

תאריך: 18/9/2024

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2024/10
שתתקיים בתאריך	25/09/2024 - כב אלול תשפ"ד
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

9:30 תצ"רים: 123901, 12249, 12321

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
<u>1</u>	<u>11:00</u>	<u>935452</u>	כרם אברהם	התנגדויות לפי 106 ב	תוספות בניה להרחבת יח"ד ולתוספת יח"ד, רח עמוס 15	מרדכי דב דסקל	ועדה מקומית
<u>2</u>	<u>11:30</u>	<u>1227206</u>	בית הכרם	התנגדויות	שינוי שימוש מחסנים לדירה ותוספת קומה עבור 3 יח"ד רח המייסדים 1	יעקב רשף	ועדה מקומית
<u>3</u>	<u>13:00</u>	<u>30008</u>	כל העיר	התנגדויות	תוכנית אב לשכונת קרית היובל	האגף לתכנון העיר עיריית ירושלים	ועדה מחוזית
<u>4</u>		<u>1048347</u>	מקור חיים	התנגדויות	מוקד אזרחי - פייר קניג	רשות מקרקעי ישראל	ועדה מחוזית
<u>5</u>		<u>1326578</u>	הר נוף	הפקדה	הרחבת יח"ד קיימות באמצעות תוספת קומה, שאולזון 14	מיכאל וינוגרד	ועדה מקומית
<u>6</u>		<u>1164433</u>	גילה	התנגדויות	מבואות גילה	רשות מקרקעי ישראל גוף ציבורי	ועדה מחוזית
<u>7</u>		<u>1093566</u>	מרכז העיר	התנגדויות	מתחם עליאש - מבנה מגורים ומסחר, ירושלים		ועדה מחוזית
<u>8</u>		<u>1275551</u>	קרית היובל	הפקדה	התחדשות עירונית ברחוב בוליביה - תוספת קומות	רונית אשד לוי	ועדה מקומית
<u>9</u>		<u>1186972</u>	א-סוואנה	התנגדויות	הכשרה ותוספת זכויות בניה	נרפת חלאק	ועדה מחוזית

		ברחוב בן עדיה שמואל סמט					
<u>10</u>	<u>1043702</u>	גבעת המטוס	התנגדויות	הקמת בנין חדש למסחר ומגורים	למיה ג'בארה	ועדה מחוזית	
<u>11</u>	<u>1079128</u>	בית חנינה	הפקדה	קניון בית חנינא	פריד אבו זאהריה	ועדה מחוזית	
<u>12</u>	<u>1169069</u>	גאולה	התנגדויות	רחוב מלכי ישראל 43 ירושלים, הרחבה תוספת קומות ויח"ד	אליהו אייזנברך	ועדה מחוזית	
<u>13</u>	<u>1197755</u>	רחביה	מתן תוקף לתכנית	תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימת הר"ן 14	זאב קצנלבוגן	ועדה מקומית	
<u>14</u>	<u>1290105</u>	מורשה	תיקון החלטה להפקדה	תוספת קומות, גובה ושטחים ברחוב הנביאים 22, מורשה	חברה בע"מ	ועדה מקומית	
<u>15</u>	<u>1326552</u>	הגבעה הצרפתית / צמרת הבירה	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	הגבעה הצרפתית- הגדלת זכויות בניה ב"ס דקלים	חברת מוריה עריית ירושלים	ועדה מחוזית	
<u>16</u>	<u>1352491</u>	בית ישראל	הפקדה	תוספת קומות ויח"ד ברחוב רפפורט 19	אגודת תלמוד תורה ישיבת חיי עולם	ועדה מחוזית	
<u>17</u>	<u>1305176</u>	שמעון הצדיק	הפקדה	תוספות בניה ותוספת יחד חדשה ברחוב יקים 6 ירושלים	מאיר סויסה	ועדה מקומית	
<u>18</u>	<u>1259399</u>	רמת מוצא	תיקון החלטה להפקדה	דיוור מוגן "בראשית", רמת מוצא	אברהם ליצ'ק	ועדה מחוזית	
<u>19</u>	<u>1307818</u>	שערי חסד	תיקון החלטה להפקדה	הגדלת שטחי בניה ותוספת קומות ברח כורזין 24 ירושלים	אורן מזרחי	ועדה מקומית	
<u>20</u>	<u>1280031</u>	רמת דניה	הפקדה	ימימה 24- הרחבת דיוור	קרול סימון	ועדה מקומית	
<u>21</u>	<u>1313006</u>	נוה יעקב	הפקדה	תוספת קומות מעל קומת מסחר, ברח' כף החיים 7	יוסף דורלכר	ועדה מחוזית	
<u>22</u>	<u>1346386</u>	כרם אברהם	הפקדה	הרחבה ותוספת קומות ויח"ד ברחוב מלאכי 22	יששכר משה ורטהיימר	ועדה מחוזית	
<u>23</u>	<u>1202100</u>	בית ישראל	הפקדה	תוספת קומות ויח"ד חדשות ברחוב תרמ"ב 2	עמרם מרקשטיין	ועדה מחוזית	
<u>24</u>	<u>1339696</u>	מרכז העיר	הפקדה	הגדלת זכויות		ועדה מחוזית	

		בניה ברחוב יפו 75 מרכז העיר				
ועדה מחוזית	פנינת האומה בע"מ	תוספת קומות על 4 מבני מגורים, רחוב טולידנו, רמת שלמה	הפקדה	רמת שלמה	<u>1326560</u>	<u>25</u>
ועדה מקומית	אפרים רובינפלד	תוספות בניה לבנין קיים רח עזרת תורה 30	תיקון החלטה להתנגדויות	עזרת תורה	<u>1206010</u>	<u>26</u>
ועדה מקומית	יהודה לייב הורביץ	תוספת שטחי בניה ומרפסות ברח ראשית חכמה 17	הפקדה	זכרון משה	<u>1328871</u>	<u>27</u>
ועדה מחוזית	הרשות לפיתוח ירושלים גוף ציבורי	עירוב שימושים שער האומן תלפיות	הפקדה	תלפיות תעשיה	<u>1219724</u>	<u>28</u>
ועדה מחוזית		ברמן - מתחם תעסוקה ומסחר	הפקדה	גבעת שאול	<u>1212976</u>	<u>29</u>
ועדה מקומית	צדוק אליעזר	הרחבת יחידות דיון ברחוב ההעברה	הפקדה	רמות	<u>574707</u>	<u>30</u>
ועדה מחוזית	עיריית ירושלים, אגף מבני ציבור	מתחם קורא הדורות	הפקדה	ארנונה	<u>1258110</u>	<u>31</u>
ועדה מקומית	אלה מיליקובסקי	תכנית שינוי קווי בניין ברחוב אפרתה 33	הפקדה	תלפיות מזרח	<u>1205186</u>	<u>32</u>
ועדה מקומית	מנהל תרבות ופנאי עיריית ירושלים	תכנית בינוי - תוספת קומות מעל בניין לשימור בי"ס מעלה	תכנית בינוי	מורשה	<u>ב488</u>	<u>33</u>
ועדה מחוזית	ספיאן מטאוע	הקמת בנין למגורים, מסחר ושב"צ על ציר ר	הפקדה	שועפט	<u>1310135</u>	<u>34</u>
ועדה מקומית	דוד פרוש	תוספת בינוי למוסדות במתחם קרית הילד ברחוב סורוצקין	הפקדה	רוממה	<u>1235027</u>	<u>35</u>
ועדה מקומית	אבי בן עמי	שינוי יעוד, תוספת שטחים ויח"ד ברחוב הטייסים 27	הפקדה	גבעת הורדים	<u>1090091</u>	<u>36</u>
ועדה מקומית	רחל חוה ג'ונס	הרחבות, דרך החורש 92-94	הפקדה	רמות	<u>1322304</u>	<u>37</u>
ועדה מקומית	יעקב ישראל עזרן	הרחבת יח"ד ברחוב בן ציון ליאון 15	תיקון החלטה להפקדה	פסגת זאב	<u>1307370</u>	<u>38</u>
ועדה מקומית	אורי כלפה	ראובן שרי 27	הפקדה	רמות	<u>1296615</u>	<u>39</u>

ועדה מחוזית	אסנת רג'ואן	הקמת מבנה מגורים חדש ברח' גוגה רג'ואן	הפקדה	רמת שרת	<u>1331735</u>		<u>40</u>
ועדה מחוזית	בע"מ אבן גבעת שאול	הקמת מבנה מגורים תעסוקה ומסחר ברחוב נגארה 12-16	הפקדה	גבעת שאול	<u>1338383</u>		<u>41</u>

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	935452
סוג דיון:	התנגדויות לפי 106 ב
מגיש התכנית:	דסקל מרדכי דב
עורך התכנית:	אוריה שוחט
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	1/6/2022
כתובת	עמוס 15, כרם אברהם

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
30082	41		כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
התכנית עוסקת במגרש ברח' עמוס 15, כרם אברהם, חלקה 41 בגוש 30082 התכנית החלה בשטח המגרש: תכנית מס' 9639 משנת 2007 קבעה אזור מגורים מיוחד, ובינוי להשלמת קומה ג' ולתוספת קומה עליונה חדשה עבור הרחבת יח"ד קיימת ותוספת 2 יח"ד חדשות, תוספת 2 מעליות וחפירת חניה מתחת לבניין הקיים. 4 קומות כלפי רח' עובדיה ו- 5 קומות כלפי רח' עמוס. מס' יח"ד לא יעלה על 10. קו הבניין יהיה על גבי קונטור המבנה הקיים תאור מצב קיים: קיים מבנה בן 5 קומות המשמש למגורים. למבנה ההיסטורי ישנן תוספות בינוי מאוחרות, ללא היתר בניה. התכנית מציעה: הרחבות בחזית הצפון מזרחית לטובת תוספת עמודת ממ"דים, הרחבות בקומת הקרקע והריסת עבירות בניה. כמו כן מוצעים 2 מכפילי חניה של 2 מקומות חניה בכל אחד (וסה"כ 4 מקומות חניה) בחזית המזרחית ומבטלים 4 מקומות חניה רגילים ומאושרים בחזית זו. התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/01/2024	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטה הוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית עפ"י הפירוט הבא: לקבל את ההתנגדות בעניין תוספת עמודת ממ"דים לעמודה בחזית צפון מערבית

בדומה לעמודה המבוקשת בחזית צפון מזרחית עבור יח"ד מספר 3,7,9 : יש לקבל את ההתנגדות ולהוסיף במסגרת הבקשה ממ"דים לכל יח"ד בבניין. זאת, ע"י תוספת עמודה בחזית הצפון מערבית כפי שמבקש המתנגד ובנוסף להוסיף עמודת ממ"דים בחזית דרום מזרחית בצמוד לפינת הבניין, יש לבחון עם מחלקת תכנון העיר תוספת מרפסות סוכה במקום המרפסות המתבטלות בתוספת הממ"ד. לקבל את ההתנגדות בנוגע לבקשה לפיצול יח"ד מספר 12 בקומה העליונה : מדובר על מרחק של כ- 300 מ' אווירי לציר רק"ל ולכן ניתן להציע פיצול ולפטור מתוספת חניה במגרש עבור יח"ד חדשה זו. לקבל את ההתנגדות בנוגע לביטול 4 חניות מאושרות ולהתאים את הבקשה לתקן הקיים היום שהוא 3: 1 – תקן חניה נמוך ע"י תשלום כופר חניה כפי שאושר ע"י מחלקת תוש"יה ובשטח זה להציע הרחבות כלפי חזית מזרחית : כפי שצויין בסעיף 2 לעיל מדובר על מרחק סביר לתשתית הסעת המונים ולכן ניתן לבטל חניות אלה ולשלם כופר עפ"י התקן הקיים היום. בנוסף החניות המוצעות בבקשה הינן לא ראויות היות והן מוצעות כמכפילי חניה בחזית ראשית לרחוב צר ללא אפשרות תמרון או המתנה ברחוב ובחלקה. כמו כן פתרון זה יפריע בהכרח ליח"ד הקיימות ולפתחים הפונים לחזית זו וזאת מאחר והמתקנים מוצעים בקו אפס כלפי פתחים אלה. לקבל את ההתנגדות בנוגע לתוספת הרחבות כלפי רחוב עמוס : יש לבטל את החניות כפי שנומק בסעיף 2-3 לעיל ובמקומם ניתן לבחון תוספת כלפי חזית זו, הנ"ל יעשה בתיאום עם מחלקת תכנון עיר. לדחות את ההתנגדות בנוגע להחזרת מרפסות בחזית דרומית כפי שתוכננו במקור וללא עמודת הממ"דים שבוטלו במסגרת החלטת הוועדה . כפי הוסבר בסעיף 1 לעיל יש להציע במיקום זה עמודת ממ"דים שתיתן מענה היקפי לכל יח"ד בבניין . ניתן לבחון מיקום אחר למרפסות בכפוף לתיאום עם מחלקת תכנון עיר. לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לתוספת שטחים בקומת הקרקע ע"ח שטח מילוי : ניתן לבחון בתיאום עם מחלקת תכנון עיר תוספת יח"ד בשטח המילוי כוול פתרונות ממדים ואוורור. יש לתקן את מסמכים בתיאום עם מחלקת התכנון ולפרסם את התכנית על פי סעיף 106 ב לחוק התכנון והבנייה. הפרסום ייעשה לתקופה של 30 יום ויבוצע באמצעות חלוקת הודעות בתיבות הדואר של כל הדיירים בבניין ובבניינים הסמוכים. ככול ויתקבלו התנגדויות לפרסום , הוועדה תשוב ותדון בהם בוועדה. ככול ולא יוגשו התנגדויות התכנית קבל תוקף ללא צורך בדיון נוסף.	
	27/07/2022

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

פתרון החניה יתואם עם אגף תושיה בהתאם לכך הרחבת הדיור לחזית מזרחית ותואם עם מחלקת התכנון.

תותר רק ההרחבה שהוצעה בחזית צפונית לעמודת הממ"דים, וההרחבה בחזית המערבית בקומת הקרקע. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.

יש להגיש נספח חישוב שטחים

יש לעשות התאמה במפלסים לפי היתר הבניה ולסמן את השינויים בהתאם במסמכי התכנית.

התכנית מציגה כקיים מרפסת בקומה א חזית מערבית שאינה מאושרת בהיתר בניה. ככל שאין הוכחה שמרפסת זו מקורית יש לסמנה להריסה מאחר ומדובר על בינוי בקרבה רבה למגרש שכן ביעוד מגורים.

יש לסמן להריסה את הבינוי בחזית המערבית הצמוד לקו המגרש בקומת הקרקע (בנספח הבינוי מוצג כ- "לא כלול בתכנית"). בנוסף ככל שישנם סגירת מרפסות שנבנו ללא היתר יש לסמנם להריסה.

יש לסמן את כל עברות הבניה הקיימות בתכנית שהתכנית אינה מסדירה להריסה .

תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של עבירות הבניה שסומנו להריסה ושייכות למבקש.

יש לקבוע בהוראות סעיף חיזוק מבנים בהתאם לתקן 413.

בכל בניין העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.

תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד : תברואה, , תושייה, מידע תכנוני

תנאי למתן תוקף התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

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 ובהנחיות מנהל בית המודל

לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות :

לערוך את התכנית בתיאום המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

לקבל כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה

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 ממני 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 והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית פורסמה על פי סעיף 106 ב בהתאם להחלטת הוועדה המקומית

בתקופת הפרסום הוגשה התנגדות אחת.

מתנגד מספר 1: שמחה וולך

עיקרי ההתנגדות:

1. מבקש שהתכנית תאשר את השינויים הבאים:

- א. תוספות גדולות יותר בצד מזרח לכיוון רחוב עמוס בנישה בין המעלית לחלק הבניין הקיים עד 3 מטרים מגבול מגרש והמרפסות יוצעו מעבר לשטח זה בדומה לכל הבניינים ברחוב.
- ב. המרפסת המערבית בדירה 5 בקומה א שמסומנת להריסה , להכשיר אותה בהתאם לגדול המרפסת שאושרה בדירה 7 בקומה ב.
- ג. להציע מרפסת בדירה 9 בקומה ג בחזית המערבית קרוב לרחוב עמוס בדומה לגודל המרפסת שאושרה בדירה 7 בקומה ב.
- ד. לשנות את שלביות הביצוע שיהיו מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא בכדי לתת אפשרויות בניה סבירות גם אם אחד הדיירים בקומות עליונות לא יהיה מעוניין בתוספת.

המלצת מהנדס העיר			
להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית			
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית ע פי סעיף 62א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים: 1. התכנית פורסמה על פי סעיף 106 ב לחוק התכנון והבנייה לאחר שבדיון הקודם התקבלו חלק מההתנגדויות כולל התנגדות של המתנגד שהגיש התנגדות נוספת. 2. בפרסום על פי 106ב ניתן להתנגד לתיקונים שהוועדה החליטה לקבל ולא לתכנית המופקדת. 3. אין מקום בשלב זה לקבל התנגדויות נוספות שיצריכו פרסום נוסף של התכנית וזאת ללא התעמקות בהתנגדות לגופה.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
		יום שני 22 מאי 2017	

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1227206
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	רשף יעקב
עורך התכנית :	שוחר אוריה
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	
כתובת	המיסדים 1 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30159	134	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/01/2024	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : לסמן יחידת דיור חדשה בשטח המחסנים . אין סיבה תכנונית שבשטח המצוי מעל לקרקע עם חלונות , יהיה בשימוש של שטחי שרות התכנית מציעה 2 עצים בוגרים וגבוהים לעקירה לטובת מקומות חנייה. יש לשמר את העצים ולהציע את חניות עם מרווחים ביניהם ברוחב גזע העץ על מנת לשמרם, אם הדבר מתאפשר לאור האמור בסעיף הקודם. ככל שידרש לסמן לעקירה על אף האמור, יש לקבל חו"ד אגף שפ"ע. ישנה פינה של הדרך שבולטת לחלקה של התכנית, ובה קיימת גדר של מגרש המגורים. במצב המאושר השטח סומן ביעוד מגורים כחלק מיתר המגרש נשוא התכנית, ואילו בתכנית המאושרת נראה כי מדובר למעשה בשטח דרך. יש לערוך בדיקה נוספת לעניין גבולות מגרש המגורים המאושר, וככל שהגדר אכן פולשת לדרך יש לסמנה להריסה, ואם מדובר בשטח המיועד למגורים יש לכלול אותו בקו הכחול. יש לסמן קו בניין אחד עבור התוספות והבניין הקיים וקו בניין נפרד למרפסות זיזיות. נספח הבינוי אינו נהיר, לרבות סימון קווי הבניין ותוספת שטחי הבנייה המבוקשים והחלוקה לתאי שטח. יש לתאם את עריכת הנספח עם מחלקת תכנון העיר. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ימוקמו מעל הקרקע בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב. יקבע בהוראות התוכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד. יש לנטוע לפחות 3 עצים בחזיתות הפונות לרחוב, ולנטוע עץ על כל אחד שנעקר. התכנית תערוך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות. יש להטמיע סעיפי הפקעה ועריכת תצ"ר בתיאום עם אגף נכסים ומחלקת מידע תכנוני. יש להשלים כתנאי להיתר חו"ד כבאות והצלה, מחלקת תברואה.

התוכנית תערך במחלקת בקרת תוכניות בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה שליחת הודעות 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 על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות	
החלקה בפינת רחובות המייסדים – החלוץ במקום מבנה מגורים בגובה שלוש קומות מעל קומת מרתף עם 9 יח"ד קיים חניון עילי בשטח המגרש מרחוב המייסדים. - התוכנית המופקדת מציעה תוספת קומה עבור שלוש יח"ד (סה"כ 4 קומות) ויח"ד נוספת בקומת מרתף. תוספת סה"כ 4 יח"ד. - מוצעת חניה חדשה עבור 6 חניות מרחוב חלוץ בשטח גינה קיימת. - מוצעים 3 מחסנים חדשים במפלס קומת מרתף. - התוכנית קובעת שטחי בינוי בסך 1,377.73 מ"ר מתוכם 1,150 מ"ר עיקרי ו- 124 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. 43.26 מ"ר עיקרי ו- 60.47 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת	

התוכנית הופקדה בתאריך 07/06/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 06/08/2024 .

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : רוני ארוג'אס ושי ארוטשס המייסדים 1, דירה 5 באמצעות עו"ד רן שילוח

1. תוכנית הוגשה ללא הסכמות בעלי דירות בבניין, כל בעלי הדירות מתנגדים לתוכנית זו
2. מגיש התוכנית קבלן הבניין, בעל זכויות של תת חלקה 1 – מחסן מתחת לחדר מדרגות בקומת מרתף (עפ"י תשריט בית משותף) שהינו קיים בפועל ואליו מוצמד גג הבניין . מחסן זה לא מופיע התוכנית המופקדת ולא בהיתרים שהוצאו במקום , אינו "חדר או תא שנועד לשימוש נפרד" לפי סעי' 52 לחוק מקרקעין, תכש"ט 1959, ועל כן אינו עומד בהגדרת דירה בסעיף הנ"ל. לכן מגיש תוכנית אינו בעל דירה כמשמעותו בסעיף 1 לתקנות ואינו זכאי להגיש תוכנית לגבי הבית המשותף.
3. כל תוספת יח"ד נדרשת ב-60% הסכמות מבעלי דירות בבניין. החלטת ועדת ערר מס' 1077/22 לתכנון ובניה מחוז צפון מיום 01/05/2023 , לא התקבלו שום הסכמות שכנים לתוכנית המופקדת.
4. תוכנית מציעה הקמת מחסנים בשטח משותף בקומת המרתף ומסמנת חניה בתחום חצר משותפת , שינויים בשטח משותף מחייבים הסכמה של 100% מבעלי דירות בהתאם לסעיף 30 (ג) לחוק למקרקעין.
5. המבנה נבנה בשנות השישים והינו מבנה טעון חיזוק, כמשמעותו בסעיף 70 בחוק תכנון ובניה, התוכנית המופקדת לא מתייחסת לחיזוק המבנה לפי תקן 413, והעמסת קומה נוספת תיפגע בחוזק ועמידות המבנה הקיים בפני רעידת אדמה.
6. התוכנית המופקדת לא מציעה פתרונות מיגון, ממ"ד, לדירות קיימות.
7. התוכנית המופקדת קובעת סטיה ניכרת , דבר שיפגע בבעלי הדירות הקיימות וימנע לבצע הרחבות כולל מרפסות וממ"דים בעתיד.
8. התוכנית צפויה ליצור חובות בהיטל השבחה לבעלי דירות קיימות שאינן מעוניינים בתוכנית.
9. התוכנית תייצר עומס על תשתיות קיימות שכבר היום במצב רעוע
10. התוכנית תייצר עומס על שימוש במעלית.

התנגדות מספר 2 : עופרה הלפמן , דיירת החלוצ 52 קומה א' – מבנה שכן לתוכנית המופקדת

1. תוספת קומות תחסום כניסת אור ואוויר לחדרים הפונים לרחוב מייסדים 1

2. חניה חדשה בתוכנית המופקדת הצמודה לרח' החלוץ 52, תגרום לרעש וזיהום אוויר שיפגעו באיכות חיינו
3. הבינוי נוגד את האופי הקיים של שכונת בית הכרם.
4. התוכנית המופקדת עלולה להשפיע על ירידת ערך הדירה שלנו.

התנגדות מספר 3 אוסנת בבלי, דיירת החלוץ 52 דירה 6 – מבנה שכן לתוכנית המופקדת

1. לדירתנו כניסה פרטית בסמוך ובאותו מפלס לחניה הקיימת של התוכנית המופקדת. תוספת יח"ד בהכרח תחייב הגדלת שטחי חניה, הרחבת חניה יהווה מטרד חמור של תוספת רעש זיהום אוויר
2. מתנגדים לפתרון חניה רובוטית המייצרת רעש לא תואמת את אופי השכונה
3. תוספת קומה תחסום אוויר ואור לחדר סלון.

התנגדות מספר 4 דבורה בר שלום, דיירת המייסדים 1 קומה 1

1. תשתיות הבניין ישנות תוספת יח"ד תגרום לעומס ותקלות רבות
2. מתנגדת לפתרון תוספת חניה במכפילים החוסמת אור ואוויר ומרעישה, בנוסף עלות תחזוקה תהיה על כלל הדיירים.
3. פגיעה כלכלית במהלך חודשי הבנייה מאחר ולא נוכל להשכיר את הדירה המהווה מקור פרנסה עבורי.
4. היזם מקדם תוכנית במקום בלי אישור הדיירים, בלי שיהיה מעורב בנעשה בבניין, לא משתתף בתחזוקה וועד הבית ללא התייחסות להשלכות על הדיירים במקום.

התנגדות מספר 5 אליהו פרץ, דייר המייסדים 1 דירה 4

1. למרות שיזם התוכנית בעל זכויות בגג התוכנית המופקדת תעמיס על תשתיות ושטחים המשותפים לכלל בעלי זכויות בבניין.
2. תוספת יח"ד למבנה ישן עם מערכות מישנות תגרום לקריסתם (מים, ביוב) התוכנית אינה מציעה חידוש/ טיפול במערכות אלו.
3. מתנגדים לשינוי במעלית קיימת, בבניין קיימת מעלית לקומות הקיימות, לא ניתן להמשיך מעלית זו לקומה הנוספת ובהכרח יהיה צורך בבניית מעלית חיצונית חדשה.
4. מתנגד לתוספת חניה הן ע"י מכפילים והן להכשרת חניון נוסף
5. פגיע כלכלית במהלך חודשי הבנייה מאחר ולא נוכל להשכיר את הדירה.

התנגדות מספר 6 הראל נתן, דייר המייסדים 3, דירה 5

1. המבנה שלי בסמיכות לחניה קיימת של התוכנית המופקדת, תוספת חניה לגובה ע"י מכפילים תחסום אור ואוויר ותהווה פגיע בפרטיות, אבקש לא לאפשר תוספת חניה באופן שיבלוט מעל הקרקע.

התנגדות מספר 7 שטיימן עדה ופטר פינסקי , דיירי המייסדים 1 , קומה עליונה

1. מתנגד לשינוי במעלית קיימת ולבניית מעלית חיצונית עבור הקומה החדשה , בניית מעלית חיצונית תהווה פגיעה בחלונות / מרפסות של דירות קיימות
2. מתנגד תוספת חניה ע"י מכפילים
3. מתנגד לתת לקבלן זכות לבנות בבניין מחשש לחוסר יושר. בעבר אותו יזם ניסה לקדם תמ"א 38 בבניין – הצעה לא ראויה וגובלת בתיחמוץ

התנגדות מספר 8 דימיטרי זיו , דייר המייסדים 1 , קומה 1- שוכרי דירה

1. פגיעה באיכות חיים במהלך הבניה . רעש, אבק ולכלוך לאורך תקופה ממושכת יפגע בבריאות ושגרת חיים של משפחתנו הכוללת שלושה ילדים קטנים.
2. תוספת יח"ד תפגע ותעמיס על השטחים המשותפים של הבניין כגון לובי חדר אופניים ותגביר את התנועה בבניין.
3. תוספת יח"ד תפגע ותעמיס על תשתיות קיימות כגון חשמל, מים, ביוב , מעלית. דבר היאץ בלאי ויגרום לתקלות תכופות
4. בנית קומה חדשה תשבית את דודי השמש לתכופה ארוכה ותגרום לעלייה בהוצאות חשמל.
5. תוספת יח"ד עלולה להוביל לירידה בערך הנכס ובאטרקטיביות שלו דבר שיקשה על מציאת שוכרים חלופיים במידה ונרצה לעזוב לפני טום תקופת חוזה.
6. תהליך בניה מהווה סיכון בטיחותי לילדנו.

התנגדות מספר 9 בלהה שילה , דיירת החלוף 52 , דירה 7

1. מתנגדת להגדלת שטח חניה הנמצאת במרחק של כ- 6 מ' מפתח הדירה שלנו (מפלס אחד מעל מפלס קרקע). הגדלת חניה תוסיף רעש, זיהום אוויר חסימות אור
2. מתנגדת לחניה רובטית תהווה נטע זר במרקם השכונתי ותפגע באיכות חיינו, מכוערת , רועשת ותחסום אור ואוויר

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית ע"פ ס' 62א(א) ממליצים לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בתנאים הבאים :

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי תוכנית הוגשה ללא אחוז מינימלי של הסכמות בעלי דירות בבניין כחוק והתכנית מציעה שימוש בשטחים משותפים עבור חניה וכי ויש לדחות את התכנית בעקבות כך, מסמכי בעלויות נבדקו בידי הלשכה המשפטית והתוכנית עמדה בתנאי סף, לאור התנגדויות תנאי למתן תוקף יהיה בחינה חוזרת של נושא היכולת להגיש תכנית בהתאם לתקנות בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה המקומית..
2. **לדחות** את ההתנגדות כי המבנה טעון חיזוק והעמסת קומה נוספת תיפגע בחוזק ועמידות המבנה הקיים בפני רעידת אדמה. חלק משלב ההיתר הוא הצהרת מהנדס לעניין חוזק ועמידות המבנה, כל תוספת בניה מותנת בחיזוק של הבניין בהתאם לתקן.
3. **לדחות** את ההתנגדות כי התוכנית המופקדת לא מציעה פתרונות מיגון, ממ"ד, לדירות קיימות. ניתן להגיש בקשה לרישוי לבניית ממ"ד באופן עצמאי ללא קשר לתוכנית המופקדת מכוח תקנות הממדים..
4. **לדחות** את ההתנגדות כי התוכנית המופקדת קובעת סטיה ניכרת, דבר שיפגע בבעלי הדירות הקיימות וימנע לבצע הרחבות כולל מרפסות וממ"דים בעתיד. סעיף סטיה ניכרת מתייחס למספר יח"ד בלבד לא מונע הוצאת היתרי בניה ככול וניתן.
5. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי התוכנית המופקדת פוגעת בשטח המשותף ומסמנת חניה בתחום חצר משותפת. לא ניתן להציע חניה בשטח משותף ללא הסכמה של הדיירים, בנוסף תוספת שטח חניה עם כניסה נפרדת פוגעת בהלכתיים ושטחים ירוקים מלווי רחוב שהינם מאפייני שכונה מרכזיים. יש לפתור תוספת חניה ליח"ד החדשות בתחום חניון קיים בלבד בתיאום מחלקת תושבי"ה.
6. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי התוכנית המופקדת תייצר עומס על תשתיות קיימות שכבר היום במצב רעוע. התוכנית כמעט מכפילה יח"ד במבנה קיים יש להתייחס לכך ולהציע שיפור ותיקון תשתיות קיימות והתאמתם לעומסים הנדרשים
7. **לדחות** את ההתנגדות לשינוי במעלית קיימת. התוכנית מסמנת בנספח בינוי המשך של מעלית קיימת למקומה החדשה.
8. **לדחות את ההתנגדות לעניין** כי תוספת חניה לגובה ע"י מכפילים תחסום אור ואוויר ותהווה פגיע בפרטיות. שימוש במכפילים או במתקנים טכניים אחרים הוא פתרון ראוי שנותן מענה לצמצום שטח החנייה ופגיעה בחצרות, במיוחד באזורים היסטוריים ולכן הוא מקובל, ההפרעה היא לא משמעותית בהיקפים כל כך קטנים של מקומות חנייה.
9. **לדחות** את ההתנגדות בדבר פגיעה באיכות חיים במהלך הבניה. העיר הינו מקום מתחדש גדל ומשתנה. כך תהליך שבניה הינו חלק ממהות החיים העירוני. חלק מהיתר בניה הגשת תוכנית גידור ובטיחות באתר ועבודות בהתאם לתקנון למניעת מפגעים במטרה לצמצם את הפגיעה ככול הניתן.
10. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי תוספת יח"ד עלולה להוביל לירידה בערך הנכס ובאטרקטיביות שלו. התכנית מקובלת מבחינה תכנונית ומתאימה למדינות והיא אפשרות לחיזוק ושיפור התשתיות בבנין, כול עוד המתנגדים סבורים כי יש ירידת ערך הם יכולים לפעול בהתאם לסעיף 1987 לחוק התכנון והבנייה.
11. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית**

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מיכאל גניס			

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1048347
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	רשות מקרקעי ישראל
עורך התכנית :	אלונים עדו
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	13/12/2022
כתובת	מקור חיים בין הרחובות פייר קניג למקור חיים

גוש	חלקה	בשלמות
30198	43	לא
30198	56	כן
30198	44	כן
30198	46	לא
30198	45	לא
30198	42	לא
30198	50	לא
30141	41	לא
30141	42	לא
30141	237	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
02/04/2023	החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים המפורטים בהחלטה זו, מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה ומציעה מתווה ראוי להתחדשות המקום, תוך העצמת הבניה, עירוב שימושים ושיפור השלד הציבורי. הוועדה תציין כי התכנית מציעה תרומה ציבורית משמעותית הכוללת פיתוח של הרחוב המנגיש את ציר הרכבת הקלה תוך קביעת שימושים פעילים לאורכו. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן : בינוי 1.2. על מנת ליעל את משאב הקרקע ולהטיב עם המרחב הציבורי, תבוטל הכניסה הנפרדת לרכב לכל מגרש ומגרש, ויקבע מפרץ כניסה לחניה המשותף לשני תאי השטח (141,140) שממנו יפוצלו כניסות לחניונים נפרדים. 3. יש להציע שינויים במפלסי הפיתוח בתא שטח 400 בהנחיית לשכת התכנון, על מנת לצבור קומות נוספות עבור שטחי הציבור בתאי שטח 400,140,141. 4. בפינת רחובות פייר קניג והמשך מקור חיים, ולאורך פייר קניג תקבע חזית מסחרית מחייבת. 5. הוועדה סבורה כי על התכנית ליצר בתא שטח 140,141 מסד עבור מבני ציבור אשר יתמוך וייהנה מרצף הקיים שנוצר עם תא שטח 400 בייעוד מבני ציבור. השימושים בשטחים אלו ייקבעו לשימושי חינוך, תרבות ופנאי, ולבית כנסת. המסד יכלול קומה אחת מעל מפלס רחוב פייר קניג, ושתיים עד שלוש קומות בהתאם למצב הטופוגרפי ביחס לרחוב הניצב. המסד יבנה כמקשה אחת בקיר משותף בין תא שטח 140 ל-141. 6. בהמשך לאמור יש לרכז את הבניה המוצעת בתא שטח 400 בצמוד דופן לשד' פייר קניג על מנת לפנות שטח פנוי משמעותי במרכז תא שטח 400 שסביבו ימוקמו שטחי הציבור המוצעים בתכנית זו. 7. רוחב המדרכה בחזיתות הפונות לרחוב פייר קניג מקור חיים לא יפחת מ-3.5 מ', על מנת להבטיח מרחב שימושי ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכה כלפי רחוב מקור חיים ייקבע בתכנית 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 אלא אם יותר רוחב מדרכה מינמלי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

8. יש להציג את תכנית הרק"ל בנספח התנועה ונספח הפיתוח.
9. עקרונות הפתוח ומפלסיו יקבעו כמחייבים ויעוגנו בסטייה ניכרת.
10. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור של צוות תכנית אב ותחבורה.
11. 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. בהמשך לאמור, ועל מנת לאזן את תמהיל יח"ד, תתווספה עד 10% למספר יח"ד, וזאת ללא שינוי שטחי הבניה או מספר הקומות המוצע בתכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
12. 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, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד שטחי מסחר, תעסוקה או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.
13. ייקבע בהוראות התכנית כי יח"ד בתא שטח 141 יהיו להשכרה למשך 20 שנה לפחות. ייקבעו הוראות בעניין זה בהנחיית לשכת התכנון.
14. סה"כ זכויות בניה בתא שטח 140,141 יקבעו ל-720% בהתאם למדיניות הוועדה לצפוף לאורך צירי הרק"ל. בהתחשב בהיקף הקצאת שטחי הציבור המבונים המוצעת בתכנית, וכן היקף הדיור להשכרה, ובהתחשב בהיקף שטחי התעסוקה הצפוי במסגרת מימוש תכנית האב לתלפיות, הוועדה סבורה כי ניתן לקבל את התמהיל המוצע בתכנית.
15. יש להוציא את חלקה 199 מתחום התכנית.
16. גבולות תא שטח 141 בחזית הדרומית יתוקנו בהתאם לגבולות חלקה 43.

תנועה:

17. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ולהערותיו.
18. לאור הסמיכות לקו הרכבת הקלה תבחן במסגרת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה האפשרות לאשר תקן מופחת של 1:1 עבור כל יח"ד, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים אשר לא יוצמדו ליח"ד. ככל שבמסגרת התיאום יתברר כי לא ניתן לאפשר את תקן החניה המופחת, יקבע בהוראות התכנית כי מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בשלב היתר הבנייה.

איכות סביבה:

19. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו. בהמשך לאמור, תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת הערות יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
 20. סקר העצים של התכנית יעודכן בהתאם לשינויים בהחלטה זו. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור פקיד היערות לסקר העצים המעודכן.
- אחר:

1. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לשטחים ביעודים ציבוריים. מסמכי התכנית יערכו בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לתכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון.
22. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית לרבות הנחיות סביבתיות, בינוי ותנועה, וכן עדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון, לרבות בהיבטים המפורטים להלן:
23. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמת גדרות בכל הממשקים של השטחים הפרטיים עם השטחים הציבוריים.
24. להבטחת חזית עירונית פעילה יקבע בהוראות התכנית כי השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר, לתעסוקה, למבנים ולמוסדות ציבור וכן למבואות בלבד. כן יקבע כי לא יתאפשר שימוש למגורים בקומת הקרקע, לרבות דירות גן, וכן כי לא תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות אלה.
25. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות ועיצוב מגדלים בהנחיית לשכת התכנון.
26. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי של היתר הבנייה הראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל תחום התכנית.
27. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה כאמור.

28. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתעודת גמר לשטחי המגורים יהיה תעודת גמר לשטחים שאינם למגורים. 29. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע אשר תאפשר את מימוש מבני המגורים בנפרד. כל מבנה יבנה ביהף אחד. כן יקבע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת. 30. יקבע בהוראות התכנית כי פתרונות אוורור החניונים ומערכות טכניות יוצעו בתוך הבניין. תיאסר הצגת פתרון הכולל מופע מערכות אלו כלפי מרחבים ציבוריים. 31. תיקבע בהוראות התכנית חובת נטיעת עצים בשטחים הפנויים מבינוי בתחום התכנית בהתאם להנחיות שפ"ע. 32. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8 בתיאום עם לשכת התכנון ויועצת הסביבה של לשכת התכנון. 33. יקבע בהוראות התכנית כי מבני המגורים המוצעים יעמדו בת"י 5281 לבנייה ירוקה בציון שלושה כוכבים לפחות. 34. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בבניין הגבוה המוצע בתכנית. 35. 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. 36. 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. 37. 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. 38. 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: בחלק הצפוני של התכנית, התכנית מציעה שינוי ייעוד משטח לבנייני ציבור ודרך (לשימוש חניה) לייעוד מוצע למגורים ומסחר עבור 2 מבני מגורים חדשים. באופן כללי לא נהוג לבטל שטחי ציבור ברחבי העיר לטובת ייעוד סחיר, הדבר נכון עוד יותר באזור המשנה את פניו מאזור תעשייה לרובע תלפיות המתחדש לשכונת מגורים וצפוי לכלול אלפיי יחידות דיור חדשות. עם זאת מקובלת ההצעה להקים מבנה בעירוב שימושים על רחוב פייר קניג בשטח בו אושר ייעוד דרך עבור חניה בתכנית הקו הירוק, כך שהחניה הציבורית שאושרה תוטמן בתת הקרקע במלואה ויוקם מבנה התואם את אופי רחוב פייר קניג, דבר שיאפשר יצירת דופן בנויה ופעילה לשדרה משמעותית בעיר שצפויה להיות עירונית ואינטנסיבית והינה גם ציר רק"ל יש להוציא את חלקה 44 מתחום התכנית, גובה הבינוי המוצע במסגרת התכנית, 30 קומות, הינו מקובל וזאת בהתחשב במיקום המגדל בכניסה לאזור תעשייה תלפיות, ובסמיכות למתחמי התחדשות עירונית ופינוי בינוי. בנוסף, מגדל המגורים מוצע כיחיד להשכרה ל- 20 שנה דבר שהינו ראוי ומבורך, התואם את המדיניות לאפשר פתרונות דיור בר השגה לתושבי העיר. במסגרת המגרש הסחיר יקבעו 25% מהשימושים לשימושים שאינם מגורים- תעסוקה, מסחר וכדומה, שימושים אלו ימוקמו ב- 6 קומות מסד שמוצעות. יש לקבוע קו בניין של 3 מ' כלפיי דרום ומזרח ו- 10 מ' לפחות לתכנית המגדל. יוצע קו בניין 0 כלפיי הרחובות. בהמשך לסעיפים הקודמים, התכנית תקבע כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה בגוש 30198 חלקות – 43, 44, 45, השטחים ביייעוד מבנים ומוסדות ציבור יועברו ע"ש העיריה פנויים מכל אדם וחפץ התכנית תקבע כחלק משלביות הביצוע, כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה, את פינוי הדיירים הקיימים בחלקות 44 ו 45 ווהמענה למחזיקים בחלקות אלה יינתן במסגרת האיחוד וחלוקה בבינוי המוצע בחלקה 43 בחלק הסחיר, תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת תיק תיעוד וקבלת חו"ד מחלקת שימור לנושא הריסת מבנה המגורים ההיסטורי הקיים בחלקה 44, ככל ויקבע לשימור, יקבע בשלביות הביצוע כתנאי לתחילת עבודות הריסת כל הבינוי שאינו היסטורי	01/03/2023

ותנאי לאכלוס שימור המבנה בהתאם להוראות מחלקת שימור ולשביעות רצונם, ככל ויקבע כי המבנה לא לשימור יקבע בשלביות הביצוע כתנאי לתחילת עבודות הריסת כל הבינוי תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חו"ד נכסים מחלקת היטלי השבחה לנושא איחוד וחלוקה.

תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת אישור אגף נכסים לתכנית. פרוגרמה וצורכי ציבור:

יש להגדיל את זכויות הבניה ל- 320% בשטח בבינוי עד 8 קומות המיועד לצורכי ציבור.

התכנית תציג פתרונות של מפרצי הורדה והעלאה בנספח הבינוי באופן ישיר את המגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

יש להשלים את חו"ד מדיניות תכנון להפרשות הבנויות הנדרשות במגרש הסחיר. שטחי הציבור יוצעו במקומות איכותיים בבינוי מעל פני הקרקע בנגישות מלאה.

יש להוציא את חלקה 199 מהקו הכחול של התכנית, מדובר בשטח קטן שכלול גם במסגרת תצר שמקודם על השטחים מדרום.

פיתוח ובינוי:

בשל הפרשי טופוגרפיה, נספח הבינוי מציג קומת מחסנים מעל הקרקע לחזית אחורית, יש להציע את כל קומת המחסנים והחניה בתת הקרקע במלואם, תקבע על כך סטיה נכרת.

מפלס הכניסה הקובעת למגדל הפונה לחזית רח' פייר קניג, יהיה במפלס הרחוב, תותר גמישות של עד 50 ס"מ.

התכנית מציעה תחנת השנאה לרק"ל מתחת לזכות הדרך. יש לתאם מיקום זה מול צתא"ל, חח"י ואדריכל העיר כתנאי להפקדת התכנית ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב. 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 ועל כך תקבע סטייה נכרת. 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 בנאיות מכל סוג שהוא.

מסחר:

תיאסר הקמת גינות פרטיות או גדרות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה. תותר הקמת גדר בגובה של 1.2 מ' בלבד כלפי השטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.

יש להטמיע סעיף "סגירות חורף" בהתאם להנחיות מרחביות. חנייה ותנועה:

יש לבחון את הצורך בהרחבת הרחוב הצפוני בתאום עם אגף תושיה.

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

בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר עבור המגורים תקן חנייה מופחת של 1:1 לכל יח"ד ללא קשר לגודלן

בשל מיקום התכנית בסמיכות לציר הרק"ל יש לתאם מול תכנית אב לתחבורה.

התכנית תציג שטח עבור חניית אופניים עפ"י התקן הארצי, יש לקבוע בתכנית כי תותר הסבת שטחי שירות בקומת החניה העליונה עבור מתקנים תומכי יוממות פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופניים, וזאת בנוסף לאחוזי הבניה המירביים,

ותתאפשר הסעת אופניים במסוע מהחניון התת קרקעי לרחוב.

עצים:

יש לסמן את העצים הבוגרים הקיימים בשטח המגרש הצפוני, יש לערוך סקר עצים ולצרף למסמכי התכנית, עצים בוגרים בעלי ערכיות בשולי המגרש יעשה מאמץ לשמרם.

יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.

יש לקבוע תכסית תת קרקעית של 80%, עבור חלחול ומי 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' לגינות).

תשתיות:

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

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 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:

יש להשלים מסמך סביבתי בהתאם להנחיות מחלקת איכות סביבה.

יש להשלים על פי הנחיות מטרדי רעש ואיכות סביבה למבנים קיימים, על פי שינויים תנועתיים.

נדרשת בחינת השפעות סביבתיות של מטרדי רעש ואיכות אוויר למבנה המוצע.

יש לבחון את מידת ההצלחה גם על החזיתות הדרום מערביות של מבני המגורים המצרניים למתחם כנדרש בהנחיות.

יש לקבוע בהוראות כי לשלב ההיתר יכללו אמצעים אדריכליים למיתון הרוחות. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות.

יש להשלים בדיקת רוחות במפלס גג קומות המסד, אשר מיועד לשמש עבור שימושים ציבוריים.

שטח התכנית הכולל הינו 16 דונם, ולפי הנחיות מינהל התכנון נדרש לנהל 75% מנפח הנגר בתחומה. יש לחשב את הנפח הכולל לניהול נגר בתחום התכנית כולה ולהציע מפתח לחלוקה של הנפח הנדרש לאיגום בין המגרשים השונים, על פ הנחיות ובתאום מח' איכות הסביבה.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה רב הקומות יתוכנן לעמידה בתקן בניה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות.

נכסים:

יש לתקן את נוסח סעיף הפקעות ו/או רישום כפי שמופיע בסעיף 6.7 בהוראות התכנית. סוג, מיקום והיקף הפרשות לצרכי ציבור יהיו בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון, בהתאמה יתווספו להוראות התכנית הסעיפים מטה: בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור, בהתאם לבחינה פרוגרמטית בתאום מול מחלקת מדיניות תכנון.

מיקום ההפרשות המבונות לצרכי ציבור יתואמו מול מחלקת תכנון מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק היתר. המיקום יקבע לפי העיקרון הבא: להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניין. רישום שטחים מבונים:

תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: _____ בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתאום 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: "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:
תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. כללי:
לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים תקבע על כך סטיה נכרת.
לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מס' הקומות וגובה הבינוי. מרפסות זיו יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.
יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף של 7 שנים מיום אישור התכנית.
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, חברת עדן תלפיות, מבני ציבור, תברואה, היטלי השבחה.
בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של המבנה הקיים בתחום התכנית ובשליחת דואר רשום למבני הציבור בשטחים החומים.
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
סעיף 1.6: יש לשנות ליחס החלפה. למעט תכנית ציר רק"ל.
יש לתקן סעיף 2.1 ו 2.2 בהתאמה:
התכנית מציעה ציפוף וייעול שטח למבני ציבור וכן הקמת שני מבני מגורים, אחד מהם עבור דיור להשכרה בלבד, במרכז רחוב פייר קניג על תוואי הרכבת הקלה, בנוסף, קביעת תחנת השנאה לרק"ל מתחת לזכות דרך.
שינוי ייעוד קרקע מדרך וממבנים ומוסדות ציבור למגורים וחזית מסחרית.
הוראות בינוי בגין הקמת מגדל מגורים בן 27 קומות ליח"ד להשכרה.
(6 קומות מסד לטובת מגורים, מסחר והפרשות מבונות ומעליהם בנסיגה מגדל מגורים בן 20 קומות, קומה ראשונה לנפרשה מבונה ציבורית והשאר למגורים).
הוראות בגין הפרשות מבונות לצרכי ציבור בקומות המסד למגדל המגורים.
הוראות בגין חזית מסחרית לחזית רח' פייר קניג.
המגדל המוצע כולל דיור להשכרה בלבד אשר יכיל 115 דירות בשטח ממוצע של 83 מ"ר (פלדלת), וכן קומת מסחר בשטח עיקרי של 200 מ"ר, שטח מבונה לצרכי ציבור וחניה ציבורית.
קביעת הוראות בגין דיור להשכרה.
הוראות בינוי בגין הריסת מבנה מגורים קיים והקמת מבנה מגורים בן 12 קומות (10 מקומות מגורים מכל קומת לובי).
מבנה המגורים כולל 42 יח"ד בשטח ממוצע של 115 מ"ר (פלדלת).
הוראות שימור למבנה לשימור לחזית רח' פייר קניג (מועדון לקשיש).
הוראות בינוי בגין הקמת בית ספר חדש.
קביעת הבינוי למגורים קווי הבניין, גובה הקומות וחזית מסחרית.
קביעת שטחים ציבוריים בהיקף של 1250 מ"ר כולל עיקרי ושירות.
קביעת שטחי בנייה ל – 84175 מ"ר מתוכם:
ת.ש 140 מגורים: 4320 מ"ר שטח עיקרי ו – 1470 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 4188 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
ת.ש 141 מגורים: 8520 מ"ר שטח עיקרי ו – 5400 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 7550 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.

ת.ש 141 מסחר: 200 מ"ר שטח עיקרי ו – 50 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 250 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. ת.ש 141 מבנים ומוסדות ציבור: 1000 מ"ר שטח עיקרי ו – 600 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 1000 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. ת.ש 141 חניון: 3000 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת. ת.ש 400 מבנים ומוסדות ציבור: 29142 מ"ר שטח עיקרי ו – 5828 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 11657 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. קביעת 20% דירות קטנות. קביעת הוראות לזיקת הנאה עבור הולכי רגל בתחום התכנית. קביעת תחנת השנאה לרק"ל מתחת לזכות דרך. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.	
מגישי התכנית הוזמנו להציג את התכנית בפני הוועדה ולא הגיעו בשיחה עם אדריכלית התכנית המטפלת בתכנית התברר כי התקבלה הנחיה מרשות מקרקעי ישראל שלא להגיע לדיון לאור זאת הוועדה מחליטה להוריד את התכנית מסדר היום	01/02/2023
החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים המפורטים בהחלטה זו, מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה ומציעה מתווה ראוי להתחדשות המקום, תוך העצמת הבניה, עירוב שימושים ושיפור השלד הציבורי. הוועדה תציין כי התכנית מציעה תרומה ציבורית משמעותית הכוללת פיתוח של הרחוב המנגיש את ציר הרכבת הקלה תוך קביעת שימושים פעילים לאורכו. בהאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 2. על מנת ליעל את משאב הקרקע ולהטיב עם המרחב הציבורי, תבוטל הכניסה הנפרדת לרכב לכל מגרש ומגרש, ויקבע מפרץ כניסה לחניה המשותף לשני תאי השטח (141,140) שממנו יפוצלו כניסות לחניונים נפרדים. 3. יש להציע שינויים במפלסי הפיתוח בתא שטח 400 בהנחיית לשכת התכנון, על מנת לצבור קומות נוספות עבור שטחי הציבור בתאי שטח 400,140,141. 4. בפינת רחובות פייר קניג והמשך מקור חיים, ולאורך פייר קניג תקבע חזית מסחרית מחייבת. 5. הוועדה סבורה כי על התכנית ליצר בתא שטח 140,141 מסד עבור מבני ציבור אשר יתמוך וייהנה מרצף הקיים שנוצר עם תא שטח 400 בייעוד מבני ציבור. השימושים בשטחים אלו ייקבעו לשימושי חינוך, תרבות ופנאי, ולבית כנסת. המסד יכלול קומה אחת מעל מפלס רחוב פייר קניג, ושתיים עד שלוש קומות בהתאם למצב הטופוגרפי ביחס לרחוב הניצב. המסד יבנה כמקשה אחת בקיר משותף בין תא שטח 140 ל-141. 6. בהמשך לאמור יש לרכז את הבניה המוצעת בתא שטח 400 בצמוד דופן לשד' פייר קניג על מנת לפנות שטח פנוי משמעותי במרכז תא שטח 400 שסביבו ימוקמו שטחי הציבור המוצעים בתכנית זו. 7. רוחב המדרכה בחזיתות הפונות לרחוב פייר קניג מקור חיים לא יפחת מ-3.5 מ', על מנת להבטיח מרחב שימושי ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכה כלפי רחוב מקור חיים ויקבע בתכנית 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 אלא אם יותר רוחב מדרכה מינמלי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף. 8. יש להציג את תכנית הרק"ל בנספח התנועה ונספח הפיתוח. 9. עקרונות הפתוח ומפלסיו יקבעו כמחייבים ויעוגנו בסטייה ניכרת. 10. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור של צוות תכנית אב ותחבורה. 11. 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. בהמשך לאמור, ועל מנת לאזן את תמהיל יח"ד, תתווספה עד 10% למספר יח"ד, וזאת ללא שינוי שטחי הבניה או מספר הקומות המוצע בתכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 12. 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, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד שטחי מסחר, תעסוקה או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים,	

- ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.
13. ייקבע בהוראות התכנית כי יח"ד בתא שטח 141 יהיו להשכרה למשך 20 שנה לפחות. ייקבעו הוראות בעניין זה בהנחיית לשכת התכנון.
14. סה"כ זכויות בניה בתא שטח 140,141 יקבעו ל-720% בהתאם למדיניות הוועדה לצפוף לאורך צירי הרק"ל. בהתחשב בהיקף הקצאת שטחי הציבור המבונים המוצעת בתכנית, וכן היקף הדיור להשכרה, ובהתחשב בהיקף שטחי התעסוקה הצפוי במסגרת מימוש תכנית האב לתלפיות, הוועדה סבורה כי ניתן לקבל את התמהיל המוצע בתכנית.
15. יש להוציא את חלקה 199 מתחום התכנית.
16. גבולות תא שטח 141 בחזית הדרומית יתוקנו בהתאם לגבולות חלקה 43.

תנועה :

17. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ולהערותיו.
18. לאור הסמיכות לקו הרכבת הקלה תבחן במסגרת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה האפשרות לאשר תקן מופחת של 1:1 עבור כל יח"ד, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים אשר לא יוצמדו ליח"ד. ככל שבמסגרת התיאום יתברר כי לא ניתן לאפשר את תקן החניה המופחת, יקבע בהוראות התכנית כי מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בשלב היתר הבנייה.

איכות סביבה :

19. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו. בהמשך לאמור, תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת הערות יועצת הסביבה של לשכת התכנון
20. סקר העצים של התכנית יעודכן בהתאם לשינויים בהחלטה זו. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור פקיד היערות לסקר העצים המעודכן.

אחר :

21. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לשטחים ביעודים ציבוריים. מסמכי התכנית יערכו בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לתכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון
22. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית לרבות הנחיות סביבתיות, בינוי ותנועה, וכן עדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון, לרבות בהיבטים המפורטים להלן :
23. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמת גדרות בכל הממשקים של השטחים הפרטיים עם השטחים הציבוריים.
24. להבטחת חזית עירונית פעילה יקבע בהוראות התכנית כי השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר, לתעסוקה, למבנים ולמוסדות ציבור וכן למבואות בלבד. כן יקבע כי לא יתאפשר שימוש למגורים בקומת הקרקע, לרבות דירות גן, וכן כי לא תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות אלה.
25. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות ועיצוב מגדלים בהנחיית לשכת התכנון.
26. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי של היתר הבנייה הראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל תחום התכנית.
27. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה כאמור.
28. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתעודת גמר לשטחי המגורים יהיה תעודת גמר לשטחים שאינם למגורים.
29. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע אשר תאפשר את מימוש מבני המגורים בנפרד. כל מבנה יבנה ביהף אחד. כן יקבע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.
30. יקבע בהוראות התכנית כי פתרונות אוורור החניונים ומערכות טכניות יוצעו בתוך הבניין. תיאסר הצגת פתרון הכולל מופע מערכות אלו כלפי מרחבים ציבוריים.
31. תיקבע בהוראות התכנית חובת נטיעת עצים בשטחים הפנויים מבינוי בתחום התכנית בהתאם להנחיות שפ"ע.

32. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8 בתיאום עם לשכת התכנון ויועצת הסביבה של לשכת התכנון. 33. יקבע בהוראות התכנית כי מבני המגורים המוצעים יעמדו בת"י 5281 לבנייה ירוקה בציון שלושה כוכבים לפחות. 34. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בבניין הגבוה המוצע בתכנית. 35. 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. 36. 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. 37. 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. 38. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית מציעה:

ציפוף וייעול שטח למבני ציבור וכן הקמת שני מבני מגורים, אחד מהם עבור דיור להשכרה בלבד, במרכז רחוב פייר קניג על תוואי הרכבת הקלה. בנוסף, קביעת תחנת השנאה לרק"ל מתחת לזכות דרך. קביעת מבנה הראוי לשימור.

1. שינוי ייעוד קרקע מדרך וממבנים ומוסדות ציבור למגורים וחזית מסחרית.
2. קביעת הוראות ושימושים עבור מגורים.
3. קביעת הבינוי למגורים קווי הבניין, גובה הקומות וחזית מסחרית.
4. קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית פעילה הפונה לרחוב פייר קניג.
5. קביעת שטחים לטובת קומת קרקע מסחרית בהיקף של 250 מ"ר כולל עיקרי ושירות.
6. קביעת שטחים ציבוריים בהיקף של 1250 מ"ר כולל עיקרי ושירות.
7. תכנון מבנה מגורים אחד עבור דיור להשכרה בלבד אשר יכיל 115 דירות בשטח ממוצע של 83 מ"ר (פלדלת), וכן קומת מסחר בשטח עיקרי של 200 מ"ר, שטח מבונה לצרכי ציבור וחניה ציבורית.
8. תכנון מבנה מגורים שני אשר יכיל 42 יח"ד בשטח ממוצע של 115 מ"ר (פלדלת).
9. קביעת הוראות בגין דיור להשכרה.
10. קביעת 20% דירות קטנות.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה עבור הולכי רגל בתחום התכנית.
12. קביעת תחנת השנאה לרק"ל מתחת לזכות דרך.
13. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
14. קביעת מבנה הראוי לשימור.
15. הוראות בינוי בגין הקמת בית ספר חדש.

התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 07/06/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 06/08/2024.

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : מאת צחי ויטלזון – תכנית אב לתחבורה ירושלים

1. **תשריט מצב מאושר ביחס לציר רק"ל הירוק:** יש להציג בתכנית המצב המאושר את תכנית הקו הירוק של הרק"ל תכנית 101-0209593.
2. **הצגת ממשק הרק"ל בנספח הבינוי והפיתוח:** יש להציג בנספחי הפיתוח והבינוי בתכניות ובחתכים את גבול תכנית הרכבת הקלה והממשק בין התכניות.
3. **וידוא אי חדירת לתחום רצועת הרק"ל:** יש לוודא שאין חדירה לתחום רצועת הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא באישור צתא"ל.
4. **תנאי לאישור היתרי בנייה:** תנאי לאישור היתרים מכוחה של התכנית יהיה תאום עם תכנית אב לתחבורה.
5. **הפרעות בעת ביצוע הקמת מתקני הרק"ל:** לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות רק"ל וכן שינויים אלא באישור צתא"ל. שינויים, ככל שידרשו ע"י הרשות המוסמכת, ויאשרו ע"י צתא"ל, יהיו על חשבון היזם.
6. **הקמת רחבות כיבוי אש:** לא תתאפשר הקמת רחבות כיבוי אש בתוואי הרק"ל.
7. **השפעות סביבתיות בקירבה לציר הרק"ל:** מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.
8. **הטמעת סעיפים בהוראות התכנית לנושא תחנת מישרים חליפית:**

התכנית מציעה הקמת תחנת מיישרים חליפית של הרק"ל בתחום התכנית תוך ביטול התחנה המאושרת בתכנית הרק"ל של הקו הירוק. יש להוסיף בתקנון את ההערות הבאות:

 - א. אופן הטיפול בתחנת המיישרים (הריסה והקמה מחדש במקומה המוצע) יוכרע לעת מתן היתר בניה / חפירה/ פיתוח באישור צתא"ל.
 - ב. ככל ותחנת המיישרים תתקיים על פי מיקומה המוצע לפי תכנית הקו הירוק ישמרו הזכויות והשימושים שעל פי תכנית הקו הירוק 101-0209593. ככל שיוחלט על העתקת מיקומה ושילובה במיקום אחר המוצע בתכנית 101-1048347 יתבטלו זכויות הבניה והשימושים שעל פי תכנית הקו הירוק ויקבעו זכויות בניה ושימושים על פי תכנית הקו הירוק במקום החדש המוצע בתכנית המרכז האזרחי.
 - ג. זכויות הבניה לתחנת המיישרים המוצעת מסומנת כמתקן הנדסי יהיו על פי המאושר בתכנית הקו הירוק של הרק"ל ויכללו בטבלת זכויות הבניה.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה / חפירה/ פיתוח בסביבת התחנה יהיה אישור צתא"ל וכן הגשת כלל המסמכים הנדרשים להקמת התחנה כולל נספחי פיתוח, סביבה (למזעור השפעות הסביבתיות), הסדרים נכסיים וכו' לאישור הרשויות המוסמכות (עיריית ירושלים, המשרד להגנת הסביבה, המחלקה לאיכות הסביבה וכו').
 - ה. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנה מעל תחנת המיישרים המאושרת או המוצעת יהיה תאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לרבות לנושאי קרינה, רעש וכו'.
 - ו. ככל ותידרש הריסת התחנה המאושרת יחוייב מגיש הבקשה להיתר בהקמת תחנת מיישרים חדשה הפעלתה לשביעות רצון צתא"ל וזכיין הרק"ל ורק לאחר מכן להרוס את התחנה הקיימת.
 - ז. עלויות הריסת התחנה המאושרת פיתוח והקמת התחנה החדשה הינה באחריות מגיש התכנית.
9. **הטמעת סעיפי הפקה בהוראות התכנית:** יש לוודא בתקנון התכנית סעיפי הפקעה עבור עיריית ירושלים כולל לתחנה וסעיפי זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
10. **הכללת שביל אופניים לאורך פייר קניג:** יש לכלול בתכנית שביל אופניים לאורך רחוב פייר קניג בתאום עם אדריכל העיר ירושלים וחברת עדן.

התנגדות מס' 2:

מאת עו"ד גיל אפרתי – רח' מקור חיים 7 – גו"ח 30198/41 – חלקה מצרנית מצפון לתכנית המופקדת

המתנגד מתגורר במתחם פינוי בשלב זה הינו בתכנון מקדים (לפני פתיחת תיק). התכנון במתחם מציעה מגדלי מגורים. אחד הנושאים הינו, הבדיקה למיקום רמפת הכניסה לחניון תת"ק. בשל הפרשי טופוגרפיה בין רחוב פייר קניג למקור חיים וההחלטה לא לאפשר כניסות לחניונים מציר רק"ל. הוחלט כי הכניסה לחנייה תמוקם מחזית רח' מקור חיים.

המתנגד טוען כי מיקום הרמפה אינו מיטבי בשל תוספת התנועה שתיגרם ברח' מקור חיים שהינו עמוס כבר היום.

המתנגד מבקש לבחון פתרון אפשרי בשימוש הגישה לחניון התת"ק המוצע בתכנית המופקדת. מיקום הרמפה הינו ביעוד הדרך המוצעת בגו"ח 30198/42.

בהתאם לכך, מבקשים:

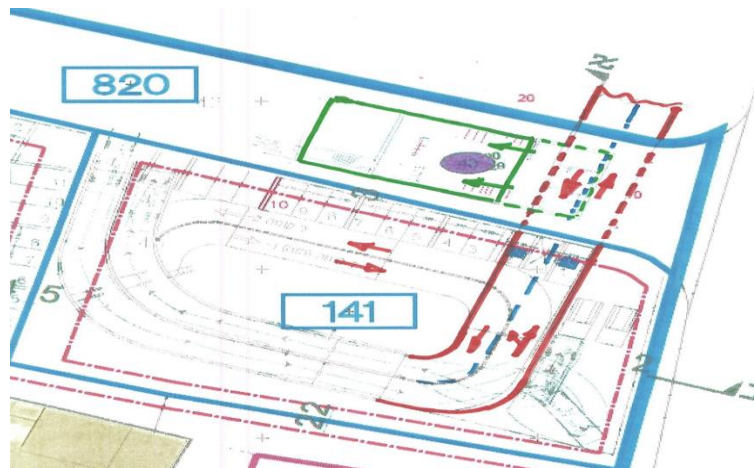
להורות על הסטת חדר הטרפו המתוכנן בתת הקרקע של חלקה 42 בגוש 30198 מערבה,

כמפורט בנספח א', על-מנת לאפשר חיבור בין רמפת הרכבים בתוכנית לבין החניון התת

קרקעי בחלקה 41 בגוש 30198;

על רישום זיקות הנאה לטובת חלקה 41 בגוש 30198 אשר יבטיחו ויאפשרו את ביצוע החיבור

לחניון התת קרקעי בחלקה 41 בגוש 30198.



המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית:

1. **לקבל את ההתנגדות לנושא תשריט מצב מאושר ביחס לציר רק"ל הירוק:** יש להציג בתכנית המצב המאושר את תכנית הקו הירוק של הרק"ל תכנית 209593.

2. **לקבל את כל ההתנגדויות לנושאי:** וידוא אי חדירה לתחום רצועת הרק"ל, תנאי לאישור היתרי בנייה, הפרעות בעת ביצוע הקמת מתקני הרק"ל, הקמת רחבות כיבוי אש, השפעות סביבתיות בקירבה לציר הרק"ל: הוראות התכנית מציינת בסעיף תמציתי מאוד, להלן סעיף 6.1 ס"ק 4, תאום מול צתא"ל. יש להטמיע את נוסחי הסעיפים שפורטו בהתנגדות להלן:

- יש לוודא שאין חדירה לתחום רצועת הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא באישור צתא"ל.
- תנאי לאישור היתרים מכוחה של התכנית יהיה תאום עם תכנית אב לתחבורה.
- לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות רק"ל וכן שינויים אלא באישור צתא"ל. שינויים, ככל שידרשו ע"י הרשות המוסמכת, ויאושרו ע"י צתא"ל, יהיו על חשבון היזם.
- לא תתאפשר הקמת רחבות כיבוי אש בתוואי הרק"ל.

- מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.

3. לקבל את ההתנגדות לנושא הטמעת סעיפים בהוראות התכנית לנושא תחנת מישרים חליפית: יש להטמיע סעיפים נוספים בהוראות התכנית בסעיף 4.3.2 לנוש תחנת ההשנאה, להלן:

- אופן הטיפול בתחנת המישרים (הריסה והקמה מחדש במקומה המוצע) יוכרע לעת מתן היתר בניה / חפירה/ פיתוח באישור צתא"ל.
- ככל ותחנת המישרים תתקיים על פי מיקומה המוצע לפי תכנית הקו הירוק ישמרו הזכויות והשימושים שעל פי תכנית הקו הירוק 101-0209593. ככל שיוחלט על העתקת מיקומה ושילובה במיקום אחר המוצע בתכנית 101-1048347 יתבטלו זכויות הבניה והשימושים שעל פי תכנית הקו הירוק ויקבעו זכויות בניה ושימושים על פי תכנית הקו הירוק במקום החדש המוצע בתכנית המרכז האזרחי.
- זכויות הבניה לתחנת המישרים המוצעת מסומנת כמתקן הנדסי יהיו על פי המאושר בתכנית הקו הירוק של הרק"ל ויכללו בטבלת זכויות הבניה.
- תנאי למתן היתר בניה / חפירה/ פיתוח בסביבת התחנה יהיה אישור צתא"ל וכן הגשת כלל המסמכים הנדרשים להקמת התחנה כולל נספחי פיתוח, סביבה (למזעור השפעות הסביבתיות), הסדרים נכסיים וכו' לאישור הרשויות המוסמכות (עיריית ירושלים, המשרד להגנת הסביבה, המחלקה לאיכות הסביבה וכו').
- תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנה מעל תחנת המישרים המאושרת או המוצעת יהיה תאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לרבות לנושאי קרינה, רעש וכו'.
- ככל ותידרש הריסת התחנה המאושרת יחוייב מגיש הבקשה להיתר בהקמת תחנת מישרים חדשה הפעלתה לשביעות רצון צתא"ל וזכיין הרק"ל ורק לאחר מכן להרוס את התחנה הקיימת.
- עלויות הריסת התחנה המאושרת פיתוח והקמת התחנה החדשה הינה באחריות מגיש התכנית.

4. לקבל את ההתנגדות לנושא הטמעת סעיפי הפקעה בהוראות התכנית: יש להטמיע בתקנון התכנית סעיפי הפקעה עבור עיריית ירושלים לנושאי תחנה וסעיפי זיקת הנאה למעבר הולכי רגל – סעיף 6.7 בהוראות.

5. לקבל התנגדות לנושא הכללת שביל אופניים לאורך פייר קניג: יש לכלול בתכנית שביל אופניים לאורך רחוב פייר קניג בתאום עם אדריכל העיר ירושלים וחברת עדן, כחלק מפיתוח ציר פיק קניג כעורק תחבורה ראשי לאזור תעשייה תלפיות המתפתח.

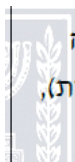
6. לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא הצגת ממשק הרק"ל בנספח הבינוי והפיתוח: ציר הרק"ל המצרני מוצג בחתכים ובחזיתות, אך יש לציין זאת גם במפלסי הקומות והפיתוח.

7. לדחות את ההתנגדות לנושא פתרון רמפת חניית תת"ק לטובת פרויקט בינוי עתידי בחלקה מצרנית לתכנית המופקדת: הוועדה אינה רואה קושי תכנוני להציע מיקום רמפת חנייה ברחוב מקור חיים. אין צורך תכנוני להשתלב בפתרון החנייה במסגרת התכנית המופקדת, המקשה אף בשלבויות ביצוע חניון התת"ק. בנוסף, רבים הפרויקטים המוצעים והמבוצעים בפועל ברחוב מקור חיים בה רמפת החנייה מוצעת מחזית רחוב מקור חיים, ללא קושי תנועתי או תכנוני.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

נושאים נוספים:

הוראות התכנית כוללות את סעיף 6.15 סטייה ניכרת ס"ק ד:



ד. עקרונות הפיתוח ומפלסיו כמפורט בתכנית הפיתוח שבנספח הבינוי מחייבים, אי התאמה לתכנון זה תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

- יש לבטל את הסעיף שמונע גמישות תכנונית במתחם גדול לבנייני ציבור, לא נכון לקבוע סעיף כזה בתכנית ועוד בסטייה ניכרת.
- יש להוסיף סעיף המאפשר תוספת שטחי בניה עבור שטחים עיקריים בתת הקרקע בשטח לבנייני ציבור בהיקף של כ 100 אחוזי בניה.
- יש להגדיר בהוראות התכנית שנספח הבינוי הינו מנחה בכל הנוגע לשטח החום והתכנון בו

יקבע במסגרת הליך רישוי, מול מהנדס העיר ומי מטעמו, לרבות שלביות ביצוע, ומפלסים.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפי זלצמן	מוביל תכניות	18.9.24	אפי זלצמן

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1326578
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	וינוגרד מיכאל
עורך התכנית :	פלינק נפתלי
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	29/07/2024
כתובת :	14 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30272	76	כן

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

תוכנית לתוספת קומה להרחבת 2 יח"ד
1. קביעת שטחים בסך 2,445 מ"ר מתוכם 1346.02 מ"ר עיקרי ו-395.72 שרות מעל הכניסה הקובעת ; 383.98 מ"ר עיקרי ו-319.28 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת
2. קביעת מספר יח"ד ל-16 יח"ד (ללא תוספת יח"ד)
3. תוספת קומה – סה"כ 6
4. קביעת הוראות בינוי
5. קביעת קווי בניין
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'	16	1,000	100	2,445	245% בניה מירבי
סה"כ	16	1,000	100	2,445	
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים של 5 קומות לכיוון רחוב האדמור מרוזין ו-4 קומות לכיוון רחוב הרב אברהם דוד רוזנטל, ישנו הפרש גובה גדול בין שתי הרחובות והבניין יושב כ-10 מ' מעל הרחוב עם טיפול נופי של 3 קירות תמך בשטח החלקה. לפי תצ"א ישנם הרבה עבירות בניה שלא סומנות בתוכנית המוצעת					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
0966 ב משנת 1977 קבעה ייעוד מגורים 2 0966 ג משנת 1980 קבעה ייעוד מגורים 2- 16 יח"ד ב- 4 קומות , זכויות בניה מקס' - 1,600 מ"ר					
היתרים :					
1980/297.03 משנת 1995 – היתר למרפסת קומה חמישית דירה מזרחית 1980/0297.02 משנת 1987 להסבת חדר הסקה למחסן ופתיחת 3 חלונות בקומת כניסה בשטח 42 מ"ר					

1980/0297.01 משת 1986 סטטוס- הודפסה טיוטת היתר			
● 1980.0297.00 משנת 1981 היתר למבנה			
עבירות בניה : לא מופיע במערכת			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
לי"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני			
ב. התייחסות לתבנית הבניה- אזור מגורים לא לציפוף			
ג. תקן חנייה עירוני- תקן בינוני			
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		לי"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	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1326578 – רח' הרב שאולזון 14, הר נוף כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת יח"ד קיימות בקומת גג ושינוי יעוד ממגרש בניה למגורים שנקבע בתכנית 966ג לאזור מגורים ג'.
	התכנית חלה על חלקה 76 בגוש 30272, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבס' 5 לתקנון יש לתקן את שטח המגרש ל 1013 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול תצ"ר :

- בחלקה 76 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 68/1991 הרשומה מתאריך 05.12.1991. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	שיפור רווחת דיור במבנה קיים	התוכנית לא מציעה הרחבות ומיגון לכלל יח"ד במבנה
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:	ל"ר	

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית אינה שוויונית ומטפלת נקודתית ב-2 יח"ד בלבד מתוך ה-16 הקיימות. בהתאם לכך על מנת לתת הזדמנות לכלל דיירי הבניין להצטרף לתכנית ובמטרה ליצור תכנון מיטבי, הוועדה מחליטה כי מגישי התכנית יפנו בכתב לשאר בעלי הדירות אשר לא הצטרפו לתכנית ולהציע להם זאת. עורך התכנית יוכיחו כי פנו לבעלי הדירות שלא הצטרפו לתכנית וזאת באמצעות דואר רשום, במידה ובתוך 30 יום ממועד קבלת המכתב לא תתקבל תגובה, התכנית תקודם במתכונתה הנוכחית ובתנאים הבאים:
 2. המבנה נבנה בשנת 1981 עם מקלט בקומת כניסה, התכנית מציעה הרחבות ליח"ד 15 ו-16 עם חדר מחוץ בלבד. יש להציע פתרון מיגון איכותי ועדיף ע"י עמודות ממ"ד לכלל יחידות הדיור בתיאום מחלקת תכנון
 3. התוכנית מציעה מרפסות זיזיות לכיוון מערב ומזרח בדירות 15-16. המרפסות בסמיכות למבנים השכנים ופוגעות בנראות ואחידות המבנה. מאחר והדירות הנ"ל זוכות ל מרפסות גג נרחבות לכיוון צפון יש לבטל את המרפסות הזיזיות הנ"ל.
 4. ישנן חריגות בנייה במבנה. יש לסמן להריסה כולל בתוכנית פיתוח.
 5. הקומה הנוספת תשמור על המשכיות מיקום וגודל הפתחים באופן המשכי לקומות קיימות באופן המייצר חזית אחידה
 6. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של עברות בניה של כל מגיש בקשה להיתר.
 7. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
 8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של המבנה הקיים 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.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1164433
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	גוף ציבורי רשות מקרקעי ישראל
עורך התכנית:	אפשטיין רנדי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	02/07/2023
כתובת	דוגה שלמה 0, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
30985	24	לא
30985	25	לא
30985	22	כן
30985	23	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
	החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, קיריל פקטה, סאוסן אבו זרד-מיעארי, שקמה סיג, אבישי בר אושר, אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן. החלטה: בהתאם לקבוע בסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך את התקופה לטיפול בתכנית, מהנימוקים שלהלן: 1. שטח התכנית ממוקם בדרום מזרח שכונת גילה, ממזרח לרחוב שלמה דוגה, מדרום לחניון חנה וסע של הרכבת הקלה ברחוב רוזמרין וממערב לכביש המנהרות. שטח התכנית כ-22 דונם. 2. התכנית מציעה בניית 760 יח"ד, הקמת מוסדות ציבור לרבות בית ספר יסודי, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים. 3. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 02.07.23. 4. במהלך שלב הבדיקה התכנונית, התקיימו תיאומים מול האגף לתכנון עיר, במסגרתם בוצעו שינויים בבינוי, לרבות הגדלה של שטח ההפרשה לצרכי ציבור על מנת לספק מגרש מיטבי לבית ספר ושינויים במערכת התנועתית של התכנית. 5. התכנית נדונה בוועדה ביום 20.11.2023 והוחלט להפקידה בתנאים. לאחר החלטת ההפקדה, התקיימו תיאומים מול לשכת התכנון, בין השאר במטרה לטייב את מיקום בית הספר ואת ההיבטים התחבורתיים בתכנית. 6. חשיבות התכנית – מדובר בתכנית המציעה תוספת משמעותית של יח"ד, מסחר ותעסוקה, וכן תוספת פיתוח בראיה רחבה למרחב חשוב ומרכזי בדרום
15/07/2024	

ירושלים, אשר מצוי כיום בתת ניצול. זאת, תוך יצירה של מרחבים נרחבים יש מאין, ופיתוח מרחב נהיר ונגיש לטובת חיבוריות והליכתיות בין מתחמים ייחודיים בעלי חשיבות כלל עירונית. 7. בשל הטעמים המפורטים, ובכלל זה מיקומה של התכנית, חשיבותה והתיאומים שנדרשו בעניינה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 15.07.25. 1. 15.07.25	
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, קיריל פקטה, שקמה סיג, ליזה שיר, דנית שקד, ישי טלאור/עדי אילן, חיים כהן. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר משתלבת בראייה התכנונית הכוללת של פולגון דרום מזרח גילה, המקודמת בימים אלה, ואשר תואמת את מדיניות הוועדה בדבר העצמת הבינוי לאורך צירי הרק"ל. הוועדה סבורה כי התכנית צפויה לתרום לפיתוח אזור דרום מזרח גילה בקרבת ציר רק"ל והכניסה הדרומית לירושלים בכביש 60 בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה תציין כי שטח התכנית מצוי במרחק של כ-100 מטרים מציר הרק"ל ברחוב הרוזמרין, במתחם המיועד בהתאם לתכנית מתאר 2000 לאזור מגורים עירוני מוצע, ובכניסה לעיר מכיוון דרום. נוכח מאפיינים אלה, הוועדה סבורה כי נכון להציע במתחם תכנון הכולל ניצול ראוי של הקרקע, בהתאם לעקרונות הבינוי שנקבעו במסגרת מדיניות הבנייה לאורך צירי רק"ל.	20/11/2023

2. הוועדה מקבלת את חלופת התכנון שהוצגה, המציעה הגדלה של היקף ההפרשות לצרכי ציבור לכ-60% משטח התכנית, על מנת לשפר את המענה הציבורי בתכנית, והגדלה של מספר יחידות הדיור ל-760 יח"ד תוך צמצום שטח ממוצע ליח"ד. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לחלופה זו בהנחיית לשכת התכנון. כמו כן בתחום המגרש המיועד לבית ספר, השטח המשיק לשצ"פ יסומן בייעוד מעורב של מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ, ויקבע בהוראות התכנית כי שטח זה ישמש כשטח ציבורי פתוח בשעות שמעבר לשעות הפעילות של בית הספר. בנוסף, השטחים במגרשי המגורים הסמוכים לשצ"פ ואשר מסומנים כחצרות של גני הילדים, יסומנו בזיקת הנאה לציבור, בדומה לחלופה שעמדה בתנאי סף, זאת על מנת להרחיב את השטח הפתוח המוצע במרכז שטח התכנית. 3. החלופה שהוצגה בפני הוועדה כוללת הגדלה של היקף ההפרשות לצרכי ציבור להיקף של כ- 60% משטח התכנית. הוועדה תציין כי בהתאם לתיקון 4 לתמ"א 35 ככלל, יש להציע היקף יעודי מגורים ב-50% משטח התכנית, ובסמכות הוועדה לאשר היקף של 40% בכפוף לנימוקים שיפורטו. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי בנסיבות של התכנית שבענייננו, ובהמשך להמלצת הוועדה המקומית, נכון להציע הפרשה משמעותית יותר לצרכי ציבור בתחום התכנית. הוועדה תשוב ותציין כי מדובר בשטח המסומן כפולגון בתכנית המתאר 2000, אשר נועד לתת מענה ציבורי גם לצרכי השכונות הסמוכות. בהקשר זה נמסר על ידי	
--	--

נציג הוועדה המקומית כי בשכונת גילה מקודמות תכניות להתחדשות עירונית בהיקף משמעותי, וכי התכנון המקודם בפוליון נועד לתת מענה הן לתוספת יחידות דיור והן לצרכי הציבור. בהמשך לכך, הוועדה תציין כי בהתאם למדיניות הרק"ל, ניתן להציע בתכניות היקף בינוי של 720% לאחר הפרשה של 40% משטח התכנית לצרכי ציבור, והתכנית שבענייננו אינה מפחיתה את היקף הבינוי על אף הגדלת היקף ההפרשה לצרכי ציבור. 4. בהתאם למדיניות הרק"ל, הוועדה קובעת כי מסמכי התכנית יתוקנו כך ש- 25% משטחי הבנייה המוצעים בכל תא שטח יקבעו לשימושים שאינם למגורים, לטובת תעסוקה, מסחר ודיור מוגן. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון. כמו כן תקבע תוספת של שתי קומות טכניות לתפקוד מיטבי של המבנה. 5. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית כך שיוקצו תוספת זכויות מותנות להקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח, בהנחיית לשכת התכנון. 6. בהמשך להערת נציג המינהל הקהילתי, מסמכי התכנית יתוקנו כך שתסומן חזית מסחרית כלפי רחוב דוגה. 7. מסמכי התכנית יתוקנו כך שתכנון המגדלים יכלול שטח בהיקף של 100 מ"ר עבור שטחים משותפים לדיירים בקומת הקרקע. 8. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות קטנות ששטחן לא יעלה על 55 מ"ר. וכן תיבחן האפשרות לקביעת סעיף שלפיו תתאפשר המרת שטחי שרות בהיקף של 12 מ"ר לשטח עיקרי, לכל יחידת דיור שיקבע לה פתרון מיגון במרחב מוגן	
---	--

קומתי. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית התכנון.

