה המקומית בחלקה ומחליטה להפקיד את התכנית, בהתאם למפורט להלן: בינוי 1. המגרש שבעניינו ממוקם לאורך רחוב שד' הרצל, ומהווה חלק מתכנית 11195 לפינוי בינוי מתחם המקשר אשר אושרה בשנת 2011. כן מצוי המגרש בצמוד לרחוב הרצל ולציר הרכבת הקלה בתחום בו חלה מדיניות תכנונית לבינוי בגובה של עד 30 קומות ו-1200 אחוזי בניה ולעירוב שימושים. 2. הוועדה תציין כי מפלס קומת הקרקע כפי שאושר בתכנית 11195 רחוק מלהיות תואם את מדיניות התכנון העדכנית לאופי של צירי הרק"ל ולממשק הבינוי הראוי בין המבנים לרחוב, ומגדלי המגורים המוצעים מתוכננים במנותק משדרות הרצל, הן בפיתוח רחבות כניסה המייצרות חייץ מהרחוב, בתכנון מפלס הכניסה לבניין הממוקם כמטר וחצי מעל מפלס הרחוב ושימושים המוצעים במפלס הקרקע למחסנים ושטחים טכניים. 3. הוועדה תבהיר בהקשר זה כי מטרת מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל נשענת על	16/11/2021

ציפוף הבינוי לאורך צירים אלו, תוך דגש על עירוב שימושים ויצירת מרחב ציבורי ראוי לאורך צירים אלה.

4. על כן הוועדה סבורה, וזאת גם בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, כי ראוי להציע ציפוף של הבינוי בתכנית, לצד תכנון מחדש של מפלס קומת הקרקע, של המרחב הציבורי במפלס זה, תוך שימת דגש על ממשק הבניין עם הרחוב.

5. הוועדה סבורה כי התכנית עוסקת במתחם בעל נראות גבוהה מאוד במרחב הציבורי, בסמוך למתחם הכניסה לעיר ומשתרע על אורך חזית משמעותית של כ- 200 מטר. משכך ניתן להציע במסגרת זו שדרוג משמעותי למרחב הציבורי וליצירת דופן משמעותית כלפי ציר הרכבת.

6. על כן קובעת הוועדה כי תחום התכנית יורחב ויכלול את כל תחום תכנית מס' 11195.

7. לאורך כל חזית רחוב הרצל (למעט בתא השטח למבנה הציבורי) יוצעו שטחי מסחר במפלס קומת הקרקע בתחום שבין הבינוי המאושר למגורים וגבול המגרש (קו בניין 0), לרבות במגרשים בייעוד שפ"פ, מגורים ובייעוד דרך בחלק ממגרש 11, ושינוי ייעוד חלק ממגרשים אלה ככל הנדרש. כן יוסבו חלק משטחי השירות במפלס הקרקע לשטחי מסחר כפי שהוצג בדיון.

8. מפלס הכניסה לשטחי המסחר ומבנה הציבור יותאמו ככל הניתן למפלס שדרות הרצל ויאפשרו מדרכה רציפה וחזית אחידה עם השימושים הציבוריים המוצעים.

9. תקבע הרחבת דרך עבור רחוב הרצל עד לקו הבניין התת קרקעי המוצע לאורך כל החזית כלפי הרחוב.

10. בהמשך לאמור, נוכח מיקומה המרכזי של התכנית על שדרות הרצל, ועל מנת לייצר מגוון רחב של סוגי דיור, הוועדה קובעת כי 18 יחידות דיור בתא שטח 2 ייועדו להשכרה לפרק זמן של לפחות 15 שנים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

צרכי ציבור

11. בהתאם לחוות הדעת ההנדסית שהוצגה בדיון, עולה כי לא ניתן להציע בינוי בגובה שש קומות במגרש 3 בייעוד מבני ציבור בתכנית, כפי שהמליצה הוועדה המקומית. על כן קובעת הוועדה כי הבינוי במגרש 3 יהיה בגובה חמש קומות בלבד ממפלס הרחוב. יוסף שימוש למעונות יום למגרש זה.

12. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת מבני ציבור.

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום תכנית זו יירשמו לבעלות הרשות המקומית כאשר הם פנויים מכל גדר ואבן.

2. לא נרשמו השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית – רשאת הועדה המקומית להפקיע שטחים אלו בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה.

תנועה

13. תנאי להפקדת התכנית יהא תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, ותיקון המסמכים בהתאם להנחיותיו, לרבות התייחסות לחניית אופניים ואופנועים.

איכות סביבה

14. ייקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה.

15. ייקבע בהוראות התכנית כי מי הנגר יופנו לשצ"פ בתחום התכנית או הסמוך אליה.

כללי

16. התכנית תכלול איחוד וחלוקה ככל ויידרש ובהתאם לכך תנאי להפקדת התכנית יהא עריכת טבלאות איזון בהתאם לשינויים בהחלטה זו לאישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.

17. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והטמעת הנחיות וסעיפים מהמלצת הוועדה המקומית בהנחיית לשכת

התכנון לרבות בנושא הנחיות סביבתיות, הנחיות בינוי ותנועה. 18. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 6 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 19. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 20. 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.	
החלטה לבקשת מגיש התכנית ירדה מסדר היום.	08/08/2021
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: לשנות את השטח הפרטי הפתוח המחובר לשטח הציבורי הפתוח לשצ"פ לצורך תחזוקה שוטפת ואחידה של כל השטח באמצעות רישום בשכבות של שצ"פ מעל לקרקע וחניונים פרטים מתחת לקרקע בתיאום עם מחלקת נכסים. לצמצם את הקו הכחול ולהוציא ממנו את כל הדרכים המאושרות שלא מוצע בהם שום שינוי. בהתאם לחוות דעת אדריכל העיר יש לעשות מאמץ לייצר חזית פעילה לכיוון שדרות הרצל הכוללת מסחר או תעסוקה או בנייני ציבור ולא קירות תמך ושטחי שרות כפי שמוצע כיום הן במגרש המגורים והן במגרש לבנייני ציבור. יש להוסיף לשימושים בשטח במבני הציבור שהוצעו בתב"ע 11195, שימוש עבור מעון יום. כך שהשימושים שיקבעו לשטח למבני ציבור יהיו עבור מעונות יום, גני ילדים, בית כנסת ושלוחת מינהל קהילתי. יש להגדיל את השטח למבני ציבור על חשבון תא שטח 6 אשר בייעוד שפ"פ, או לחלופין לקבוע כי חלק משטח החצרות מעונות היום וגני הילדים יינתן כשטח משלים בתא שטח 6 הסמוך. מספר הקומות בשטח לבנייני ציבור יוגדל ל 6 קומות ואחוזי הבניה יקבעו ל 240 אחוז בכפוף לבחינה קונסטרוקטיבית. הקומות החדשות יציעו מרפסות סוכה ככל הניתן. מספר הקומות מציר הרכבת יהיה 30 קומות ולא 31 כפשי שמבוקש בתכנית וזאת בהתאם למדיניות בעניין בניה על ציר רק"ל. שטחי הבניה ומסר יחידות הדיוור יצומצמו בהתאם. מטרות התכנית לא מסבירות כלל מה הם מטרות התכנית – יש לפרט את השינויים המוצעים בתכנית – תוספת קומות, תוספת יחידות דיור וכו.. כדי שניתן יהיה להבין מה מבקשת התכנית. (מטרות התכנית הם גם אלה שמפורסמות לציבור).	16/06/2021