שטחי ציבור:

9. בתא שטח 201 יקבעו זכויות בניה מרביות בהיקף של 240% ובגובה של עד 6 קומות.

השימושים בתא שטח זה יהיו לחינוך, חברה וקהילה.

10. מסמכי התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון בנוגע להפרשות המבונות לצרכי ציבור.

השימושים הציבוריים יקבעו בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות תכנון, והתכנית תציג את

מיקום הפרשות המבונות תוך הבטחת היותן יחידות עצמאיות בעלות כניסה נפרדת ונגישה.

11. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תיאום הבינוי המפורט של

השטחים הציבוריים המבונים עם המחלקה לתכנון מבני ציבור.

12. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת הסעיפים הרלוונטיים בהוראות התכנית בהתאם לנוהל

לשכת התכנון להפרשות מבונות בתכנית המציעה הפקעה, והכל בהנחיית לשכת התכנון.

סביבה:

13. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון לרבות

לעניין בחינת הרעש במסמך הסביבתי.

14. יש לבטל את השימוש המוצע למעון יום בתא שטח 102 בחזית הסמוכה לכביש 60.

15. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מגדלי המגורים בתכנית יעמדו בתקן בנייה ירוקה ברמה של 3

כוכבים וכי יובטחו בכל מבנה שני זרמי אשפה.

16. בהמשך להערת נציג רט"ג, יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה עריכת סקר

גיאופיטים וערכי טבע מוגנים, בתיאום עם רט"ג, וקביעת תנאים בהיתר בהתאם להמלצות הסקר. 17. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה בחינה של הגבלה ככל הניתן של תכסית תת קרקעית לטובת חלחול מי נגר ונטיעות עצים, נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות אגף שפ"ע. תנועה וחניה: 18. בהמשך להערת יועץ התחבורה של הוועדה, הקו הכחול של התכנית יורחב כלפי צפון, לשם השלמת קטע הדרך המאושרת. 19. לפי תמ"א 1 בסמוך לשטח התכנית, קיים סימון לדרך פרברית מהירה ולמחלף. התכנית איננה נדרשת להקלה מהמועצה הארצית, מאחר שהתכנית מציעה בינוי הממוקם במרחק הגדול מ-50 מטר מציר הדרך. בהתאם לסמכותה, הוועדה מחליטה לאשר הקטנת קו בניין מהמרחק המרבי של 100 מ' בהתאם לתמ"א 1, לכ-70 מ' כמוצע בתכנית. 20. לוועדה נמסר כי השצ"פ המזרחי לאורך כביש 60 נועד לשמש כטיילת נופית. בהתאם לאמור, יש להציע חיבור מיטבי בין השצ"פ המוצע במרכז שטח התכנית והטיילת, על ידי ביטול מקומות חניה ניצבים המוצעים בדרך המזרחית, וקביעת תא שטח ביעוד שצ"פ במקומם. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון. 21. בנוסף, יש לבטל את קטע הדרך המוצע בפינה הצפון מזרחית של שטח התכנית המיועד לתמרון רכבים.	
--	--

22. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות לעניין

בחינת צמצום תקן החניה, בשל הסמיכות לציר הרק"ל.

23. יקבע בהוראות התכנית כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.

24. בתחום מגרשי המגורים, יש לקבוע הקמה של חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יח"ד

לטובת חניות אורחים, אשר לא יוצמדו ליח"ד.

כללי:

25. יקבע בהוראות התכנית כי התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות ככל הניתן, פירי

אוורור ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ותיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות

בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

26. יקבע בהוראות התכנית תנאי בהליך הרישוי בדבר תיאום מול חח"י. יקבע בהוראות התכנית

כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה

בלבד.

27. תיקבע שלביות ביצוע לפיה בכל מגרש תבוצע הבניה בהינף אחד.

28. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתעודת גמר למגורים יהיה מימוש ההפרשות המבונות

לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

29. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטח הציבורי הפתוח ומערכת הדרכים

המוצעים בתכנית ותנאי לתעודת גמר למגורים יהיה השלמת הביצוע בפועל של השטח

הציבורי הפתוח ומערכת הדרכים לשביעות רצון אגף שפ"ע ואגף תושי"ה.

30. יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות הפונות למרחב

ציבורי או לדיקות הנאה. 31. יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוז משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים, מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת ומשטחי שירות לשטח עיקרי. 32. בהתאם לעקרונות מדיניות הרק"ל, יקבע בהוראות התכנית סעיף פקיעת תוקף לפיו הזכויות במגרשים הסחירים שבתכנית יפקעו ככל שלא יינתן היתר בנייה מכוח התכנית בתוך שבע שנים. יובהר כי היתר חפירה לא יחשב היתר לצורך סעיף זה. בנוסף, תיקבע הוראת גמישות אשר תאפשר לוועדה המחוזית להאריך את פרק הזמן בכפוף לנימוקים שירשמו. 33. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים לרבות התאמה להנחיות תכנון חושב רישוי בתיאום עם לשכת התכנון. 34. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להציב שלטים נוספים בתחום התכנית ובסביבתה, בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 35. 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: לאחר שהתכנית עמדה בתנאי סף האדריכל התבקש להגיש חלופה שממקסמת יותר את המרחב הציבורי ומציעה שינוי של העמדת הבניינים והגדלת השטחים הציבוריים ההכרחיים בתכנית שכוללת מאות יחידות דיור חדשות.	23/08/2023

בהתייחס לחלופת התכנון שהוגשה - יש לתקן להלן:

כדי למקסם את שטחי הציבור לצורך קבלת שצ"פ גדול ואפקטיבי ככול הניתן וללא פגיעה בססניינים המוצעים, יש להרחיב את השצ"פ על פי הפירוט הבא:

א. יש להרחיב את שטח השצ"פ בת.ש 101 ו 102 עד לקו חצרות גני הילדים.

ב. יש להרחיב בת.ש 031 את שטח השצ"פ בסמוך לתכנון המגדל המוצע.

יש לאחד ת.ש 202 המוצע לטובת בית כנסת לת.ש 201 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. סיפוח השטח יגדיל את ת.ש 201 ל 4 דונם ויותר. בת.ש זה יוצע בית ספר ושאר שימושים בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות תכנון.

מאחר ומוצעת הפרשה משמעותית לטובת מבני ציבור, שצ"פ ודרכים בהיקף של 60% ואף יותר על פי החלטה לעיל ובשל הקירבה לתחנת הרכ"ל ולחניון חנה וסע, ניתן לאפשר את גובה הבינוי המוצע של מגדלי המגורים.

בחלק המזרחי של התכנית, בין הדרך החדשה לבין כביש 60 מוצעת רצועת שצ"פ (ת.ש 302). נראה כי מדובר ברצועת חיץ לשמירה על המרחק הנדרש לפי מגבלות הבנייה מכביש 60 ולא ברור עד כמה שטח זה ישמש כשצ"פ אפקטיבי. יש לשנות ייעוד לטיפול נופי לטובת טיילת או שימוש דומה. בהתאם לכך, יש לצמצם את בליטת ייעוד הדרך בפינה צפון מזרח לטובת שטח טיפול נופי.

החלופה מציגה כביש טבעתי (ת.ש 401-ייעוד דרך) לטובת כניסת רכבים למתחם והנגשתם לחניוני תת"ק. הקטע המזרחי של הכביש מסתיים בקול דא-סאק. לאחר תאום מול יועץ התנועה של התכנית התברר כי כביש הטבעת אמור להמשיך בתכנון (מחוץ לגבול הכחול של התכנית) בחלקה המצרית מצפון ומשם בחיבוריות לכביש המתוכנן לחניון חנה וסע הסמוך עד לרח' שלמה דוגה. בשל נושא הבעלות בחלקה הצפונית (בעלות פרטית) לא ניתן בשלב זה לתכנן את המשכיות הכביש. על כן, יש להשאיר את תכנון הכביש בשלב זה ככביש ללא מוצא המשכיות הכביש מצפון יתכונן בעתיד בהתאם לתכנית שתוגש בחלקה הצפונית המצרית.

בהתאם להיקף הבינוי המוצע נדרש להציע מסחר בקנה מידה מקומי לטובת דיירי המתחם ותושבי האזור. על כן, יש להציע חזית מסחרית מקומית הכוללת עד 500 מ"ר.

קווי הבניין במגרשי המגורים יסומנו באופן הבא: קו בניין עילי במרחק של 3 מ' מגבול המגרש. בתא שטח 103 המוצע כלפי רח' שלמה דוגה, יש לסמן קו בניין אפס על מנת לאפשר חזית מסחרית. קו בניין תת"ק אפס כללי. מרחק בין מגדלי מגורים בכל מגרש יהיה לפחות 20 מ'.

יש להציע שטח בהיקף של לפחות 100 מ"ר בקומות הקרקע של המגדלים המתוכננים שטחים משותפים לדיירים אשר יוכלו לשמש בהתאם לצורך שיעלה לפעילויות משותפות כגון משחקייה לילדים, חלל עבודה לעצמאיים ו/או עובדים מהבית, חדר אופניים ועגלות, מחסן לצידוד שיתופי של דיירי הבניין וכיו"ב. שטחים

אלה יהיו בבעלות משותפת של הדיירים.

תמהיל יח"ד: יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות קטנות ששטחן לא יעלה על 55 מ"ר. בהמשך לאמור, ועל מנת לאזן את תמהיל יח"ד, תתווספנה עד 10% למספר יח"ד, וזאת ללא שינוי שטחי הבנייה או מספר הקומות המוצע בתכנית.

תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת הצורך בקבלת הקלה מהמועצה הארצית. לפי תמ"א 1 בסמוך לשטח התכנית, קיים סימון לדרך פרברית מהירה ולמחלף. לפי הוראות התמ"א יש לבקש הקלה מהמועצה הארצית, מאחר והתכנית מבקשת לאשר בינוי אשר נמצא פחות מ 100 מטר מציר הדרך.

פרוגרמה וצורכי ציבור:

ביחס למגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור (ת.ש. 201 וסיפוח ת.ש. 202 בהתאם לעיל), יש לקבוע שימושי חינוך, חברה וקהילה, והוא יכלול בי"ס ושימושים נלווים (ספרייה ואולם ספורט) וכן שלוחת מתנ"ס בשטח 500 מ"ר. היתר בניה ראשון במגרש יהיה חייב לכלול בית ספר.

אין להגדיר במפורש את סך השטח הבנוי בתא שטח 201, אלא לקבוע בו היקף בינוי של 240% בנייה מרבי ו-6 קומות.

הקצאות מבונות: יש להקצות במגרשי המגורים שטחים ציבוריים מבונים על פי הפירוט הבא:

אשכול של 4 כיתות מעון יום בשטח בנוי של 147 מ"ר לכל כיתה כפי שמצוין, סה"כ 588 מ"ר בנוי, וכן חצרות צמודות בשטח כולל של 440 מ"ר - 60 מ"ר חצר לכיתת תינוקות, 110 מ"ר חצר לכיתת פעוטות, ועוד שתי חצרות לכיתות ילדים בגודל 135 מ"ר כ"א. לפי הנחיות משרד הבריאות, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. יש לוודא שחצרות המעונות המוצעים בתא שטח 102 מספקים מבחינת שטחם ומבחינת צורתם.

עוד יש להקצות במגרשי המגורים שטח בנוי עבור 6 כיתות גן ילדים (במקום 5 כיתות המוצעות כעת), בגודל 130 מ"ר כ"א עם חצרות צמודות בגודל 175 מ"ר כ"א. סה"כ שטח בנוי של 780 מ"ר לכיתות הגן ו-1,050 מ"ר חצרות.

יש להקצות שטח בנוי ל 3 בתי כנסת בגודל 400 מ"ר כ"א.

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 מנהלת המח' לתכנון מבני ציבור.

הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י, מינהל חברה ופנאי, מבני דת.

יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה ראשון בכל תא שטח למגורים מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע באותו תא שטח.

יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".

יש להסיר שימוש בת.ש 103 למרפאה שכונתית מדובר בשימוש סחיר ולא הפרשה לצרכי ציבור. ניתן לתכנן שימוש זה בשטחי המסחר (כמופיע לעיל).

במסגרת מגבלות בנייה מכביש ארצי, יש לשמור על מרחק של 30 מ' מכביש 60 למגורים ו-70 מ' למבני ציבור. בהתאם לכך, יש לסמן בתשריט את קווי מגבלות הבנייה למגורים ולמבני ציבור, ויש לוודא שהבינוי לא חורג מהמגבלות, ובעיקר שלא נוצר מצב שבו מוצעים שטחים ציבוריים בתחום המגבלה של 70 מ' מכביש 60, לרבות הקצאות מבונות כגון מעונות היום המוצעים בתא שטח 102, כפי שמצוין בחוות הדעת של האגף לאיכות הסביבה, בשל מטרדים פוטנציאליים של זיהום ורעש.

איכות סביבה:

יש להשלים את התיאום לרבות התיאום בנושא בחינת הרעש במסמך הסביבתי ולקבל את אישור מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.

נספח הבינוי מציג את מפלס הפיתוח בלבד ללא קומות נוספות בבניין. יש להשלים על מנת לבחון, בין היתר, את מיקום ההפרשות הציבוריות במפלסים השונים ואת הגגות לשימושים השונים.

על פי נספח הבינוי מוצע מעון יום בתא שטח 102 בחזית הסמוכה לכביש 60. אין להציע בינוי של שימושים ציבוריים רגישים בחזית המזרחית הפונה לכביש 60 בשל פוטנציאל להיבטי רעש וזיהום אוויר.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי מגדלי המגורים בתכנית יעמדו בתקן בנייה ירוקה של 3 כוכבים.

חנייה ותנועה:

יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא החנייה וכביש הטבעת המוצע בתכנון.

יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.

לאור הקירבה לציר הרק"ל, ניתן לאפשר הפחתה בתקן החנייה עבור המגורים ליחס

של 1:1 ללא קשר לגודל יח"ד. יחד עם זאת, בתחום מגרשי המגורים, יש לקבוע הקמה של חנייה נוספת בהיקף של 10% מסך יח"ד לטובת חניות אחרים אשר לא יוצמדו ליח"ד.

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' לגינון).

תנאי טופס 4 ותנאי איכלוס יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום מגרשי המגורים 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.

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.

כללי

שלביות הביצוע תיקבע באופן הבא:

במגרשי המגורים בניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.

תנאי לאיכלוס ביחס לביצוע במגרשי המגורים יהיה מימוש ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.

תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח מפורטת למערכת הדרכים המוצעת בתכנית, תנאי לטופס אכלוס ראשון יהא ביצוע בפועל של מערכת הדרכים.

תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.

הכניסה מהמרחב הציבורי אל הפונקציות השונות במתחם, תהא כניסה נגישה.

לאורכן של חזיתות, בהן מתוכננת כניסה אל חניון תת-קרקעי, תהא מדרכה רציפה.

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

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.

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

יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף 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: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות, השמלת חו"ד מידע תכנוני.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.

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 והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות מתייחס לחלופה שהוגשה: הוראות התכנית יש להוסיף בעל ענין בקרקע – רשות מקרקעי ישראל (מדינה) יש להסיר בסעיף 4.2.2 ת.ש 202 -בי"כ בהתאם לעיל. יש לבטל את סעיף 6.10 בנושא הנגישות, במלואו. נספח בינוי: נספח הבינוי המצורף לתכנית כולל רק תכנית פיתוח של מפלס הקרקע עם פירוט של הגובה המוצע של הבניינים, מס' הקומות, ושטחי הציבור המבונים, אך חסרות תכניות של מפלסים אחרים. יש להשלים. בהתאם לחוו"ד מח' מידע תכנוני: יש צורך בהשלמת נסחי טאבו עדכניים להשלמת חו"ד סופית, רק לאחר השלמת המסמכים תתקבל חו"ד סופית.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות

- בשטח מטע זיתים, התוכנית מציעה יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם מגורים הכולל:
- 4 מגדלים בני 32 קומות, 2 מבנים בבניה מרקמית בני 8 קומות ומגדל בן 26 קומות המכילים סה"כ 808 יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה והפרשות מבונות לצרכי ציבור בשטח כולל של 1,390 מ"ר.
- מגרש בגודל של כ-3.3 דונם עבור מבנים ומוסדות ציבור.
- מגרש בגודל של כ-3.5 דונם עבור שטח ציבורי פתוח.
- וכן מערכת דרכים המתחברת אל רחוב שלמה דוגה בדרום מזרח גילה.
- עיקרי התכנית:
1. קביעת יעוד לאזור מגורים ד' בשטח שלא חלה עליו תכנית מפורטת.
 2. קביעת זכויות בניה בהתאם למדיניות בשטחים הסמוכים למערכת הסעת המונים.

3. קביעת בינוי, קווי בניין, ומספר הקומות בבניה מרקמית ובניה גבוהה בבניינים עד לגובה 32 קומות.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
5. קביעת הוראות להפקעת קרקע לצרכי ציבור.
6. קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור.
- צפיפות 10 יח"ד לדונם** - לא יכול להיות זה הרבה יותר שטח ממוצע של יחידת דיור הוא.....

התוכנית הופקדה בתאריך 21/06/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 20/08/2024 .

לתוכנית הוגשו 7 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מאת יונתן כהן יו"ר ועדה פיזית מנהל קהילתי גילה

1. דרישות פרוגרמטיות-

א. לאור הגדלת מספר יח"ד המוצעות בתוכנית עליה דנה הוועדה המקומית לעומת מספר יח"ד המוצעות בתוכנית המופקדת, מבקשים לעדכן את הפרוגרמה אליה התייחסה מח' מדיניות התכנון ולבחון הגדלת כיתות ביה"ס ואת השלד הציבורי כמענה לפרויקט וכמענה לשכונה כולה לאור תוכניות ההתחדשות עירונית הרבות המקודמות בשכונת גילה.

ב. מבקשים להוסיף בתי כנסת נוספים כמענה לפרויקט המוצע.

2. התנגדות לנושא נפחי הבנייה-

א. הפרויקט אינו מצרני לרק"ל וממוקם במרחק של כ-90 מ' ממנה, על אף שבמסמך המדיניות ישנו סעיף המאפשר שיקול דעת לכלול מגרשים שאינם מצרניים אליה, במקרה זה הקמת חניון חנה וסע עם הפרדה ע"י כביש מהווה הפרדה והרחקה מציר רק"ל במקום חיבור אליה ולכן אין לכלול את המגרש במדיניות רק"ל.

ב. במידה ויוחלט להכליל את המגרש במדיניות רק"ל הבינוי המוצע ב-4 מגדלים בני 32 קומות חורג מהמדיניות המאפשרת עד 30 קומות .

ג. התוכנית מייצרת צפיפות של 36 יח"ד לדונם בעוד שהאזור מאופיין בשכונת מגורים המכילה בעיקרה טיפולוגית מבנים דו ותלת משפחתיים בני 3 קומות בהם קיימת צפיפות של 8 יח"ד לדונם בלבד. נציין שע"פ תמ"א 35 צפיפות הדיור הרצויה בירושלים הינה 12-24 יח"ד לדונם.

3. בשל כך שרחוב שלמה דוגה מאופיין בבינוי נמוך, מבקשים להפנות אליו את המבנים המוצעים בבניה מרקמית ולא במגדל כפי שמוצע ובכך להתאים את הבינוי עם חתך הרחוב.

4. תנועה ותחבורה-

- א. הפרויקט נסמך כולו על רח' שלמה דוגה ועל היציאה היחידה ממנו אל רח' הרוזמרין, מבקשים לבחון פיתוח יציאה נוספת לרח' הרוזמרין.
- ב. מבקשים לבחון אפשרות להרחיב את רח' שלמה דוגה ולהוסיף שבילי אופניים שיקלו על ההגעה לחניון חנה וסע המצרני לפרויקט.
- ג. נספח התנועה מציג כיכר בין רחובות פולוצקי ושלמה דוגה, הכיכר המוצעת עולה על שצ"פ קיים, מתנגדים לכיכר כל עוד לא תבוצע גינה חילופית במקום השצ"פ הקיים.

5. עצים

- א. במסגרת התוכנית מוצעים כ-274 עצים לכריתה/העתקה, מבקשים להעתיק עצים אלו לתוך שכונת גילה.
- ב. התוכנית מציעה את תא שטח 201 עליו קיימת חורשת עצים לשימור כחלק משטח חום לבית הספר, מתנגדים להכללת שטח זה למגרש החום בשל האפשרות כי יכרתו את העצים על מנת לנצל את השטח לבינוי בית הספר ומבקשים להציעו כשצ"פ בלבד.
6. התוכנית מציעה העלאה והורדה לביה"ס מהצד הדרומי בתוכנית ובמרחק מהכניסה לבית הספר המוצעת מהצד המערבי-רח' שלמה דוגה, מבקשים לתכנן את מפרצי העלאה והורדה מלכתחילה מרח' דוגה בכדי להימנע מעצירות פיראטיות ברחוב.
7. במסגרת התוכנית ישנה אי בהירות לנושא היקף שטחי המסחר המוצעים, מבקשים הבהרה לנושא כמו"כ מבקשים לקבוע שטחי מסחר בקנה מידה שכונתי שיתואם לסביבה וזאת לאור שטחי מסחר הרבים הצפויים ברחוב הרוזמרין.
8. חצר מעון יום המוצעת במבנה הדרומי אינה עומדת בקריטריונים ע"פ הנספח האקלימי, מבקשים לתכנן מיקום חלופי שיעמוד בקריטריונים, כמו"כ מבנה ביה"ס אינו עומד בקריטריונים לקרינת שמש מבקשים לתכנן מיקום חלופי למתקנים על מנת שיעמוד בקריטריונים נדרשים.

התנגדות מספר 2 :

מאת עו"ד בני גאנוניאן(משרד לומברוז) בא כוחם של בעלי תאי השטח A102 ו-B102 נחמיה דויד ויעקב פרדימן(חברת רינת מבואות ירושלים)

1. במסגרת התוכנית מוצעים כ-22,700 מ"ר לטובת שטחי תעסוקה, מסחר ודיור מוגן המהווים 25% משטחי הבנייה, מתוכם מתוכננים 9,704 מ"ר בתאי השטח של המתנגדים, לטענת המתנגדים, מדובר בשטחי תעסוקה רבים שאינם נצרכים, אי לכך, מבקשים להמיר חלק משטחי התעסוקה למגורים להשכרה לטווח של 10 שנים וזאת לאור החשיבות שוועדות התכנון רואות בדיור להשכרה המגדירות אותן כדיור בר השגה, כמו"כ התוכנית מציעה 50 יח"ד קטנות המהוות מטלה ציבורית מימלא.

2. בתוכנית המופקדת מוצעת זיקת הנאה בחצרות גן, מעון ובית כנסת, לטענת המתנגדים זיקת ההנאה אינה נכונה תכנונית ולא פרקטית, מבקשים כי מיקום חצרות גן מעון ובית הכנסת יקבעו בתכנון מפורט בשלב הבקשה להיתר ללא זיקת הנאה ומיקום זיקת ההנאה תתוכנן באזורים ללא חצרות מעונות גן/בית כנסת בעת הבקשה להיתר בניה.
3. על מנת לאפשר גמישות בתאי שטח 101 ו-A102 מבקשים לשנות את קו הבניין בדופן המזרחית לקו בנין 0.

התנגדות מספר 3:

- מאת יאנה ושלמה שטיבלמן ופנינה נימויטון תושבי רחוב שלמה דוגה 33 ו-31
1. התוכנית המוצעת מסתמכת על רחוב שלמה דוגה שהינו רחוב צר אשר במקור תוכנן לשרת מתחמי מגורים של כ-360 יח"ד, לטענת המתנגדים נספח בדיקת השלכות התנועה שנעשה מקל מידי ואינו מביא נתונים מדויקים לעומס הרכבים הצפוי ועלול להיווצר אסון תחבורתי ופגיעה באיכות החיים של התושבים.
 2. מבקשים שלכלל יח"ד בפרויקט תוצע חניה ללא הפחתה בכדי להימנע מעומס רכבים בחניות הרחוב המשמשות את התושבים הקיימים.
 3. מבקשים לבחון חלופה הרחוקה ממבני המגורים למגרש הכדורסל המוצע הצפוי לשמש גם את תושבי השכונה בכדי למנוע מטרד ורעש לתושבים.

התנגדות מספר 4

מאת ד"ר צבי שילוני תושב רחוב דוד אלטשולר 103/11, ראש ועד התושבים "מתחם אחוזה"

1. לאור ארבעה פרויקטי פיתוח בעלי השלכות גדולות המתוכננים באזור: חניון חנה וסע, סלילת כביש המקשר בין רח' דוגה לרחובות אלטשולר ודונה, תוכניות בינוי בהיקף נרחב למגורים ובינוי גוש מוסדות חינוך, ההשפעה המצטברת תהיה משמעותית מאוד על התנועה ומקומות החניה להן קיימת מצוקה כבר במצב הנוכחי, כמו"כ עולים הרבה סתירות ואומדן לא מדויק לנושא העמוס הצפוי, מעגלי התנועה הנדרשים, הכבישים המתוכננים וכדו', מבקשים לשקול את ההשלכות התחבורתיות ומצוקות החניה הצפויות בראיה כוללת של כל הפרויקטים הצפויים כמכלול אחד ולעשות בדיקה נוספת למסמך השלכות תחבורתיות.
2. התנגדות לעניין גובה המבנים, מהסיבות הבאות: חסימת קרינת השמש לביה"ס המתוכננים ולפארק הפנימי, יצירת חומת הפרדה והסתרת הנוף לתושבי 'אחוזה יניב' ותביא לירידת ערך הנכס, נושאי האחזקה היקרה של מבנים בעלי מספר קומות גבוה, מבקשים להפחית משמעותית במספר הקומות.

3. התנגדות לנושא תוספת יח"ד בתמורה לקרן תחזוקה, התוכנית המופקדת מציעה 761 יח"ד ועוד 47 יח"ד בתמורה לקרן תחזוקה, מבקשים להפריש קרן תחזוקה בלי לפצות ע"י תוספת יח"ד שגם כך מספרם גבוה.
4. התנגדות לנושא הדיוריות, המתנגדים טוענים שהדיוריות המתוכננת יביאו עמם משפחות דלות אמצעים או סטודנטים שיעמיסו על האזור ויקשו יותר על תחזוקת המבנה, מבקשים לבטל את אפשרות לתוספת דיוריות

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתוכנית על פי הפירוט הבא:

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענות בנושאי הפרוגרמה ולטענה שהפרויקט אינו נותן מענה פרוגרמתי מספק ולבקשה לתוספת בתי כנסת בפרויקט-** לאור תוספת יח"ד המוצעות בתכנית ביחס לגרסה שעמדה בתנאי סף ולאחר בחינה פרוגרמטית מחודשת בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון יש לתכנן הקצאות מבונות:
- א. יש להקצות במגרשי המגורים שטחים ציבוריים מבונים עבור השימושים הבאים: אשכול של 4 כיתות מעון יום בשטח בנוי של 147 מ"ר לכל כיתה כפי שמצוין, סה"כ 588 מ"ר בנוי, וכן חצרות צמודות בשטח כולל של 440 מ"ר - 60 מ"ר חצר לכיתת תינוקות, 110 מ"ר חצר לכיתת פעוטות, ועוד שתי חצרות לכיתות ילדים בגודל 135 מ"ר כ"א. לפי הנחיות משרד הבריאות, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. יש לוודא שחצרות המעונות המוצעים בתא שטח 102 מספקים מבחינת שטחם ומבחינת צורתם.
- ב. יש להקצות במגרשי המגורים שטח בנוי עבור 6 כיתות גן ילדים (במקום 5 כיתות המוצעות כעת), בגודל 130 מ"ר כ"א עם חצרות צמודות בגודל 175 מ"ר כ"א. סה"כ שטח בנוי של 780 מ"ר לכיתות הגן ו-1,050 מ"ר חצרות.
- ג. יש להקצות שטח בנוי בגודל 400 מ"ר עבור בית כנסת.
- ד. בייעוד הקרקע במבנים ומוסדות ציבור גובה הבינוי יוצע עד 6 קומות. יש להגדיר מס' קומות וגובה בינוי בטבלה שבסעיף 5.

2. **לדחות את ההתנגדות לנושא נפחי הבנייה- ביחס לבנייה לפי מדיניות רק"ל והחריגה המוצעת**
ביחס למדיניות זו וביחס לצפיפות המוצעת בפרויקט של 36 יח"ד לדונם, העמדת המגדלים והפנייה של הבנייה המרקמית כלפי רח' שלמה דוגה- היקף הבינוי המוצע בתכנית תואם לעקרונות מדיניות הבינוי לאורך קווי הרק"ל. מוצעת הפרשה ציבורית לטובת שטח למבני ציבור עבור הקמת בית ספר וכל שטח ציבורי פתוח לטובת תושבי השכונה. במסגרת הליך הבחינה התכנונית נבחנו חלופות בינוי שונות וכי החלופה המוצעת נמצאה ראויה תכנונית.
- על פי המדיניות ניתן בהחלט להתייחס לפרויקט כפרויקט מצרני לרק"ל מכיוון ששבין הפרויקט לציר הרקל יש שטחים בייעוד שצ"פ וחניון ציבורי בלבד.**
3. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להעתיק עצים וביחס לכריתת עצים בשטח חום- במסגרת התכנית קיימות הוראות בדבר שימור והעתקת עצים ותיאום הנושא מול אגף שפ"ע. יתרה מכך, רוב העצים בתכנית מוצעים להעתקה. כמו כן, במסגרת הליך הרישוי ייעשה מאמץ לשימור העצים בעלי הערכיות הגבוהה. יודגש כי יש להציע ככל הניתן במסגרת הליך הרישוי נטיות עצים בוגרים בתחום המגרש.**
4. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לתכנן את מפרצי העלאה והורדה מרח' דוגה בכדי להימנע מעומסים ברחוב זה וברחובות סמוכים- נושאי הסדרי התנועה לרבות תכנון מפרצי העלאה וההורדה ייבחן בשלב הרישוי כאמור לעיל.**
5. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי במסגרת התוכנית ישנה אי בהירות לנושא היקף שטחי המסחר המוצעים, מבקשים הבהרה לנושא. כמו"כ מבקשים לקבוע שטחי מסחר בקנה מידה שכונתי שיתואם לסביבה וזאת לאור שטחי מסחר הרבים הצפויים ברחוב הרוזמרין- יש להגביל את היקף המסחר לקנה מידה שכונתי, יחידת מסחר תוצע עד להיקף של 100 מ"ר. כמו כן, יש לקבוע שטחי מסחר ותעסוקה בנפרד כאשר המסחר יוצע בקומת הכניסה הקובעת כלפי הרחוב.**
6. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי חצר מעון היום המוצעת במבנה הדרומי אינה עומדת בקריטריונים ע"פ הנספח האקלימי – התכנית נבחנה ע"י גורמי התכנון והיא נמצא ראויה כמו כן מיקום החצרות וכיוונם יעשה בתיאום מול אגף מבני ציבור בשלב התכנון המפורט.**
7. **לקבל חלקית את ההתנגדות בדבר המרת חלק משטחי התעסוקה למגורים להשכרה לטווח של 10 שנים וזאת לאור החשיבות שוועדות התכנון רואות בדיוור להשכרה המגדירות אותן כדיוור בר השגה, כמו"כ התוכנית מציעה 50 יח"ד קטנות המהוות מטלה ציבורית- לאור ההתחדשות העירונית המקודמת בשכונה, ניתן לאפשר את המרת שטחי התעסוקה כאופציה לטובת הקמת יח"ד להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 20 שנה לפחות. התכנית לא תבטל את שימוש התעסוקה שגם לו יש חשיבות אלא תאפשר המרתם לסירות להשכרה ל 20 שנה לפחות, לעניין דירות קטנות אין מדובר במטלה כלל או בהכבדה על הפרויקט, המדיניות הארצית מעודדת**

הקמת דירות קטונות הנושא מעוגן בתמא 35 במטרה לאפשר תמהיל דירות מגוון ומתן מענה לדירות קטנות.

8. לקבל את ההתנגדות בנוגע לטענה כי בתוכנית המופקדת במגרש 101 מוצעת זיקת הנאה בחצרות גן, מעון ובית כנסת, לטענת המתנגדים זיקת ההנאה אינה נכונה תכנונית ולא פרקטית, מבקשים כי מיקום חצרות גן מעון ובית הכנסת יקבעו בתכנון מפורט בשלב הבקשה להיתר ללא זיקת הנאה ומיקום זיקת ההנאה תתוכנן באזורים ללא חצרות מעונות גן/בית כנסת בעת הבקשה להיתר בניה- חצרות גנים ומעונות הינן חצרות סגורות ולא ניתן לקיים בהן זיקת הנאה. לאור זאת זיקת ההנאה המוצעת בתחום החצרות בכל המגרשים יבוטלו.

9. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לאפשר גמישות בתאי שטח 101 ו-A102 מבקשים לשנות את קו הבניין בדופן המזרחית לקו בנין אפס- ניתן לאפשר את הבקשה הנ"ל לאור העובדה שיש מדרכה רחבה והכבי משרת רק את הפרוייקט בכפוף לכך שבקומת הקרקע יוצעו שימושים פעילים מבני ציבור, מסחר, תעסוקה ו/או שטחים משותפים, ללא הקמת דירות מגורים בקומה זו.

10. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לנושאי התנועה והתחבורה לרבות עמוסי התנועה, הבקשה לבחינת יציאה נוספת לרחוב הרוזמרין, להוסיף שביל אופניים לחניון חנה וסע, וביחס להתנגדות לכיכר תנועה ע"ג שצ"פ: התכנית נבחנה ע"י אגף תושי"ה ואושרה ע"י יועץ התנועה של הוועדה המחוזית. במסגרת התכנית מוצעות פתרונות חנייה בתחום החניון התת קרקעי. כמו כן, מוצעת מערכת דרכים חדשה אשר נבחנה ע"י אגף תושי"ה ואושרה ע"י יועץ התנועה של הוועדה המחוזית. נושא התנועה ייבחן בשלב היתר הבנייה ופתרונות יינתנו בהתאם לצורך לרבות תכנון שביל האופניים ברח' שלמה דוגה.

11. יש לציין כי התכנית היא תכנית ראשונה מתוך כלל הפוליון המסומן בתכנית מתאר 2000 ובמסגרת התכנון של כל הפוליון מוצעת מערכת דרכים שלמה שתאפשר חיבור למקומות אחרים בגילה.

12. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה שתוצע חניה ללא הפחתה בכדי להימנע מעומסים- לאור סמיכות הפרוייקט לרק"ל ועל מנת לעודד שימוש בתחבורה הציבורית שמתוכננת באזור תתאפשר הפחתת תקן החנייה בפרוייקט כמקובל בתכניות התואמות מדיניות רק"ל. על כן, יש להגדיר כי תקן החניה יוצע ביחס של 1:1 עבור המגורים ללא קשר לגדול יח"ד. עבור יתר השימושים פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן.

13. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לבחון חלופה הרחוקה ממבני המגורים למגרש הכדורסל המוצע הצפוי לשמש גם את תושבי השכונה בכדי למנוע מטרד ורעש לתושבים: התכנון המפורט של השטח למבני ציבור לרבות החצרות ייקבע בשלב הרישוי בתיאום מול מהנדס העיר או

מטעמו.

14. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לגובה המבנים ביחס לחסימת קרינת השמש לביה"ס המתוכננים ולפארק הפנימי, ביחס ליצירת חומת הפרדה והסתרת הנוף לתושבי 'אחוזה יניב' וביחס לירידת ערך הנכס ונושאי האחזקה היקרה של מבנים בעלי מספר קומות גבוה ולבקשה להפחתה משמעותית במספר הקומות** - כאמור התכנית נבחנה ע"י הגורמים ונמצאה ראויה. התכנית מוצעת בצפיפות גבוהה משמעותית מהשכונה הקיימת שנבנתה לפני עשרות שנים על פי מדיניות אחרת ובצפיפות נמוכה, 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 בנוגע לנושא תוספת יח"ד בתמורה לקרן תחזוקה, התוכנית המופקדת מציעה 761 יח"ד ועוד 47 יח"ד בתמורה לקרן תחזוקה, מבקשים להפריש קרן תחזוקה בלי לפצות ע"י תוספת יח"ד שגם כך מספרם גבוה** - יח"ד המותנות מוצעות במסגרת שטחי הבנייה שניתן לאפשר עפ"י המדיניות ועל כן הינן מקובלות.

16. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לדיוריות ולטענות שהדיוריות המתוכננות יביאו עמם משפחות דלות אמצעים או סטודנטים שיעמיסו על האזור ויקשו יותר על תחזוקת המבנה** - הדיוריות מוצעות עפ"י הנחיות מנהל התכנון, אופציה זו מייצרות הזדמנות לתכנון תמהיל מגוון של דירות תוך התאמה לצרכי משק הבית המשתנה עם הזמן.

17. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית בהתאם להחלטה.**

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
הילה אפוטה ולאה הלל		17.09.2024	

מספר סידורי: 7

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1093566
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	צומת סביון בע"מ
עורך התכנית:	לוי אדר' יגאל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	20/04/2023
כתובת	מרדכי עליאש , מרכז העיר המתחם ממוקם על מגרש חניה קיים ברחוב עליאש, מרכז העיר, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30847	5	כן
30847	17	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/10/2023	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. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכללת חלק מחלקה 17 מצפון, בקו הכחול, קירוי הרמפה הקיימת בתחום זה וכן קביעת שלביות ביצוע בהתאם לנקבע בתכנית המאושרת החלה בשטח, תכנית מס' 12138. 2. התכנית מציעה תמהיל שונה מהתמהיל המוצע בתכנית מס' 12138 למגורים ומסחר ייקבע בהוראות התכנית כי 50% מיח"ד יהיו יח"ד להשכרה ל- 20 שנה, על הוראה זו יחול סעיף סטייה ניכרת. 3. יש להציג פתרון חנייה תת"ק לפי 5166ב'. הכניסה לחניון תוצע מרחוב מזי"א (רמפת הירידה לחניון הקיימת). 4. בהתאם לחו"ד מדיניות תכנון יש להגדיל את ההפרשה הבנויה המוצעת ל- 200 מ"ר

עבור : רווחה/תרבות/קהילה וחברה כגון מרכז חוגים/ מרכז רב גילאי/ סדנאות. 5. שטחי המסחר בקומת הקרקע יקבעו כמחייבים, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת. כמו כן, מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת. 6. יקבע בהוראות התוכנית איסור הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי. 7. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים לשטח סחיר לא יעלה על 1.2 מ'. 8. יוטמעו סעיפים רלוונטיים מתכנית מס' 12138 בתיאום לשכת התכנון. 9. הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לתכנית לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שנתיים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. 10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית. 13. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
החלטה לשוב ולדון בתכנית בדיון פנימי.	16/07/2023

ירד מסדר היום.	02/07/2023
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : בהתאם למדיניות באזור ומיקום התכנית על רחוב ראשי, ניתן לאפשר תוספת של 2 קומות נוספות, בהתאם לכך יש לעדכן את גובה הבינוי עד 10 ק'. יש לקבוע שלביות ביצוע בהתאם לנקבע בתכנית המאושרת החלה בשטח 12138- תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית פיתוח של קירוי הכניסה לחניון בפינת הרחובות מזי"א ועליאש בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו, תנאי לטופס 4 השלמת ביצוע קירוי הכניסה לחניון בפינת רחובות מזי"א ועליאש לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. יש להרחיב את המדרכה הצרה ברחוב עליאש כך שתוצע בייעוד דרך מוצעת ברוחב של 3.5 מ', יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם. לאור השינוי המבוקש מתעסוקה/ מסחר למגורים, יש לקבוע כי 50% מיחיד יהיו יחיד להשכרה ל- 20 שנה, תקבע על כך סטיה נכרת 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. יש לתת פתרון חנייה תת"ק לפי 5166ב' תחום מע"ר, בתחום המגרש הסחיר לאחר ההפקעה, ובתת הקרקע במלואו. הכניסה לחניון תוצע מרחוב מזי"א (מרמפת הירידה לחניון אשר הינה דרך מאושרת), בתאום אגף תושבייה. התכנית מציעה 178 מ"ר לטובת צרכי ציבור, בהתאם לחוו"ד מדיניות תכנון יש להגדיל את השטח ל- 200 מ"ר ולהוסיף להוראות התכנית כי שימושים אלו יהיו עבור : רוחה/תרבות/קהילה וחברה כגון מרכז חוגים/ מרכז רב גילאי/ סדנאות. השימוש המדויק יוחלט לעת היתר הבניה בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו. גובה החלל נטו יהיה לא פחות מ-5 מ' , השטח יוצע באותה הקומה וברציפות, בנגישות מרבית, מעל פני הקרקע, עם מערכות נפרדות וכניסה נפרדת. תנאי להפקדה יהיה תאום מיקום השטח עם אגף מבני ציבור. תנאי להיתר יהיה תיאום תכנון ומיקום סופי של השטח הציבורי ואופי הבינוי בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הבינוי בתאום אגף מבני ציבור ולשביעות רצונם. השטחים הציבוריים יועברו ע"ש עיריית ירושלים, אופן רישום השטחים הציבוריים, הכנת תצ"ר רישום והפקעה, יתואם עם אגף נכסים ויוטמע במסמכי התכנית. שטחי המסחר בקומת הקרקע (כ 190 מ"ר) הפונה לרחוב עליאש יקבעו כמחייבים ולא תותר הקמת דירות גן בקומה זו. הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב סטיה ניכרת. לא יותר ניווד בין שטח מסחר/ מבני ציבור, לקבע על כך סטיה נכרת. לפי המדידה קיימים 3 עצים בוגרים בתחום המגרש, 2 בגבול הצפוני ואחד בדרומי, ככל ומדובר על עצים בוגרים בעלי ערכיות יש לסמנם לשימור, ויש לקבוע רדיוס של	31/05/2023

3 מ' סביבם על מנת להמנע מפגיעה בהם.

יש להשלים חו"ד איכות הסביבה לעירוב השימושים המוצע, ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית

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

יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי

גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים לשטח סחיר לא יעלה על 1.2 מ'

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

יש לקבוע חובת נטיעת לפחות 3 עצים בוגרים בעלי ערכיות בשטח הפנוי מבינוי, תנאי לטופס 4 יהיה נטיעתם בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.

ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, תקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

תברואה- תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקמו עם אגף תברואה

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

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

יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף לחמש שנים.

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 ובהנחיות מנהל בית המודל.

התכנן ית כוללת הפרשות מבונות יש להוסיף סעיף רישום ההפרשות המבונות במסגרת רישום הבית המשותף, כמפורט מטה :

רישום שטחים מבונים

תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי : תרבות/ קהילה/ רווחה/חינוך בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית.

בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות

המקומית 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:

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

בסעיף 7.1.2 ובסעיף 4.1.2 א (2) יש למחוק המילים " ברמת המעטפת".

השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: שימור, אדריכל העיר, כבאות, תברואה, חשמל, מידע תכנוני, תכנית אב לתחבורה, והטמעתם במסמכי התכנית.

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.

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.	
ירד מסדר היום.	

תיאור חדש להתנגדויות			
התכנית עוסקת במגרש ברח' מרדכי עליאש שכונת מרכז העיר, חלקה 5 בגוש 30847 התכנית החלה במקום הינה : תכנית מס' 12138 משנת 2013 קבעה ייעוד של מגורים תעסוקה ומסחר. 32 יח"ד עד 45 מ"ר. 8 קומות. קירוי הרמפה הקיימת בחלקה הצפונית <u>תאור מצב קיים :</u> המגרש משמש כמגרש חניה היום. <u>התכנית מציעה :</u> שינוי ייעוד למגורים ומסחר (ביטול ייעוד תעסוקה) - 50% יהיו יח"ד להשכרה. תוספת שתי קומות לתוספת יח"ד, 200 מ"ר יוקצו להפרשה ציבורית התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.			

התוכנית הופקדה בתאריך 21/06/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 20/08/2024 .

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

עו"ד רמי וכילה, המתנגדים הינם הבעלים של דירה בחלקה 10 גוש 30847 – החלקה הסמוכה מדרום לתכנית המופקדת.

עיקרי ההתנגדויות:

- התכנית חורגת משטח חלקה 5 וגולשת לחלקה 10 מבלי לקבל את הסכמת הבעלים בדירות שבחלקה 10
- התכנית מציעה לבנות ממ"דים בחלק האחורי של הבניין המשקיף לחלקת המתנגדים, הדבר מצוי בידיעת מגיש התכנית וחרף האמור לא בוצע התאמות בתכנית בהתאם.
- התכנית אינה נותנת פתרון תחבורתי ראוי לעומס התנועה, קשיי חניה באזור.
- התכנית חורגת ממדיניות האזור
- התכנית אינה נותנת פתרון ראוי לעבודות החיזוק שיש לעשות בבניין בחלקה 10 במהלך ביצוע עבודות החפירה והבניה. הבניין בחלקה 10 הינו בניין ישן שנבנה בתחילת המאה הקודמת עובדה זו מחייבת ביצוע בדיקות יציבות מיוחדות בטרם אישור התכנית.
- התכנית פוגעת בשווי דירותיהם של דיירי הבניין בחלקה 10
- התכנית תגרום להיזק ראייה קשה בדירותיהם של דיירי הבניין בחלקה 10
- התכנית תגרום למפגעי רעש, זיהום חמורים באזור
- התכנית תפגע בפרטיותם של דיירי הבניין בחלקה 10
- התכנית תגרום לירידה בכמות האור הנכנסת לדירותיהם של הדיירים בחלקה 10

התנגדות מס' 2 :

מר. גורדון גרשון ת.ז. 055634687 בשמו ובשם ועד הבית בבן יהודה 36 פינת עליאש 1

עיקרי ההתנגדות :

מתנגדים לבניה מאחר וחלק של 50 מ"ר בחניה שייך לבניין שלהם.
התכנית מציעה לבנות ממ"דים ל- 40 דירות בשטח הבניין של המתנגדים.
התכנית החדשה שהוגשה יש חריגה מהשטח שנקבע בתכניות הקודמות שהוגשו.

התנגדות מס' 3:

מר עוזד טוביה ת.ז. 059726315

עיקרי התנגדות:

מתנגדים לבניה עקב כך שהתחלנו בתהליך עם בניינים צמודים לעשות תמ"א על כל השטח ביחד ואישור התכנית יפגע ביכולת של הבהניינים האחרים לעשות תמ"א משותפת.

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

1. **לדחות את ההתנגדות לעניין חריגה של התכנית אל תוך חלקה 10 הסמוכה מזרם**
על פניו נראה שהקו הכחול של התכנית נצמד לחלקה של מגישי התכנית ללא גלישה לחלקת המתנגד. בכל מקרה יש לבקש הבהרה מהמודד ולהשלים חו"ד חוזרת ממח' מידע תכנוני.
2. **לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית מציעה ממדים בחלק האחורי של הבניין המשקיף לחלקת המתנגדים**
מדובר על בנין בקו בנין של 9 מ' מגבול חלקת המתנגד לעומת 7 מ' שהיה מאושר בתכנית התקפה 12138 משנת 2013. המרחק המוצע בין הבניינים נבדק ונמצא כי הינו סביר וראוי תכנונית.
3. **לדחות את ההתנגדות לעניין חוסר פתרון תחבורתי ראוי לעומס התנועה וקשי חניה באזור**
תחילה יצוין כי מדובר על תוספת של שתי קומות ביחס למצב המאושר – תוספת שאינה משמעותית ואינה צפויה להעמיס על האזור בצורה חריגה. שנית מדובר על אזור מוטת תחבורה ציבורית וציר רק"ל במרחק של פחות מ-200 מ'.
כמו כן, נקבע בהחלטת הוועדה המקומית והמחוזית כי התכנית תציג פתרון חניה תת קרקעי לפי תכנית 5166 ואכן נקבע בהוראות התכנית כי מספר מקומות החניה ייקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
4. **לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית אינה נותנת פתרון ראוי לעבודות החיזוק שיש לעשות בבניין המתנגדים בחלקה 10 במהלך ביצוע עבודות החפירה והבניה**
לא מדובר על בניה טורית, אין קירות משותפים בין המבנים בחלקות הנ"ל, יתרה מכך מדובר על קו בנין שנע בין 9-11.7 מ' מגבול החלקה של המתנגדים.
בכל מקרה יש לקבוע סעיף בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור מהנדס לכלל ההיבטים ההנדסיים לרבות מענה לחשש בפגיעה בחלקות סמוכות.
5. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שהתכנית תגרום למפגעי רעש, זיהום חמורים באזור**
כל בניה חדשה כרוכה בהפרעות מסוימות בשלב הבניה אך זאת בהתאם למקובל עפ"י התקנות. כן יש לקבוע סעיף בהוראות התכנית בשלביות הביצוע שהבניה תבוצע בהינף אחד, כך שהמטרדים שעלולים להיווצר יהיו באותו פרק זמן, בפעימה אחת ולא בשלבים שיכולים להימשך לתקופה ארוכה יותר. הבניה תהיה בהתאם לתקנות מניעת מפגעים.
6. **לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית פוגעת בשווי דירותיהם של דיירי הבניין בחלקה 10**
כפי שנזכר לעיל מדובר על תכנית ראויה ותואמת למדיניות של מרכז העיר. כל בעל נכס זכאי לשבח את נכסיו בהתאם למדיניות המקובלת ע"י הוועדות.
בכל שימצא לנכון, יוכל המתנגד לנסות ולפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
7. **לדחות את ההתנגדות לעניין חריגה מהמדיניות, פגיעה בפרטיות הדיירים, היזק ראייה קשה וירידה בכמות האור הנכנסת לדירות של הדיירים**
היקף הבינוי המוצע תואם את המדיניות התכנון לאזור מרכז העיר, המאופיין בבנייה אינטנסיבית, גבוהה ומרובת שימושים. מדובר על תוספת שתי קומות בלבד למצב המאושר. הבינוי המאושר והמוצע אינו חורג באופן מהותי מהתכניות המאושרות בסביבה שלו והוא תואם

למאפייני הבינוי באזור.

מדובר על תוספת לא משמעותית שאינה אמורה להוות פגיעה באיכות חייהם של המתנגדים ו/או דיירי הבניין.

בנוסף יצוין כי החלונות של המתנגד הם לכיוון צפון, מקום בו לא עוברת השמש.

8. לדחות את ההתנגדות לעניין הגשת תמ"א 38 משותפת

יצוין כי לא מובנת זיקת המתנגד או המיקום שלו ביחס לתכנית דנן.

כפי שכבר נזכר לעיל מדובר על תוספת של שתי קומות בלבד לתכנית שאושרה משנת 2013 למבנה בן 8 קומות.

תמ"א 38 היא תכנית שמטרתה לחזק בניינים ולא רלוונטי למגרש ריק הכלול בתכנית.

9. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית יש לתקן את התכנית באופן הבא:

א. יש להרחיב את המדרכה הצרה ברחוב עליאש כך שתוצע בייעוד דרך מוצעת ברוחב של 3.5 מ', יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

ב. יש לקבוע את תמהיל הדירות בתוכנית באופן הבא: 40% מיחידות הדירור יהיו עד 60 מ"ר, 40% נוספים מיחידות הדירור יהיו עד 90 מ"ר ו-20% מיחידות הדירור יהיו ללא מגבלת גודל

10. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1275551
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	אשד לוי רונית
עורך התכנית :	איגרא גיא
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	14/08/24
כתובת	בוליביה , קרית היובל בוליביה 14

גוש	חלקה	בשלמות
30415	177	לא
30415	203	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות _____ 13 תשריט 9

תוכנית לתוספת קומות ויח"ד 1. קביעת שטחים על סך 46,683 מ"ר. מתוכם עבור : <u>מגורים</u> 18,902 מ"ר עיקרי ו- 7,193 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, 140 מ"ר עיקרי ו- 1,637 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת, <u>מבנים ומוסדות ציבור</u> 88 מ"ר עיקרי ו- 16 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו- 459 מ"ר עיקרי ו- 98 מ"ר שרות מתחת. <u>מסחר</u> 499 מ"ר עיקרי ו- 91 מ"ר שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. <u>חניון</u> 17,560 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. תוספת שטח למגורים בסך 2,751 מ"ר עיקרי ו- 1,844 מ"ר שרות לתכנית המאושרת 2. קביעת גובה בינוי ל 3 מבנים – 20,9,9 קומות (תוספת של 4 קומות לבניין המאושר) 3. קביעת מספר יח"ד ל- 248 (תוספת 68 יח"ד), 36 יח"ד מתוכם התקבלו במסגרת ההיתר 4. גודל ממוצע של יח"ד כולל ממ"ד 12 מ"ר – 118 מ"ר 5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח 6. קביעת הוראות בדבר קרן תחזוקה
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ד' -מגורים	248	3,540	97	741% בניה לא כולל שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת
מגורים ד'- מבנים ומוסדות ציבור				לא כולל 98 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת
				563

מגורים ד'- מסחר				499	לא כולל 91 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת
דרך מוצעת	105	3			
סה"כ	3,645	100		27,297	
תיאור המצב הקיים					
בינוי שהיה בחלקה נהרס ובמקום מתנהלות עבודת חפירה					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
574178 משנת 2019 תוכנית פינוי בינוי הכוללת בניית שלושה מבני מגורים ב- 16,9,9 קומות, סה"כ 180 יח"ד, בשטח 16,291 מ"ר עיקרי ו-5349 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו- 1,637 מ"ר שרות מתחת , מסחר בשטח עיקרי 499 מ"ר עיקרי ו- 91 מ"ר שרות, שטח למבנים ומוסדות ציבור 547 מ"ר עיקרי ו- 109 מ"ר שרות, חניון בשטח 17,560 מ"ר שרות					
היתרים: 01/0051/2021 משנת 2022 היתר חפירה ומילוי 00/0051/2021 משנת 2024 היתר בהתאם לתוכנית 574178 ל- 216 יח"ד בשטח 18,702.9 מ"ר עיקרי מעל הקרקע ו-1,071.99 מ"ר מתחת , 5,482.72 מ"ר שרות מעל הקרקע ו-13,809.86 מ"ר שרות מתחת ההיתר כולל הקלות: - שב"ס תוספת של 36 יח"ד, הקלה בגובה מיני קומת מסחר מפלס בוליביה, - שינוי מיקום כיתת מעון - ניוד זכויות עיקרי ושירות של מנים ומוסדות ציבור ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת - ניוד זכויות עיקריות מגורים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת בהיקף 150 מ"ר עבור מועדון דיירים. - שינוי מיקום כניסה לבניינים - הגדלת תכסית במגרש מ-50% ל- 52.8% - שינוי במיקום המסחר ברחוב בוליביה					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
- ייעוד לפי תכנית המתאר" אזור מגורים עירוני - התייחסות לתכנית הבנייה: על פי התכנית המאושרת - תכנית שכונתית: תכנית אב יובלים גנים – מתחם כתום - תקן חנייה עירוני: על פי התכנית המאושרת					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
תמ"א 35	תואם				
תמ"א 1	תואם				
תמ"א 18	ל"ר				

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			אחרת
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן	656 מ"ר עבור מעונות יום עם חצרות	יש להגדיל ל-750 מ"ר ולהוסיף שטחי חצר בהתאם
עתודות / אחר			

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
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1275551 – רח' בוליביה, קרית יובל כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי לתכנית 101-0574178 בדבר הוספת 4 קומות לבניין מס' 1 תוך הגדלת מס' יח"ד מירבי ושטחי הבניה המרביים. התכנית חלה על חלקה 177 בגוש 30415, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 177 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 331/1975 הרשומה מתאריך 20.11.1977. - בהתאם לתכנית 574178 הוכנה תצ"ר מס' אליפסה 1148/2020 הכשרה לרישום מתאריך 08/2020. יש להתאים את גבולות חלקה 177 וכן גבולות תא שטח 2 בהתאם לתצ"ר 1148/2020. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	מצב מוצע: - - קביעת בינוי לתוספת 4 קומות למגורים לבניין מספר 1, והוספת 32 יח"ד בבניין. - תוספת שטחי בנייה מירביים - סה"כ מוצעות 248 יח"ד (מתוכן 36 שהתקבלו בשב"ס ועוד 32 המבוקשות כעת), לעומת 180 בתב"ע המאושרת. - לא מוצעות הפרשות לצרכי ציבור נוספות מעבר למאושר (מאושר מעון יום כפי שנדרש בחוות הדעת לתב"ע המקורית). 4. 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 לתהליכי 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 באזור זה של השכונה, יש צורך במענה בין היתר עבור חינוך, ושטחים ציבוריים פתוחים. זאת לצד צרכים נוספים כגון, דת, רווחה, קהילה וחברה, הדורשים מענה גם כן (וצפויים לקבל מענה בתכניות נוספות בסביבה). - בצמוד לתכנית זו מקודמות מספר תכניות, הן ברחוב בוליביה והן ברחוב שטרן. על פי המלצת אגף התכנון, ובהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, יש להתייחס בראייה מתחמית כוללת יותר למתחם בו מקודמות התכנית, תוך תיאום תכנון על מול התכניות השכנות. - התכנית מציעה מעון יום בן 2 קומות כהפרשה מבונה בסדר גודל של 650 מ"ר עם חצרות נדרשות, וזאת בהתאם לדרישת מחלקתנו בחוות דעתנו המקורית שהתייחסה ל- 180 יח"ד (תב"ע 574178, הוסיפה כ- 120 יח"ד). בנוסף, בחלופה המקורית, דובר על כך שינתן גם שטח ציבורי בחלק העליון של התכנית היכן שישנה כיום חנייה. בסופו של דבר קודמה חלופה ללא שטח זה. - לתכנית המקורית התקבלה תוספת של 36 יח"ד ל- 180 יח"ד המאושרות, במסגרת הקלות שב"ס. כעת מבוקשות עוד 32 יח"ד, כך שסה"כ יתווספו 68 יח"ד מעבר למאושר בתב"ע המקורית, ללא הפרשות ציבוריות. - לאור נתוני התכנית ותוספת יח"ד המבוקשת, ובכדי לתת מענה הולם לצרכי הציבור בסביבה, וביתר שאת בדרום שכונת קריית היובל בה צפויות להתווסף יח"ד רבות, יש להגדיל את שטח מעון היום ל- 750 מ"ר כך שתתווסף עוד כיתה למעון המוצע (כ- 100 מ"ר יותר מהמאושר), עם חצרות בהתאם לתוספת הכיתות. גודל כיתות המעון והחצרות הנלוות יהיה בהתאם למדריך לתכנון מבני ציבור של משרד החינוך. - יש לתאם את מיקום השטח הציבורי ואופי הבינוי מול המח' לתכנון מבני ציבור. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - 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. - אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת, בכפוף לאמור לעיל, ותוך הגדלת ההפרשה הציבורית בהתאם.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
תיק חוות דעת שמאים 2024/124 ברחוב בוליביה - תוספת קומות	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לאחר תיאום ואישור מיקום ההפרשה המובנה ומהותה מול מחלקת מדיניות התכנון, נדרש לקבל חו"ד נוספת.	המחלקה לנגישות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
תוספת גדולה של 37% יח"ד ביחס לתוכנית המאושרת בהתאם לתקן 21	הקמת קרן תחזוקה	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
תוספת משמעותית של יח"ד ללא מענה פרוגרמטי		השפעות חברתיות:

שטחי שרות מעל פני הקרקע		תשתיות ותחבורה:
לא מוצעים עצים לשתילה		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 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית מוסיפה 68 יח"ד לתוכנית פינוי בינוי מאושרת במקום מספר 574718. 36 יח"ד לפי הקלות שב"ס במסגרת רישוי שאושרו 321 יח"ד נוספות כמענה להקמת קרן תחזוקה, הוגש דוח מעודכן לבדיקת היתכנות כלכלית לפרויקט עפ"י תקן 21. יבדק על ידי שמאי של עיריית ירושלים, מס' יח"ד וקומות יעודכן במקרה הצורך.
2. התוכנית מציעה תוספת של 68 יח"ד ל- 180 יח"ד המאושרות בתכנית שאושרה, בהתאם לחו"ד מדיניות תכנון יש להגדיל את ההפרשה הציבורית ולהוסיף עוד כיתת מעון. סך שטח ההפרשה הציבורית יהיה 750 מ"ר בנוי עם חצרות בגודל תקני לפי מדריך תכנון לבני ציבור של משרד החינוך.
3. שטח זה ייוחד לרשות המקומית והנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
4. סעיף 4.1 ה לעניין תחזוקה – לא מובן יש לבטל ולרשום סעיפים מתאימים בתאום עם היועצת המשפטית של הוועדה כי כל הדירות החדשות המוצעות (לאחר אישור השמאית העירונית) ישמשו כקרן תחזוקה לטווח ארוך לבניין.
5. התוכנית המוצעת קובעת כניסה למגדל מרחוב בוליביה דרך זיקת הנאה ומסמנת בתוכנית בינוי מסומנת כניסה למגדל גבוה ב3 מ' ממפלס הרחוב עם פיתוח שטח המצמצם את זיקת ההנאה לרצועה צרה של מעבר בלבד. יש לקבוע כי הכניסות למבנים יהיו מלווי מפלס רחוב תותר סטיה עד 0.5 מ'. יש לפתח את שטח זיקת ההנאה באופן מיטבי המאפשר מעבר ושהייה לטובת כלל הציבור ודיירי הפרויקט
6. התוכנית מציעה קומת מחסנים בבניין מס 1 במפלס 754.28, כ-4.5 מי מעל מפלס הקרקע בחזית של רחוב בוליביה ומעל פני הקרקע לכיוון מעבר ציבורי מצפון לתוכנית. מעל הקרקע יוצעו שטחים עיקריים בלבד שטחי שרות יהיו במלואם מתחת לפני הקרקע.
7. יש לתקן את המדידה בהתאם להנחיות חו"ד מחלקת מידע תכנוני.
8. לא יותר ניווד שטחים בין הבניינים, יש למחוק סעיף ב בהוראות לטבלה 5
9. סעיף ח בהוראות טבלה 5 לעניין תכסית לבטל הבניינים כבר בביצוע.
10. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות. להוסיף עצים לנספח בינוי ולהוסיף תיקון בתוכנית המוצעת להוראות תוכנית 574718 סעיף 4.1 ו' (ו) בהתאם

11. סעיף 4.1.2 א (3) בתוכנית המוצעת לעניין הקטנת גובה קומת מסחר בשל הפרשי טופוגרפיה, לא מקובל לפי החתכים בתוכנית בינוי ניתן להציע קומת מסחר בגובה לפי הנחיות מרחביות והקטנת קומת ביניים לגובה מינימלי של 2.1 מ' לפי הוראות תוכנית 574178 סעיף 4.1.2 א' (ג2)
 12. התוכנית המוצעת מסמנת במגדל 2 קומות אחרונות בגובה 4.5 מ' לא בהתאם להוראות תוכנית מאושרת 574718 לעניין גובה קומה טיפוסית של 3.3 מ', סעיף 4.1.2 א' (א2). יש להקטין את גובה הבינוי ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם.
 13. בתוכנית בינוי חתכים 1-1 ו-3-3 מסמנים קומה אחרונה בולטת מקו קונטור של קומה טיפוסיות, תכנון לא מקובל, התכנון יהיה לפי הנחיות מרחביות ובתיאום עם אדריכל העיר.
 14. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
 15. יש להשלים חו"ד של מחלקת איכות סביבה, תושי"ה, חח"י, הרשות לכבאות והצלה, אגף תברואה, מחלקת היטלי השבחה
 16. 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.
 17. 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.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1186972
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	חלאק נירפת
עורך התכנית:	יגוד מאיר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	31/05/2023
כתובת	דרך א טור שמואל בן עדיה 10 , א-סוואנה

גוש	חלקה	בשלמות
29996	125	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/09/2023	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הועדה המקומית מחליטה הועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : 1. מאחר ומדובר במבנה היסטורי, קווי הבניין יהיו עפ"י הקונטור הבניין הקיים, תותר הגדלת אחוזי בניה עד 160% שטחים מרביים מעל הקרקע ב 4 קומות בכל חתך, בכפוף לפתרון חניה עפ"י התקן התקף. 2. הוועדה דוחה את הצעת מגיש התכנית לביטול הדרך המוצע בתכנית. רוחב הדרך הסטטוטורית יישאר על כנו בהתאם לתכנית 3092. התכנית תציע פיתוח לדרך המאושרת בגבולות התכנית כולל מדרכה, כניסה רגלית למגרש, וגישה לחניה. 3. יש לסמן להריסה גדרות ומדרגות בתוואי הדרך המאושרת, הריסתם תהיה תנאי לתחילת ביצוע הבניה . 4. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת נספח תנועה ערוך על ידי יועץ תנועה ובאישור יועץ התנועה ללשכת התכנון. 5. תנאי בהיתר בניה יהיה הגשת פיתוח לדרך המאושרת בגבולות התכנית , כך שתתאפשר

כניסה לחניה המוצעת. תנאי לטופס 4 ביצוע בפועל של פיתוח הכביש האמור. 6. לתכנית יצורף סקר עצים ערוך ע"י אגרונום לאישור אגף שפ"ע. מסקנותיו יוטמעו במסמכי התכנית בהנחיית לשכת התכנון. 7. היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 8. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' קומות, קווי בניין, הריסה, ושלבי ביצוע. 9. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר . 10. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 11. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות : אגף תוש"ה והטמעתם בכל מסמכי התכנית. במידה ולא תתקבל התייחסות המחלקות בתוך 60 ימים ממועד העברת מסמכי התכנית לידיה, יראה הדבר כקיום חובת ההיוועצות. 12. 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. 13. 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.	
לבקשת יזם התכנית – התכנית תרד מסדר היום לצורך תיאום	28/06/2023

--	--

תיאור חדש להתנגדויות			
מצב קיים: בניין קיים בן 3 קומות תכניות מאושרות ומקודמות: תכנית 3092 תכנית מתאר לשכונה המייעדת את המגרש לאזור מגורים 5 עם דרך קיימת או מאושרת. תכנית 939777 משנת 2021, לא עמדה בתנאי סף ולא קודמה. היתרים: לא נמצא היתר להקמת הבניין. עפ"י תצ"א משנת 1967 חלק מהמבנה היה קיים. תקן חניה: תקן בינוני 1:1.33 מצב מוצע: הכשרת עבירות בניה בבניין בן 3 קומות והוספת קומה חדשה. סה"כ 4 קומות ו4 יח"ד. 1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 ודרך, לאזור מגורים ב'. 2. קביעת היקף שטחי הבניה - 98% מירבי. 3. קביעת קווי בניין חדשים. 4. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה והיתר אכלוס.			

התוכנית הופקדה בתאריך 21/06/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 20/08/2024 .

לתוכנית הוגשה התנגדות עצמית ע"י עו"ד מוהנד ג'ברה בשם הגב' נירפת חלאק מגישת התכנית :

עיקרי ההתנגדות:

התנגדות נקודתית ומתייחסת לסעיף 7.1 (1) להוראות התכנית, אשר מתנה את קבלת טופס 4 (תעודת גמר) "בביצוע בפועל של פיתוח הכביש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה". יש להורות על ביטול ומחיקת התנאה זו מהוראות התכנית ולהורות על ביטול התנאי הנפקת טופס 4 / תעודת גמר בביצוע בפועל של הדרך הנ"ל, הכל מן הנימוקים הבאים:

המתנגדת תטען כי התנאת קבלת טופס 4 (תעודת גמר) בביצוע בפועל של פיתוח הכביש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה הינו שלא לצורך ומשמעותה עלול להיות סיכול בפועל של הנפקת היתר הבניה ו/או סיכול קבלת טופס 4 / תעודת גמר בעתיד, מן הסיבה הפשוטה שהדרך הנ"ל כמעט ואינה ברת ביצוע בשל הפרשי גובה גדולים מאוד המגיעים לכ – 5 מ' גובה בין הכביש למגרש נשוא התכנית ו/או הקמתה כרוכה בעלויות גבוהות מאוד, דבר שעלול לסכל את הקמת הדרך.

בערר (מטה) 61/19 נקבע כי "במקרה קיצוני וחריג שבו לא תהיה כל דרך להבטיח את מימוש השטחים הציבוריים, הנדרשים מבחינה תכנונית, לוועדה המקומית יש שיקול דעת בשאלה אם ניתן לתת היתר בניה..."

עוד תטען המתנגדת, כי פיתוח הדרך לא אמורה להיות על חשבונה הפרטי של המתנגדת ומי שצריך לפתחו הינו רשות ציבורית.

בערר 134/17 דנה ועדת ערר מחוזית לירושלים בשאלה האם הוועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה בחתימת יזם על הסכם פיתוח כאשר הוראות תקנון התכנית לא קובעות מי יבצע את הוראות פיתוח השטחים הציבוריים.

ועדת ערר שדנה בעניין דורות יוקרה קבעה מס' קביעות חשובות המשליכות על טענות המתנגדת, בין היתר קבעה כי אין לפרש הוראות שלביות ביצוע כמחייבות יזמים לשאת בעלויות הפיתוח

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים:

1. לדחות את ההתנגדות העצמית לעניין סעיף 7.1 (1) שלבי הביצוע כי תנאי לטופס 4 / תעודת גמר יהיה ביצוע בפועל של פיתוח הכביש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה בטענה כי ביצוע הכביש כמעט אינו בר ביצוע לאור הפרשי גובה בין הכביש הקיים לבין מגרש נשוא התכנית ובטענה כי פיתוח הדרך לא אמור לבוא על חשבונה של היזם.
א. לעניין הטענה כי ביצוע הכביש כמעט אינו בר ביצוע בגלל הפרשי הגובה – ראשית יצוין כי,

הועדה המקומית המליצה על דחיית התכנית מסיבות תכנוניות של המבקש לשנות את יעוד הדרך ליעוד מגורים , הקמת מעלית רכב בקו אפס לצורך הגעת רכב למגרש פתרון אשר לא נמצא מתאים וללא פתרון ראוי לגישה עם רכב למגרש לא ניתן לאשר יחידות דיור חדשות .

עם זאת הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית וקבעה את שלביות הביצוע של הכביש בשלב היתר הבניה ולא בשלב התב"ע וזאת לאחר שבחנה ומצאה כי ישנה חשיבות להרחבה של הדרך. מדובר על דרך צרה וללא מדרכה ורכבים שחונים וחוסמים חלק מרצועת הדרך . יצוין כי ביצוע הכביש הינו בר ביצוע למרות הפרשי הגובה , קיימים לכך אמצעים הנדסיים וטכנולוגיים.

ב. לעניין הטענה כי לא ניתן להטיל את המטלה על היזם – התכנית לא קובעת מי יבצע את הכביש.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אילנה מכחל			

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1043702
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	חג' יחיא עבד אלכרים
עורך התכנית :	אבו חוסין אחמד
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	15/02/2022
כתובת	גבעת המטוס

גוש	חלקה	בשלמות
30282	39	לא
30282	38	לא
30282	42	לא
30282	41	כן
30282	40	לא
30282	56	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/09/2023	החלטה הוועדה לאחר שעינה במסמכי התכנית ובמסמך המדיניות לשכונת גבעת המטוס, שמעה את נציג הוועדה המקומית, מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : 1. בהתאם למסמך מדיניות התכנון לשכונת גבעת המטוס אשר אומץ על ידי הוועדה המחוזית ביום 23.03.06, תותר הגדלת אחוזי בניה עד 240% שטחים מרביים מעל הקרקע ב- 6 קומות מעל חניה תת קרקעית. 2. קווי הבניין לא יפחתו מ-3 מטרים מגבול המגרש ומרחק בין הבניינים לא יקטן מ-6 מטר, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובהנחיית לשכת התכנון. 3. תנאי להפקדת התכנית יהיה התייחסות המחלקה למדיניות התכנון בדבר הצורך בהפרשה לצרכי ציבור. במידה ותידרשנה הקצאת שטח ציבורי, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם כתנאי להפקדת התכנית בהנחיית לשכת התכנון 4. בהמשך לאמור בסעיף לעיל יתווספו להוראות התכנית סעיפים המבטחים את מימוש הצורך הציבורי הן בתנאים להיתר והן בתנאים לאכלוס בהנחיית לשכת התכנון. 5. הוועדה שקלה את הצעת מגיש התכנית לאפשר חזית מסחרית לכיוון חזית הרחוב הפנימי לשכונה. הוועדה סבורה כי לא נכון לאפשר הקמת חזית מסחרית ברחוב זה, שכן מתאפיין ברוחב דרך שאינו מאפשר רוחב מדרכה נאות לצד חניה למסחר. . כמו כן במסמך מדיניות לגבעת המטוס אשר אומצה על ידי הוועדה המחוזית צוין כי

תיבחן חזית מסחרית כלפי ציר

הראשי של גבעת המטוס ברחוב טנטור ולא עבור רחובות פנימיים יותר. לפיכך יבוטל סימון החזית המסחרית מתשריט

התכנית.

6. התכנית מציעה כניסה לחניה מדרך מאושרת אשר אינה סלולה בפועל. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת נספח תנועה

לאישור יועץ התנועה לוועדה. נספח התנועה יכלול תכנון מפורט של הדרך המאושרת ועד לחיבורה ממזרח באישור תושי"ה

וממח' הסדרי תנועה בעיריית ירושלים. התיאום יתבצע תוך 60 יום מהגשת התכנית למחלקת תושי"ה והסדרי תנועה. ככל

ולא תימסר עמדת תושי"ה בתוך 60 יום מקבלת מסמכי התכנית יחשב הדבר כקיום חובת ההיוועצות.

7. תנאי להיתר איכלוס יהיה הסדרת דרך גישה מוטורית לתחום המגרש בפועל. תירשם סטיה ניכרת על שלביות ביצוע.

8. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למפלס הדרך הסמוכה ככל הניתן.

9. יובהר כי לא יותר מילוי לשם הטמנת החניה. חניה תהיה תת קרקעית במלואה בלבד, בתיאום יועץ התנועה והנחיית לשכת

התכנון.

10. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת סקר טבע עירוני מקדים בהנחיית לשכת התכנון

11. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר

12. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 2.1 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה

13. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.

14. ייקבע בהוראות התכנית כי שינוי בקווי הבניין, מס' הקומות ושלביות ביצוע יהווה סטיה ניכרת.

15. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות העיריה.

16. יתווסף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע

בעיריית ירושלים. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.

17. עריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון

18. תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקעי, ו-80% בתת הקרקע.

19. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 1.

20. 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.

21. 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.	
החלטה הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית בדיון פנימי.	02/04/2023
ירד מסדר היום	18/09/2022
החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי.	22/05/2022
ירד מסדר היום	08/05/2022
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : לא ניתן לקדם שתי תכניות סותרות על אותו תא שטח, סוכם עם הוועדה המחוזית שבמקביל לקידום התכנית הכללית לתוספת שטחי שרות בכל שטח התכנית תערך בחינה משותפת של עיריית ירושלים ולשכת התכנון המחוזית לתוספת זכויות בניה עבור שטחים עיקרים בשטח תכנית 12495 ו 55834. יש להתאים את המבוקש בתכנית זו לתכנית 979336 (בשלב תנאים לפני הפקדה) אשר מאפשרת תוספת למגרשי המגורים בתכנית 14295 לפי הפרוט הבא – הוספת זכויות בנייה בשיעור של עד 20% משטח המגרש או 500 מ"ר הקטן מבניהם. הזכויות מיועדות לשטחי שרות עיליים למגרשי המגורים בלבד. הוספת זכויות בנייה לשטחי שרות תת-קרקעיים (בנוסף לזכויות עבור חנייה), בשיעור של עד 100% משטח המגרש או פעמיים שטח התכנית, הגדול מבניהם. תוספת קומה. קביעת הוראות המאפשרות הבלטת גזוזטראות מקו בנין קדמי ואחורי עד 40% מהמרווח. ביטול סעיף 4.1.2 א.ז. בתכנית מק/14295 לגבי הגבלת תכנית בנייה תת-קרקעית וקביעת הוראה על הצגת פתרון הידרולוגי להחדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 34, במידה ותתוכנן בנייה תת-קרקעית בתכנית מעל 85%. תנאי להיתר בניה יהא רישום המקרקעין בהתאם לטבלת זכויות ע"פ תב"ע מאושרת 14295. יש לקבוע יחס של שינוי לתכנית 14295. יש להוסיף/ להפנות לסעיפים הרלוונטיים בתכנית 14295 בנושא שלביות הביצוע, ביצוע הדרכים וכו'. יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות : תושי"ה דרכים,	31/03/2022

תושי"ה חנייה ותנועה, כבאות והצלה, רשות עתיקות, מידע, מדיניות תכנון, תברואה, חברת חשמל, שפי"ע גננות. תנאי לטופס 4 אכלוס לתוספת הקומות החדשות יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפי"ע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של החלקות המצרניות בגו"ח 30282 חלקות 34-35, 23, 42 ו 16 וכל בעלי העניין בחלקה נשואת התכנון.	
ירד מסדר היום	
החלטה הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית בדיון פנימי.	

תיאור חדש להתנגדויות
מצב קיים: חלקה ריקה מבינוי. התכנית מציעה הקמת בניינים למגורים בני 6 קומות. 1. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ג'. 2. קביעת הוראות בניה למגורים ולצרכי ציבור. 3. קביעת שטחי בניה חדשים, 4. קביעת מספר קומות מירבי. 5. קביעת קווי בניין מירביים. 6. קביעת מספר יח"ד מירבי. 7. קביעת הוראות בהליך רישוי ומתן תעודת גמר. 8. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים. 9. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה. התכנית החלה במקום הינה- תכנית מק/ 14295 משנת 2014 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים ב'. התכנית קבעה הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים וקביעת הוראות בינוי ופיתוח בשכונת גבעת המטוס. ת.ש 124. גודל מגרש מ"ר 2452. 2141 מ"ר שטח עיקרי ו 330 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת – סה"כ 2471 מ"ר שטחי בנייה. 101% בנייה מרבים. תכנית שכונתית – מדיניות גבעת המטוס דרום. במגרשים בנויים ניתן לאפשר זכויות בנייה עד 180% בנייה מרבי. תותר תוספת של 2 קומות על הבניינים הקיימים עד לגובה 6 קומות בכל חתך מעל הקרקע. תידרש הפרשה לצרכי ציבור מהמגרש עבור הרחבת דרך ככל שיימצא צורך בהרחבת דרך בתכנית. היתרים: לא נמצאו היתרים. התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית.

לתוכנית הוגשה התנגדות עצמית אחת:
מאת עו"ד מוהנד ג'אברה ב"כ של מגישי התכנית (יזם) למיה ג'אברה ואחמד חג' יחיא

הפרשה מבונה לצרכי ציבור: התכנית המופקדת מציעה ההפרשה מבונה בגודל של 180 מ"ר לשימושי קהילה ורווחה. בהתאם לישיבה שהתקיימה באגף תכנון עיר, לאחר בחינות רבות להגשת תכניות נקודתיות בהתאם לתכנית 14295, הוחלט על מסמך מדיניות לתוספת בינוי ואחוזי בנייה. בין השאר הוחלט כי "לא תידרש הפרשה לצרכי ציבור מהמגרש או מהבינוי המוצע בו". בסופו של דבר על פי החלטת הוועדה המחוזית צויין כי בהתאם למסמך המדיניות שאומץ על ידי הוועדה המחוזית אכן יש להגדיל אחוזי בנייה אך הוועדה דרשה בנוסף התייחסות מחלקת מדיניות תכנון בדבר הצורך בהפרשה לצרכי ציבור. המתנגדים מבקשים לבטל סעיף זה ולהסיר את הדרישה להפרשה לצרכי ציבור, בהתאם למסמך המדיניות שסוכם ע"י וועדות התכנון.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

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

1. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה בדבר ההפרשה המוצעת בתכנית: הוועדה המחוזית החליטה במסגרת הדיון להפקדה כי נדרשת בחינה בדבר הצורך בהפרשה מבונה. בהתאם לכך, עלה כי נדרשת ההפרשה המוצעת בתכנית וזאת בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון.
2. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפי זלצמן	מתכנן ערים	15.9.24	אפי זלצמן

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1079128
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אבו זאהריה פריד
עורך התכנית:	עומר מוהנד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	12/08/2024
כתובת	ג'ובראן ח'ליל ג'ובראן , מערבית לדרך ראמללה ומזרחית לכביש 21, צפון בית חנינא

גוש	חלקה	בשלמות
30605	106	לא
30605	1072	כן
30605	100	לא
30605	99	לא
30605	138	לא
30605	1071	לא
30605	941	לא
30605	904	לא
30607	11	לא
30607	35	לא
30607	37	לא
30607	38	לא
30607	65	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 22 תשריט 21

מטרת התכנית: מתחם עירוני חדש הכולל שלושה מבני מגורים, קניון, ושלושה מגדלים בני 18 קומות למסחר, תעסוקה, מלונאות, מרכזי בילוי, אולמי אירועים, מגרש למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים והתוויית דרכים חדשות. הוראות התכנית: 1. שינוי ייעודי הקרקע כמפורט: מאזור בניה עד 3 קומות למגורים, אזור בניה עד 4 קומות למגורים מעורבים במסחר, דרך מאושרת ונוף פתוח, למגורים ב', מסחר, מגורים מסחר ותיירות, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת.
--

2. קביעת שטחי בניה כוללים ל – 140,275 מ"ר (בנוסף 1,220 מ"ר למרפסות) כמפורט:
- א. תא שטח 1 בייעוד מסחר – 72,970 מ"ר שטחי בניה כוללים (22,685 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת, 3,780 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, 5,425 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת ו – 41,080 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת).
- ב. תא שטח 301 בייעוד מגורים מסחר ותיירות – 51,260 מ"ר שטחי בניה כוללים.
- מגורים – 12,270 מ"ר כוללים (10,500 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו – 1,770 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת).
 - מסחר – 1,800 מ"ר כוללים (1,120 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו – 680 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת).
 - תעסוקה – 2,520 מ"ר כוללים (1,800 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו – 720 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת).
 - תיירות – 12,430 מ"ר כוללים (11,100 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו – 1,330 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת).
 - 22,240 מ"ר לשירות מתחת לכניסה הקובעת, ו – 860 מ"ר שטחי מרפסות.
- ג. תא שטח 202 בייעוד מגורים ב' – 1,905 מ"ר כוללים (805 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת, 205 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו – 895 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 120 מ"ר שטחי מרפסות.
- ד. תא שטח 203 בייעוד מגורים ב' – 1,905 מ"ר כוללים (805 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת, 205 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו – 895 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 120 מ"ר שטחי מרפסות.
- ה. תא שטח 204 בייעוד מגורים ב' – 1,905 מ"ר כוללים (805 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת, 205 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו – 895 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 120 מ"ר שטחי מרפסות.
- ו. תא שטח 300 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור – 10,330 כוללים (5,720 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת, 1,430 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו – 3,180 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת).