לבטל את סעיף 5ג – לא ניתן להוסיף שטחיים מעבר למצויין בטבלה בשלב היתר הבניה, יש להציג את כל שטחי הבניה בסעיף 5 בטבלה. סעיף 7.1.2 יבוטל, התכני קובעת בינוי לבניין אחד בלבד ולכן שלביות הביצוע צריכה להיות בהינף אחד בלבד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת היתר לבניין הציבורי ותנאי לטופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הבניין הציבורי. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
הוועדה המקומית ממליצה לאשר לעיריית ירושלים להצטרף כמגישה התכנית כדי לכלול בקוו הכחול של התכנית את השטח לבנייני ציבור ולהוסיף בו זכויות בניה וקומות למבנה הציבור.	
** פניה למועצה הארצית להארכת התקופה לפי סעיף 109א' (ב1) לחוק התו"ב. התכנית עמדה בתנאי סף בתאריך 21/4/2021 מועד ה-18 חודשים לטיפול התכנית חלף בתאריך 21/10/2022. הוועדה פונה ליו"ר המועצה הארצית להאריך את התקופה כפי שנקבעה בסעיף 109א' (ב1) לחוק התכנון והבניה לאישור התוכנית שבנדון, ולצורך השלמת הליך אישורה עד לתאריך 30.1.2024.	

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית המופקדת מציעה הגבה של הבניין הדרומי מ 24 קומות ל 30 קומות. שיפור של החזית של כל המתחם לכיוון ציר הרצל על ידי ייצרית חזית פעילה במקום קירות תמך. התכנית מציעה סה"כ 172 במגדל הדרומי. 30 יחידות דיור הוגדרו בדירות להשכרה לתקופה של 15 שנים לפחות. התכנית מציעה תוספת קומות וזכויות בניה למגרש החום המאושר.

לתוכנית הוגשו התנגדויות 3 :

התנגדות מספר 1 : שלמה דהן דייר בשכנות למבנה המתוכנן

התנגדות מספר 2 : ירמיה נהון דייר בשכנות למבנה המתוכנן

עיקרי ההתנגדויות:

1. מבנה הציבור שמבקשים להקים להגביה בכמה קומות נוספות יפגע בדירה ובכך ינמיך משמעותית את ערך הדירה שבבעלותי ויגרום לי להפסד כספי ניכר.
 2. ההפחתה בערך הדירה נובעת ממספר סיבות:
 - א. גובה מבנה הציבור – הדירה שברשותי נרכשה מתוך ידיעה שמבנה הציבור יהיה נמוך מגובה החלון. הוספת הקומות תגביה את בניין הציבור מעל לדירתי, והדבר יהווה מפגע נופי, מפגע בשטח הפתוח ומפגע בפרטיותי. מבנה הציבור ייצמד לדירתי, וכך בהסתכלות מחוץ לחלון, במקום לראות נוף אורבני, יראה מבנה ציבור במרחק 5 מטרים בלבד.
 - ב. מפגע רעש ואור – בתכנית המקורית, מבנה הציבור היה אמור להיות נמוך מדירתי. לכן בשעות היום אור השמש שמגיע מכיוון ההרחבה המוצעת, מדרום לא היה אמור להיחסם. בשעות הלילה, אור חשמל של מבנה סמוך לא היה אמור לחדור ישירות לחדרי השינה בדירתי אלא להיות נמוך מהחלונות. עם הגבהת מבנה הציבור, יחסם אור השמש בשעות היום ואור חשמל יחדור דרך החלונות לביתי בשעות החשיכה. בנוסף, מובן שמבנה ציבור גדול שכזה גורם לרעש ניכר. רעש זה כעת יהיה במרחק מטרים בודדים מחלוני ויחדור ישירות לביתי.
- בנספח איכות הסביבה במצורף לתוכנית לא קיימת התייחסות כלל לבקשה להגבהת מבנה הציבור ובנוסף, לא קיימת בו התייחסות כלל לתוכניות אחרות באזור.
- יש לציין שסוג השימושים של מבנה הציבור ישפיע רבות על מידת הפגיעה. רעש בכל שעות היממה ואור בשעות החשיכה יפגעו באיכות השינה והתפקוד של כל דיירי מבנה המגורים הסמוך.
- אנו מבקשים מהוועדה להורות למניעת מפגעי רעש - בחזיתות המבנה הציבורי הפונות לרחוב הרצל, ישולב תכנון אקוסטי במעטפת המבנה קטגורית המיגון הנדרשת היא קטגוריה 2, שיעור הבידוד הנדרש הינו 35 (DBA) בניית ותכנון החניונים ומבנה הציבור והמסחרר ילווה ביעוץ אקוסטי על מנת למנוע יצירת מפגעי רעש ממתקנים שונים למבנים סמוכים המצויים בתחום התכנית ובקרבתה.