3. קביעת מספר יחד מירבי ל – 122 (20% מהן יח"ד קטנות) כמפורט להלן:

- א. בתא שטח 301 – 86 יח"ד.
- ב. בתא שטח 202 – 12 יח"ד.
- ג. בתא שטח 203 – 12 יח"ד.
- ד. בתא שטח 204 – 12 יח"ד.

4. קביעת מספר קומות מירבי כמפורט להלן:
א. בתא שטח 1 למסחר – 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 6 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
ב. בתא שטח 301 למגורים מסחר ותיירות – 18 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 6 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
ג. בתאי שטח 202, 203, 204 למגורים ב' – 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
ד. בתא שטח 300 למבנים ומוסדות ציבור – 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
5. קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.
7. קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. הפרשה בקרקע למגרש למבנים ומוסדות ציבור, קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה.
10. קביעת הוראות לפתוח השצ"פ.
11. קביעת הוראות להתוויית דרכים חדשות.
12. קביעת הוראות בגין דרך לביטול.
13. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ועקירה.
14. קביעת הוראות בגין זכות מעבר להולכי רגל.
15. קביעת הוראות בגין מנהרה/ מעבר תחתי.
16. ממוצע גודל יח"ד 125 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		4,047.37	11.69		
דרך מוצעת		12,565.65	36.29		
מבנים ומוסדות ציבור		1,985.9	5.74	7,150	360% בניה מירבי
מגורים ב'	36	1,680.8	4.85	3,030	180% בניה מירבי
מגורים מסחר ותיירות	86	4,031.36	11.64	29,020	720% בניה מירבי
מסחר		8,075.36	23.32	31,890	395% בניה מירבי
שטח ציבורי פתוח		2,237.75	6.46		
סה"כ	122	34,624.19	100	71,090	
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית ישנו מבנה אחד וסככות (כנראה מוסכים), המסומנים במסמכי התכנית להריסה. קיימים מספר					

מקבצים של עצים. ישנה תעלת ניקוז שחוצה את המתחם ממזרח למערב, גלויה בחלק המערבי של התכנית.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 3458 משנת 1997 אזור מגורים 5 מיוחד – 50% בניה, שהם כ – 8.12 מ"ר בתכנית זו. 4 יח"ד לדונם במבנים בני 2 קומות. מעבר ציבורי להולכי רגל.			
תכנית 3000' משנת 1991 1. אזור בניה עד 3 קומות למגורים - צפיפות הבניה ואחוזי הבניה ייקבעו בתכנית מפורטת. 2. אזור בניה עד 4 קומות למגורים מעורבים ומסחר - מגורים ומסחר בהתאם לתכניות מפורטות. 3. שטח נוף פתוח - מותרים ייעור וחורשות, חקלאות. אסורה הקמת מבנים. 4. דרך חדשה או הרחבת דרך			
מכוח תכנית זו לא ניתן להוציא היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת. בחלק הצפוני של התכנית נקבע "שטחים שנקבע בהם תנאים לפי סעיף 78 לחוק". בשטח זה ניתן להוציא היתרי בניה בהתאם לתכנית מפורטת שחלה קודם אישור התכנית.			
תכנית 6922 משנת 2004 - דרך מאושרת.			
היתרים: ל"ר			
עבירות בניה: קיים צו הריסה שיפוטי ותיק עבירה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ח. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – רוב השטח באזור מגורים עירוני מוצע, לפי תכנית כוללת. חלק קטן משטח התכנית באזור מגורים עירוני עד 6 קומות.			
ט. תכנית האב לבית חנינה ושועפט – רוב שטח התכנית אינו בתחום התכנית. בתחום התכנית עובר ערוץ ניקוז המסומן כפרק רובעי. התכנית נמצאת במוקד לבינוי גבוה עד 18 קומות.			
י. תקן חנייה עירוני - בינוי			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תואם		תמ"א 35	
בחלק הצפוני עובר נחל עטרות.		תמ"א 1	
ל"ר		תמ"א 18	
		אחרת	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י	מוצע בתכנית	הערות

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 7 מונה תדפיס תשריט 7 ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית: היקף יעוד קרקע מצב מאושר 6,130 מ"ר, היקף יעודי קרקע מצב מוצע 12,395 מ"ר 1. שינוי תוואי הדרך כפוף לאישור תושי"ה בהתייחס לרשת הדרכים המקומית. 2. בתחום התכנית עוברות מתרכות. היקפם כ - 2068 מ"ר (מדוד ע"ג gis) . 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 3. יש לקדם מפת הסדר. התכנית תיערך לפי פרק ג' סימן ז' יתבצע רישום בתלת מימד של המעבר בתת הקרקע המחבר בין החניונים, כאשר המעבר יירשם ע"ש הבעלים של המגרשים אשר מקשר ביניהם. קטע הדרך על פני הקרקע יירשם ע"ש העיריה. 4. יש להוסיף להוראות התכנית: תנאי להיתר בנייה יהא אישור הנכסים. תחת סעיף חלוקה ו/או רישום יתווסף הסעיף: השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. יש לשנות נוסח סעיף הפקעה לנוסח מטה: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגשי התכנית.

5. הפרשות לצרכי ציבור תהיינה בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. במידה ותדרשנה הפרשות מבונות יש לתאם מול הנכסים סעיפים נדרשים להבטחת רישומם ע"ש העירייה.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1079128 – קניון בית חנינה כללי - מדובר בתכנית המבקשת יצירת מתחם עירוני חדש, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד ומעבר ציבורי שנקבעו בתכנית 3458א ומאזור בניה עד 3 קומות, בניה עד 4 קומות+ מסחר, נוף פתוח ודרך מוצעת שנקבעו בתכנית 3000ב למגורים ב', מסחר, מגורים, מסחר ותיירות, שצ"פ ודרך מוצעת. התכנית חלה על חלק מחלקות 99-100,106 וחלקות 904 ו941 אשר הינן מתרוכות בגוש 30605, מדובר בגוש לא מוסדר שחלקו נמצא בהליכי הסדר. יש לצרף לוח זכויות עדכני על החלקות הנ"ל (למעט המתרוכות), אישור פקיד הסדר על כל שטח התכנית וכן אישור מודד מחוזי עדכני. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש לבדוק עם אגף נכסים האם יש הפקעה בתאי השטח המיועדים לצרכי ציבור, במידה ואגף נכסים יקבע כי יש להפקיע את שטחים אלו יהיה צורך לערוך את התכנית כאיחוד ו/או חלוקה על חלק מתחום התכנית דהיינו על תאי שטח 1,202-204,301. במקרה בו הרישום יתבצע ע"י הפרשה ללא תמורה לא ניתן לבצע רישום זה מכח פרק ח' לחוק התכנון והבניה אלא ע"י טבלת הקצאה, במקרה זה התכנית תוגדר כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בכל תחום התכנית וסעיף ההפקעה בתקנון ימחק. יש לשים לב כי לפי הוראות המבא"ת תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות של הפקעה וגם איחוד וחלוקה היות והרישום במקרה של איחוד וחלוקה נעשה ע"י טבלת הקצאה ולא בהליך של הפקעה. 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 ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. - במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו". – במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה (תאי שטח 1,202-204,301). 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 בניה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בניה 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 ומפת גוש: - בגוש 30605 קיימת מפת גוש ירדנית. - בחלקה 106 קיימות: תצ"ר מס' אליפסה 334/2006 הכשרה לרישום מתאריך 16.10.2007. תצ"ר מס' אליפסה 1732/2016 הכשרה לרישום מתאריך 06.02.2017. - בחלקה 100 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 74/2010 הכשרה לרישום מתאריך 06.09.2011. המוזדדת נצמדה לנק' הגבול שבתצ"ר 1732/2016 ו74/2010, מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות והקו הכחול תואמים לתצ"רים אלו. יש לתקן את התקנון, התשריט המוצע במידת הצורך לפי ההנחיות לעיל ולצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מוזדד מוסמך. בנוסף, יש לצרף אישור פקיד הסדר, לוח זכויות ואישור מוזדד מחוזי עדכניים. רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים תתקבל חו"ד סופית.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
- יש להציע פתרון לכניסות נגישות אל השדרה המרכזית בתחום מתחם הקניון. - מפלס שטחי המסחר יהא כמפלס מדרכה צמודה. - לאורכן של הדרכים ההקפיות, תהא מדרכה רציפה.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא

הרל"י - מלונאות ותירות	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	הנדון: עדכון חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1079128 – בית חנינה גרסת מבא"ת: 20.7.23, מונה תדפיס: הוראות 16, תשריט 16 1. מיקום התכנית: בתווך בין רחוב ג'ובראן ח'ליל ל'ובראן ורחוב אלחדיביה, בית חנינה. גוש 30605, חלק מחלקות: 99-100, 106, 904, 941. שטח: 26.985 דונם. 2. מצב סטטורי: התכנית מבקשת לשנות תכניות: 3000ב', 3458א', 6922 ותכנית המתאר לירושלים מס' 62. - מצב מאושר: "אזור בניה עד 4 קומות למגורים מעורבים במסחר", "אזור בניה עד 3 קומות למגורים", "שטח נוף פתוח" ו"דרך מאושרת", בהתאם לתכנית 3000ב'. "מעבר ציבורי להולכי רגל", "אזור מגורים 5 מיוחד", בהתאם לתכנית 3458א'. "דרך מאושרת" בהתאם לתכנית 6922. תכנית 3000ב': "אזור בניה עד 4 קומות למגורים מעורבים במסחר" – מגורים ומסחר בהתאם לתכניות מפורטות. לא ניתן להוציא היתרי בניה אלא לאחר אישור תכניות מפורטות. "אזור בניה עד 3 קומות למגורים" – צפיפות הבניה ואחוזי הבניה ייקבעו בתכנית מפורטת. לא ניתן להוציא היתרי בניה אלא לאחר אישור תכניות מפורטות. בחלק הצפוני של התכנית נקבע "שטחים שנקבע בהם תנאים לפי סעיף 78 לחוק". בשטח זה ניתן להוציא היתרי בניה בהתאם לתכנית מפורטת שחלה קודם אישור התכנית. "שטח נוף פתוח" – מותרים ייעור וחורשות, חקלאות. אסורה הקמת מבנים. תכנית 3458א': "אזור מגורים 5 מיוחד" – ניתן לבנות ב – 50% אחוזי בניה, שהם 8.12 מ"ר שטחי בניה עיקריים בתכנית זו. 4 יח"ד לדונם נטו, במבנים בני 2 קומות. 3. - מצב קיים: בשטח התכנית ישנם מבנים ו / או סככות, המסומנים במסמכי התכנית להריסה. 4. המצב המוצע: במסגרת התכנית מבוקשים שינויי יעוד, תוספת שימושים, תוספת שטחי בניה, מספר קומות ויח"ד, כמפורט להלן. - שינוי יעוד הקרקע: מ – "אזור מגורים 5 יוחד", "אזור בניה עד 3 קומות למגורים",

"אזור בניה עד 4 קומות למגורים מעורבים במסחר", "דרך מאושרת" "מעבר ציבורי להולכי רגל" ו"שטח נוף פתוח" ל - "מגורים מסחר ותיירות", "מגורים ב", "מסחר", "שטח ציבורי פתוח" ו"דרך מוצעת".

- תוספת שטחי בניה: 52,060 מ"ר שטחי בניה עיקריים (מתוכם: 1,798 מ"ר לתעסוקה, 26,327 מ"ר למסחר, 13,344 מ"ר למגורים, 10,591 מ"ר לתיירות).

- תוספת יח"ד: 111 יח"ד.

- תוספת קומות: עד 18 קומות מעל הכניסה הקובעת ועד 16 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

התכנית מבקשת להקים מתחם חדש בעירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה, שני מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח ושלושה תאי שטח למגורים. מבוקשים 53,568 מ"ר שטחי בניה עיקריים למגורים, תעסוקה, מסחר ומלונאות. מתוכם 13,352 מ"ר שטחי בניה עיקריים למגורים (כולל שטח מרפסות מקורות) עבור 111 יח"ד. 1,798 מ"ר שטחי בניה עיקריים לתעסוקה, 27,827 מ"ר שטחי בניה עיקריים למסחר, ו- 10,591 מ"ר שטחי בניה עיקריים לתיירות - מלונאות.

התכנית מבטלת דרכים מאושרות ומתווה דרכים חדשות בשטח של 8949.07 מ"ר המהוות 33.16% משטח התכנית. במסגרת התכנית מוצעים שני תאי שטח עבור "שטח ציבורי פתוח" בשטח של 3,930.25 מ"ר, המהווים 14.56% משטח התכנית.

5. מאזן קרקע לצרכי ציבור:

בשטח התכנית קרקע מאושרת לצרכי ציבור בשטח של 6,130 מ"ר (דרך מאושרת ומעבר ציבורי להולכי רגל", המהווים 22.71% משטח התכנית. התכנית מציעה קרקע לצרכי ציבור בשטח של 12,879.32 מ"ר המהווים 47.17% משטח התכנית, עבור דרכים בשטח של 8,949.07 מ"ר (33.16% משטח התכנית), ושני תאי שטח ביעוד "שטח ציבורי פתוח" בשטח של 3,930.25 מ"ר (14.56% משטח התכנית). התכנית מוסיפה 6,749.32 מ"ר קרקע לצרכי ציבור מעבר למאושר.

6. פרוגרמה לצרכי ציבור לאוכלוסייה ערבית:

נתוני רקע לפרוגרמה

סה"כ יח"ד / נפשות

סה"כ יח"ד 111

גודל ממוצע למשק בית 4.74

סה"כ אוכלוסייה בתכנית 526

גודל שנתון לצרכי חינוך 2.3

מספר ילדים לשנתון 12

במצב המוצע בו מתוכננת 111 יח"ד, יהיה ביקוש ל: כיתת מעון יום אחת, כיתת גן ילדים אחת, 3 כיתות בי"ס יסודי, 3 כיתות בי"ס על יסודי. בנוסף, מרחב פתוח ציבורי של 1 דונם. צרכי ציבור שאינם מקבלים מענה בתחום התכנית יקבלו מענה מחוץ לשטחה.

7. הערכת התכנית:

- לשכונות בית חנינה ושועפט נערכה תכנית אב ובמסגרתה גובשה פרוגרמה. על פי תחזית גידול אוכלוסייה עד לשנת 2035, מספר יח"ד אמור להכפיל עצמו, מספר התושבים יגדל בשליש וצפוי להגיע עד לכדי 99,600 תושבים, והביקוש לשירותי ציבור יגדל

באופן משמעותי. בעתיד צפוי מחסור למגרשים לצרכי חינוך, ובעיקר מגרשים גדולים לבתי ספר על יסודיים, מגרשים למעונות יום ומגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים. - מיקום התכנית בסמוך לדרך רמאללה, כ - 300 מ' מרחק הליכה, ועל תוואי הרכבת הקלה – הקו החום. זהו מיקום מרכזי, עם נגישות טובה ברכב פרטי ובתחבורה ציבורית. - ממזרח וצמוד לשטח התכנית מאושר והוקם מתחם מעורב שימושים למסחר, תעסוקה ומגורים. התכנית המוצעת מייצרת רצף של מסחר על הרחוב והעצמה של שימושים למסחר ותעסוקה באזור זה. - על פי המדיניות לאזור בית חנינה יש להפריש 8,338.716 מ"ר מ"ר קרקע משטח התכנית לצרכי ציבור (40% מ"שטח נוף פתוח", 40% מהשטחים עפ"י תכנית 3000ב', 20% מאזור מגורים), בנוסף לשטחים המאושרים בתכנית 3000ב', 6922 ("דרך מאושרת", "מעבר ציבורי להולכי רגל"). סה"כ התכנית צריכה להציע 14,468.52 מ"ר קרקע לצרכי ציבור. - בהמשך לנ"ל, התכנית מציעה קרקע לצרכי ציבור בשטח כולל של 12,879.32 מ"ר שהם 47.72% משטח התכנית, עבור: דרכים בשטח של 8,949 מ"ר (33.16% משטח התכנית), ושני תאי שטח ביעוד "שטח ציבורי פתוח" בשטח של 3,930.25 מ"ר (14.56% משטח התכנית). - במסגרת התכנית מוצע חניון תת קרקעי אחד לשימוש השטחים ביעוד "מגורים מסחר ותיירות" ו"מסחר", מתחת לתאי שטח 1, 301. מתוכנן מעבר תת קרקעי שמחבר בין שני חלקי החניון, ועובר מתחת לדרך המוצעת בין שני תאי השטח. יש לתאם מעבר זה מול אגף הנכסים ולקבל הסכמתם. - בהמשך לנ"ל, רמפת הכניסה אל החניון התת קרקעי, מהצד המערבי של הקניון, מפרידה בין השטח הציבורי הפתוח המוצע מצפון למסחר לבין שטחי המסחר בקומת הקרקע. הניתוק בין שטחי המסחר לגינה הציבורית פוגע ומפחית את היתרונות שבחיבור בין שטחי המסחר ומשתמשיו והגינה הציבורית. - מדרום לשטח התכנית מאושרים שני מגרשים ביעוד למבני ציבור – מגרש 3ב' בתכנית 3458א' כ - 7 דונם, מגרש 7 בתכנית 7465 כ - 2.7 דונם). בשל תוואי הרכבת הקלה המוצע, העולה על מגרשים אלו, לא ניתן יהיה להקים בהם מבני ציבור, ובפרט בתי ספר. סך שטח המגרשים הוא כ - 10 דונם. על פי הפרוגרמה שנעשתה בתכנית האב, בעתיד, יהיה מחסור במגרשים גדולים לבתי ספר. - התכנית מציעה שטחים לתיירות. לא ברור כמה חדרי מלון מוצעים במסגרת התכנית. אין ציון במסמכי התכנית. - בטבלה 5 בהוראות התכנית מצוין בתא שטח 301 כי מוצעות 16 קומות מתחת לכניסה הקובעת. על פי החתכים בנספח הבינוי, נראה שנפלה טעות. יש לתקן את מספר הקומות מתחת לקומת הכניסה הקובעת. - בתאריך 11.2.21 נפתח תיק תכנית 921395 - קביעת תנאים לפי סעיף 77 78 לחוק התכנון והבניה – הודעה בדבר תכנון קו רכבת קלה בבית חנינה, הקו החום. התוואי המוצע בתכנית לקו הרכ"ל עובר מדרום לשטח התכנית. 8. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה ממליצה לאשר את התכנית בתנאים המפורטים להלן: - התכנית מבקשת להוסיף 111 יח"ד מעבר למאושר ב- 13,352 מ"ר שטחים עיקריים. בנוסף, מוצעים שטחים לתעסוקה, מסחר ומלונאות בשטח של כ - 40,216 מ"ר. במסגרת התכנית מוצעת קרקע לצרכי ציבור עבור דרכים, שני תאי שטח ביעוד "שטח ציבורי פתוח", בשטח כולל של 12,879.32 מ"ר קרקע שהם 47.17% משטח התכנית.	
--	--

- על פי המדיניות, התכנית צריכה להציע 14,468.52 מ"ר קרקע לצרכי ציבור. התכנית אינה מציעה מספר גדול של יח"ד ביחס לשטחה. במסגרת התכנית מוצעים שטחים לתעסוקה, שגם הם צורך ציבורי. לכן, אין אנו דורשים תוספת שטחים בקרקע מעבר למוצע בתכנית. - בהמשך לנ"ל, לאור המחסור במגרשים גדולים לבתי ספר בעתיד. ומכיוון ששני מגרשים גדולים ביעוד למבני ציבור מופרים בשל תוואי הרק"ל המתוכנן, ראו המפורט לעיל, אנו מבקשים כי יוצע בשטח התכנית מגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", בשטח שלא יפחת מ- 2.5 דונם, עבור שימושים לחינוך, בית ספר, גני ילדים, מעונות יום, חברה וקהילה. צורתו תהיה רגולרית. יש לקבוע לגבי תא שטח זה 360% בניה ב- 8 קומות. מגרש זה יכול לבוא במקום שטחים שמוצעים לשצ"פ במסגרת התכנית. - בשל תוספת יח"ד ושטחי הבניה המוצעים בתכנית, יש להפריש שטח בנוי במבנה 800 מ"ר, עבור שימושים לחברה, קהילה, תרבות, כגון: שלוחת מתנ"ס, מרכז להכשרה תעסוקתית, האב תעסוקה, אולם תרבות וכד'. - צרכי ציבור שאינם מקבלים מענה בתחום התכנית יקבלו מענה מחוץ לשטחה.	
תוכנית מס' 1079128 מוצע הקמת מתחם הכולל מרכז מסחרי (קניון), תעסוקה, מלונאות, מגורים, שצ"פים, מתחמי ספורט, אולם אירועים ועוד... בצמוד לר"קל (קו חום) אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1- בכפוף לממצאי הבה"ט אשר בבדיקה מחודשת בימים אלה 2- יש לקבל אישור מחודש של תוכנית אב לתוכנית בשלב ההיתר 3- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה 4- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 5- נספח תנועה הוא מנחה בלבד (יועץ תנועה- משרד קראוס)	אגף תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	התכנית מציעה שטחי מסחר בשטח כולל של כ- 74,770 מ"ר	
השפעות חברתיות:	התכנית מציעה מוסדות ציבור לחינוך, חברה וקהילה	
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:	התכנית מציעה שצ"פ בשטח של 2,237.75 מ"ר	במסגרת התכנית נעקרים 26 עצים בוגרים.
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
27/12/2023	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר חילופי שטחים בין קרקע פרטית וציבורית והתוויית דרכים ושטחים ציבוריים חדשים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. שטח התכנית ממערב לדרך רמאללה. מדרום צפוי לעבור הקו החום של הרכבת הקלה. בחלק הצפוני עובר נחל עטרות ובתחום התכנית עובר מובל ניקוז מים וביוב בתעלה פתוחה. מוצע מתחם הכולל מסחר וקניון, שלושה מגדלים בני 18 קומות לתעסוקה, מלונאות ומגורים, מגרש למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח. התכנית מתווה דרכים חדשות ומבטלת דרך קיימת. שטח התכנית אינו בתחום תכנית אב בית חנינה שועפט, אך נמצא בתחום מוקד לבינוי גבוה עד 18 קומות. מסומן פארק רובעי ומעבר ניקוז בתחומה.

2. בהתאם למדיניות מופרשת קרקע לצרכי ציבור בשטח של כ - 20.8 דונם, כולל השטחים המאושרים ביעוד ציבורי.

תכנון והיקפי הבינוי

3. ניתן להציע מגדלים עד 18 קומות בעירוב שימושים למסחר, מלונאות, תעסוקה, משרדים ומגורים.

4. יש לקבוע בהוראות כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 55 מ"ר.

5. שטח ממוצע ליח"ד עומד על 125 מ"ר. מדובר בדירות גדולות מאוד. ניתן להוסיף יח"ד על מנת לצמצם את שטח יח"ד המוצע בתכנית, בתנאי מתן מענה לצרכי ציבור, או לחילופין, לצמצם שטח מוצע למגורים בתכנית.

6. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבינוי.

7. יש לבחון שינוי של מיקום הרמפה שיורדת לחניון התת קרקעי בין המסחר והשצ"פ, באופן שלא יקטע את הרצף בין השצ"פ לבין המסחר. ככל ולא מתאפשר, יש לקרות את הרמפה בנקודה קרובה יותר אל הכביש, על ידי תכנון שיפועים מקסימליים כדי לצמצם את הפגיעה ברצף.

קווי בניין

8. יש לתקן את קווי הבניין בתא שטח 301 ביעוד מגורים מסחר ותיירות ל - 4 מ' גם בחזית לרחוב, חזית מערבית.

קירות תמך וגדרות, מפלס כניסה, תכנית וחצרות

9. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
10. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
11. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
12. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
13. תכנית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.
14. יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.
15. יש להציע פתרון לכניסות נגישות אל השדרה המרכזית בתחום מתחם הקניון.
16. מפלס שטחי המסחר יהא במפלס המדרכה הצמודה.

מבנים ומוסדות ציבור

17. יש להפריש שטח בנוי במבנה בהיקף של 800 מ"ר, עבור שימושים לחברה, קהילה, תרבות, כגון: שלוחת מתנ"ס, מרכז להכשרה תעסוקתית, האב תעסוקה, אולם תרבות וכד'.
18. יש להוסיף להוראות התכנית כי השימוש ייקבע לעת היתר בניה מול המחלקה למדיניות התכנון. התכנון יתואם מול האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים. השטח יועבר לבעלות עיריית ירושלים כתנאי לקבלת טופס 4.

תנועה וחניה

19. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור של תוכנית אב לתחבורה לתוכנית.
20. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה
21. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות, לאישור האגף.
22. נספח התנועה יהיה מנחה בלבד.
23. לאורכן של הדרכים ההיקפיות, תהא מדרכה רציפה.
24. רוחב מדרכה מינימלי יהיה 3.5 מ' לכוון הרכבת הקלה.
25. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לעניין החובה להכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי עפ"י התקנות.

עצים וגיבון

26. יש לבחון לשמר את העצים המסומנים לעקירה בתחום השצ"פ המוצע.
27. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.

28. יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.

29. 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.

איכות הסביבה

יש לקבוע בהוראות התכנית תנאים להפקדת התכנית בתיאום מול המחלקה לאיכות הסביבה, להלן:

30. הגשת סקר פונציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.

31. יש לבחון בהתאם לנתוני התנועה הצפויים את חיזוי הרעש הצפוי למבני הציבור בתא שטח 300.

32. יש להוסיף להוראות התכנית סעיפים להפחתת מטרדי רעש:

תכנון המערכות המכאניות במרכז הגג, להקיף את גג בגדר אקוסטית, למקם את פארק השעשועים בקומה 1- שבו החלק הדרומי פונה לכביש, לתכנן מיסוך אקוסטי ע"י קירות אטומים בגבול הגג עבור ועוד.

33. יש להגביל את שימוש אולם המגורים לקומה תת-קרקעית מלאה וללא פתחים.

34. יש להשלים בחינת עמידה בקריטריון הרוח במפלס הגגות המרקמים המיועדים לשימוש התאם לנספח הבינוי.

35. יש להתייחס להחדרה וחלחול בנספח ניהול הנגר עבור התכנית ולנחל עטורות העובר בתחום התכנית, יש להשלים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

יש להטמיע בהוראות התכנית:

36. המלצות להנחיות הסביבתיות המופיעות במסמך הסביבתי.

37. מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור ובמרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון.

38. מיקום פתח פיר/ארובת האוורור של חלל הבריכה, יהיה מעל גג המבנה.

39. המגדל בתכנית יחויב בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה שאר מבני המגורים יחויבו בעמידה של 2 כוכבים לתקן ומבי החינוך יידרשו לעמוד בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.

40. הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה B. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.

41. כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, ' בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

42. לא יותר בשימושים המותרים לתעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים

כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.

43. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ואישור המחלקה.

44. תנאי להיתר עבור שימושי המסחר והמלון, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא 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 לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים.

45. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

46. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

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

תשתיות

48. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

49. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.

50. יש 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.

שלביות ביצוע

51. שטח ציבורי פתוח – תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ בתיאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל לרבות נטיעות מחייבות בתאום

אגף שפ"ע.

52. דרכים מאושרות או מוצעות- אך לא קיימות בפועל- תנאי להיתר יהיה הצגת הפיתוח לרבות מפלסים בתאום ואישור אגף תושי"ה. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתם בפועל ע"מ להבטיח גישה עם רכב למגרשים.

נכסים

53. בהתאם לחו"ד אגף הנכסים, יש לקדם הסדר.

54. התכנית תיערך לפי פרק ג' סימן ז' יתבצע רישום בתלת מימד של המעבר בתת הקרקע המחבר בין החניונים, כאשר המעבר יירשם ע"ש הבעלים של המגרשים אשר מקשר ביניהם. קטע הדרך על פני הקרקע יירשם ע"ש העיריה.

55. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור אגף נכסים.

56. תחת סעיף חלוקה ו/או רישום יתווסף הסעיף:

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

57. יש לשנות נוסח סעיף הפקעה לנוסח מטה:

הפקעה

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

58. יש לתאם מול הנכסים סעיפים נדרשים להבטחת רישום של הפרשה לצרכי ציבור בשטח בנוי במבנה ע"ש העירייה.

59. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.

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

61. יש להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, אגף מבני ציבור, אגף תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף שפ"ע כבישים, שפ"ע עצים,

62. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

63. 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 והבנייה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח -
המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית:

64. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

65. טבלה 5 – יש לציין סה"כ זכויות בניה לכל תאי השטח.

נספח בינוי:

66. יש להתאים את נספח הבינוי לגרסה האחרונה של התכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות אדריכל		

מספר סידורי: 12

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1169069
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	אייזנבך אליהו
עורך התכנית:	בלזם שמואל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	11/05/2023
כתובת	מלכי ישראל 43, גאולה

גוש	חלקה	בשלמות
30068	3	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. יש לצמצם את הקו הכחול שלא יכלול את שטח הדרך המאושרת מדרום. כמו"כ יוצע הרחבת הדרך בחזית הדרומית עד 3 מטרים ביחס לקו הכחול הקיים. 2. המרפסות יוצעו כמתוכנן מעל הדרך המוצעת. מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם להנחיות לשכת התכנון, תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של הבינוי הקיים על שטח הדרך המוצע והמאושר. 3. גובה המבנה כלפי רחוב נפחא מגיע ל- 7 קומות, המדליפות כלפי רחוב נפחא יתחילו מ: 22.16 + כאשר כלפי רחוב מלכי ישראל המדליפות יתחילו מ 13.19, +הקדקוד ימשך כלפי רחוב מלכי ישראל בתאום לשכת התכנון. 4. כל יח"ד המוצעות יוצעו עם אור ואוויר לפי התקנות, מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם. 5. תנאי להפקדת התוכנית יהיה תיאום נושא השימור בהנחיית לשכת התכנון.

6. יש להגיש תיק תיעוד של המבנה. 7. יש לסמן בנספח הבינוי את חלקי המבנה ההיסטורי הקיים לשימור בתאום עם לשכת התכנון. 8. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותר חריגה עבור חיזוקים הנדסיים מחוץ לקווי הבניין אלא במעטפת הבנייה הקיימת בלבד. 9. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לתעודת גמר הריסת כל עבירות הבניה בבעלות המגיש. 10. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנה כגון חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים ביוב וכו'. 11. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. 12. יקבע בהוראות התוכנית חנויות הפונות בקומות הקרקע לכיוון מלכי ישראל ישמשו כחזית מסחרית ויקבע כסטיה ניכרת. 13. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קווי בניין, שימור, הריסות, מס' קומות וחנויות. 14. הוועדה קובעת פטור מחניה בשל קרבה לשני צירי רק"ל ומבנה לשימור. 15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 16. 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 17. 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. 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 : יש לצמצם את הקו הכחול כך שלא יכלול את שטח הדרך המאושרת מדרום. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של הבינוי היושב על שטח הדרך המאושרת (גדר ומדרגות). יש לצמצם את התכסית המוצעת כך שישמר קו בניין אחורי (לאחר הפקעת הדרך) של 3 מ' למעט מרפסות בדופן הדרומית יש לצמצם את מס' יח"ד ל- 2 בכל קומה מאחר ומוצע חללי מחייה ללא אור ואוויר טבעי ובניגוד לתקנות, כל יח"ד יוצעו עם אור ואוויר לפי התקנות.. טבלה 5 מציגה שטחים עיקריים בתת הקרקע כאשר נספח הבינוי מציע שטחי שירות למחסנים באותה קומה. יש להשמיש שטחים אלו כשטח עיקרי ולהציגם בנספח הבינוי בהתאם מאחר ומדובר על קומה שהיא מעל פני הקרקע בחלק זה. אי עמידה בסעיף זה יחשב כסטיה ניכרת יש להנמיך את גובה גג הרעפים שיתאים לאופי הגגות בשכונה ובדומה לגג רעפים ההיסטורי הקיים, גג הרעפים יוצע בקונטור הבינוי המקורי, והתוספת החדשה תהיה בעלת גג שטוח שניתן להשתמש בה כמרפסת גג. אי עמידה בסעיף זה יחשב כסטיה ניכרת. יש להוסיף הוראות להגנת המבנה ההיסטורי הקיים : יש לקבוע בהוראות כי לא תותר פגיעה בקירות היסטוריים. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. לא יותר דיקוק קירות היסטוריים קיימים. התכנית ההנדסית תיבחן בתיאום מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע . יש לסמן בנספח הבינוי את חלקי המבנה ההיסטורי הקיים לשימור ו בתיאום עם מח' השימור . תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד מהנדס שימור, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט להגנת האלמנטים לשימור במהלך העבודות (יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, יאושרו ע"י מח' שימור ויצורפו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה). טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית .	28/06/2023

תנאי לטופס 4 יהיה הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור, הסרת תשתיות וביצוע פעולות השימור כראות.

יש לתאם בין הבינוי המוצג בנספח הבינוי להיתר בניה אחרון ולסמן את השינויים המבוקשים בהתאם.

תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת מפת מדידה חתומה דיגיטלית ע"י מודד מוסמך וכן נסח טאבו עדכני להשלמת חו"ד מח' מידע תכנוני סופית.

יש לקבוע סעיף סטיה ניכרת למס' קומות, גובה בניין, קווי בניין, גג הרעפים, שימור ונושא ההריסה.

לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצונית על חזיתות המבנה.

העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן, בתאום מח' שימור.

לקבוע סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".

תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, תברואה, ותושייה.

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, חלקות 2, 106 בגוש 30068.

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 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.

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית עוסקת במגרש ברח' מלכי ישראל 43 שכונת זכרון משה, חלקה 3 בגוש 30068

התכנית החלה במקום הינה :

2874ב משנת 1995 ייעדה את שטח המגרש לאזור מגורים מיוחד ודרך חדשה או הרחבה.
2874א משנת 1988 תכנית תקנונית בלבד של תיקון סעיף 5 בתכנית 2874
2874 משנת 1983 ייעדה את שטח המגרש לאזור מגורים מיוחד, 2 קומות וחזית מסחרית

תאור מצב קיים :

קיים מבנה בן 2 קומות לכיוון רחוב מלכי ישראל, וקומת מרתף שמעל פני הקרקע בחזית דרומית, בעל חצר אחורית בדופן הדרומית. קיימת בחצר בניה ללא היתר
קומת קרקע מקורית משנות ה- 30, וקומה ראשונה משנות ה- 80 עפ"י היתר.

התכנית מציעה :

שינוי ייעוד למגורים ומסחר, הגדלת מס' יח"ד מ- 4 ל- 5, ותוספת קומות מ- 2.5 ל- 7

התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 07/06/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 06/08/2024 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

התנגדות עצמית של מגיש התכנית מר אליהו אייזנבך ע"י עו"ד אורי לומברוזו.

עיקרי ההתנגדויות:

מס' קומות – עפ"י סעיף 3 להחלטת ההפקדה, נדרש מגיש התכנית להראות בינוי של 6 קומות בכל חתך של הבניין.

3. גובה המבנה כלפי רחוב נפחא מגיע ל- 7 קומות, המדליפות כלפי רחוב נפחא יתחילו מ: +16.22 כאשר כלפי רחוב מלכי ישראל המדליפות יתחילו מ+19.13, הקדקוד ימשך כלפי רחוב מלכי ישראל בתאום לשכת התכנון.

התכנית מציעה הריסה חלקית של הבניין, למעט שימור קומות הקרקע כלפי רחוב מלכי ישראל וקומת מרתף כלפי רחוב נפחא. משכך יש להתייחס לרח' מלכי ישראל כמפלס הכניסה ואין להביא במניין הקומות את הקומה המדרונית החלקית שברחוב נפחא, אשר משמשת ברובה לשטחי שירות.

הרחבת הדרך - מדובר על חלקה קטנה ביותר 213 מ"ר וההפקעה המוצעת מצמצמת באופן ניכר את אפשרות הבינוי בחלקה.

עיון בבינוי הקיים ברחוב מראה כי אין כל היתכנות ממשית להרחבת רחוב נפחא לכל אורכו, בהיקף ההפקעה הנדרש בהחלטת ההפקדה. הרחבת הכביש ברחוב הנדרש בתכנית זו, תחייב הריסת בתים הקיימים ותשתיות קיימות בחלקות שבהמשך הרחוב ואין לה אח ורע ברחובות המקבילים לרחוב מלכי ישראל המתאפיינים בהיותם סמטאות צרות.

בהתאם לפסיקה הקיימת, כמו גם בהתאם להנחיות מנהל התכנון, על מנת לפגוע בקנייניו של אדם, יש להצביע על צורך ציבורי ספציפי ולא ניתן להסתפק בצורך אמורפי. ההרחבה הנדרשת הנה על בסיס תיאורטי בלבד ללא כל היתכנות ממשית והיא בבחינת "זה לא נהנה וזה חסר". הוועדה עצמה קובעת בהחלטה, כי בשל היות הבניין לשימור ובשל הקרבה לרכבת הקלה, ניתן פטור מחניה. קביעה זו נכונה לגבי כל החזית שבין רחוב מלכי ישראל לרחוב נפחא ולפיכך לא ברור מה טעם יש בהרחבה נקודתית של הדרך על חשבון מגרש מגיש התכנית. במקרה דנן ההפקעה הנדרשת אינה מציגה תכנון כולל של רחוב נפחא ואין כל היתכנות להרחבת הדרך ולפיכך יש לבטלה ולמצער לצמצמה. לחלופין יש להתיר בנייה עד לקו אפס של ההפקעה המוצעת ולהתיר בניית מרפסת מעל זכות הדרך. המתנגד שומר לעצמו הזכות להציג חו"ד יועץ תנועה בעניין זה.

צמצום מס' יח"ד – לטענת המתנגד הדירות שהוצעו לעת הדיון בהפקדה עומדות בתנאי החוק והתקנות ואין מקום לצמצום מספר הדירות. יבקש המתנגד להותיר את מספר הדירות שהתבקשו בבקשה המקורית בכפוף לקיום התנאי שדרשה הוועדה לעת הדיון בהיתר.

התנגדות מס' 2

מר שטוב יוסף ברוך. המתנגד הינו בעל זכויות בבניין המחזיק ב- 66% מהרכוש המשותף בבניין, וכן ב- 2 מתוך 4 היחידות הרשומות בבית המשותף.

עיקרי ההתנגדות:

קניינית -

דין התכנית להידחות על הסף בשל אי עמידתה ברב הקנייני הדרוש לקידומה, ובפרט אי קבלת הסכמת המתנגד לתכנית. התכנית הוגשה על ידי בעלי הזכויות של 2 מתוך 4 היחידות הרשומות בבניין, אשר להן הוצמדו כ- 34% מהרכוש המשותף בבית. התכנית כוללת תוספת יחידות דיור לבית המשותף, ומשכך דרושה הסכמה של לפחות 60% מהדירות בבניין. משתנאי זה אינו מתקיים בענייננו, שכן למגיש התכנית רק 2 מתוך 4 היחידות הרשומות, הרי שמתחייבת דחיית התכנית על הסף.

בנוסף לאמור, התכנית כוללת פגיעה מובהקת בתתי חלקות 3 ו-4 שבבעלות המתנגד ובשטחן, וזאת בין היתר מכל אחד מהנימוקים המפורטים להלן:

מוצעת הגבלת השימוש ביח"ד המתנגד למסחר בלבד וזאת לעומת רשימת השימושים המגוונת המותרת במקרקעין במצב המאושר לפי תכנית 2874.

בחזית האחורית של יח"ד המתנגד קיימים מזה עשרות שנים חלונות הפונים לרח' נפחא. חלונות אלה כלל אינם מסומנים בנספח הבינוי של התכנית המופקדת, וזאת שלא כדין. חלונות אלה בפועל יאטמו על ידי הבניה המוצעת במפלס יחידות המתנגד, וזאת אף מבלי שהאטימה סומנה בנספח הבינוי.

התכנית קובעת כי הקונסטרוקציה החדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. קרי הקונסטרוקציה שתידרש לצורך תוספת הקומות המוצעת בתכנית תהיה בהכרח בשטח יחידותיו של המתנגד, תוך פגיעה בהם.

עצם קידום התכנית וכן הבניה המוצעת על ידי מגיש התכנית אינה עומדת בתנאים אשר נקבעו במסמכי הבית המשותף לביצוע בניה בשטח המקרקעין ללא צורך בהסכמות יתר הבעלים ובכלל זה לאור הפגיעה ביחידות דיור המתנגד ובזכויותיו.

תכנונית:

התכנית מגבילה את השימושים. המתנגד מתנגד להגבלת השימוש כאמור.

התכנית אינה מסמנת את החלונות הקיימים ביח"ד המתנגד בחזית הפונה לרח' יצחק נפחא. בנוסף, המתנגד מתנגד לאטימת החלונות הדבר אשר יגרום לפגיעה קשה באיכות השימוש ביחידות אלה וכן בשוויון.

התכנית מחייבת פעולות קונסטרוקציה בשטח היחידות עצמן ובהכרח גם בשטח יחידות המתנגד כפי שנקבע בהוראות התכנית והמתנגד מתנגד לכך.

התכנית לקווה באופן הצגת הדברים, ומציגה מצג שווא מטעה בהתייחס למצב הקיים בבניין. כך לדוגמא מוצגת "קומת מרתף" שהנה קומה עיקרית לכל דבר ועניין על פי היתרי הבניה שניתנו בבניין, קומה שמוצגת בהיתר כקומה בגובה 2.6 מ' ואף כוללת שתי יח"ד עיקריות ברישום הבית המשותף. המתנגד ככל הנראה מנסה להציג קומה זו כקומת מרתף וקובע את השימוש כמחסנים וזאת מתוך מטרה שזו לא תיחשב כקומה עיקרית.