- לבקשה להיתר בנייה יצורף נספח אקוסטי אשר יפרט את המתקנים, מפלסי הרעש החזויים והפתרונות.
- ג. תנועת אנשים מוגברת בשטח צר – השטח בין בניין המגורים והדירה שברשותי לבין מבנה הציבור הוא 5 מטרים. הגדלת בניין הציבור בהכרח יביא לתנועה ערה של אנשים נוספים, ובכך גם לרעש וללכלוך, וכל זה בשטח צפוף ממילא. כל אלו יוגברו בגלל השטח המצומצם שיביא לצפיפות ניכרת וירידה מאיכות החיים של כל תושבי הבניין.
- ד. עומס תחבורה – הרחבת מבנה הציבור, שיכפיל את גודלו פי 2, יביא לעלייה בתנועת כלי רכב, בשטח עמוס ממילא. אלו יביאו לפקקים ועומס, שיפריעו לחיים השוטפים של התושבים. כל זה באזור עם רחובות צרים, בהם מצוקת החנייה ניכרת כבר עתה.
- הקמת גן ילדים בתוך המבנה כפי שמתוכנן, ללא אזור ברור להגעת רכבים, יהפוך את שעות הבוקר העמוסות כבר עתה – לעמוסות עוד יותר.
- ה. חניה ופגיעה ישירה בשטח הפרטי שבבעלותי – החניה למבנה הציבור שמבקשים להרחיב תוכנן תחת מבנה הציבור. אך הכניסה לחנייה מתוכננת דרך החניה הפרטית של בניין המגורים 'רובע 1'. דהיינו, שער הכניסה לחניה של הבניין ולחנייתו הפרטית, שעד עתה נוהלה על ידי שער חשמלי עם כניסה לפי זיהוי לוחית רישוי לבעלי הדירות בלבד, יהיה פתוח לציבור ולכל מי שיחפוץ להיכנס. מעבר לכשל תכנוני ובטיחותי בהעמסת כלי רכב רבים כל כך דרך שער יחיד וצר, דרך החנייה יש פתח לשטח הבניין כולו, למחסנים, למעליות ולדירות. הדבר יהווה פגיעה משמעותית בתחושת הבטחון והפרטיות של בניין המגורים, ללא יכולת בקרה על הנכנסים. בנוסף, כל אדם החפץ בחניה ברחבי השכונה יוכל להיכנס ולחנות בחנייה הפרטית שבבעלותי, ללא סנן.
- חלופות:
3. אנו מבקשים מהוועדה לבטל את תוספת הקומות של מבנה הציבור. כחלופה להעביר את הקומות אל המבנה המסחרי (מס' 10 בתשריט) המבוקש מזרוע לבניין 2.
4. במקרה שלא תתקבל התנגדותנו והתוכנית תאושר, נבקש להוסיף:
- א. הוראה על החזיתות הצפופות והדרומיות של מבנה הציבור ללא חלונות, מלבד חלונות איוורור, על מנת למנוע נצפות מתוך מבנה הציבור. בנוסף להגביה את מעקה גג מבנה הציבור על מנת למנוע גם ממנו ראייה.
- ב. הקפדה על תקן אקוסטי מוקפד המותאם למבנה ציבור, למניעת מפגע רעש. יש לכך חשיבות מכרעת במיוחד לאור השימושים המתוכננים למבנה הציבור.
- ג. אנו מבקשים שיתוף תושבים בבחירת השימושים של מבנה הציבור.
5. בנוסף וללא פגיעה בטענות אלו.
6. בנוסף למבנה הציבור מבקשת העירייה להקים שטחי מסחר בקומת הקרקע של מבנה המגורים בו
- רכשתי דירה. התכנית היא להקים חזית מסחרית, כך ש-120 מ"ר מתוך המבנה הקיים יהפכו למסחריים. דבר זה יוסיף לכלוך, רעש ומטרדים נוספים אל אזור מגוריי, ואלו עלולים לגרום לירידת ערך נוספת ולנזק נוסף לדירה שבבעלותי.
7. כאשר תוכנן הבניין ואוכלס לא הייתה קיימת תוכנית כזאת. על מנת "להדביק" חזית מסחרית למבנה קיים, יש לבצע התאמות גם במבנה וגם באופי השטח המסחרי. גם לכך אנו מתנגדים ומבקשים מהוועדה לא להצמיד שטח מסחר כ"שימוש מעורב" לבניין קיים.

התנגדות מספר 3 : אילן מרואני ועוד 12 דיירים מהבניין הצפוני

עיקרי ההתנגדויות:

1. אנחנו תושבי בניין 1 אשר סיים שלבי אכלוס מתנגדים לתכנית ומבקשים מהוועדה לחייב את כלל הגורמים בה לקיים שיתוף תושבים עמוק ומשמעותי שלצערנו לא התקיים כלל.

2. התכנית מציעה עירוב שימושים ותוספת של מסחר שלא היה בתכנית המאושרת וזאת מעבר לשימוש המגורים ושימושי הציבור.
3. עירוב שימושים שנעשה בתכנון לא נכון עלול ליצור תקדים מסוכן בו לא דיירים ולא יזמים יביעו עניין במתמחי מגורים הכוללים עירוב שימושים.
4. התכנית מציעה במבני הציבור תוספת של גני ילדים ללא כל גישה קרובה וחניה עם רכב פרטי והדבר ייצור עומס על הדרכים אשר יש לקחת בחשבון.
5. העדר גישה מסודרת או מרכז תפעולי למבנה המסחרי עלולה לחסום את הרחובות קריית משה ופיק שצמודה אליהם הרכבת הקלה.
6. תוספת של יחידות דיור רבות תעמיס על החניון ותייצר סיכון להולכי רגל.
7. תוספת שטח מסחרי עלולה להכביד על תנועת אנשים אל המבנה ומהם.
8. רחב המסחר הוא צר ובעייתי ולא מאפשר לייצר קניה לא הפרעה למדרכה ובוודאי שלא מאפשר הצבת שולחנות וכיסאו, יש לשקול לשנות את השימוש למשרדים.
9. מבקשים מהוועדה להגדיר את סופו של רחוב פיק כאזור תפעול לבתי המסחר ולהוסיף בקצה הרחוב סובה או כיכר.
10. מבקשים לאסור על כניסת משאיות לרחוב פיק בשעות הבוקר כדי שלא להפריע לתנועת הילדים לגנים.
11. מבקשים לקבוע כי שטחי המסחר לא יכללו ממכר מזון כלל וכי ייקבעו שעות סגירה כדי למנוע הפרעה לתושבים.
12. לא תחסם ולא תופרע יציאה מן הבניין לרחוב הרצל בכל שעות היום.
13. יש להפריד את החניון על פי השימושים השונים
14. לשקול חלופה של הפרדת הכניסות – אחת מרחוב פיק והשנייה מרחוב קריית משה.
15. השינויים המוצעים בתכנית – תוספת מסחר, תוספת דירות, הפיכת שפ"פ לשצ"פ מהווה בעיות משפטיות מול הדיירים הקיימים.
16. לא נמסרו הודעות אישיות לדיירים על פי החלטת הוועדה.
17. מבקשים כי תוקם טיפת חלב שאינה קיימת בשכונה שהיא בעלת ילודה גבוהה או הקמת ספריה שכרגע קיימת רק בבית הספר והיא אינה מספקת.
18. התעלמות מתכניות מאושרות או תכניות בשלבי ביצוע בצד השני של רחוב הרצל.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמבנה הציבור שמבקשים להקים להגביה בכמה קומות נוספות יפגע בדירה ובכך ינמיך משמעותית את ערך הדירה שבבעלותי ויגרום לי להפסד כספי ניכר- התכנית מציעה לצד תוספת של יחידות דיור גם הגבהה של שתי קומות בבניין הציבורי וזאת במטרה לייעל את השימוש בבניין הציבורי כפי שמקובל בתכניות רבות ברחבי העיר ולתת מענה לחוסרים משמעותיים בשטחים ציבוריים בשכונות העיר.
בניין ציבור בגובה של 5/6 קומות בקווי הבניין המוצעים על ציר ראשי הכולל רכבת קלה ולצד מגדלים של 24/32 קומות הוא סביר וראוי מבחינה תכנונית.
2. **לדחות** את ההתנגדות לעניין גובה מבנה הציבור וכי הדירה שברשותי נרכשה מתוך ידיעה שמבנה הציבור יהיה נמוך מגובה החלון. תוספת הקומות תגביה את בניין הציבור מעל לדירת, והדבר יהווה

מפגע נופי, מפגע בשטח הפתוח ומפגע בפרטיות. מבנה הציבור ייצמד לדירתי, וכך בהסתכלות מחוץ לחלון, במקום לראות נוף אורבני, יראה מבנה ציבור במרחק 5 מטרים בלבד - בניין ציבור בגובה המוצע הוא אינו חריג בבניה מודרנית של בנייני ציבור והמרחק בין הבניינים הוא כ- 10 מטרים ולא 5 מטרים – מרחק סביר ומקובל בין בניינים בגובה כפי שמוצע, קניית דירה על פי מצב קיים אינה ערובה לכך שבעתיד הגובה של הבניינים ישתנה כפי שמוצע בתכנית זו על פי מדיניות מקובלת.

3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין מפגע רעש ואור וכי בתכנית המקורית, מבנה הציבור היה אמור להיות נמוך מדירתי. לכן בשעות היום אור השמש שמגיע מכיוון ההרחבה המוצעת, מדרום לא היה אמור להיחסם. בשעות הלילה, אור חשמל של מבנה סמוך לא היה אמור לחדור ישירות לחדרי השינה בדירתי אלא להיות נמוך מהחלונות. עם הגבהת מבנה הציבור, יחסם אור השמש בשעות היום ואור חשמל יחדור דרך החלונות לביתי בשעות החשיכה. בנוסף, מובן שמבנה ציבור גדול שכזה גורם לרעש ניכר. רעש זה כעת יהיה במרחק מטרים בודדים מחלוני ויחדור ישירות לביתי - תוספת של שתי קומות על בניין הציבור כפי שמוצע אינה משמעותית מבחינה של הצללה ואור ולא מקובל לעשות בדיקות הצללה בבניינים כל כך נמוכים.

גם לעניין הרעש, בניין ציבורי הוא חלק בלי נפרד משכונת מגורים והיקום הוא תמיד בקרבה של בנייני מגורים ואין בכך הפרעה לא סבירה של שימושים אלה על מגורים סמוכים.

4. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שבנספח איכות הסביבה במצורף לתוכנית לא קיימת התייחסות כלל לבקשה להגבהת מבנה הציבור - לא מבצעים בדיקות הצללה לבניינים של 5/6 קומות כי השינו בהם מבחינה זו הוא שולי יחסית.

5. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבקשים מהוועדה להורות למניעת מפגעי רעש - בחזיתות המבנה הציבורי הפונות לרחוב הרצל, ישולב תכנון אקוסטי במעטפת המבנה קטגורית המיגון הנדרשת היא קטגוריה 2, שיעור הבידוד הנדרש הינו 35 (DBA) בניית ותכנון החניונים ומבנה הציבור והמסחר ילווה ביעוץ אקוסטי על מנת למנוע יצירת מפגעי רעש ממתקנים שונים למבנים סמוכים המצויים בתחום התכנית ובקרבתה. לבקשה להיתר בנייה יצורף נספח אקוסטי אשר יפרט את המתקנים, מפלסי הרעש החזויים והפתרונות – מבני הציבור יבנה בהתאם לתקנות הרלוונטיות ונושאים אלה ייבחנו בשלב היתר הבניה.

6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין עומס תחבורה – הרחבת מבנה הציבור, שיכפיל את גודלו פי 2, יביא לעלייה בתנועת כלי רכב, בשטח עמוס ממילא. אלו יביאו לפקקים ועומס, שיפריעו לחיים השוטפים של התושבים. כל זה באזור עם רחובות צרים, בהם מצוקת החנייה ניכרת כבר עתה - מבני ציבור משרתים את תושבי השכונה והם אינם מייצרים עומס תנועה משמעותי באופן כללי וגם במקרה התוספת המוצעת של שתי קומות אינה מהווה תוספת משמעותית מבחינת עומסי התנועה, יש לציין כי התכנית מצויה על ציר ראשי ועל ציר רק"ל והכוונה היא שעיקר התנועה גם של בנייני המגורים וגם למבני הציבור תהיה מבוססת על תחבורה ציבורית זמינה.

7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין קביעת הוראה על החזיתות הצפונית והדרומית של מבנה הציבור ללא חלונות, מלבד חלונות איורור, על מנת למנוע נצפות מתוך מבנה הציבור. בנוסף להגביה את מעקה גג מבנה הציבור על מנת למנוע גם ממנו ראייה - אין סיבה שבמרחק של 10 מטרים בין בניינים לא יותרו פתחים.

8. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שאנו מבקשים שיתוף תושבים בבחירת השימושים של מבנה הציבור - השימושים הציבוריים נקבעים על ידי האגפים הרלוונטיים בעירייה בהתאם לצרכים ואין כל יכולת לתאם זאת עם תושבים.

9. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שבאשר תוכן הבניין ואוכלוס לא הייתה קיימת תוכנית כזאת. על מנת "להדביק" חזית מסחרית למבנה קיים, יש לבצע התאמות גם במבנה וגם באופי השטח המסחרי. גם לכך אנו מתנגדים ומבקשים מהוועדה לא להצמיד שטח מסחר כ" שימוש מעורב" לבניין קיים - התכנית מציעה לטפל בחזית מאושרת של הבניינים לציר הרצל שאינה ראויה ומציעה קירות תמך ומציעה במקומה חזית פעילה כפי שראוי לציר שכזה.

10. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שעירוב שימושים שנעשה בתכנון לא נכון עלול ליצור תקדים מסוכן בו