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:

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין צמצום מספר יחידות הדיור. התכנית המופקדת מציעה יח"ד אחת בכל קומה.

כבר בהחלטת הוועדה המקומית הוחלט כי מספר יח"ד יצומצם ל- 2 בכל קומה במקום 3 שהוצעו מאחר ומדובר על חללי מחייה שמוצעים ללא אור ואוויר טבעי ובניגוד לתקנות. כאמור, בהתאם להמלצת מהנדס העיר והמלצת הוועדה המקומית- ניתן לאשר שתי יח"ד בכל קומה, אך לא ניתן לאשר שלוש בקומה כמבוקש מכיוון שתכנון של 3 דירות בקומה כאמור מייצר חללי מחייה לא ראויים, ללא מקור אור ואוויר טבעי ובניגוד לתקנות. כפי שצוין מעלה.

לקבל את ההתנגדות לעניין שהתכנית לקויה באופן הצגת השטחים. התכנית אינה מסמנת פתחים קיימים בחזית שפונה לרח' נפחא שאושרו בהיתר הבניה, ואינה תואמת בגבהים.

יש לתקן את נספח הבינוי ולהתאים את התכנית להיתר בניה מס' 1983/0897.00 לרבות הפתחים והגבהים. ככל שישנם שינויים מוצעים ביחס למצב המאושר, יש לסמנם בהתאם.

לדחות את ההתנגדות לעניין התרת 7 קומות שלמות לכיוון רחוב נפחא ושאין להביא במניין הקומות את הקומה המדרונית החלקית שברחוב נפחא, אשר משמשת ברובה לשטחי שירות.

מדובר על בינוי שהוא מעל פני הקרקע בחלק גדול היושב על רחוב נפחא שהוא יותר נמוך מרחוב מלכי ישראל בחזית הדרומית של המבנה. ועל כן קומה זו נספרת במניין הקומות. כבר בהחלטת הוועדה המקומית נקבע כי שטחים אלו יוצגו כשטחים עיקריים בנספח הבינוי ובהתאם לטבלה 5 שכן הציגה שטחים אלו כעיקריים.

יודגש כי מדיניות מע"ר צפון חלה על המגרש וקובעת במגרש זה בינוי של 6 קומות בכל חתך. יש לתקן את התכנית בהתאם, כך שיוצג בכל חתך 6 קומות וגג רעפים ללא הגבהה ובשטח האחורי שמעל הקרקע יוצע שימוש עיקרי ולא מחסן מעל לקרקע.

לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול הרחבת הדרך מאחר ואין לה היתכנות

רחוב נפחא המדובר הינו רחוב צר ברוחב של 6 מ' ללא מדרכה כאשר מצד אחד- הצד הדרומי גובל בבנייה טורית היסטורית בקו אפס לרחוב נפחא ובצד השני שלו גובל בגדרות בקו אפס וחצרות אחוריות. הרחבת הדרך המבוקשת הינה הכרחית על מנת לייצר מדרכה ראויה ברחוב כה צר. יצוין כי ככל שהחלקות הסמוכות יקדמו תכניות חדשות בתורם, גם הן יתבקשו להרחיב את הדרך בחלק שלהם על מנת לייצר רצף אחיד של מדרכה ראויה לתושבי השכונה. לעניין ההתנגדות לקבל קוו בנין אפס ומרפסת מעל לדרך – היות ומדובר ברחוב מאוד צר אין הצדקה לכך גם אחרי ההרחבה המוצעת.

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שמגישת התכנית אינה רשאית להגיש את התכנית לאור העדר ההסכמות הנדרשות

הזיקה לקרקע וההסכמות הנדרשות להגשת תכנית נבדק ע"י הוועדה המחוזית בעת הגשת התכנית ובשלב בדיקת תנאי הסף. התכנית נבדקה ע"י הוועדה המחוזית בהתאם לתקנות של חוק התכנון והבניה ונמצאה כי עומדת בתנאי סף. הטענות ייבחנו מול היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית במסגרת הדיון במתן תוקף לתכנית.

לדחות את ההתנגדות לעניין הגבלת השימושים

מדובר על שימוש מסחרי נצרך ותואם למדיניות מע"ר צפון שחלה על המגרש וקבעה חזית מסחרית בקומת הקרקע.

הערות:

1. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית והמחוזית יש לסמן את כל המדרגות בקומת הקרקע בחזית האחורית לכיוון רח' נפחא להריסה.
2. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית לעניין הרחבת הדרך, יש להרחיב את הדרך עד 3 מ' ולא 2.5 כפי שמוצע בתכנית המופקדת. 2.5 עד 3 אז לכאורה תואם להחלטה
3. מרפסות מעל זכות הדרך רח' מלכי ישראל יצומצמו ל- עד 1.5 מ'.
4. אין היגיון תכנוני ומעשי להציע שטח למסחר באגף האחורי בקומות עליונות שהגישה אליהם הינה דרך חדר מדרגות בחזית האחורית. יש לבטל את "החנות/משרד" המוצעת בקומת הקרקע- שהינה בעצם קומה ראשונה בצד הדרומי והגישה אליה דרך חדר המדרגות מכיוון רחוב נפחא.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1197755
סוג דיון:	מתן תוקף לתכנית
מגיש התכנית:	קצנלנבוגן זאב
עורך התכנית:	גדרון עמוס
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	6.12.23
כתובת	הרן 14 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30039	163	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה תוספת בניה בקומה ג' ותוספת קומה לשם הרחבת יח"ד קיימת להלן :

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן :
3. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה ג', לשם הרחבת יח"ד הקיימת בה.
4. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה.
5. קביעת בינוי לתוספת מבואה ליציאה לגג, בהתאם לנספח הבינוי.
6. קביעת קווי בניין לבניה , כאמור.
7. הגדלת שטחי הבניה בשטח .
8. הגדלת מס' קומות מ- 4 מעל קרקע ל- 5 קומות מעל קרקע .
9. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
10. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
11. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
12. קביעת הוראות בגין חזית לשימור.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
27/12/2023	מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : על פי נספח הבינוי ומטרות התכנית מבוקש להוסיף זכויות מכוח סעיף 62 א 13 לחוק התכנון והבניה על בניין שמחוזק בהתאם לתקן ולכן אין צורך בחזיון של הבניין , על כן ניתן לאפשר תוספת קומה חלקית על הבניין בחריגה מזכויות הבניה של תכנית רחביה מכיוון שמספר הקומות תואם למדיניות. יחד עם זאת לאור החריגה בזכויות הבניה יש להציע נסיגה משמעותית יותר לכיוון הרחוב גם כדי לצמצם את זכויות הבניה וגם כדי לייצר נסיגה לכיוון הרחוב, עומק הנסיגה יהיה בעומק של 5 מטרים. סעיף 4.1.2.4 אינו ברור- יש לשנות אותו ולקבוע כי הבניין יעמוד בתקן לעניין חזיון מבנים , יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת מהנדס לאופן חיזוק הבניין. יש לקבוע בסעיף שלביות הביצוע כי הבניה תבוצע בהינף אחד.

יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה ומס' הקומות.
ניתן לאשר תוספת קומה להרחבה בלבד ולא תוספת יח"ד חדשה בשל תנאי החלקה שלא מאפשרים פתרון חנייה בתחומה.
יש לערוך את נספח הבינוי על פי הסימונים המקובלים לקיים / מוצע והריסה.
יש להשלים חו"ד וועדת שימור כתנאי להפקדת התכנית.
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 המבנה הקיים והמבנים 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.

תיאור למתן תוקף

הוועדה המקומית דנה בתכנית בדיון להפקדה בתאריך 27.12.23
התכנית המאושרת 9988 החריגה את החלקה וקבעה כי לא ניתן להוציא היתרי בניה ללא הגשת תכנית מפורטת.
התכנית מציעה תוספת קומה חמישית מעל ה 4 הקיימות לטובת הרחבת יח"ד קיימת.

לתוכנית **לא** הוגשו התנגדויות ותקופת ההפקדה הסתיימה
התכנית נקבעה **כאינה** טעונה אישור השר, אך התקבלה הערה להלן:
יש להתאים את זכויות הבניה לשטחי הבינוי המתאפשרים בהתאם לתוכנית רחביה.

במסגרת החלטת ההפקדה הוחלט כי ניתן להציע חריגה באחוזי הבנייה מעבר למאושר בתכנית מתאר 9988 לשכונת רחביה, על מנת לאפשר השלמת קומה בהתאם למספר הקומות המותר וזאת כדי לאפשר חיזוק של הבניין.
יחד עם זאת הוחלט לסמן נסיגה של 5 מטר בקומה המבוקשת, על מנת לצמצם כמה שניתן בחריגה מזכויות הבנייה.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את התכנית למתן תוקף

מאחר והתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים לתת תוקף לתכנית ביחס להערת השר, הוועדה סבורה כי החריגה המוצעת אינה משמעותית מבחינת אחוזי הבניה ואינה מציעה חריגה במספר הקומות ולכן ניתן לאשר את החריגה באחוזי הבנייה במטרה לחזק את המבנה על פי תקן.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפי זלצמן	מוביל תכניות	יום רביעי 18 ספטמבר 2024	אפי זלצמן

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1290105
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	חברה בע"מ
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	הנביאים 22 , מורשה

גוש	חלקה	בשלמות
	274	כן
	275	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

- 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.
- ביטול חלק משטח הקומה המסחרית בקומת הקרקע 0.00 והסבתו לשימוש מגורים ע"י יצירת יח"ד חדשה.
- ביטול חלל כפול של המסחר וקומת הגלריה במפלס +3.30 והסבתו למגורים.
- 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.
- קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים 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 לצמצום 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. קווי בניין - התכנית מציגה חריגה של המרפסות מקווי בניין של 3 מ' בחזית המערבית. הצגת מסמכי תכנית - נספח הבינוי אינו בהיר מאחר ומציג חלק משטחים מאושרים בהיתר כמוצעים, כגון מרפסות זיז, בינוי במפלס +19.80 וכו'.

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך, החלטת הוועדה הייתה לדחות את התכנית בהתבסס בין היתר על חוו הדעת ש מחלקת השימור. מחלקת השימור בחנה שוב את התכנית ושינתה את המלצתה להפקדת התכנית . 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. לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לחלופה שהוצגה למחלקת השימור. 2. 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.

3. התכנית נמצאת על ציר 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.

4. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים בהנחיית מחלקת התכנון.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1326552
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	עריית ירושלים חברת מוריה
עורך התכנית:	בן חמו שחר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	
כתובת	בר כוכבא 34 , הגבעה הצרפתית / צמרת הבירה

גוש	חלקה	בשלמות
31473	15	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית
הריסת בית ספר קיים לחינוך מיוחד " דקלים" והריסת מבנה גן ילדים והקמת מבנה חדש בחלק המזרחי בן 6 קומות בנסיגות הכולל חניון תת קרקעי , מגרש ספורט משרדים וכיתות לימוד. בנוסף מבקשים להוסיף זכויות בניה לאגף המערבי המאושר בתכנית בינוי 481ב'. עיקרי הוראותיה: 1. קביעת קווי בניין. 2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית 13906 מ"ר - 240%. 3. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה. 4. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים. 5. קביעת בינוי בגובה 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. 6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. 7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	

יש לתכנן 2 מוטמנים ונקודת מחזור עבור פח כתום ונייר בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקביעת מיקום סופקי של המוטמנים ונקודת המחזור	
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1326552 – בר כוכבא 34, הגבעה הצרפתית כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת זכויות בניה. התכנית חלה על חלקה 15 בגוש 31473, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 15 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2431/2019 הרשומה מתאריך 05/2023. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה בתצ"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.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
הגדלת זכויות בניה בית הספר דקלים גבעה הצרפתית 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 jerusalem.pituach@gmail.com 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
(חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 5 של הוראות התכנית, וגרסה 4 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת הגבעה הצרפתית ברחוב בר כוכבא 34 גוש: 31473 חלקה 15. שטח התכנית: כ- 5.794 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 5061 שקבעה את הייעוד לשטח לבנייני ציבור (מגרש 2). 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית המציעה הריסה של חלק ממבנים קיימים והגדלת זכויות בניה עבור הקמת שני בתי ספר. התכנית קובעת בינוי בגובה 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. השימושים המותרים בתכנית – מבני חינוך, מתקני ספורט ובריכת שחיה.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

	4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : - יש להטמיע בנספח הבינוי טבלת מאזן המפרטת את מספר הכיתות ושטחי החצרות. - יש להציג מפרצי הורדה/העלאה לתלמידים. - יש להוסיף בסעיף 4.1.1 שימוש לחניון. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
מדובר בתכנית בבעלות העירייה בשטח המיועד למבני ציבור עפ"י תכניות 15141 א ו 50611. לתכנית חשיבות ציבורית רבה על כן , תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית להגשת התכנית ע"י הועדה המקומית.

המלצת מהנדס העיר			
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה			
מאחר ומדובר בתכנית בבעלות העירייה עם חשיבות ציבורית גבוהה להקמת 2 בתי ספר בשכונת הגבעה הצרפתית. הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הגשת התכנית ע"י הועדה המקומית.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה		יום רביעי 18 ספטמבר 2024	

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1352491
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ישיבת חיי עולם אגודת תלמוד תורה
עורך התכנית:	טורבן ילנה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	20/08/2024
כתובת	ברוך רפפורט 19 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30087	34	כן

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

מטרת התכנית התכנית מציעה תוספת 2 קומות ויח"ד 2 מעל בניין קיים של 2 קומות ו 1 יח"ד . סה"כ התכנית מציעה בניין של 4 קומות ו 3 יח"ד. עיקרי הוראותיה: 1. תוספת קומות ויח"ד. 2. קביעת השימושים למגורים . 3. קביעת בינוי לתוספות בניה ותוספת קומות . 4. הגדלת שטחי הבניה. 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 ד'	3	64.98	100%	336	517% מירבי
סה"כ		64.98	100%		
תיאור המצב הקיים					
בניין קיים בן 2 קומות כאשר קומה שניה בנסיגה כלפי החזית					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 3985 משנת 1991 המייעדת את המקום לאזור מגורים מיוחד. מותר לבנות 2 קומות בתחום קווי בניין המסומנים.			
היתרים: היתר בת.ב. 12/776 משנת 2012 לתוספת קומה.			
עבירות בניה: לא נמצאו תיקי עבירה פעילים במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה לשימור – המבנה אינו מסומן לשימור עפ"י כרטסת השימור, אך נמצא במתחם לשימור. עיר היסטורית – המגרש בתחום עיר היסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יא. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. יב. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור מגורים לשימור עפ"י תכנית מפורטת. יג. תכנית שכונתית – עפ"י תכנית מע"ר צפון ניתן לבנות 4 קומות ללא הגבהת גג רעפים. יד. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 3:1 בתוספות.			
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		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	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	בשלב קבלת ההיתר יש לקבוע פגישה חוזרת
אגף רישוי	כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות ויח"ד, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור

מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 3985 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 34 בגוש 30087, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 34 קיימת תצ"ר רשומה מס' אליפסה 1275/1938. - בחלקה 36 הגובלת מערבית לחלקה 34 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 508/2010 הכשרה לרישום מתאריך 04.08.2010. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית, להוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.	ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
רחוב רפפורט 19 תוספת קומות ויח"ד אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת קומות בהתאם למדיניות מע"ר צפון	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	תוספת 2 יח"ד לא מצריכה מקומות חניה עפ"י התקן הנמוך	תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. **שימור** - התכנית נמצאת במתחם לשימור עפ"י הכרטסת העירונית ומציעה בין היתר אטימת פתח קיים ופריצת פתח חדש בחזית קדמית, תנאי להפקדת תכנית יהיה חו"ד מח' השימור.
2. **קווי בניין** – התכנית מציעה השלמת קומה בקומה א' עד לקו אפס כלפי החזית הקדמית כך שתתקבל חזית אחידה עם הקומה הקיימת בקומת הקרקע אשר גם היא בקו אפס. מאחר ובינוי בקו אפס אופייני לשכונה אין מניעה לאשר קו בניין אפס כלפי הרחוב כולל מרפסות סוכה המוצעות מעל הדרך.
בתשריט מצב המוצע יש להציג שני קווי בניין, קו בניין עלי עבור מרפסות וקו בניין עבור הבינוי על קונטור הבניין המוצע.
3. **קומת חלל גג** – התכנית מציעה מרפסת סוכה בתחום חלל גג. לא מקובל, יש להציע גג רעפים מלא ללא פריצות למרפסות.
4. **פתחים בגבול חלקה** – התכנית מציעה פתחים בגבול חלקה כלפי חזית מזרחית, לא מקובל. לא ניתן לאשר פתחים בגבול חלקה. יש לבטל פתחים מוצעים בקומות החדשות ובקומה המאושרת במפלס +2.90.
5. **תחום מודל עיר** – התכנית נמצאת בתחום מודל העיר.
א. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל
ב. תנאי למתן היתר, יהיה מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
6. **גורמים לחו"ד**
א. יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש.
ב. תנאי למתן טופס 4 אישור אגף שפ"ע תחזוקה ואגף תברואה.
7. 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.
8. 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

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1305176
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שארפר אהרון
עורך התכנית:	זרביב שרה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	02/09/2024
כתובת	יקים 6, שמעון הצדיק

גוש	חלקה	בשלמות
30091	96	כן
30091	95	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 3 תשריט 2

מטרת התכנית
תוספת בניה עבור יח"ד קיימות בבניין בן 4-5 קומות ופיצול יח"ד קיימת, הכשרת מרפסות זיז.
עיקרי הוראותיה
1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
א. קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
ב. קביעת בינוי לתוספת יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
3. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
4. תוספת 1 יח"ד, סה"כ 9 יח"ד.
5. הגדלת שטחי הבניה.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	9	652.72	100	200% מירבי
סה"כ		652.72	100	
תיאור המצב הקיים				

בניין קיים הכולל 4-5 קומות ובנוי על שתי חלקות 95 ו-96 אשר משותפות ברישום הבית המשותף			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מתאר 62 המייעדת את המקום לאזור מגורים 2 עם היקפי בינוי 84%			
היתרים: היתר בת.ב. 79/287 משנת 1979 היתר לאגף הצפון מזרחי ל-4 קומות ו-4 יח"ד, 5 מקומות חניה. היתר בת.ב. 80/1083 משנת 1981 לאגף המזרחי ל-5 קומות ו-4 יח"ד ו-8 מקומות חניה ללא מקומות חניה באגף הצפוני, ככל הנראה מבוטלות. היתר בת.ב. 15/846 משנת 2018 לתוספות שני ממ"דים בעמודה			
עבירות בניה: לא נמצאו ת.ע. פעילים			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור – המבנה אינו מסומן לשימור בברטסת השימור עיר היסטורית - המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
טו. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני טז. התייחסות לתכנית הבנייה – בינוי עד 6 קומות ו-240% בינוי מירבי יז. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב לשכונה יח. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 3:1			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני צמוד לאזור מוטה תחבורה ציבורית מרכז מטרופוליני			
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			
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' 1305176 – רח' יקים 6, שמעון הצדיק כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה בכל קומות הבניין לשם הרחבות יח"ד קיימות ברח' יקים 6 ופיצול יחדי דיור ושינוי יעוד מאזור מגורים 2 שנקבע בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקות 95-96 בגוש 30091, מדובר בגוש מוסדר וחלקות אלו רשומות כבית משותף. בדיקה מול מפת גוש : - בגוש 30091 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקות 95-96. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקות שבמפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית, להוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התאמה לחזון העיר	התכנית מממשת מדיניות מתאר 2000 לעניין ציפוף והקיפי בינוי	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	מוצעת חניה 1 עבור יח"ד חדשה	
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. סמכות מקומית

- א. מאחר והתכנית מקודמת במסלול של סמכות מקומית יש להוכיח כי השטחים המוצעים תואמים את סעיף 62א (א).
- ב. יש להטמיע את טבלת השטחים בהתאם לנוהל המקובל במחלקת התכנון, הטבלה שצורפה אינה מספקת מידע מלא.
- יש לפרט מכוח איזה סעיפים מוגשות ההרחבות ליח"ד, מכוח איזה סעיף מקודמים המחסנים. בטבלת השטחים, יש להפריד בין שטחי שירות מעל הקרקע ומתחת לקרקע, כנ"ל בטבלה 5.
- ג. עריכת התכנית תיעשה מול המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

2. קווי בניין

- א. יש להפריד בין קווי הבניין ולהציג קו בניין עבור הבינוי וקו בניין עלי עבור המרפסות.
- ב. התכנית מציעה הרחבות ממזרח בקרבה יתרה כלפי חלקה 92 ביעוד מגורים ולא שומרת על מרחק מינימלי של 3 מ'. יש לצמצם את הבינוי בתיאום עם מח' התכנון כך שישמר מרחק של 3 מ' לכל הפחות כלפי חלקת מגורים.

3. מחסנים

- א. בקומת המרתף מתחת לעמודת הממ"דים המאושרת מסומן מחסן קיים עם פתח כניסה כלפי חוץ. לא נמצא היתר למחסן, לכן יש לסמן כמוצע. ניתן לאפשר את המחסן עם כניסה מתוך המבנה בלבד.
- ב. מחסן צפוני הצמוד למקלט אינו מקובל מהסיבות הבאות: מוצע עם כניסה חיצונית, ניתן לאשר כניסה מתוך המבנה בלבד. בנוסף, המחסן מוצע מתחת לחלק של ההרחבה על מנת לאפשר אוורור למקלט, מה שמייצר חזית לא מיטיב כלפי הרחוב.
- מאחר והתכנית מציעה ממ"דים לכל היחידות, שימוש המקלט מתייטר, לכן לאחר בניית הממ"דים ניתן להשמיש את המקלט למחסן בהליך ההיתר.
- ג. יש להסיר את המשפט מחסן משותף מתחת לעמודת ממ"דים הדרומית.
- ד. כל המחסנים יהיו טמונים באדמה או בולטים עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע.
- ה. גובה המחסנים יהיה עד 2.20 מ' ולא 2.50 מ' כמסומן בחתכים.
- ו. יש לציין שטח כל מחסן שלא יעלה על 20 מ"ר.

4. ממ"דים

- א. יש לאטום חלון בממ"ד בדירה מס' 1 הפונה לקיר משותף של דירה 9.
- ב. ממ"דים עבור דירה 5 ו-7 סומנו כקיימים, לא נמצא היתר עבור הממ"דים על כן לסמנם כמוצעים.
- ג. בעמודת הממ"דים הדרומית מוצעים חלונות כלפי חלקת השכן, לא מקובל. יש להעביר את החלונות לחזית הצידי של עמודת הממ"דים.

5. חניה – התכנית מציעה יח"ד 1 ומקום חניה 1, למרות שהתקן אינו מחייב. יש את להסיר את החניה המוצעת.

6. עבירות בניה

- בבניין קיימות עבירות בניה רבות כגון סגירת מרפסות, תוספת עצומה בחזית הדרומית, בניה קלה על הגג ועוד. בנספח הבינוי סומנו רק חלק מהעבירות להריסה, יש לסמן את כל העבירות להריסה.
- תנאי לתחילת העבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של כל מגיש בקשה להיתר.

7. הערות טכניות - אין התאמה מלאה של הסימונים בין תכניות הקומה לחתכים וחזיתות, יש להציג התאמה מלאה:

- חתך ב-ב בעמודה צפונית לא מסומן בחתך מחסן מתחת לממ"דים, הממ"ד לא מסומנים כמוצעים בתכניות.
- עמודת ממ"דים דרום מזרחית מסומנת בחתך ב-ב, חזית מזרחית ומערבית עבור שתי קומות בלבד בניגוד למסומן בתכניות הקומה בכל הקומות, יש לתקן לעמודת ממ"דים מלאה.
- מרפסות זיז מערביות מסומנות להכשרה, יש להבהיר מדוע מאחר וקיים היתר למרפסות.
- בחתך ב-ב צמוד לעמודת ממ"דים מסומנת מרפסת זיז במבט, יש להבהיר.
- יש להסיר מתקנים טכניים הצמודים לגדרות לכיוון חזית הרחוב.
- יש לציין מס' היתר בדברי הסבר ובטבלת השטחים.

8. גורמים לחוו"ד – יש להשלים חוו"ד אגף תושי"ה, תברואה, שפ"ע תחזוקה.

9. 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.

10. 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			

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1259399
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	ליצ'ק אברהם
עורך התכנית:	שפיר ארן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	20/05/2024
כתובת	לודביג בלום 0, רמת מוצא

גוש	חלקה	בשלמות
	37	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התוכנית מציעה תוספת אגף דיור מוגן חדש בסמוך למבנה קיים, במפורט להלן:

1. מבנה בין 9 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות חניה ומחסנים מתחת לקרקע

2. תוספת 107 יח"ד עבור דיון מוגן (סה"כ 386 יח"ד)

40,054 שטחי בניה מרביים+ 5,650 מ"ר מרפסות

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
04/08/2024	החלטה לאחר שמיעת נציגי מגישי ועורכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה לאמץ את החלטת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה תבהיר כי התכנית המוצעת אינה משנה את יעודי הקרקע אלא כוללת תוספת אגף על גבי תכנית בינוי מאושרת ועל שטח מופר, חפור קיים ברובו. 2. בהתאם לאמור, הוועדה מוצאת קובעת כי ניתן לאפשר תוספת בינוי על גבי תכנית הבינוי המאושרת ובתוך תחום השטח המופר אך לצמצם את מופע הבינוי המוצע כך שיהיה נמוך מהמבנה הקיים בגובה של קומה אחת. הוועדה תבהיר כי מדובר בניצול תכנית הבינוי שנקבעה בתכנית המאושרת וכי צמצום השטח בהתאם להחלטה זו מהווה חריגה מינימלית ומהווה איזון ראוי בין ייעול השימוש במשאב הקרקע ובמיוחד ניצול השטח המופר אל מול המצב הסטטורי המאושר והצורך בחריגה מינימלית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום לשכת התכנון. 3. הבינוי המוצע יהיה מדורג בהתאם לטופוגרפיה, בשטח התת קרקעי בצמוד לקיר התמך ניתן להציע שטחי שירות. 4. יש להותיר את השימושים בהתאם לתכנית המאושרת ולהסיר שימוש "דיור תומך" ואת כל הסעיפים הנגזרים ממנו.

5. יש להרחיק את החניה מקו אפס ולהציע שתילת עצים לאורך הרחוב. 6. ייקבע בהוראות התכנית כי כל הבינוי יהיה בקווי הבניין לרבות מרפסות. 7. יוטמעו במסמכי התוכנית סעיפים מתכנית 101-800003 בתיאום עם לשכת התכנון. 8. תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה ככל שלא ינתן היתר בנייה מכוח תכנית זו בתוך פרק זמן של חמש שנים מיום מתן התוקף לתכנית, תוקפה יפקע, והמצב התכנוני יחזור להיות כפי שהיה טרם אישורה. 9. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת חוות הדעת של המחלקה לאיכות הסביבה בהוראות התכנית, בהנחיית לשכת התכנית. 10. תנאי להפקדה יהיה תיאום כל השינויים עם הרשות לאיכות הסביבה, לרבות ניקוז וניהול מי נגר. 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות/במגרשים הכלולות בתחום התכנית ובחלקות/מגרשים מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 13. 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.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : מספר קומות : יש לצמצם את מספר הקומות לפי הבינוי המאושר מדרום מזרח. הבינוי המוצע אינו מלווה את הטופוגרפיה ומותיר קיר תמך גבוה שקיים כבר מול חלונות הבניין המוצע (חתך א-א). יש להציע בינוי מדורג בהתאם לטופוגרפיה. בשטח התת קרקעי שנוצר בצמוד לקיר התמך ניתן להציע שטחי שירות. מאחר ויחס התכנית המוצעת הוא שינוי לתכנית 800003 המאושרת, יש לרשום בהוראות התכנית שאינן משתנות "בהתאם לתכנית המאושרת", ולהטמיע רק את השינוי המוצע בתכנית המוצעת. בהמשך לסעיף הקודם יש להותיר את השימושים המאושרים ולהסיר שימוש "דיור תומך" ואת כל הסעיפים הנגזרים ממנו כגון חניה לדיור תומך. ניוד שטחים : יש להוריד את סעיף 1 בטבלת זכויות (טבלה 5). לא ניתן לנייד בין שטחים עיקריים ושירות.	10/07/2024

קו אפס תת"ק: יש להרחיק את החניה מקו אפס ולהציע שתילת עצים לאורך הרחוב.

מרפסות: "יש להסיר מטבלה 4.1.2 סעיף ה' המציין: "תותר סטית מרפסות של עד 1.5 מטר מקו בנין". כל הבינוי יהיה בקווי הבניין. יש למחוק סעיף זה מהתקנון.

איכות סביבה:

התכנית משנה את הוראות לנושא איכות הסביבה ללא תיאום עם רשות איכות הסביבה. תנאי להפקדה יהיה תיאום כל השינויים עם הרשות לאיכות הסביבה, לרבות ניקוז וניהול מי נגר.

יש להוסיף כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית ביצוע סביבתית, ותכנית הנדסית לאיסוף מי נגר, ואישור ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.

- יש להוסיף כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

- יש להוסיף 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.

- יש להוסיף כי תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281.

השלמת חוות דעת: יש להשלים חוות הדעת של המחלקות: צוות בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון מח' המים, חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף תברואה, חברת חשמל לישראל, אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה, המחלקה לנגישות ואגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון.

תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים חלקות: בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

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

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

הערה:

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

הערות טכניות תקנון: להציג בטבלה 5 שטחי בניה עבור כל תא שטח בנפרד להוסיף הערה ליחס החלפה ולרשום כי תכנית זו מבטלת את תכנית 5639 ב	
---	--

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים, התקבלה החלטה להפקדה של התכנית גם בוועדה המחוזית. נערך סיור בשטח עלי ידי מחלקת התכנון ולאור הסיור מבקשים לבטל שני סעיפים מהחלטת הוועדה המקומית. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר
להפקיד את התכנית בתנאים
הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 8. לאחר סיור בשטח ובחינה של הבניין הקיים והתכניות לתוספת נראה כי אין מניעה לבטל שני סעיפים מהחלטת הוועדה הקודמת. 9. יש לבטל את הסעיף: הבינוי המוצע יהיה מדורג בהתאם לטופוגרפיה, בשטח התת קרקעי בצמוד לקיר התמך ניתן להציע שטחי שירות- בסיור נמצא כי דירות במפלסים אלה הם ראויים מבחינה תכנונית ומאפשרים הקמת חדרי דיור מוגן בשטחים אלה כפי שמוצע. 10. יש לבטל את הסעיף: יש להרחיק את החניה מקו אפס ולהציע שתילת עצים לאורך הרחוב - וזאת מכיוון שהבניין כבר מתוכנן ויש צורך ברמפה במיקום זה כדי לייצר גישה לחניון החדש, יש לקבוע כי יש לאפשר במעל הרמפה אדמה לצורך שתילת עצים במיקום שהיא הופכת לתת קרקעית, בנוסף יש לקבוע פיתוח שטח כולל נטיעת עצים ומדרכה בחזית המגרש שהוא בייעוד דרך עד לדרך הקיימת וזאת עד לשלב שבו יהיה צורך בהרחבת הדרך כדי לייצר חזית ראויה ומפותחת לפרוייקט.

11. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה הקודמת ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1307818
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	טבול ארז
עורך התכנית:	קטרוזה יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	24.6.2024
כתובת	כורזין 24 , שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30108	60	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הריסת מבנה קיים ובניית מבנה בן 2 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל קומת מרתף כדלקמן:

1. קביעת שינוי ייעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד ודרך משולבת לאיזור מגורים ד' ודרך משולבת.
2. קביעת שטח בניה מירבי בתכנית ל-182.5 מ"ר מירבי.
מתוכם- 170.1 מ"ר עיקרי (מעל ומתחת לכניסה הקובעת) ו-12.4 מ"ר שרות (מעל ומתחת לכניסה הקובעת) סה"כ 394% בניה מרבי.
3. קביעת מס' קומות המירבי ל-2 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל קומת מרתף.
4. קביעת מס' יח"ד ל-1.
5. קביעת קווי בניין מרביים חדשים.
6. קביעת קווי בניין למרפסות זיז מעל דרך מאושרת.
7. קביעת גובה בניין.
8. קביעת הוראות בינוי, הריסה, קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/08/2024	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים: ראשית יש לציין כי בוצע תאום תכנון מול המתכננים, ההערות הנ"ל מתייחסות לגרסה שהוגשה ב 27.07 באמצעות המייל. רוב ההערות אשר מתייחסות ל הוראות 10 תשריט 7 תוקנו. ההערות שמטה מתייחסות לתכנית מעודכנת אשר טרם הועלתה למבא"ת.

קוו בניין –בחזית מזרחית יש להתיישר עם קו הבניין של מבנה בית הכנסת הצמוד ולא לבלוט מהמישור שלו. גג רעפים- תינתן הגבהת חלל גג רעפים עד 1 מ' גג לטובת שימוש החלל למגורים ככל שיתאפשר. גג הרעפים יהיה מלא "ללא אמבטיה" (ללא שטח שטוח בקצה הגג) וכן נדרש לייצר שיפוע אופייני של 30 מעלות, העלייה לגג תתבצע ללא חדר מדרגות אלא בעזרת סולם. תשתיות יהיו בחלל הגג ככל הניתן – בהתאם להנחיות מרחביות בעיר ההיסטורית. פתרון מיגון – יש להזיז את הממ"ד למפלס אשר מאפשר חלון תיקני לממ"ד, עיצוב וחזית הממ"ד יעשה בתיאום עם מחלקת שימור ותכנון . חניה –היות והמגרש קטן והתכנית לא מוסיפה יחידות דיור יש לפטור את המגרש מחניה. אשפה –בהתאם לדרישת מחלקת תברואה, יש להציע פתרון אשפה בתחום החלקה בחזית מערבית בתיאום עם מחלקת התכנון ובכפוף לאישור מח' תברואה. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. שליחת הודעות לחלקות המצרניות 61 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 7.8.2024, החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים.

בהחלטת הוועדה מיום 7.8.2024 נקבעו בסעיפים 1 ו-2:

1. קוו בניין –בחזית מזרחית יש להתיישר עם קו הבניין של מבנה בית הכנסת הצמוד ולא

לבלוט מהמישור שלו.

2. גג רעפים- תינתן הגבהת חלל גג רעפים עד 1 מ' גג לטובת שימוש החלל למגורים ככל שיתאפשר. גג הרעפים יהיה מלא "ללא אמבטיה" (ללא שטח שטוח בקצה הגג) וכן נדרש לייצר שיפוע אופייני של 30 מעלות, העלייה לגג תתבצע ללא חדר מדרגות אלא בעזרת סולם. תשתיות יהיו בחלל הגג ככל הניתן – בהתאם להנחיות מרחביות בעיר ההיסטורית.

הסעיפים סותרים, ועל כן נדרש לערוך תיקון החלטה.

נדרש לבטל את הניסוח כי תינתן הגבהת חלל גג רעפים עד 1 מ' ובמקומו ייכתב: יש להתיישר עם גובה הגג הסופי התאם למבנה בית כנסת שכן כפי שמצוין בסעיף 1 לעיל.

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

12. יש לתקן סעיף 2 לניסוח הבא: גג רעפים- תינתן הגבהת חלל גג רעפים על מנת להתיישר עם גובה הגג הסופי התואם למבנה בית כנסת שכן כפי שמצוין בסעיף 1 לעיל. יותר שימוש החלל למגורים ככל שיתאפשר. גג הרעפים יהיה מלא "ללא אמבטיה" (ללא שטח שטוח בקצה הגג) וכן נדרש לייצר שיפוע אופייני של 30 מעלות, העלייה לגג תתבצע ללא חדר מדרגות אלא בעזרת סולם. תשתיות יהיו בחלל הגג ככל הניתן – בהתאם להנחיות מרחביות בעיר ההיסטורית.
13. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות מתאריכים- 7.8.2024 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אנה מרום	אדריכלית	16.9.24	

מספר סידורי: 20

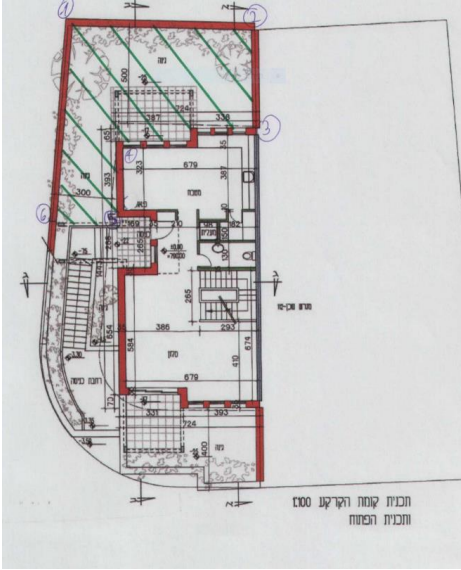
פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1280031
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	סימון קרול
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	20.08.2024
כתובת	רמת דניה רחוב ימימה 24, רמת דניה, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30569	113	כן

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

מטרות התכנית: הרחבות דיור מתחת למפלס הכניסה הקובעת, הוספת בריכה בתחום המגרש. עיקרי התכנית: - קביעת קו בנין תחתי עבור קומת הקרקע התחתונה: צידי ימיני 4.7 מ', צידי שמאלי 5 מ', קדמי 3 מ', אחורי 0 (קיר משותף למבנה בחלקה מצרנית 112) - קביעת בינוי לשם הרחבת יח"ד קיימת. שטחי בניה מרביים: 331 מ"ר. - תוספת של עד 20 מ"ר מחסן - הוספת חדר טכני לשטח הדירה - הוספת בריכה כלפי הרחוב במפלס נמוך משמעותית ממפלס הרחוב.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דיור מיוחד	1	241	100	331	שטח הרחבות מתחת לכניסה קובעת: שטחים עיקריים 95.87 מ"ר.
סה"כ	1	241	100	331	
תיאור המצב הקיים					
בתחום התכנית קיים בית צמוד קרקע בן 2 קומות מעל כניסה קובעת ויח"ד אחת					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
תכנית 3366 א משנת 1996 - המייעדת את המקום לאזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה, אחוזי בניה לשטחים עיקריים 56% משטח המגרש נטו או 150 מ"ר על פי גבוה שבינהם. שטחי השרות: עד 8% מהשטח עיקרי ליח"ד, ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א, שטחי חניה עד 25 מ"ר. מספר קומות המירבי 2 מעל מפלס המרתף ועוד גג רעפים ב-30% שיפוע של הגג בנסיגה של 2 מ' מחזית הבניין. קווי בניין בהתאם למסומן בנספח הבינוי. תכנית 3366 משנת 1996 - המייעדת את המקום לאזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה. תכנית מס' 1042 משנת 1979 - המייעדת את המקום לאזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה.
היתרים: 0454.00/2004 - משנת 2005 - היתר מקורי לבניית מבנה מגורים צמוד קרקע, 2 קומות מעל קומת מרתף. סה"כ שטח בניה 331 מ"ר. 0525.00/2023 משנת 2024 - היתר שינויים ל בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, גדר בגובה עד 1.50 מטר, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים.
עבירות בניה: 4689.00/2023 - משנת 2023 - חפירה ללא היתר בצמוד למבנה קיים בשטח המיועד לגינה/מילוי 66 מ"ר צד מזרחי של המגרש הגובל ברחוב קדיש לוז וצד דרומי של המגרש הגובל במעבר ציבורי. 
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
המבנה אינו היסטורי מחוץ לעיר היסטורית
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
יט. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 - אזור מגורים עירוני . כ. התייחסות לתכנית הבנייה אזור ללא ציפוף, הבינוי המותר הוא הרחבות עד – 50% מהשטח העיקרי של התכנית המאושרת, ללא אפשרות לתוספת יח"ד. (150 מ"ר שטח עיקרי+12 מ"ר שירות +81 מ"ר מירבי =243 מ"ר שטח עיקרי.)