- לא דיירים ולא יזמים יביעו עניין במתמחי מגורים הכוללים עירוב שימושים- עירוב שימושים הוא הכרחי בעיר גדלה ומצטופפת החסרה בקרקע וגם נכונה מבחינה תכנונית, התוספת המוצעת בתכנית של כ 600 מ"ר מסחר היא אינה משמעותית ואינה משנה באופן מהותי את המתחם וכן משנה באופן מהותי את החזית של הפרויקט למרחב הציבורי ולכן היא ראויה.
11. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהעדר גישה מסודרת או מרכז תפעולי למבנה המסחרי עלולה לחסום את הרחובות קריית משה ופיק שצמודה אליהם הרכבת הקלה- מדובר על תוספת מסחר שאינה משמעותית והיא חזית מסחרית ומקומית בלבד שאין לה השפעה משמעותית על התנועה גם מבחינת הפריקה וטעינה והחניה.
12. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתוספת של יחידות דיור רבות תעמיס על החניון ותייצר סיכון להולכי רגל- התכנית אינה מציעה תוספת משמעותית של יחידות דיור שישפיעו בצורה מהותית על היקפי החניה והתנועה ובכל מקרה אין כל סיבה שהם יגרמו לסיכון של הולכי רגל.
13. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שרוחב המסחר הוא צר ובעייתי ולא מאפשר לייצר קניה לא הפרעה למדרכה ובוודאי שלא מאפשר הצבת שולחנות וכיסאות, יש לשקול לשנות את השימוש למשרדים- מדובר על מסחר מקומית שיכול בהחלט להתמקם בממדים המוצעים בתכנית, המטרה היא לייצר חזית פעילה לרחוב ושינוי למשרדים לא ישי מטרה זו.
14. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבקשים מהוועדה להגדיר את סופו של רחוב פיק כאזור תפעול לבתי המסחר ולהוסיף בקצה הרחוב סובה או כיכר ומבקשים לאסור על כניסת משאיות לרחוב פיק בשעות הבוקר כדי שלא להפריע לתנועת הילדים לגנים- מדובר על הסדרי תנועה שייבחנו לעת הוצא היתרי הבניה.
15. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמבקשים לקבוע כי שטחי המסחר לא יכללו ממכר מזון כלל וכי ייקבעו שעות סגירה כדי למנוע הפרעה לתושבים- אין סיבה לקבוע זאת במסגרת תכנית, כל שימוש מסחרי מבוקש יצטרך לעמוד בדרישות המקובלות ולקבל רישיון עסק.
16. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שיש להפריד את החניון על פי השימושים השונים- מדובר בהנחיה תפעולית של יזם התכנית ואין סיבה תכנונית לקבוע זאת בתכנית.
17. **לדחות** את התנגדות לעניין כי השינויים המוצעים בתכנית – תוספת מסחר, תוספת דירות, הפיכת שפ"פ לשצ"פ מהווה בעיות משפטיות מול הדיירים הקיימים- הוועדה אינה יכולה להיכנס להסכמים המשפטים בין היזם לדיירים אלא להתייחס לסוגיות התכנוניות בלבד.
18. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמבקשים כי תוקם טיפת חלב שאינה קיימת בשכונה שהיא בעלת ילודה גבוהה או הקמת ספריה שכרגע קיימת רק בבית הספר והיא אינה מספקת- השימושים המוצעים בתכנית תואמו עם אגף מבני ציבור והם על פי הצרכים הנדרשים.
19. **לדחות** את ההתנגדות בעניין התעלמות מתכניות מאושרות או תכניות בשלבי ביצוע בצד השני של רחוב הרצל- הטענה אינה ברורה, מוסדות התכנון בוחנות כל תכנית בראיה רחבה ומתוך היכרות עם כל התכניות המקודמות באזור.
20. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/17 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 79

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה
1231729	חברת רוטשטיין בע"מ	שוקרון לירן יהודה	ועדה מחוזית	טרם
רחוב, שכונה:				
קדיש לוז 11 , רמת שרת				

גוש	חלקה	בשלמות
30191	49	לא
30191	33	לא
30191	17	לא
30191	51	לא
30191	15	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

פינוי והריסת מבנה קיים הכולל 62 יח"ד, והקמת 5 מבני מגורים הכוללים 236 יח"ד, ושטחים למסחר ולמבני ציבור
1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן : מאזור מגורים 2, חנייה, שביל ושצ"פ (לא לפי מבא"ת) לאזור מגורים ומסחר, מגורים ד', שפ"פ ושצ"פ.
2. קביעת הוראות בינוי לשלושה בניינים אחד בגובה של 30 קומות ועוד שניים בגובה של 11 קומות
3. קביעת היקף יח"ד ל 236 יח"ד.
4. קביעת שטחי בינוי למגורים, למסחר ולמבני ציבור.
5. קביעת שטחי שירות עיליים ותת-קרקעיים.
6. קביעת קווי בניין עיליים, תת-קרקעיים, וקווי בניין למרפסות.
7. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
8. קביעת הוראות בדבר הריסות ופינויים.
9. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור, להעתקה ולעקירה.
10. קביעת הוראות בגין אחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים.
11. יא. קביעת תנאים בהליך הרישוי, תנאים לאכלוס ושלביות ביצוע.

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
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף תברואה
טיוטא בהכנה מונה תדפיס הוראות מונה תדפיס תשריט התחדשות עירונית, קדיש לוז 3-13 בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30191/15 רישום פנקס בתים משותפים גוש/ חלקה 30191/17 חלק קטן מנכס 6709 (בתחום התכנית כ 15.58 מ"ר) מתאריך 1/10/91, רישום בעלות לאחר הסדר, רשות הפיתוח, בשלמות, שטח החלקה 3,083 מ"ר. גוש/ חלקה 30191/33, מתאריך 1/10/91 רישום בעלות לאחר הסדר, עיריה, מקרקעי יעוד שביל, שטח החלקה 664 מ"ר, בשלמות גוש/ חלקה 30191/49 נכס 9571	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1231729 – רח' קדיש לוז 3-13, רמת שרת כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית, התכנית מבקשת הריסת מבנה קיים ובניית 5 מבני מגורים, התכנית משנה יעוד מאזור מגורים 2 שנקבע בתכנית 1269 ומעבר ציבורי שנקבע בתכנית 3852 למגורים ד', מגורים ומסחר, שצ"פ ושפ"פ. התכנית בנוסף קובעת הוראות לרישום תלת ממד. התכנית חלה על חלקה 15 וחלק מחלקות 17, 34, 49, 51 בגוש 30191, מדובר בגוש מוסדר וחלקה 15 רשומה כבית משותף. יש להוסיף לתקנון: - בטבלה שבס' 1.7 יש לצרף את נספח התלת ממד ותחולתו תהיה 'מחייב'. כל עוד הנספח אינו מחייב תכנית זאת אינה תכנית הקובעת הוראות תלת ממד ובהמשך הכנת התמ"ר יהיה צורך בתיקון התכנית או לחילופין בדיקה האם ניתן להחיל הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הכולל פרסום להתנגדויות וכן דיון בוועדה וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020. איחוד וחלוקה - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. - יש להשמיט את סעיפים ב' וג' מהתקנון היות ופרק ג' לחוק התכנון והבנייה דורש הכנת תצ"ר לכן אין צורך לציין זאת בתקנון. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. תלת ממד : יש להשמיט את הוראות התלת ממד מס' 4.2 לתקנון ולהעביר תחת רובריקה זו בהתאם למפורט להלן : - התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בתחום תא הקרקע של תא שטח 300 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד וזאת בהתאם להוראות פרק ג' סימן א' 1 לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1961 ולתקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020. בטבלה שבס' 3.1 לתקנון מצוין כי גם תא שטח 200 כפוף לגבול מתחם תלת ממדי אך בתשריט המוצע אין סימון למתחם תלת ממד, יש להשמיט את תא שטח 200 או לחילופין לסמן את גבול התלת ממד בתשריט המוצע בתא שטח זה. - גבולות מגרש התלת ממד ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח תלת ממד מחייב המצורף לתכנית זו. - רישום החלקה התלת ממדית הנגרעת מתא שטח 300 יהיה בהתאם לטבלת ההקצאה בנספח האיחוד וחלוקה המהווה חלק מתכנית זו. - המגרש התלת ממדי ישמש מעל למפלס הקרקע עבור שצ"פ ומתחת למפלס הקרקע עבור חניה ושירות למגרשים המצרניים ביעוד מגורים ד ומגורים ומסחר. - השטח העל קרקעי האמור יירשם ע"ש עיריית ירושלים כשצ"פ, ואילו השטח התת"ק יירשם ע"ש בעלי הקרקע הפרטיים של תאי השטח המצרניים לו הם משויכים, עבור חניה ושטחי שירות, הכל בהתאם לתשריט המצב המוצע ולסימון קביעת מגרשים תלת ממדיים. - תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה בטווח של עד 2מ'. נוהל מבא"ת לא מאפשר סטייה בנפח הגריעה אלא רק במימד הגובה (סטייה של עד כשני מטר), לכן לא ניתן לצרף לתקנון סטייה של כ-20% מהמפלסים הקבועים בתכנית. - תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר). בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020 יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב אשר יכלול : - מבט היטל על ואיזומטריה של הצורה הנגרעת, האיזומטריה תציג את כל נק' הפינה של הצורה הנגרעת ולכל נק' ינתן מספר. - יש לציין בנספח מס' רום עליון, רום תחתון וכן הקואורדינטות של כל נק', בנוסף יש לצרף חתך איזומטרי הצבוע לפי ייעודי הקרקע. - נספח התלת הממד יכלול את הטבלה הבאה: מס' תא שטח יעוד המקרקעין (ראשי)	

מס' תא שטח תלת ממד	
תיאור הגריעה	
נפח (מ"ק)	
מס' נק'	
רום עליון (מ')	
רום תחתון (מ')	
קואורדינטות	
שטח היטל אופקי (מ"ר)	
מיקום ביחס לפני הקרקע	
ציר z	
ציר y	
ציר x	
- יש לצרף כחלק ממסמכי המדידה קובץ dwg תלת ממד של הגריעה (הצורה האיזומטרית) בו יצוינו הקואורדינטות של כל פינה (z,y,x). - יש לסמן בתשריט המוצע את תחום מגרש התלת ממד. לידיעה – יש לקחת בחשבון את חישוב יסודות המבנה בעת הגריעה של מגרש התלת ממד ולצרף אותם כחלק מהנפח הנגרע, כל סטייה מנספח תלת הממד תאלץ תיקון תכנית או לחילופין בדיקה האם ניתן להחיל הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 היות ונוהל מבא"ת לא מאפשר סטייה בנפח הצורה הנגרעת. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר ומפת גוש: - בגוש 30191 קיימת מפת גוש סופית. - בחלקות 49 ו 51 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 502/2007 הרשומה מתאריך 03.03.2008. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים למפת הגוש ולתצ"ר הנ"ל. יש לתקן את בקובץ הדיגטלי של מפת הגושים וחלקות - יש לשנות את מס' חלקה 33 ל 34. בהתאם לאמור לעיל, יש לתקן בטבלה שבס' 1.5.5 לתקנון ובטבלת גושים וחלקות של	

התשריטים : - יש להשמיט את חלקה 33 ובמקומה לרשום את חלקה 34. יש צורך בתיקון התכנית בהתאם להנחיות לעיל, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים תתקבל חו"ד סופית.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר
תוכנית 1231729 מוצע פינוי בינוי במסגרת התחדשות עירונית ברח' קדיש לוז 13-3. התוכנית מציעה הריסה מבנה קיים בעל 62 יח"ד ומגרש חניה צמודה המשרתת את דיירי הרחוב מבנים 25-3. התוכנית מציעה הקמה של 236 יח"ד חדשות, מסחר, שימושים ציבוריים, מעון יום ושטחים פתוחים הערות ראשוניות לאחר קבלת סט תוכניות ופגישת שולחן עגול: 1- יש לוודא כי החניות המבוטלות לטובת הבניה הם בשימוש רק של הבניינים בתוכנית זו ולא ממשקים גם את דיירי המגרש הסמוך 2- לטובת גן הילדים/מעון יום המוצע יש לתכנן מפרצי הורדה ולעשות את ההתאמות הנדרשות לאורך המדרכה 3- קיים תכנון לרחוב ויש לוודא תאום תכנון 4- היכן החניות התפעוליות? יש לוודא גובה ראש בחניון לטובת הנ"ל, תמרון תקין ללא הפרעה לנוסעי הרכב הפרטי. כולל רכב פינוי אשפה/דחסנית 5- יש לוודא ע"פ תכנון באיזו צד של הרחוב עובר שביל האופניים 6- המגרש ממוקם באזור תקן חניה גבוהה ויש לתכנן את החניות בהתאם	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

התכנית מציעה פינוי בינוי של בניין גדול וכוללת שטחים ציבורים בבעלות עיריית ירושלים ורשות מקרקעי ישראל כולל שטח גדול המשמש כחניה חיצונית גדולה . מבוקש במסגרת התכנית לשפר את המרחב הציבורי ולתכנן מחדש את הבינוי ואת השטחים הציבורים והגדלתם. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את המרחב הציבורי ולשפר אותו. ההצטרפות אינה באה להחליף את הצורך בקבלת הסכמים של השכנים בהתאם לתקנות.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל		יום רביעי 08 מאי 2024	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: **תכנית בינוי**
מס' התכנית בסדר היום: **80**

מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סוג תכנית:
482ב	עיריית ירושלים מנח"ח	מיכל ציזלר	תכנית בינוי

גוש	חלקה	בשלמות
30643	27	לא
30643	31	לא
רחוב, שכונה		
רחוב יצחק טבנקין, נווה יעקב		

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה תוספת של 2 מבנים יבילים בני קומה אחת עבור מרכז העשרה לגני ילדים בצמוד למבני המתנ"ס בגבול המזרחי של המגרש. המבנים מוצבים סמוך לחללים / קומת עמודים מתחת למבנה המתנ"ס הקיים בצדו המזרחי.

במתחם קיימים מבני ציבור רבים ביניהם: מתנ"ס, בריכת שחיה, מועדון לקשיש, בתי ספר, גני ילדים, מעון יום, מרכז לקהילה האתיופית, בתי כנסת, מועדון נוער.