כא. תקן חנייה עירוני נמוך- התכנית אינה מציעה יח"ד חדשות.			
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	ל"ר		מוצעות הרחבות ליח"ד קיימת
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	ל"ר	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	התכנית מציעה חריגה מ 50% המותרים באזורים ללא ציפוף. תוספת שטחים תהיה ביחס לתכנית מאושרת. מוצעים שטחים נוספים כגון מחסן המוצעים מעל הקרקע אשר יתווספו לשטחים עיקריים, לכן ידרשו לצמצם את הבינוי המוצע באופן ניכר כך שיתאים ל 50% המותרים עפ"י המדיניות.
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	
סביבה ונוף:		התכנית מציעה שינוי מפלס פיתוח קיים בצד מזרחי של המגרש, על ידי כך נוצרים קירות פיתוח בגובה בין 3 ל 7 מ' לחלקות מצרניות.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

מאחר והתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. **סמכות** התכנית מוגשת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62 א (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 בהתאם למותר. בסמכות מקומית בתאום עם מחלקת תכנון העיר.
2. יש לציין בהוראות התכנית בסעיף 1.4 לפי איזה סעיף בחוק מבוקשות הרחבות, כמו כן יש לציין בטבלת שטחים בנספח בינוי בהתאם.
3. **ייעוד**- בנספחים יש לתקן את היעוד מדיר מיוחד למגורים מיוחד.
4. **קווי בניין**- בתשריט ונספח הבינוי יועדכן קו בניין תחת עיבור בריכה חזית מזרחית 1 מ' לפחות ובחזית צפונית 3 מ' לפחות מגבול התכנית. קווי בניין עיבור בינוי יהיו בהתאם לקונטור המבנה הקיים.
5. **פיתוח**- בהוראות התכנית יש לציין כי תשמר רצועת הגינון וקיר פיתוח הקיימים הגובלים לרחוב קדיש לוז.
- יש לתת התייחסות לעצים הקיימים בתחום המגרש ולסמנם בתכניות בהתאם למדידה וסקר עצים ולהציע את שימורם. יש להציע נטיעות חדשות. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית ואחורית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
6. **דיורית**- יש לציין בהוראות התכנית סעיף 1.9 כי הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום) התש"ל-1969. כמו כן יש לציין גודל דיורית.
7. בהוראות התכנית צויין כי מבוקשת תוספת של עד 20 מ"ר למחסן. לא סומן בנספח הבינוי. נראה כי לא מבוקש, יש להסיר הוראה זו מנספח ומהוראות התכנית.
8. בחזית צפונית ניתן לראות כי מוצע שטח מתחת למדרגות פיתוח להריסה, לא ברור למה נדרשת הריסה של שטח זה. יש להבהיר, במידה ומבוקשים שטחים באזור זה יסומנו גם על גבי תכניות.
9. יש להציג תכנון עקרוני של הבריכה כולל מדרגות, מעקה מפלסים, מידות, וכד'
10. בנספח בינוי בחתכים וחזיתות יש להבהיר האם מדובר בבריכה סגורה או לא. מופיעה רצפה מעל, במידה ומדובר בבריכה פתוחה יש להסיר את הסימון.
11. תנאי להתחלת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה פירוק כל עבירות הבניה המסומנות בתכנית.
12. יש להציג תכנית קומת קרקע על רקע תכנית מדידה ולסמן את כל הבינוי הקיים בלי היתר להריסה בקו צהוב. יש להציג אלמנטים להריסה גם בתשריט מצב מוצע.
13. יש לסמן בחץ על גבי התכניות את הכניסות אל הבניין.
14. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.
15. עריכת התכנית תהיה מול המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
16. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

17. 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 הוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 . מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר אינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הערות לנספח בינוי:

- בחתכים וחזיתות יש להציג קו קרקע טבעי.
 - בחזית מזרחית יש לסמן את הפרגולה הקיימת להריסה באזור הבריכה המוצעת
 - יש לתאם בין התכנית, חתכים וחזיתות לבין היתר מאושר לעניין אלמנטים קיימים אשר אינם מוצעים לשינוי: כגון פרגולות וכד'.
 - יש להציג תכנון עקרוני של שטח העיקרי המוצע (דיורית), כולל פתחים וחלוקת פנים.
 - בתכנית קומת מרתף וקרקע יש לציין מפלסי פיתוח
 - יש לציין מפלסים קיימים ומוצעים בחתכים.
- הערות להוראות התכנית:
- יש לרשום כהוראה לטבלה מס' 5 את מספר הדיוריות המקסימלי שיתאפשרו בשטח התכנית- 1 . (סעיף הוראות התוסף למבנה התכנית, מתחת לטבלה ולפני ההערות)
 - יש לבטל טבלה מס' 5- חלק ב'
 - בהוראות התכנית יש לציין כי מיקום הדיורית יקבע בהתאם לנספח הבינוי ויהיה מחייב.
 - יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת למספר יח"ד מספר קומות וגובה הבניה.
 - להוסיף סעיף חיזוק מבנים לפי ת"י 413.

כללי:

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
ילנה קוסה			

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1313006
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	דורלכר יוסף
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	17/06/2024
כתובת	כף החיים 7 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	38	כן

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

מטרת התכנית: הכשרת בניה ותוספת שתי קומות מסחר מעל קומת המסחר הקיימת. הוראות התכנית: - קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: - קביעת בינוי להרחבות חנויות קיימות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. - קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מסחר חדשות מעל הבניין, בהתאם לנספח הבינוי. - קביעת מספר הקומות ל – 3 קומות. - הגדלת שטחי הבניה הכוללים ל – 755 מ"ר, מתוכם 655 מ"ר שטחים עיקריים ו – 100 מ"ר שטחי שירות, הכל מעל הכניסה הקובעת. - שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. - קביעת הוראות בגין הריסה.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מסחר		248.28	100	304% בניה מירבי
סה"כ		248.28	100	
תיאור המצב הקיים				

מבנה בן קומה אחת בנוי מחומרים קלים, עם תוספות בבניה קלה על הגג. קיימת פלישה לתחום דרך מאושרת. משמש למגורים ומסחר.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 1713 משנת 1972 – שטח המגרש סומן כשטח לחנויות. חלק מחלקה (מגרש) 0026. סומן מקום לטרנספורמטור. שטח החלקה 0.400 דונם. בניין אחד עבור 4 חנויות בשטח כולל של 120 מ"ר.			
תרש"צ 5/22/02 משנת 1985 – מגרש באזור מסחרי עבור 4 חנויות.			
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.			
עבירות בניה: קיימת חריגה בבינוי לתחום הדרך.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כב. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור למגורים עד 6 קומות. כג. 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	
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	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	התייחסות המחלקה לתכנון בר קיימא לתכנית 1313006 - תוספת קומות למבנה מסחר, כף החיים 7 נווה יעקב התכנית מציעה תוספת שתי קומות למסחר מעל למבנה מסחרי בן קומה אחת.

הערות המחלקה מתייחסות לתשריט מצב מוצע במונה תדפיס 6, הוראות תכנית במונה תדפיס 6, נספח בינוי מפברואר 2024. 1. הערות להוראות התכנית: 2. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה. 3. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה. 4. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. 5. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי במבנה תוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר. 6. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף/החניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.	
לא התקבל	אגף תברואה
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1313006 – רח' כף החיים 7, נוה יעקב כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שתי קומות מסחר מעל קומת המסחר הקיימת. התכנית חלה על חלקה 38 בגוש 30645, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה בבית משותף. 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 תצ"ר: - בחלקה 38 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 531/1985 הרשומה מתאריך 11.11.1987. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
	אגף תכנון העיר -

המחלקה למדיניות התכנון	הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1313006 – נווה יעקב מונה תדפיס: הוראות 5, תשריט 5 1. מיקום: רחוב כף החיים 7, שכונת נווה יעקב גוש: 30645, חלקה: 38 שטח התכנית: 0.248 דונם 2. מצב סטטוטורי: 1713, 1542, ותכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 - מצב מאושר: ע"פ תכנית 1713, שטח התכנית (מגרש 0026) מיועד לחנויות מסחריות, אך לא מצוינות זכויות בנייה. לפי תכנית המתאר 62, ניתן לבנות 150% בשלוש קומות במגרש מסחרי. שטח מגרש 0026 הוא 400 מ"ר, אבל התכנית הנוכחית חלה רק על שטח בגודל של 248 מ"ר. לכן, שטחי הבנייה המותרים בתחום התכנית הם 172 מ"ר, במבנה בן שלוש קומות - מצב קיים: בשטח התכנית קיים בניין חד קומתי הכולל 3 חנויות ומקלט. 3. תיאור התכנית: התכנית מציעה להוסיף 2 קומות מעל קומת מסחר קיימת, תוך כדי הריסה של חלק מהמבנה. בנוסף, היא מבקשת להכשיר חלק מהבנייה הקיימת. סך שטחי הבנייה המרביים בתכנית הם 755 מ"ר. 4. הערכת התכנית: שכונת נווה יעקב מונה כ- 26,000 תושבים והאוכלוסייה מתאפיינת בשיעור גבוה של ילדים. התוצאה הינה חוסר הלימה בין צרכי האוכלוסייה לבין מערך שטחי הציבור. המערכת הציבורית מתקשה כיום לתת מענה מספק של שירותי ציבור לאור העובדה כי השטחים הקיימים מנוצלים בצורה לא מיטבית. 5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: - תכנית זו הוגשה במתכונת קודמת (תב"ע 1039437) ונדחתה בגלל הרצון לעשות תכנון מיטבי במתחם הסמוך. שטח תכנית זו נמצא בלב מתחם גדול יותר שגובל בציר רק"ל. כיום מקודמת תכנית נוספת בסמוך לתכנית זו שכוללת מגורים, שצ"פ, ושטחים למבני ציבור. על מנת למקסם את כלל השטחים לטובת שלד ציבורי ראוי הכולל שצ"פים, מערכת שבילים, והפרשות לצרכי ציבור, יש לכלול את שטח תכנית זו יחד עם תב"ע 1304344. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. - לאור האמור לעיל, המחלקה למדיניות התכנון מתנגדת לתכנית במתכונתה הנוכחית.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
התובע העירוני	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התכנית חורגת מהמדיניות לעניין אחוזי הבניה.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	התכנית מציעה 2 קומות מסחר	
השפעות חברתיות:	הסדרה של בניה ללא היתר.	
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:	התכנית מסכלת פוטנציאל להתחדשות עירונית.	

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית בשל הסיבות הבאות:

1. בשטח התכנית הוגשה בעבר תכנית 1039437 שהומלצה לדחיה על ידי מהנדס העיר ו נגנזה לבקשת היזם . כעת מוגשת תכנית חדשה במתכונת דומה.
2. התכנית נמצאת בקצה רחוב כף החיים בחלקה מסחרית קטנה של כ-250 מ"ר. התכנית הינה חלק ממתחם הגובל בשדרות נווה יעקב שהינו ציר רק"ל. לאור מיקום המתחם בסמוך לציר הרק"ל קיים בו פוטנציאל לקידום התחדשות עירונית וזאת כפי שנעשה במתחם הסמוך ברח' פ.צ. חיות.
3. מצפון מערב לשטח התכנית מקודמת תכנית 1304344 להתחדשות עירונית אשר עמדה בתנאי סף. התכנית מצרנית לתכנית המוצעת ובשטח של כ - 5 דונם. בתהליך התכנון נעשה ניסיון לשלב בין שתי התכניות, שלא צלח.
4. לאור זאת, ככל שהתכנית תקודם, הדבר יקשה על קידום תכנון מיטבי במתחם לרבות האפשרות לקבוע שלד ציבורי ראוי הכולל מערכת שבילים, דרכים חדשות וכדומה.
5. התכנית מציעה בינוי בקו בניין אפס לכל הכיוונים עם פתיחת פתחים וזאת בניגוד לתקנות.
6. התכנית לא תואמת למדיניות מתאר 2000 בעניין אחוזי הבניה במגרשים קטנים עד 240%.
7. לא ברור התכנון המוצע של 3 קומות מסחר שאינו אופייני לחלקות קטנות אלא לקניונים גדולים , מסחר בקומות שמעבר לקומת הקרקע אינו אפקטיבי ולא ישמש בפועל כמסחר.
8. התכנית לא מציעה כל פתרון חניה בתחומה לתוספת המסחר הכוללת של כ 800 מ"ר.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אלחורר עדן			

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1346386
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ציטרין אליהו יצחק
עורך התכנית:	גדרון עמוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	08/08/2024
כתובת	מלאכי 22, כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30081	53	כן

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

הרחבות בינוי ותוספת שתי קומות כדלקמן: 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מגורים 3 לאזור מגורים ג' 2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1,210 מ"ר מתוכם 855 מ"ר שטח עיקרי ו- 200 מ"ר שטחי שירות המהווים 289% בניה מרבי 3. הגדלת מספר הקומות מ- 3.5 ל- 5 4. הגדלת מספר יח"ד מ- 4 ל- 7 יח"ד. 5. הרחבת יח"ד מאושרות בהיתר. שטח דירה ממוצע 82 מ"ר 6. קביעת קווי בניין מרבים חדשים 7. קביעת הוראות שימור 8. קביעת הוראות לעצים לשימור ולעקירה. 9. קביעת תנאים להיתר, הוראות הריסה ובינוי ושלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג	7	364.88	100	289% בניה
סה"כ	7	364.88	100	1055
תיאור המצב הקיים				
מבנה מגורים היסטורי בן שלוש קומות וגג רעפים שנבנה בסגנון מודרניסטי פשוט. קומת הקרקע נבנתה בתקופת המנדט הבריטי ושתי קומות נוספות כנראה במהלך שנות ה-60.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				

תכנית מאושרת בתוקף : 3936 ייעוד בתב"ע בתוקף : מגורים מיוחד תכניות קודמות בשטח התכנית : 16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (ג30081) - אזור מגורים 3			
היתרים: 17.2.1983 : היתר בניה 1982/0318.00 תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים. 20.9.1983 : היתר בניה 1982/0318.01 תוספת בניה לדירות.			
עבירות בניה:			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (כרם אברהם) שימור סטטוטורי: לא רשימת שימור: נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 3345) מבנה היסטורי: כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור : אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד: תיעוד מקדים (אנה לדיז'נסקי 7.12.23)			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כד. ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור מגורים עירוני כה. התייחסות לתכנית הבנייה- איזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר כו. תכנית שכונתית- מע"ר צפון- מיעדת במגרש זה בניה של 5 קומות כז. תקן חנייה עירוני- נמוך (1:3) על פי 5166 ב			
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
רשות העתיקות	לא התקבל

- אריכאולוג מרחב י-ם	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1346386 – רח' מלאכי 22, כרם אברהם כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת קומות קיימות, תוספת 2 קומות חדשות ושימוש בחלל גג רעפים. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 3 שנקבע בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים 3. התכנית חלה על חלקה 6 בגוש 30824, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש: - בגוש 30824 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 6. יש לתקן את קובץ gvul,parcel ו plan וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות: - חלק מגוש 30081 היה בהליכי הסדר ונרשם כגוש חדש 30824, חלקה 53 בוטלה ובמקומה נרשמה חלקה 6 בגוש 30824. בשל כך, יש לעדכן את מפת המדידה בהתאם למפת גוש סופית 30824. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם שבתשריט המוצע: - יש להשמיט את גוש 30081 וחלקה 53 ובמקומו להכניס את גוש 30824 חלקה 6. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
סדר יום ועדת שימור תאריך 10.9.24 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 009 /2024 מספר תיק שימור 6493 נתונים כלליים	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

כתובת	
מלאכי 22, כרם אברהם	
שם המבקש	
מגישים : יששכר משה ורטהיימר, אליהו יצחק ציטרין. עורך בקשה : עמוס גדרון	
סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
101-1346386	
סמכות	
מחוזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30081	
53	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תוספת 2 קומות חדשות וגג רעפים בשימוש וכן תוספת בנייה בקומות קיימות (קומת מחסנים תת"ק, ממד"ים, חדר מדרגות, מעלית וחדרים נוספים ליח"ד קיימות) במבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים ליצירת מבנה חדש בן 6 קומות וגג רעפים מעל לקומת מרתף תת"ק. סה"כ 7 יח"ד, 332%.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (כרם אברהם)	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 3345)	

מבנה היסטורי

כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972)

תיק תיעוד

תיעוד מקדים (אנה לדיז'נסקי 7.12.23)

התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום: 8.8.24

מצב מוצע:

מוצעת תוספת 2 קומות חדשות וגג רעפים בשימוש וכן תוספת בנייה בקומות קיימות (קומת מחסנים תת"ק, ממד"ים, חדר מדרגות, מעלית וחדרים נוספים ליח"ד קיימות) במבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים ליצירת מבנה חדש בן 6 קומות וגג רעפים מעל לקומת מרתף תת"ק. סה"כ 7 יח"ד, 332%.

מצב קיים:

מבנה מגורים היסטורי בן שלוש קומות וגג רעפים שנבנה בסגנון מודרניסטי פשוט. קומת הקרקע נבנתה בתקופת המנדט הבריטי ושתי קומות נוספות כנראה במהלך שנות ה-60.

הערכת משמעות האתר:

מבנה מגורים היסטורי בן שלוש קומות וגג רעפים שנבנה בסגנון מודרניסטי פשוט. קומת הקרקע נבנתה בתקופת המנדט הבריטי ושתי קומות נוספות כנראה במהלך שנות ה-60. במבנה השתמרו פרטי בניין ייחודיים בעלי ערך אדריכלי ואסתטי ובעל ערכים היסטוריים ועירוניים כחלק מרקמת השכונה.

תכנית מאושרת בתוקף: 3936 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים מיוחד

תכניות קודמות בשטח התכנית:
16.7.1959: תכנית מתאר 62 (ג30081)- אזור מגורים 3

היתרים:

17.2.1983: היתר בניה 1982/0318.00 תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים.

20.9.1983: היתר בניה 1982/0318.01 תוספת בניה לדירות.

מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות

חוו"ד מח' שימור

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- שימור: במבנה ההיסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים המתועדים בתיק התיעוד שיש לשמרם ולשלבם בפיתוח המבנה המוצע:

- שימור חזיתות: יש לשמור על חזיתות המבנה ההיסטורי המקורי (קומת קרקע) במלואן כולל פתחים מקוריים ובהם משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים).

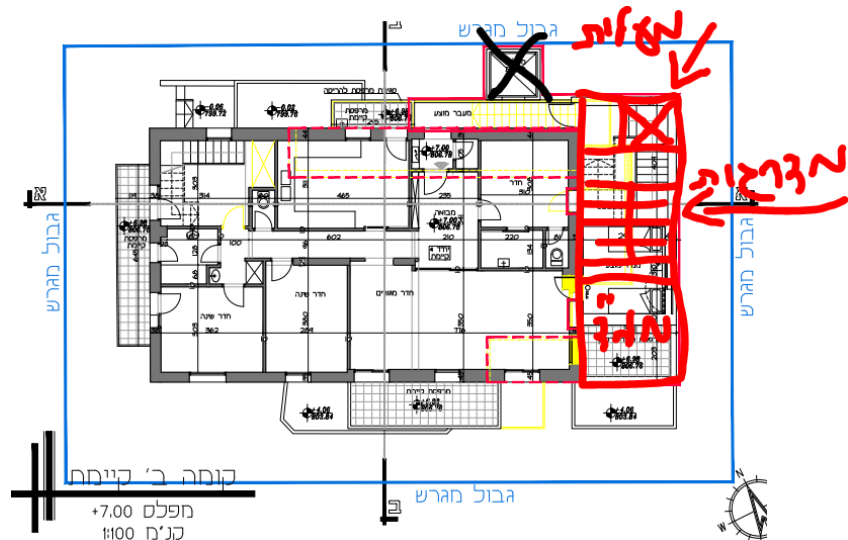
- ריצופים היסטוריים: יש לשמור על הריצופים ההיסטוריים המתועדים בקומת הקרקע. יש לקבוע הנחיות ברורות לשימורם והגנתם לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.

- חניה מוצעת: החניה המוצעת הורסת את מופע הרחוב והגיגון כלפיו. יש להציע פטור מפתרון חניה. לחילופין ניתן להציע את קומת הגג כהרחבות לדירות שמתחת בלבד וצמצום חניה בהתאם לתקן נמוך. - מרפסות: יש להציע מרפסות חדשות התואמות למתאר המרפסות ההיסטוריות הקיימות בחזית הצפונית באופן אחיד ומתאים לסביבתו ההיסטורית למלא גובה המבנה המוצע, בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. - גג רעפים: יש להציג גג בשיפועים תואמים לגג המקורי. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג למעט דרישות כב"א ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. - צמחיה בוגרת: בתחום התכנית קיימת צמחיה בוגרת שיש להתייחס לשימורה בתכנון המוצע- יש להגיש חו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון בתיאום מול מח' שימור. - תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים. - נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. - חו"ד הנדסית: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים (לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. מוצעת חפירת קומה תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי קיים- חו"ד ותכנית הנדסית יוטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת לאחר אישור מח' השימור וכתנאי להיתר. - תנאים להיתר: הטמעת נספח פרטי שימור והנחיות ומפרט לשימור והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות בבקשת ההיתר- 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. הטמעת חו"ד הנדסית מאושרת. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
		התאמה לחזון העיר
לא מוצע מסחר		כלכלת היישוב/ הרשות:
לא מוצע תמהיל יח"ד אלא הרחבה עבור יח"ד מאושרות		השפעות חברתיות:
לא מוצעת תוספת חניה		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

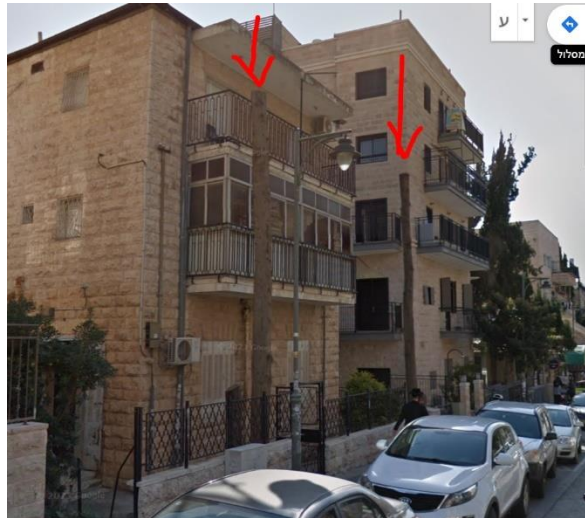
1. תכנון - יש למקם את המעלית בצמוד לגרם המדרגות הממוקם בחזית המזרחית, ללא יצירת הבלטה בחזית הצפונית ההיסטורית. המעלית תתוכנן כחלק ממערך כניסה לבניין וגרם המדרגות. זאת על חשבון תוספת חצי חדר מוצע. (ניתן לעיין בסקיצה המצורפת לחו"ד מהנדס העיר).



2. בינוי תת-קרקעי אפשרי בקונטור הבינוי המוצע, והוא ישמש לשטחי שירות בלבד, בכפוף לאישור מחלקת שימור לעניין שימור רצפה קיימת, ראה סעיף 6 מטה.
3. חנייה – היות ומדובר בקרבה של כ 150 מ' לרק"ל. ומאחר וישנו רק מקום חנייה אחד בהיתר – כאשר בפועל לא חונים בו, יש להציע פטור מחנייה ולבטל את החנייה הקיימת אשר פוגעת בחזית ההיסטורית, פוגעת במרחב גינון ומבטלת מקומות חנייה ברחוב. לשלב קבלת ההיתר יש לקבל אישור מכך והועדה המחוזית.
4. שימור: במבנה ההיסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים המתועדים בתיק התיעוד שיש לשמרם ולשלבם בפיתוח המבנה המוצע כמפורט:
5. שימור חזיתות: יש לשמור על חזיתות המבנה ההיסטורי המקורי (קומת קרקע) במלואן כולל פתחים מקוריים ובהם משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים).
6. ריצופים היסטוריים: יש לשמור על הריצופים ההיסטוריים המתועדים בקומת הקרקע. יש לקבוע הנחיות ברורות לשימורם והגנתם לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.
7. מרפסות: יש להציע מרפסות חדשות התואמות למתאר המרפסות ההיסטוריות הקיימות בחזית הצפונית באופן אחיד ומתאים לסביבתו ההיסטורית למלא גובה המבנה המוצע, בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
8. גג רעפים: יש להציג גג בשיפועים תואמים לגג המקורי. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג למעט דרישות כב"א ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
9. צמחיה בוגרת: בתחום התכנית קיימת צמחייה בוגרת שיש להתייחס לשימורה בתכנון המוצע- יש

להגיש חו"ד אגרונום לשקם עצים בוגרים קיימים ולשלב עצים בוגרים ובריאים לשתילה בתכנון בתיאום מול מח' שימור ותכנון.

עפ"י התשריט קיימים 4 עצים לשימור במגרש מתוכם 2 בחזית ראשית לרחוב:



העצים נראים גזומים אך מבוקשים לשימור בתוכנית. נדרש לוודא שהיה להם רישיון לגיזום מפקיד היערות אחרת נחשב לכריתה. במידה והעצים בחיים יש לקבל מאגרונום הנחיות לשימור העצים הבוגרים. ואם האגרונום יקבע כי העצים מתים נדרש להציע שתילה של 2 עצים בוגרים במיקום העצים הנעקרים.

10. גדרות - יש לסמן לשימור את הגדרות הקיימים. לא תתאפשר הגבהה מעבר לקיים.

11. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.

12. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים.

13. נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.

14. חו"ד הנדסי: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים (לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. מוצעת חפירת קומה תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי קיים - חו"ד ותכנית הנדסית יוטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת לאחר אישור מח' השימור וכתנאי להיתר.

15. תנאים להיתר: הטמעת נספח פרטי שימור והנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות בבקשת ההיתר - 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. הטמעת חו"ד הנדסית מאושרת.

16. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.

17. עבירות בניה: יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה. תנאי לתחילת עבודות עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.

18. יש להטמיע הוראה כי לפחות 20% משטח המגרש יהיה בגמר של חומרים המאפשרים חלחול

מי נגר.

19. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד; , תברואה, כבאות ואגף שפ"ע
20. הוראות נוספות
21. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
22. 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 ובהנחיות מנהל בית המודל
23. לקבוע הוראה: היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
24. בתיאום מול מח' מידע תכנוני יש לתקן את התוכנית בהתאם להנחיות ולהגיש לבדיקה חוזרת:
יש לתקן את קובץ plan i gvul, parcel וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות:
חלק מגוש 30081 היה בהליכי הסדר ונרשם כגוש חדש 30824, חלקה 53 בוטלה ובמקומה נרשמה חלקה 6 בגוש 30824. בשל כך, יש לעדכן את מפת המדידה בהתאם למפת גוש סופית 30824.
- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
- יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם שבתשריט המוצע:
יש להשמיט את גוש 30081 וחלקה 53 ובמקומו להכניס את גוש 30824 חלקה 6.
25. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות.
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.

הערות טכניות

1. נספח בינוי- יש לסמן את התוספות באדום בכל החתכים.
2. יש למלא סעיפים 1.8.2
3. בתוכניות, בחתכים ובהדמיות, במיוחד בסביבה צפופה שכזאת, יש להציג את הבניינים הסמוכים להבנת הקשר עירוני-סביבתי.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
----	-------	-------	-------

	9.9.24	אדריכלית	מרום אנה
--	--------	----------	----------

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1202100
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מרקשטיין אהרן
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	5.8.24
כתובת	תרמ"ב 2, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30086	53	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 12___ תשריט 8

הרחבות בינוי ותוספת שתי קומות כדלקמן: 10. שינוי ייעוד מאזור מגורים מגורים מיוחד לאזור מגורים ג' 11. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 406 מ"ר מתוכם 311 מ"ר שטח עיקרי ו- 51 מ"ר שטחי שירות המהווים 389% בניה מרבי 12. הגדלת מספר הקומות מ- 2.5 ל- 5 13. קביעת מספר יח"ד מ- 2 ל- 6 יח"ד 14. הרחבת יח"ד מאושרות בהיתר. שטח דירה ממוצע 45 מ"ר 15. קביעת קווי בניין מרבים חדשים 16. קביעת תנאים להיתר, הוראות הריסה ובינוי 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 ג	6	92.89	100	380	389% בניה מירבי
סה"כ	6	92.89	100	380	
תיאור המצב הקיים					
מבנה טורי פינתי (שאינו היסטורי) דו-קומתי וגג רעפים מעל לקומת מרתף, הבנוי בשני אגפים מזרחי ומערבי ביניהם חצר/חלל פתוח. בכל אגף קיימת יח"ד אחת וסה"כ 2 יח"ד קיימות. המבנה אינו היסטורי ונבנה בשנת 1998 (היתר 1995/0003.00) במקום מבנה היסטורי קודם שעמד במקום.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מאושרת בתוקף: 4383 ייעוד בתבי"ע בתוקף: אזור מגורים מיוחד					

תכניות קודמות בשטח התכנית : 16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (ג30086) - אזור מסחרי 28.10.1994 : תכנית 4383 : אזור מגורים מיוחד			
היתרים: 8.1.1998 : היתר 1995/0003.00 : בנייה חדשה/בניין חדש. מבקש : אלשטיין רחל דסקל שלמה			
עבירות בניה: לא נמצאו במערכת			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (בית ישראל) שימור סטטוטורי: לא רשימת שימור: לא נכלל ברשימת שימור מוצעת מבנה היסטורי: לא. נבנה 1998 (היתר 1995/0003.00) במקום מבנה היסטורי משנת 1889-1910 (מקור : אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד: לא נמצא/קיים.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כח. ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור מגורים עירוני כט. התייחסות לתבנית הבנייה- איזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר ל. תכנית שכונתית- מע"ר צפון- מייעדת במגרש זה בניה של 4 קומות לא. תקן חנייה עירוני- נמוך (1:3) על פי 5166 ב			
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	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
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	סדר יום ועדת שימור תאריך 1.7.24 מספר תיק שימור 6490 נתונים כלליים כתובת תרמ"ב 2, בית ישראל שם המבקש מגישים : אהרון ועמרם מרקשטיין. עורכי בקשה : אוריה שוחט סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1202100 סמכות מחוזית איש קשר במח' שימור אדר' יהונתן צחור גוש חלקה בשלמות חלק מחלקה 30086

53

עיקרי התכנית ומטרותיה :

מהות הבקשה :

תוספת 2 קומות ו 4 יח"ד חדשות וכן הכשרת הרחבות יח"ד בקומות קיימות במבנה טורי פינתי (שאינו היסטורי) דו-קומתי וגג רעפים מעל לקומת מרתף, הבנוי בשני אגפים מזרחי ומערבי (2 יח"ד קיימות)

התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (בית ישראל)

שימור סטטוטורי

לא

רשימת שימור

לא נכלל ברשימת שימור מוצעת

מבנה היסטורי

לא. נבנה 1998 (היתר 1995/0003.00) במקום מבנה היסטורי משנת 1889-1910 (מקור : אטלס ירושלים 1972)

תיק תיעוד

לא נמצא/קיים.

התייחסות למסמכי התכנית שהוגשה ביום : 4.6.24

מצב מוצע :

מוצעת תוספת 2 קומות ו 4 יח"ד חדשות וכן הכשרת הרחבות יח"ד בקומות קיימות במבנה טורי פינתי (שאינו היסטורי) דו-קומתי וגג רעפים מעל לקומת מרתף, הבנוי בשני אגפים מזרחי ומערבי (2 יח"ד קיימות)

מצב קיים :

מבנה טורי פינתי (שאינו היסטורי) דו-קומתי וגג רעפים מעל לקומת מרתף, הבנוי בשני אגפים מזרחי ומערבי ביניהם חצר/חלל פתוח. בכל אגף קיימת יח"ד אחת וסה"כ 2 יח"ד קיימות. המבנה אינו היסטורי ונבנה בשנת 1998 (היתר 1995/0003.00) במקום מבנה היסטורי קודם שעמד במקום.

הערכת משמעות האתר :

המבנה אינו היסטורי ונבנה בשנת 1998 (היתר 1995/0003.00) במקום מבנה היסטורי קודם שעמד במקום. למבנה חשיבות כחלק מהמרקם הבנוי בצפיפות של שכונת בית ישראל-מאה שערים.

תכנית מאושרת בתוקף : 4383 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים מיוחד

תכניות קודמות בשטח התכנית :

16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (30086ג)- אזור מסחרי 28.10.1994 : תכנית 4383 : אזור מגורים מיוחד היתרים : 8.1.1998 : היתר 1995/0003.00 : בנייה חדשה/בניין חדש. מבקש : אלשטיין רחל דסקל שלמה מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 4 קומות חוו"ד מח' שימור : לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : - גובה בינוי: יש להציג חתכי רחוב המראים גובה המבנים השכנים בבנייה הטורית כיום ובעתיד (תכנית צל) - עיצוב חזיתות: תנאי להיתר יהיה תיאום מול מח' השימור על עיצוב חזיתות (פרטים ופתחים) באופן המתאים לחזיתות המבנים ההיסטוריים הסמוכים.	
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	התאמה למדיניות גובה ותוספת ציפוף מגורים.	התאמה לחזון העיר
לא מוצע מסחר		כלכלת היישוב/ הרשות:
	מוצעות יח"ד קטנות עד 45 מ"ר שמתאימה לזוגות צעירים וציפוף.	השפעות חברתיות:
	מוצעות יח"ד קטנות עד 45 מ"ר ולכן לא נדרש בחניה.	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. קווי בניין- יש לסמן בתשריט קו בניין כללי וקו בניין למרפסות.
2. תכנון- מוצעות מדרגות מחוץ לתחום החלקה- יש לבטלם ולהציע בתחום החלקה.
3. קומות – יש לצמצם לארבע קומות בכל חתר בהתאם למדיניות .
4. נספח בינוי - נדרש להראות אוורור כלפי חצר פנימית מאחר שזה מתאפשר תכנונית ומטיב עם תכנון הדירות.
5. מרפסות- להוסיף להוראות התוכנית ולתשריט מצב מוצע :יש להציע מרפסות לחזית דרומית בהתאם למוצע ביתר החזיתות מאחר ומדובר בחזית ארוכה וצרה עם פתחים מונוטוניים והמרפסות יוסיפו עניין בחזית.
6. יש לשקול הכשרת חלל מילוי קיים במרתף כהרחבה ליח"ד קיימות מאחר והוא מאפשר תוספת פתחים מעל הקרקע.
7. גובה בינוי- יש להציג חתכי רחוב המראים גובה המבנים השכנים בבנייה הטורית כיום ובעתיד (תכנית צל)
8. עיצוב חזיתות- תנאי להיתר יהיה תיאום מול מח' השימור על עיצוב חזיתות (פרטים ופתחים) באופן המתאים לחזיתות המבנים ההיסטוריים הסמוכים.
9. גג רעפים: יש להציג גג בשיפועים תואמים לגג המקורי. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג למעט דרישות כב"א ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
10. הוראות התוכנית סעיף 6.1.1- חלחול מי נגר מחייב 15% משטח הקרקע כמחלחלת אך המגרש בנוי ב-100% מהחלקה ולכן החלחול יהיה מכני בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה.
11. הוראות התוכנית סעיף 7.1- שלביות בניה לתקן שהבניה תבוצע בהינף אחד.
12. יש לתקן את גודל המגרש במצב המוצע בסעיף 3.2 - רשום 90.23 (אינו תואם לרשום בטבלה 5. 92.89). יש להתאים את גודל המגרש לתכנית המדידה כפי שמופיעה בתשריט. (0.092 דונם)
13. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד: תברואה, מידע, כבאות והצלה,
14. עבירות בניה: יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה. 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.

15. הוראות נוספות

16. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

17. 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 ובהנחיות מנהל בית המודל
18. לקבוע הוראה: היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

19. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות.

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

הערה:

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

הערות טכניות

בתוכניות, בחתכים ובהדמיות, במיוחד בסביבה צפופה שכזאת, יש להציג את הבניינים הסמוכים להבנת הקשר עירוני-סביבתי.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אנה מרוס	אדריכלית	10.9.24	

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1339696
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	תלמוד תורה יעבץ
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	08/08/2024
כתובת	יפו 75 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30074	22	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 3 תשריט 2

תוספת קומות והרחבות בינוי למבנה היסטורי כדלקמן:
1. שינוי ייעוד ממגורים מיוחד למגורים ומסחר
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1415 מ"ר עיקרי מעל הקרקע, ו- 240 מ"ר עיקרי בתת הקרקע.
3. 688% בניה
4. הגדלת מס' קומות מ- 3 ו- 4 ל- 6
5. קביעת מס' יח"ד ל- 20
6. קביעת קווי בניין מרביים חדשים
7. הוספת שימוש למגורים להשכרה
8. 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		240.61	100	1415 עיקרי	588% מרבי
סה"כ		240.61	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים וקומת מסחר תת קרקעית גבוהה מעל הקרקע בחלקה, מהווה חלק מבניה טורית רציפה וכולל 2 אגפים הבנויים בקו אפס : האגף לכיוון רח' יפו הינו בן 3.5 קומות וגג רעפים (קומת המרתף מוגבהת ונפרצו בה פתחים גדולים בתקופה מאוחרת יותר לשימוש כחנויות) , האגף הפונה לכיוון חצר שכונת אבן ישראל הינו בן 4 קומות וגג רעפים. סה"כ 7 יח"ד.					

המבנה נבנה בשלביות : קומת מרתף ואגף צפוני בקומת הקרקע נבנו עם הקמת השכונה בשנת 1873 אגף דרומי קומת קרקע, וקומה ראשונה נבנו בשנת 1898 קומה שנייה נבנתה בסוף שנות ה – 20 ובשלב מאוחר יותר נפרצו פתחים בחזית המרתף שפונה לרח' יפו לשימוש חנויות על חשבון המחסנים.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מס' 4847 משנת 2004- מייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד, חזית צפונית לשימור וקובעת תוספות בניה נפחית והוראות לשימור שכונת אבן ישראל, התכנית קובעת 0 תוספות לאגף הצפוני והדרומי, ורק בחצר מתירה תוספת 2 קומות, גג שטוח. עפ"י התב"ע קיים 3 קומות וגג רעפים לכיוון רח' יפו ו- 4 קומות וגג רעפים לחצר.			
תכנית מס' 1680 משנת 1972- הרחבת דרך ברחוב יפו.			
תכנית מס' 62 משנת 1959- התכנית מייעדת את המגרש לאזור מסחרי, 150 אחוזי בניה ב 3 קומות.			
היתרים: לא הופק עפ"י המערכת העירונית			
עבירות בניה:			
2019/7970.00 נפתחת תיק פיקוח בניה ללא היתר תאריך סטטוס 8/12/2019			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה כלול בתבע לשימור מס' 4847 התכנית היא תכנית שמור לכל מתחם שכונת אבן ישראל תוך הקפדה על גובה בנייה נמוך סביב חצר מפותחת			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לב. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מע"ר לג. התייחסות לתכנית הבנייה-המבנה הוא חלק מבנייה טורית. לד. תכנית שכונתית-תוכנית שימורית מס' 4847 לשכונת "אבן ישראל" לה. תקן חנייה עירוני-מע"ר ע"פ 5166 ב.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור מטרופוליני, מוטת תחבורה ציבורית , אזור פיתוח 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	כן/לא/ל"ר		
מבני ציבור	כן/לא/ל"ר		
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י - המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1339696 – רח' יפו 75, מרכז העיר כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת זכויות בניה ותוספת קומות למגורים, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 4847 לאזור מגורים ומסחר. התכנית חלה על חלקה 22 בגוש 30074, מדובר בגוש שומה, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר : - בחלקה 22 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 484/2019 הרושמה מתאריך 05.07.2021. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
מהנדס תמא 38	לא התקבל

חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
-------------------------	----------

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		פגיעה בשכונה לשימור וחריגה מהמדיניות בדגש על נושא מופע מס' הקומות.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהסיבות הבאות:

- מדובר על מבנה המצוי בשכונת אבן ישראל אשר הינה אחת משכונות החצר היהודיות הראשונות מחוץ לחומות העיר העתיקה שנבנתה מהמאה ה-19. בעלת ערך שימורי גבוה ביותר כיחידה שלמה אחת ובעלת ערך היסטורי ואדריכלי ייחודי לירושלים.
- התוכנית דנן מציעה תוספת של 3 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת, כך שנוצר מופע של 6 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת לכיוון רח' יפו ונגישה ממפלס הרחוב (מאחר ונפרצו בה פתחים גדולים והושמשה כמסחר) ו- 7 קומות לאגף הדרומי שפונה לחצר השכונה, ובכך מהווה חריגה משמעותית מהתבע התקפה.
- מפאת ערכיה ההיסטוריים, אושרה לשכונה זו, תכנית שימור מס' 4847 משנת 2004. אשר בין יתר הוראותיה שמה דגש לנושא הגובה וקבעה גובה מפורט ומדויק לכל חלקה וחלקה מתוך חשיבות שמירה על מרקם הבניה הייחודי מהתקופה העות'מאנית. בחלקה הנדונה קבעה כי לא תותר תוספת קומות לשני האגפים הצפוני והדרומי והבינוי המקס' יהיה כקיים - 3 קומות וגג רעפים לא מוגבה באגף הפונה לרח' יפו, 4 קומות וגג רעפים לא מוגבה באגף הפונה לכיוון החצר השכונתית, ותוספת של 2 קומות בלבד בשטח החצר הפנימית וגג שטוח.
- אישור החריגה המשמעותית המוצעת, עלולה להוות תקדים ליתר המבנים ולפגוע מהותית באופי השכונה המאופיינת בחצר מרכזית סביבה בינוי רציף ובגובה המותאם לחלקות צרות וקטנות מ-150 מ"ר.
- לאור כל האמור, יש לדחות את התוכנית המוצעת ולשמור על ערכי שכונת "אבן ישראל" הייחודית.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1326560
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	בע"מ פנינת האומה
עורך התכנית:	אפריל יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	07/08/2024
כתובת	הרב רפאל ברוך טולידנו, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30561	41	כן
30562	84	כן

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

תוספת שתי קומות להרחבת יח"ד ותוספת יח"ד, והסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים עבור 4 מבני מגורים, 40-46 ברחוב טולידנו, רמת שלמה.

קביעת בינוי לתוספת בנייה כדלקמן:

1. קביעת בינוי כמפורט להלן:

תוספת שתי קומות על כל בניין - קומות 5, 6 לשם תוספת יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי. קביעת בינוי במפלסי קומות המגורים 00 ועד 04 לשם הרחבת יח"ד הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

2. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ל – 24,000 מ"ר בשני תאי שטח נפרדים למגורים.