מוצע במסגרת התכנית:

1. תוספת של שני מבנים יבילים עבור חדרי הרצאות בשטח 50 מ"ר כל אחד, ממ"מ בשטח 10 מ"ר וחצר צמודה עבור מרכז העשרה לגני ילדים.
2. קביעת שטחי הבניה עבור שתי כיתות גן הילדים ל – 185 מ"ר שטחים כוללים.
3. מספר הקומות במבנה - קומה אחת.

תיאור תכנית בינוי

הליך סטטוטורי:

תכנית מס' 1978ב' מאושרת משנת 1980 - שטח לבנייני ציבור. מאושרים השימושים: בתי ספר, גן ילדים, מתנ"ס ואולם התעמלות. שטח המגרש 19.844 דונם. יחולו על שטחים אלה ההוראות של תכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור.

בהתאם להחלטות שהתקבלו בעניין תכניות המפנות למתאר 62 ולא קובעות הוראות לגבי שימושים זכויות בנייה או קומות, יש להגיש כתנאי להיתר בניה תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית.

במתחם מקודמת על ידי אגף תכנון עיר בדיקת היתכנות לעיבוי והוספה של מבני ציבור. הכוונה לקדם תב"ע לתוספת זכויות ושימושים במגרש לצורך התמודדות עם המחסור הקיים והעתידי במענה לצרכי ציבור בנווה יעקב.

היתרי בניה:

המגרש הוא חלק ממתחם ששטחו כ – 36 דונם, וקיימים בו מבני ציבור רבים. להלן חלק מהיתרי הבניה במתחם המצוין במערכת. על פי המצוין בתכנית הבינוי סך שטחי הבניה המאושרים בהיתרי בניה עבור מבני ציבור הוא 10,481.61 מ"ר כוללים.

1982/0003.00 – הודפסה טיוטת היתר בניה. מועדון נוער. 158.64 מ"ר שטחי בניה עיקריים.

1982/0911.00 – הודפסה טיוטת היתר בניה. מבנה ארעי. מועדון נוער. 159 מ"ר, 2 קומות.

1982/0911.01 – הופק היתר בניה לתוספת גן ילדים במבנה ארעי. 90 מ"ר שטחים עיקריים.

2014/0625.00 – הופק היתר בניה למרכז לגיל הרך - מעון יום 3 כיתות. 357.6 מ"ר שטחים עיקריים, 117 מ"ר שטחי שירות.

2016/0796.00 – הופק היתר בניה ל הקמת מתנ"ס קהילתי דו קומתי. 1,148.34 מ"ר שטחי בניה כוללים.

2016/0796.01 - חידוש היתר להקמת מתנ"ס קהילתי לעולי אתיופיה ת.ב. 2016/796.

נכס עירוני:

4158 ת"ת בית רבן + ממ"ד תורני אורות + ספרייה עירונית.

5869 "מרכז פטרי" בריכת שחיה אולם ספורט מתנ"ס ומעונות.

7105 מתנ"ס נוה יעקב במגרש P1.

טרם התקבלו חו"ד מחלקת מדיניות התכנון, ואגף למבני ציבור מתאריך.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. תנאי לקבלת היתר בניה למבנים המוצעים בתכנית יהיה חסימת הגישה לחללים הקיימים מתחת למבנה המתנ"ס הקיים ממערב לתכנית בגדר, כמוצג בתכנית, באופן שלא תהיה גישה לחללים אלו.
2. יש להציג טבלת שטחי בניה נפרדת המפרטת שטחי הבניה עבור מרכז ההעשרה בלבד. יש לפרט גם שטח חצר.
3. יש לציין חלקה 31/30643 בטבלת גושים וחלקות ולסמן את גבול התכנית בהתאם לקיר התמך הקיים ותחום החצר המוצעת בתכנית.
4. יש לתקן את השימושים הקיימים המצוינים על גבי המבנים בתמונות המגרש.
5. יש להציג את שביל הגישה אל גני הילדים מדרך מאושרת.
6. יש להשלים חו"ד האגף למבני ציבור והמחלקה למדיניות התכנון.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות אזורי	08/05/24	

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2024/1 בתאריך 15/05/2024 ז אייר תשפ"ד

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 81

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1299031	סאלאוויציק משה יוחנן	ירמיקי עודד	ועדה מקומית	17/4/2024
רחוב, שכונה:				
ראשית חכמה 19, זכרון משה				

גוש	חלקה	בשלמות
30067	44	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 4 תשריט 2

התוכנית מציעה תוספת קומה חדשה עם 2 יח"ד חדשות ותוספת שימוש בחלל גג רעפים למגורים של היח"ד מתחת

1. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד.
2. קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן:
1. קביעת בינוי לתוספת קומה חדשה לשם תוספת יח"ד חדשות כמפורט בנספח בינוי.
2. קביעת בינוי לשימוש בחלל גג הרעפים למגורים של היח"ד מתחתיו.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
3. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית כאמור.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן התר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד	7	163	100	720	מעל לקרקע 656 מ"ר המהווים 441 אחוזי בניה
סה"כ		163	100		
תיאור המצב הקיים					

בשטח קיים מבנה היסטורי בן 2 קומות וגג רפעים לא מוגבה, 3 יח"ד

הבניין המיועד להריסה על פי בקשה להיתר בניה על פי תמ"א 38/2

תכנית מאושרת ותכנית קודמות בשטח התכנית

התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מספר 2784 משנת 1989, תכנית 2783 א משנת 1988 ותכנית 2783 ב משנת 1995

התכנית המאושרת קובעת הוראות לאזור מגורים מיוחד
2 קומות וגג רעפים כולל שימוש מותר בחלל הגג להרחבת יחידות הדיור שמתחת.

היתרים:

תאריך 12/7/2023 הופק היתר בניה מספר 2019/0287.00 על פי תמא 38 להריסת הבניין ובניית בניין חדש
הכולל הקמת מבנה חדש בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

הבניין החדש מוצע הינו בן ארבע וחצי קומות לכיוון רחוב אלשיך ובן שלוש וחצי קומות לכיוון רחוב ראשית
חכמה ובו 5 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

קומת מרתף מפלס -2.70

מוצעת חפירת קומה חדשה ובה 5 מחסנים ויח"ד מספר 1.

קומת קרקע מפלס 0.00

מוצעת הריסת קומה קיימת והקמת קומה חדשה ובה יח"ד מספר 2.

קומה א' מפלס +3.10

מוצעת הריסת קומה קיימת והקמת קומה חדשה ובה יח"ד מספר 3.

קומה ב' מפלס +6.20

מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד מספר 4 5 – דירות דופלקס שהמשכן בחלל גג הרעפים.

קומת הגג – חלל גג הרעפים

מוצע חלל גג רעפים ובו המשך יח"ד מוצעות בקומה ב' – דירות 4 5

קומת הגג

מוצע גג רעפים לבניין, גישה לגג דרך חדר המדרגות המשותף.

גובה רום גג הרעפים המוצע הא 13 מטר בשני האגפים והשימוש בגג הרעפים הוא למתקנים טכנים
בלבד.

עבירות בניה:

ל"ר מכיוון שהבניין מיועד להריסה

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

לא רלוונטי לאורה היתר בניה להריסת כל הבניין בהליך תמא 38			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר: עיר היסטורית			
2. התייחסות לתכנית הבנייה: בהתאם לחתך רחוב			
3. תכנית שכונתית: מע"ר צפון- 4 קומות מלאות במגרש זה, ללא הגבהת גג רעפים			
4. תקן חנייה עירוני: נמוך			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1299031 – רח' ראשית חכמה 19, גאולה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומה חדשה עם 2 יח"ד חדשות ותוספת שימוש בחלל גג רעפים למגורים של היח"ד מתחת, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 2874 למגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 44 בגוש 30067, מודבר בגוש שומה, אין שינוי בגבולות ושטח חלקה. יש לתקן בתקנון :

- בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. בדיקה מול תצ"ר : - בחלקה 44 קיימת תצ"ר רשומה מס' אליפסה 34/1925. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	
סדר יום ועדת שימור תאריך 12.2.24 מספר תיק שימור 6240 נתונים כלליים כתובת ראשית חכמה 19 / אלשיך 11, אחווה שם המבקש מגישים : משה יוחנן סאלאווייציק. עורכי בקשה : עודד ירמיקי (אפרת דיסלדורף) סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1299031 סמכות מחוזית איש קשר במח' שימור אדר' יהונתן צחור גוש חלקה בשלמות חלק מחלקה	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

30067 44 עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות הבקשה : תוספת קומה רביעית וגג רעפים בשימוש למגורים ותוספת יח"ד חדשות למבנה מאושר בתמ"א 38-2 (היתר 2019/287.00) להריסת מבנה היסטורי קיים ובניית מבנה חדש בן 3 קומות מגורים וגג רעפים מעל קומת מרתף (5 יח"ד) ליצירת מבנה חדש בן 4 קומות וגג רעפים בשימוש מעל לקומת מרתף- סה"כ 7 יח"ד. התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (גאולה) שימור סטטוטורי לא רשימת שימור לא נכלל ברשימת שימור מוצעת מבנה היסטורי כבר לא. מבנה היסטורי (נבנה בשנים 1938-1948 לפי אטלס ירושלים 1972) נהרס תיק תיעוד תיעוד מקדים (אנה לדיז'נסקי 18.9.2017) התייחסות למסמכי התכנית שהוגשה ביום : 25.1.24 מצב מוצע : מוצעת תוספת קומה רביעית וגג רעפים בשימוש למגורים ותוספת יח"ד חדשות למבנה מאושר בתמ"א 38-2 (היתר 2019/287.00) להריסת מבנה היסטורי קיים ובניית מבנה חדש בן 3 קומות מגורים וגג רעפים מעל קומת מרתף (5 יח"ד) ליצירת מבנה חדש בן 4 קומות וגג רעפים בשימוש מעל לקומת מרתף- סה"כ 7 יח"ד. מצב קיים : מבנה היסטורי טורי דו-קומתי שנבנה בתקופת המנדט בשנות ה-30 המאוחרות. קומת הקרקע השתמרה אך הקומה העליונה נהרסה ונבנתה מחדש תוך הרחבתה לחצר הדרומית. המבנה כולו נהרס כחלק מהיתר קיים לתמ"א 38-2 (2019/287.00) להריסה ובניית מבנה חדש. הערכת משמעות האתר : מבנה היסטורי טורי דו-קומתי שנבנה בתקופת המנדט בשנות ה-30 המאוחרות. קומת הקרקע השתמרה אך הקומה העליונה נהרסה ונבנתה מחדש תוך הרחבתה לחצר הדרומית. למבנה חשיבות היסטורית כחלק מהמרקם הבנוי בגוש הטורי ההיסטורי אך התוספות הרבות שנוספו לו פגעו מאד בערכיו האדריכליים והאסתטיים. חשיבותו בהשתמרות החצר האחורית (דרומית) וכחלק ממרקם בניה טורית והיסטורית.	

תכנית מאושרת בתוקף : 2874/ב ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים מיוחד תכניות קודמות בשטח התכנית : 19.8.1983 : תכנית 2874 : אזור מגורים מיוחד 22.6.1995 : תכנית 2874ב : אזור מגורים מיוחד (תואם לתכנית 2874) היתרים : 12.7.2023 : היתר 2019/0287.00 : תמ"א 38 הריסה ובניה מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 4 קומות (ללא גג רעפים) חוו"ד מח' שימור : לדחות את הבקשה מהטעמים הבאים : - גובה בינוי: המבנה המאושר כיום בהיתר 2019/0287.00 מאשר בניה לגובה כראוי ע"פ מדיניות מע"ר צפון (4 קומות) ואף יותר ממה שמתירה מדיניות זו (הגבהת גג רעפים). הבינוי המאושר בהיתר הקיים מתאים למרקם ההיסטורי הקיים ולגובה מבנים הצמודים אליו בבנייה הטורית ההיסטורית. הבניה המוצעת בבקשה דנן מבקשת להוסיף עוד 2 קומות בפועל ולהגביה המבנה באופן ניכר וחריג מהבניה הטורית האופיינית למרקם הבנוי ולפיכך אין לאשר זאת.	
לא התקבל	לשכה משפטית

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
לא תואמת למדיניות	תוספת 2 יחידות דיור	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. המבנה המאושר כיום בהיתר 2019/0287.00 מאשר בניה לגובה כראוי ע"פ מדיניות מע"ר צפון (4 קומות) ואף יותר ממה שמתירה מדיניות זו (הגבהת גג רעפים). הבינוי המאושר בהיתר הקיים מתאים למרקם ההיסטורי הקיים ולגובה מבנים הצמודים אליו בבנייה הטורית ההיסטורית.

2. הבניה המוצעת מבקשת להוסיף עוד 2 קומות בפועל ולהגביה המבנה באופן ניכר וחריג מהבניה הטורית האופיינית למרקם הבנוי ולפיכך אין לאשר זאת.
3. הבניין הוציא היתר בניה מכוח תמא 38 ומיצה את הזכויות האפשרויות מבחינת גובה בהתאמה למדיניות כולל הקלות מקסימליות בקווי הבניין ואין מקום לחריגה נוספת.
4. התכנית מציעה תוספת של 2 יחידות דיור נוספות מעבר ל 5 יחידות הדיור שהוצעו בהיתר על פי התמ"א ואין מקום להוסיף יחידות דיור נוספות בחלקה.

הערות טכניות

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מרום אנה			