בתא שטח 1 ל- 11,800 מ"ר כוללים מהם 7,200 מ"ר שטחים עיקריים (5,400 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 1,800 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת) ו- 4,600 מ"ר שטחי שירות (מהם 1,300 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 3,300 מתחת למפלס הכניסה הקובעת). בתא שטח 2 ל- 12,200 מ"ר שטחי בנייה כוללים מהם 7,400 מ"ר שטחים עיקריים (5,500 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 1,900 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת) ו- 4,800 מ"ר שטחי שירות (1,400 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 3,400 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת).

3. הגדלת מספר יח"ד מ – 82 יח"ד ל- 94 יח"ד, מתוכם: בתא שטח 1 - 46 יח"ד,

בתא שטח 2 - 48 יח"ד.

4. הגדלת מספר הקומות מ- 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ל- 7 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

5. שינוי קווי בניין כאמור.

6. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.

7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, 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'	94	4,767.71	100	17,300	363% בנייה מירביים, בשני תאי שטח נפרדים.
סה"כ	94	4,767.71		17,300	

תיאור המצב הקיים

ארבעה מבני מגורים בבנייה רוויה בני 5 קומות מעל רחוב טולדנו ושתי קומות מתחת למפלס הרחוב, מעל קומות חנייה במבנים עם חלונות אוורור לכיוון כביש 9. קומות החנייה הן מעל הקרקע והן בעלות נצפות גבוהה מכביש יגאל ידין ואזור גבעת המבתר, רמת שלמה וסנהדריה המורחבת. קיימת רצועה של שטח ציבורי פתוח בין המבנים. מדובר בפרוייקטים שאוכלסו בשנים האחרונות.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

1973ב, מאושרת משנת 1993- שמורת טבע.
11085, מאושרת משנת 2013- ייעוד מגורים ג', תאי שטח 10, 13, 10. מבני מגורים בני 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת. קו בניין 5 מ' מגבול המגרש.
שטחי השירות מתחת ל- 0.00-+ כוללים שטחים עבור מחסן לכל דייר בגודל של עד 8% משטח הדירה, וחניה על פי תקן.
התכנית קבעה סעיף גמישות הקובע שלעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומת חנייה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח 1 בכדי לעמוד במקומות החנייה שנקבע. שטחי הבנייה של קומת החנייה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבנייה המפורטים בסעיף 5.1

תא שטח 1 – מגרש 13

שטח המגרש 2,342 מ"ר. 2,740 מ"ר שטחי בנייה כוללים, 40 יח"ד.

תא שטח 2 – מגרש 10

שטח המגרש 2,425 מ"ר.

7506 מ"ר שטחי בנייה כוללים, 42 יח"ד.

היתרים:

תא שטח 1

2015/0662, בנייה חדשה, היתר הופק בשנת 2016- הקמת שני מבני מגורים בני 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ושתי קומות מתחת לכניסה הקובעת ושתי קומות חניונים תת קרקעיים משותפים, סה"כ 40 יח"ד ו- 4,306.88 מ"ר שטחי בנייה כוללים. קווי בניין 5 מטר לכל חזית

2019/6001.00, תכנית שינויים, היתר אושר בועדת רישוי אך לא הופק, הבקשה נגנזה

תא שטח 2

2015/0649, בנייה חדשה, היתר הופק בשנת 2016- הקמת שני מבני מגורים בני 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ושתי קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ושתי קומות חניונים תת קרקעיים משותפים, סה"כ 42 יח"ד ו- 4,505.17 מ"ר שטחי בנייה כוללים. קווי בניין 5 מטר לכל חזית.

2015/0649.02 תכנית שינויים, היתר הופק בשנת 2020- הוספת חדרי שירות בחניונים ושינויים מינוריים בחזית

03/2015/0649, שימוש חורג מתכנית, נדונה בועדת המשנה 28/12/2022 - הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג ממגורים בשתי דירות, בקומת קרקע 2- עבור 2 גני ילדים. הוועדה מאשרת את השימוש החורג עד סוף שנת הלימודים תשפ"ה בהתאם להסכם שחתמו עם מכלב. הוועדה מאפשרת אופציה של הארכה נוספת לשנה להשלמת הבינוי. האופציה לשנה הנוספת תאושר רק אם יש אופק לבינוי גנ"י קבע ולא יותר. באם לא ייבנה , הרשת תצטרך למצוא פתרון			
עבירות בניה:			
תא שטח 1			
לא נמצאו תיקי עבירה פעילים			
תא שטח 2			
2020/6827, שתי דירות בבניין בקומת הקרקע משמשות כגן ילדים			
2020/6827, בניית מרפסת ברזל בשטח 9 מ"ר, הוגש כתב אישום			
2022/3852, סגירת מרפסת באלומיניום בשטח של כ- 15 מ"ר וחלק משטח הגג בשטח של כ- 8.2 , לא הוגש כתב אישום			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לו. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני מוצע, לפי תכנית כוללת			
לז.			
לח. תכנית שכונתית- ל"ר			
לט. 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	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		במבנה מגורים מספר 40 פועלים שני גני ילדים, ללא היתר
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1326560 – רח' הרב טולידנו, רמת שלמה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות יח"ד ושטחים למאוסר. התכנית חלה על חלקה 41 בגוש 30561 וחלקה 84 בגוש 30562, מדובר בגושי שומה וחלקות אלו רשומות בבית משותף.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

אין שינוי בגבולות ושטחי החלקות. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 41 בגוש 30561 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 704/2014 הרשומה מתאריך 30.03.2015. - בחלקה 84 בגוש 30562 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 705/2014 הרשומה מתאריך 30.03.2015. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית, להוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון לתכנית 1326560- תוספת קומות על ארבעה מבני מגורים, רחוב הרב טולדנו רמת שלמה חוות הדעת מתייחסת למונה תדפיס הוראות 11 1. מיקום התכנית: רמת שלמה, הרב טולדנו. גוש/חלקה- 30561/41, 30562/84. שטח: 4.7 דונם. 2. מצב סטטוטורי: התכנית מבקשת לשנות את תכנית 11085. - מצב קיים: בשטח התכנית קיימים ארבעה בניינים בני חמש קומות מעל מפלס הכניסה. סה"כ 82 יח"ד קיימות. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית שעיקרה תוספת קומות על גבי הבניינים הקיימים. על כל אחד מארבעת הבניינים הקיימים מוצע להוסיף 2 קומות, ו-3 יח"ד לכל בניין. סה"כ מוצעת תוספת של 12 יח"ד. מצב מוצע: 4. - תוספת קומות, יח"ד ושטחים למצב המאושר. - תוספת שתי קומות על כל בניין. - תוספת 3 יח"ד לכל בניין, סה"כ תוספת של 12 יח"ד.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

5. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון: - לשכונת רמת שלמה הוכנה פרוגרמה אשר תואמה וסוכמה עם מחלקות העירייה השונות, המינהל הקהילתי ומתכננת הרובע. לאור צרכי השכונה כיום, ובמצב העיתידי, כפי שעולה מהפרוגרמה שהוכנה לשכונה, יש לנצל את השטחים הציבוריים באופן מיטבי ובכך לתת מענה הולם לצרכי השכונה. - בהמשך לסעיף א, ובכדי לתת מענה הולם לצרכי השכונה, עתידיים לקדם תב"ע באגף התכנון להוספת זכויות בנייה ושימושים ציבוריים בשטחים למבני ציבור הקיימים בתב"ע 11085. - לאור האמור לעיל, ולאור תוספת יח"ד המוצעת בתכנית, השטחים הציבוריים הקיימים והעתידיים בסמוך לשטח התכנית, אין לנו התנגדות לתכנון המוצע. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - 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. - אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת, בכפוף לאמור לעיל.	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
פועלים שני גני ילדים במבנה מגורים, ללא היתר		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. במסגרת התכנית מבוקשת הרחבה של יח"ד בכל הקומות ותוספת של 12 יח"ד באמצעות תוספת של 2 קומות לכל בניין ללא תוספת של מקומות חניה. לא ניתן לאשר תוספת יח"ד ללא תוספת מקומות חניה.
2. יש לצרף נספח תנועה וחניה הכולל טבלת מאזן חניה לאישור אגף תושי"ה. תנאי להפקדה הוא אישור תושי"ה לתוספת יח"ד המוצעת בתכנית, ככול שלא ימצא פתרון חניה בחניון על פי התקן, לא יותר להוסיף יחידות דיור חדשות בבניין.

3. יש להשמיט סעיף 6.1.2 בהוראות התכנית הקובע כי יוצע מקום חניה אחד לכל דירה. תקן החניה עבור תוספת יח"ד המוצעת בתכנית יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
4. בין שני תאי השטח למגורים אשר בתחום התכנית, מאושר שצ"פ מוארך שמחבר בין מפלס הדרך לשביל היקפי והשטחים הפתוחים מדרום לשטח התכנית. תא שטח 405 בתכנית 11085. על מנת לאפשר חיבור להולכי רגל אל השטחים הפתוחים, יש כלול את תא השטח בתחום התכנית ולקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תכנית פיתוח ותכנון מדרגות גישה אל השטחים הפתוחים לאישור אגף שפ"ע. תנאי לטופס 4 יהיה הקמת המדרגות בפועל.
5. בהתאם למידע שנמסר ממנח"ח, בבניין מספר 40 פועלים גני ילדים ללא היתר. לפיכך, יש להוסיף שימוש של גני ילדים לשימושים המותרים בתכנית
6. לפי תכנית המדידה קיימות מרפסות מחוץ לקווי הבניין המסומנים. יש לכלול את כל הבינוי הקיים והמוצע, לרבות המרפסות הקיימות, בתחום קווי הבניין המוצעים בתכנית.
7. יש לסמן את ההרחבות המוצעות בקו אדום רצוף בצמוד לקונטור הבינוי המוצע.
8. לא יותר ביצוע חזית חיצונית בחומרים קלים כדוגמת זכוכית ואלומיניום. יש להשמיט סעיף 3.4.1.2 מההוראות התכנית. עיצוב החזיתות יהיה בדומה לבניין הקיים ובהתאם להוראות תכנית 11085.
9. יש להסיר הערה מספר 1 לטבלה 5 לעניין אפשרות לסטייה של עד 2 מ' בגובה הבניין.
10. שטח מרפסות חדשות יהיה בהתאם לתקנות התו"ב. גוזזטרה ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח הכולל המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגוזזטרות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. סעיף 6.1.1 יתוקן בהתאם
11. יש להוסיף סעיף סטייה, גובה המבנה, קווי הבניין ומספר הקומות.
12. יש לסמן להריסה בינוי ללא היתר, כמו סככה וגגון פח בחזית הצפונית בת"ש 2. תנאי לתחילת עבודות הוא הריסת העבירות ע"י כל מגיש בקשה להיתר.
- יש להוסיף להוראות התכנית סעיף להעתקת מתקנים טכניים (כגון דוודי שמש, קולטים ומערכות נוספות) אל גג המבנה. לדיירים תישמר גישה חופשית לגג. יש להציג בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג.
13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התשתיות, הדרכים והמדרגות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
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.

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

16. סעיף 1.5.7 – להשמיט פרטי תכנית ומגרשים. המגרשים המאושרים נרשמו כחלקות.

17. יש לשנות בסעיף 1.6 יחס של "כפיפות" לתכנית 11085.

18. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

נספח בינוי

19. יש לסמן תוספת מוצעת כמקובל – בקו אדום רצוף בקונטור המוצע, ולא כמסגרת כללית.

20. להציג בנספח הבינוי אופן הכניסה לחניה התת קרקעית. אם במעלית רכב – יש לציין על גבי התכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מילר נחמה	מתכננת ערים	15.09.2024	

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1206010
סוג דיון:	תיקון החלטה להתנגדויות
מגיש התכנית:	רובינפלד אפרים
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	29/08/2023
כתובת	עזרת תורה 30 , עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30080	283	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית: הרחבות דיור לדירות קיימות, רח' עזרת תורה 30. הוראות התכנית: 1. קביעת בינוי להרחבות דיור בקומות קיימות: א', ב', ג', ד' בהתאם לנספח הבינוי. 2. קביעת שטחי הבניה הכוללים בשטח ל – 2,938.64 מ"ר, מתוכם 2,272.93 מ"ר שטחים עיקריים ו – 665.71 מ"ר שטחי שירות, מעל הכניסה הקובעת. 3. קביעת קו בניין וקו בניין עילי. 4. קביעת הוראות בגין הריסה. 5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. 6. קביעת תנאים למתן היתר בניה. התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/05/2024	מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל את ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף כמפורט להלן: לקבל חלק מההתנגדויות לעניין הריסת שטחים בתת חלקות 28,29. התכנית מציעה הריסת שטחי שירות מאושרים בהיתר בניה המשמשים בפועל כשטחים עיקריים בקומת הקרקע לדירות 1,2 – אין מניעה לאפשר שימוש בשטחים אלה כשטחים עיקרים מבחינה תכנונית, יש לסמן שטחים אלו להכשרה לשימוש עיקרי של דירות

אלו. יש לסמן בנספח הבינוי ולהוסיף שטחי בניה בהתאם, בטבלה 5 וזאת בכפוף להצגת מסמכי בעלות המראים כי מדובר על שטחים הצמודים למתנגדים או לחלופין ככול ומדובר על שטחים משותפים – יש להציג הסכמות בהתאם לתקנות לקבל את ההתנגדות בנושא הרחבות בניה לא סימטריות, התכנית מציעה הרחבות דיור בעמודה הדרום מערבית של הבניין ומציעה את העמודה המקבילה בחלק הדרום מזרחי כתוכנית צל - יש להציע הרחבות גם בעמודה הדרום מזרחית ולא כתכנית צל באותו קונטור של האגף השני. כמו כן, יש לבחון גם את הרחבת המטבח בצד המזרחי של הבניין בדומה למוצע בעמודה בצד המערבי, בתיאום עם מחלקת תכנון העיר- יש לקבל הסכמות של כל העמודה לתוספת המוצעת בעמודה זו לקבל את ההתנגדות בעניין הבקשה להוסיף חפירה מתחת לבניין עבור ייצירת מפלס הרחבה נוסף לדירה- הוצגה בדיון הנמכה של החצר באופן שתאפשר אוורור של השטח כך שניתן יהיה להשתמש בשטח זה כשטח הרחבה, יש לבחון אפשרות להרחבה גם מתחת לדירה חמש בצורה דומה תוך מתן אפשרות לאוורור על פי התקנות. לאחר קביעת כל התוספות בתכנית בהתאם להמלצה לעיל יש לבחון את היקף השטחים המבוקש ואת ההתאמה לתכנית בסמכות הוועדה המקומית. יש להציג תכנית מתוקנת והסכמה של לפחות 60% מבעלי הקרקע בתאום מחלקת תכנון העיר. ככל והחלופה התכנונית החדשה כוללת תכנון בשטחים מוצמדים יש לקבל הסכמה מפורשת של בעלי שטחים אלו. לאור השינויים המוצעים בתכנון, התכנית תפורסם על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבנייה. הפרסום ייעשה לתקופה של 30 יום ויבוצע באמצעות חלוקת הודעות בתיבות הדואר של כל הדיירים בבניין ובבניינים הסמוכים. ככול ויתקבלו התנגדויות לפרסום, הוועדה תשוב ותדון בהם בוועדה. ככול ולא יוגשו התנגדויות התכנית תקבל תוקף ללא צורך בדיון נוסף.	
מאחר והתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים להלן: יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת לעניין: מספר הקומות, גובה הבניין, מספר יח"ד. יש לתקן את שלביות הביצוע בתכנית באופן שיוגדר שתוספת הבניה של הקומות החדשות מכוח התכנית המאושרת תהיה בהינף אחד, ותוספות הבניה המוצעות במסגרת תכנית זו, 1206010, יהיו בעמודות מלמטה למעלה. תיקון התכנית על פי ההערות הטכניות. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים 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.	19/09/2023

הוראות התכנית

סעיף 1.4 - יש להשמיט סעיף 62(א)(12) – טרם עברו 10 שנים מהשלמת הבניה של יח"ד בבנין. יש לציין במקומו סעיף 62(א)13ב(א) – הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים. יש להשמיט סעיף 62(א)(16) – מתייחס למגרש המאושר לבניה שאינה למגורים.

סעיף 1.6 - יש להשמיט תכניות 2748 ותכנית המתאר 62. תכנית 13949 ביטלה את התכניות בתחומה.

סעיף 1.7 - יש לתקן תחולה לנספח הבינוי – מחייב חלקית. מחייב לעניין גובה הבניה, מספר הקומות וקווי הבניין.

סעיף 2.1 - יש לתקן את עיקרי התכנית.

יש להשמיט קביעת מספר יח"ד. אין תוספת יח"ד בתכנית זו.

יש לתקן לקביעת שטחי בניה כוללים.

יש להשמיט את קביעת מספר הקומות. מספר הקומות נקבע בתכנית קודמת ואין שינוי. בנוסף, על פי נספח הבינוי אין במבנה קומת מרתף.

יש להוסיף קביעת קו בניין וקו בניין עילי.

יש להוסיף קביעת הוראות בגין הריסה.

סעיף 3.1 - יש להוסיף סימון בתשריט "קו בניין".

סעיף 1.2.4(א) – 1. יש לציין בקומות קיימות א'-ד', בהתאם לנספח הבינוי.

סעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה – יש לתקן את מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת ל – 6. התכנית מציעה 6 קומות מעל הכניסה בכל חתך. אין תוספת של קומות ביחס לתכנית המאושרת.

תשריט

יש לסמן מידות לקווי הבניין בכל החזיתות ובמיוחד במקומות בהם מרחק קטן מגבול המגרש.

נספח בינוי

יש לסמן להריסה את המחסנים ושטחים לאטימה בקומת הכניסה, כמאושר בתכנית 13949.

יש לסמן לביטול מרפסות מאושרות מתכנית 13949 אשר מבוטלות במסגרת התכנית המוצעת.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית בסמכות הועדה המקומית, נדונה בועדה בתאריך 29/05/2024, החלטת הועדה היתה **לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.**

החלטת הועדה בסעיף 3 - לקבל את ההתנגדות בעניין הבקשה להוסיף חפירה מתחת לבניין עבור יצירת מפלס הרחבה נוסף לדירה - הוצגה בדיון הנמכה של החצר באופן שתאפשר אוורור של השטח כך שניתן יהיה להשתמש בשטח זה כשטח הרחבה, יש לבחון אפשרות להרחבה גם מתחת לדירה חמש בצורה דומה תוך מתן אפשרות לאוורור על פי התקנות.

מגישי ההתנגדות מבקשים למשוך את בקשתם ליצירת מפלס מתחת לבניין לאור חו"ד מהנדס וקבלן בניה בשל הקשיים הכרוכים בכך מבחינה הנדסית ועלויות הבנייה הגבוהות הנדרשות לביצוע החפירה.

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

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף כמפורט להלן:

1. סעיף 3 בהחלטה מתאריך 29.5.24 - **יבוטל** - לקבל את ההתנגדות בעניין הבקשה להוסיף חפירה מתחת לבניין עבור יצירת מפלס הרחבה נוסף לדירה - הוצגה בדיון הנמכה של החצר באופן שתאפשר אוורור של השטח כך שניתן יהיה להשתמש בשטח זה כשטח הרחבה, יש לבחון אפשרות להרחבה גם מתחת לדירה חמש בצורה דומה תוך מתן אפשרות לאוורור על פי התקנות.

במקומו יבוא - הוגשה הסרת התנגדות לעניין חפירה לאור חו"ד מהנדס וקבלן בניה בשל הקשיים הכרוכים בכך מבחינה הנדסית ועלויות הבנייה הגבוהות הנדרשות לביצוע החפירה, מסירים המתנגדים את בקשתם להוסיף חפירה מתחת לבניין עבור יצירת מפלס הרחבה נוסף לדירתם, הוועדה מקבלת זאת.

2. יתר ההחלטות שהתקבלו בדיון להתנגדויות ומתן תוקף בתאריך 29/05/2024 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמה מילר	מתכננת ערים		

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1328871
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	הורביץ יהודה לייב
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	26.8.24
כתובת	ראשית חכמה 17, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30067	45	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7___ תשריט 6

הרחבות בינוי והשלמת קומה כדלקמן: 17. שינוי ייעוד מאזור מגורים מגורים מיוחד לאזור מגורים ד' 18. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 912.67 מ"ר מתוכם 764.3 מ"ר שטח עיקרי ו- 11.73 מ"ר שטחי שירות המהווים 339% בניה מרבי 19. הגדלת מספר הקומות מ- 3.5 ל- 5 20. קביעת מספר יח"ד ל- 8 יח"ד. 21. הרחבת יח"ד מאושרות בהיתר. שטח דירה ממוצע 82 מ"ר 22. קביעת קווי בניין מרבים חדשים 23. קביעת הוראות לעצים לשימור ולעקירה. 24. קביעת תנאים להיתר, הוראות הריסה ובינוי 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	8	265.33	100	508.2	339% בניה מירבי
סה"כ	8	265.33	100	508.2	
תיאור המצב הקיים					
בניין היסטורי בן 3.5 קומות שעבר תמ"א 38 להריסה ובניה, חיזוק פנימי והרחבות כלפי רחוב וסה"כ 3-4 קומות וגג רעפים בשימוש. מקום חניה אחד עפ"י היתר.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

תכנית מאושרת בתוקף: 14499 – תמ"א 38 תוספות מ 2017 תכניות קודמות בשטח התכנית: 19.8.1983: תכנית 2874: אזור מגורים מיוחד 22.6.1995: תכנית 2874ב: אזור מגורים מיוחד (תואם לתכנית 2874)												
היתרים: 2.12.2015 היתר בניה 2014/0670.00 תמ"א 38 הריסה ובניה.												
עבירות בניה: <table><tr><td>2015/7879.00</td><td>- תלונה משנת 2016</td><td>בניה ללא היתר</td></tr><tr><td>2017/7061.00</td><td>- תלונה משנת 2017</td><td>בניית מרפסת</td></tr><tr><td>2020/8183.00</td><td>- תלונה משנת 2020</td><td>בניה ללא היתר</td></tr></table>				2015/7879.00	- תלונה משנת 2016	בניה ללא היתר	2017/7061.00	- תלונה משנת 2017	בניית מרפסת	2020/8183.00	- תלונה משנת 2020	בניה ללא היתר
2015/7879.00	- תלונה משנת 2016	בניה ללא היתר										
2017/7061.00	- תלונה משנת 2017	בניית מרפסת										
2020/8183.00	- תלונה משנת 2020	בניה ללא היתר										
התייחסות למבנים ואתרים לשימור												
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור- זיכרון משה שימור סטטוטורי: לא רשימת שימור: לא נכלל ברשימת שימור מוצעת מבנה היסטורי: כן. שנת בניה 1938-1948 (מקור: אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד: תיעוד מקדים (גיורא סולר 6.10.2011)												
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות												
מ. ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור מגורים עירוני מא. התייחסות לתכנית הבנייה- איזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר מב. תכנית שכונתית- מע"ר צפון- מייעדת במגרש זה בניה של 4 קומות מג. תקן חנייה עירוני- נמוך (1:3) על פי 5166 ב												
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											

		לא	מבני ציבור
		לא	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 - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1328871 – רח' ראשית חכמה 17, זכרון משה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטחים להשלמת הקומה העליונה וקומת המרתף ושינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד שבנקבע בתכנית 2874 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 45 בגוש 30067, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. בדיקה מול מפת גוש: - בגוש 30067 קיימת מפת גוש שומה הקבעה את גבולות חלקה 45. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי הגבולות של החלקה במפת הגוש אך השטח המדוד אינו עומד בסטייה המותרת בין שטח מדוד לרשום שנקבעה בהוראות תקנות המדידות (מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016. בשל הרשום לעיל לא ניתן לאשר את מפת המדידה אלא רק לאחר ביצוע רישום תיקון השטח בספרי המקרקעין.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	חו"ד שימור תאריך 28.8.24 מספר תיק שימור 6591 נתונים כלליים

כתובת	
ראשית חכמה 17 / אשתורי הפרחי 7, זכרון משה	
שם המבקש	
מגישים: יהודה לייב הורביץ. עורכי בקשה: יצחק שפירא	
סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
101-1328871	
סמכות	
מקומית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30067	
45	
עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה:	
תוספות בניה לקומות קיימות ותוספת קומת גג למבנה קיים בן 5 קומות וגג רעפים בשימוש ליצירת מבנה חדש בן 6 קומות וגג בשימוש.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור-זכרון משה	
שימור סטטוטורי	
לא	

רשימת שימור לא נכלל ברשימת שימור מוצעת מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1938-1948 (מקור: אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד תיעוד מקדים (גיורא סולר 6.10.2011) התייחסות למסמכי התכנית שהוגשה ביום: 11.8.24 מצב מוצע: מוצעת תוספות בניה לקומות קיימות ותוספת קומת גג למבנה קיים בן 5 קומות וגג רעפים בשימוש ליצירת מבנה חדש בן 6 קומות וגג בשימוש. מצב קיים: מבנה מגורים חדש בן 5 קומות וגג רעפים בשימוש שנבנה במסגרת תמ"א 38 על מבנה היסטורי דו-קומתי וגג רעפים מעל מרתף. הערכת משמעות האתר: המבנה ההיסטורי שעמד במקום נהרס/איבד את משמעותו וערכיותו לאחר אישור ובניית מבנה חדש במקומו. 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 2874: אזור מגורים מיוחד (תואם לתכנית 2874) היתרים: 2.12.2015 היתר בניה 2014/0670.00 תמ"א 38 הריסה ובניה. מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות תיקי תיאום תכנון: לא בוצע תיאום תכנון מקדים בתיק זה. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון	
--	--

חוו"ד מח' שימור ההיתר להקמת המבנה החדש הקיים כיום (מתוקף תמ"א 38) נדחה בעבר ע"י מח' שימור מכיוון שהתכנון שהוצע אינו תואם את המרקם. משאוישר ובבנה המבנה ההיסטורי שעמד במקום נהרס/איבד את משמעותו וערכיותו ולפיכך אין למח' השימור ענין שימורי בתיק זה. יש לציין כי מוצע בינוי בגובה החורג באופן ניכר ממדיניות הבניה לגובה במע"ר צפון.	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		חריגה במדיניות גובה
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		לא מוצע תמהיל יח"ד אלא הרחבה עבור יח"ד מאושרות
תשתיות ותחבורה:		לא מוצעת תוספת חניה
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תכנון וקווי בניין
- 1.1. יש לצמצם את הבינוי המוצע לחמש קומות מעל לקומת המרתף וגג רעפים **ללא הגבהה**, בהתאם למדיניות. יש לבטל את הגבהת גג הרעפים הן היות וזה נוגד מדיניות והן בגלל קומת מרתף גלויה מעל הקרקע שיוצרת מופע של 6 קומות.
- 1.2. תוכנית פיתוח- בחזית לרחוב אשתורי הפרחי יש להציע גינה ו-3 עצים בוגרים, וגדר נמוכה בהתאמה לסביבה השימורית הקיימת.
- 1.3. בינוי תת-קרקעי אפשרי בקונטור הבינוי המוצע, והוא ישמש לשטחי שירות ו/או שטחים עיקריים כהרחבה לדירה קיימת ובתנאי שלא מוספים חלונות ופתחים ע"ג חזית הסטורית. לא יותרו יח"ד נפרדות בתת הקרקע.
- 1.4. גג- לא ברור לאיזה צורך מוצעת הגבהת גג לא שורטט בנספח הבינוי המפלס של עליית הגג- נדרש לבטל את ההגבה במדלפות ל- 0 ויותר שימוש בחלל גג הרעפים ככל שיתאפשר בהתאם לגובה ראש.



1.5. תשריט- יש לתקן קווי בניין לפי מרפסות, עלי ותת קרקעי בהתאם לקיים בהיתר תמ"א 38.

2. שימור-

3. פתרון מיגון- יש להציג ממ"ד (לא ח. מחוזק כמוצט) עפ"י עמודות קיימות בתמ"א לכל יחידות הדיור.

4. חניה- קיים מקום חניה אחד בהתאם למאושר בהיתר תמ"א 38. ניכר בהתאם לתצלום כי אין חניה בשימוש בפעל אלא עבור חצר.

ולכן יש לבטל מקום חניה מאולץ זה ובמקומו לשתול עצים ולייצר גדר נמוכה בהתאמה לסביבה בהתאם לסעיף 1.2 לעיל. המרחק לציר רק"ל מתוכנן הוא כ- 170 מ'.



5. עבירות בניה

5.1. יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה. תנאי לתחילת עבודות עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.

6. שונות

6.1. יש להטמיע הוראה כי לפחות 20% משטח המגרש יהיה בגמר של חומרים המאפשרים חלחול מי נגר.

6.2. יש לשמור את גדר האבן ההיסטורית (בהנחה וקיימת) ללא תוספות כלל. כל גדר נוספת קיימת תסומן להריסה והריסתה יהיה חלק מהתנאים להיתר.

6.3. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד: כבאות,

6.4. יש לקבוע יחס ביטול לכל התוכניות התקפות: מתאר 62, 2874, 2874 א', 2874 ב'.

7. הוראות נוספות

7.1. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קווי בניין, גובה בניין

7.2. יש להטמיע התיקונים בנספח הטכני.

7.3. יש להוסיף הנחיית שלבי ביצוע- בניה בהינף אחד

7.4. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

7.5. 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 ובהנחיות מנהל בית המודל

7.6. עפ"י דרישות מח' מידע תכנוני נדרש ביצוע רישום תיקון השטח בספרי המקרקעין. בשטח התכנית כתנאי למתן היתר בניה.

8. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות.

9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה

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

הערה:

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

הערות טכניות

יש למלא סעיפים 1.8.2,
יש להוסיף בטבלה 5 טור שטחים למרפסות

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מרס אנה	אדריכלית	15.9.24	

מספר סידורי: 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1219724
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	הרשות לפיתוח ירושלים
עורך התכנית :	הלוי אורי
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	30/07/2024
כתובת	מתחם משרד הרישוי- בין הרחובות האומן, דרך משה ברעם והתעשייה – א.ת. תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30129	27	לא

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

התכנית מציעה הקמת מתחם במתחם משרד הרישוי, לטובת שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר וצרכי ציבור, להלן:

1. שינוי יעוד קרקע ממסחר ותעסוקה למגורים מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
2. התכנית מגדירה 3 מגרשים:
 - א. תא שטח 101 מיועד למגורים, מסחר ותעסוקה- 2 מגדלי מגורים בני 24-20 קומות מגורים. מעל 6 קומות מסד לשימוש מסחר ומשרדים.
 - ב. תא שטח 301- הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור ותוספת זכויות.
 - ג. תא שטח 201 מיועד למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור - מגרש המיועד לשימוש משטרת ישראל, משרדי ממשלה ולשטחי תעסוקה ומסחר – סה"כ 19 קומות.
3. קביעת 217 יח"ד למגורים בת.ש 101.
4. קביעת שטחי בנייה להלן:

ת.ש 101: 66,633 מ"ר סה"כ מתוכם:

מגורים: 13,699 מ"ר שטח עיקרי ו- 10,850 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.

מסחר: 2,254 מ"ר שטח עיקרי ו- 752 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.

תעסוקה: 11,272 מ"ר שטח עיקרי ו- 3,758 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.

חניון תת"ק: 24,048 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.

ת.ש 201: 28,895 מ"ר סה"כ לתעסוקה.

10219 מ"ר שטח עיקרי ו- 3406 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 15,260 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.

ת.ש 301: 23,011 מ"ר סה"כ לטובת מבנה ציבורי.

13,956 מ"ר שטח עיקרי ו- 735 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 8,320 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת זכויות בניה.
7. קביעת הוראות בניה ושימושים.
8. קביעת הוראות למבנים להריסה.
9. קביעת הוראות לטיפול בעצים לשימור/להעתקה/לכרייתה.
10. קביעת הוראות למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים.
11. קביעת הוראות לזיקות הנאה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות – אחוזי בניה מרבים
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		2719.36	16.27	
דרך מוצעת		1366.26	8.17	

מבנים ומוסדות ציבור		4897.51	29.29	ת.ש. 301 : 300% 14691
מגורים מסחר ותעסוקה	217	5009.99	29.97	ת.ש. 1 : מגורים : 24549 מסחר : 3006 תעסוקה : 15030 מגורים : 490% מסחר : 60% תעסוקה : 300%
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		2725.28	16.30	ת.ש. 201 : תעסוקה : 13625 ת.ש. 201 : תעסוקה : 500%
סה"כ		16718.4	100	

תיאור המצב הקיים

מתחם משרד הרישוי. שטח התכנית ברובו בפועל מתפקד כמגרש חנייה גדול. ביתרת השטח מבנה משרד הרישוי. בחלקו הדרומי לכיוון דרך משה ברעם, כביש המחבר בין רח' האומן לרחוב משה ברעם.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית 0071951 משנת 2016, התכנית הוגשה על ידי עריית ירושלים לפרויקט המשך כביר פייר קניג ונתנה בינו זכויות על פי תכנית האב הראשונה שאושרה ולא כללה מגורים אלא רק תעסוקה ומסחר – התכנית ייעדה את שטח התכנית לדרך מאושרת, מבנים ומוסדות ציבור ומסחר ותעסוקה. התכנית חילקה את שטח תכנית נשואת התכנון לתאי שטח הבאים:

ת.ש 301 : מבנים ומוסדות ציבור : מבנה ציבורי בן 5 קומות.

ת.ש 501 : מסחר ותעסוקה : מבנה בן 18 קומות.

ת.ש 116: דרך מוצעת בין משה ברעם לרחוב האומן.

ת.ש 502 : מסחר ותעסוקה : מבנה בן 12 קומות.

ת.ש 613: מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור: מבנה בן 18 קומות.

היתרים: ל"ר. מבנה משרד הרישוי מיועד להריסה וביתרת השטח מתוכנן בינוי חדש.

עבירות בניה: ל"ר

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

לייר

התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות

מ.ד. ייעוד לפי תכנית המתאר – מגורים, מסחר ותעשייה.
מ.ה. תכנית שכונתית – תכנית אב לאזור תעשייה תלפיות

קומות	תכסית סמך	אחוזי בניה מירביים				שימוש	ייעוד		
		סמך	למסחר	לתעסוקה	למגורים				
סמך	מגדל	סמך	60%	490%	300%	60%	850%	מגורים, מסחר, ותעסוקה ושימושים ציבוריים	אזור עירוני מעורב א'

מו. 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	תחנת דלק במרחק 35 מטר לערך, מגבול תכנית מזרחי ותחנת דלק נוספת במרחק 45 מטר לערך, מגבול צפוני לחזית רחוב האומן.



ל"ר			אחרת
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	כן	כן	ראה מטה חוו"ד מח' מדיניות תכנון
עתודות / אחר			

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
מונה תדפיס הוראות 14 מונה תדפיס תשריט 14 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30129 חלקה 27 – העתק פנקס הזכויות רשום בבעלות רשות הפיתוח בשלמות מ- 20/2/2015 מכוח איחוד. שטח החלקה 17888 מ"ר. בוצע הפקעה על ידי העירייה פורסמו סעיפים 5 ו-7 בילקוט הפרסומים 7559 מ-10.1.2018 השטח המופקע מגרש 116 תוכנית 71951 ביעוד דרך חדשה שטח ההפקעה כ-2734.96 מ"ר. 10378 - קרקע לבניין ציבורי (לשימוש חברה, תרבות רווחה ועוד) שטחים חלקה 27 רשומה בשלמות על שם רשות הפיתוח מגרש 116 בתוכנית 71951 הופקע על ידי עיריית ירושלים פורסמו סעיפים 5 ו-7 בילקוט פרסומים 7669 מיום 10.1.2018. שטח ההפקעה כ-2734.69. בנוסף מגרש 301 מאותה תוכנית ביעוד מבנים ומסדות ציבור אשר לא הופקע ולא נרשם על שם העירייה. סה"כ שטחים עירוניים במצב נכנס כ-2734.96 מ"ר	
אגף נכסי עירייה	

שטחים ציבוריים במצב מוצע: 301 - מבנים ומוסדות ציבור, 4,897.51 מ"ר. 401 - דרך חדשה, 1,366.23 מ"ר. 601 - דרך קיימת, 2,719.36 מ"ר. סה"כ שטחים עירוניים - 8,989.1 מ"ר.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם
כללי - מדובר בתכנית להקצאת מגרשים וקביעת שימושים וזכויות לפי תכנית אב תלפיות. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מסחר ותעסוקה שנקבע בתכנית 71951 למבנים ומוסדות ציבור, מגורים, מסחר ותעסוקה, מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת. התכנית חלה על חלק מחלקה 27 בגוש 30129, מדובר בגוש מוסדר. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמה על חלק מתחום התכנית לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. - יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה (תאי שטח 101 ו-202) יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! רישום: - יש להעביר את הערה "תא שטח 201 יירשם על שם מדינת ישראל" בס' 6.3.2 תחת פרק זה. 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 27 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 608/2004 הרשומה מתאריך 21.01.2006. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
[חוו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 14 וגרסת תשריט מוצע 14 מיום 19.6.2024] 1. המקום: א.ת. תלפיות, שטח ברח' האומן, גוש 30129 חלקה 27. שטח התכנית 16.718 דונם.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

2. מצב סטטוטורי: על תחום התכנית חלה תב"ע 71951 (הארכת רח' פייר קניג), לפיה השטח מיועד למסחר ותעסוקה - מגרש 501 בשטח של 12,990 מ"ר; מבנים ומוסדות ציבור - מגרש 301 בשטח של 1,009 מ"ר ודרך מאושרת - מגרש 116 בשטח של 2,719 מ"ר.
לפי המצב המאושר ניתן לבנות בתא שטח 501 שטח כולל בסך 129,904 מ"ר למסחר ותעסוקה, מתוכם 48,714 מ"ר שטח עיקרי. בתא שטח 301 ניתן לבנות שטח כולל בסך 6,054 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור, מתוכם 2,877 מ"ר שטח עיקרי.
במרכז שטח התכנית קיים מבנה של משרד הרישוי וסביבו חניה. בחלק הדרומי קיים כביש - קצהו הדרומי של רח' פייר קניג וכן שטח פנוי.

3. מצב מוצע:

- שינוי יעודי הקרקע בשטח ליעודים הבאים: מגורים, מסחר ותעסוקה - תא שטח 101 בשטח 5,010 מ"ר; מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור - תא שטח 201 בשטח 2,725 מ"ר; מבנים ומוסדות ציבור - תא שטח 301 בשטח 4,897 מ"ר; דרך מאושרת - תא שטח 601 בשטח 2,719 מ"ר; ודרך מוצעת - תא שטח 401 בשטח 1,366 מ"ר.
- בתא שטח 101 הממוקם במרכז שטח התכנית מוצעים שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה. הקמת שני בניינים בני 30 קומות סה"כ, הכוללים קומת קרקע למסחר וכן שימושי תעסוקה המקבלים קהל כגון בנקים, מרפאות וכיו"ב, מעליה 5 קומות מסד לתעסוקה, ומעליהן 24 קומות מגדל לשימוש מגורים, וזאת מעל 6 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- בתא שטח 201 הממוקם בדרום שטח התכנית מוצעים שימושים למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. מוצעת הקמת בניין בן 18 קומות, כאשר ב-6 קומות המסד מוצעים שימושי מסחר, תעסוקה (הכוללת משרדים לרבות משרדי ממשלה) ומבנים ומוסדות ציבור (כולל משרה), ומעליהן 12 קומות לתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, וזאת מעל 7 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- בתא שטח 301 מוצעים שימושים למבנים ומוסדות ציבור וכן מסחר (לרבות הסעדה) בקומת הקרקע. הקמת בניין בן 6 קומות סה"כ ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- התכנית מציעה בינוי בהיקף של 118,539 מ"ר שטח כולל עבור כל השימושים, מתוכם שטח מרבי בסך 70,901 מ"ר ושטח עיקרי בסך 51,400 מ"ר, מתוכם שטח עיקרי בסך 13,699 מ"ר למגורים, 2,254 מ"ר למסחר, 21,491 מ"ר לתעסוקה ו-13,956 מ"ר שטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור.
- מוצעות 217 יח"ד, בצפיפות של 43 יח"ד לדונם בתא שטח 101.

4. הערכת התכנית:

1. התכנית המוצעת כלולה בתחום תכנית האב המעודכנת למתחם תלפיות אשר מציעה תוספת משמעותית של מגורים באזור.
2. שטח התכנית המוצעת כלול במתחם 22 לפי תכנית האב, ומיועד לפיה לאזור עירוני מעורב א'. לפי הגדרת תכנית האב באזור זה יותר 850% בנייה, מהם 490% למגורים, 300% לתעסוקה ו-60% למסחר. כמו-כן, יותר בינוי של עד 30 קומות, מהן 6 קומות מסד ומעליהן 24 קומות מגדל. שטחי הבנייה והגובה המוצע תואמים את הגדרות תכנית האב.
3. בין עקרונות תכנית האב המעודכנת נקבע כי תכניות מפורטות שיוגשו על פיה יציעו הפרשת קרקע בהיקף של 40% מהשטח וכן הקצאת שטחי ציבור מבונים, לפי מפתח שנקבע ל-10 מ"ר בנוי לכל יח"ד שמוצעת.
4. לעניין הפרשת הקרקע הנדרשת מהתכנית, כאמור מוצע תא שטח 301 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בגודל שטח 4,897 מ"ר. על פי תכנית האב השטח בייעוד זה צריך להיות בגודל של 5,300 מ"ר, לשימוש של בית ספר יסודי 18 כיתות, בית כנסת ושירות נוסף. מדובר בפער של 403 מ"ר. בהוראות התכנית המוצעת לא מצוין במפורש אילו שימושים מותרים ולמעשה אין כלל הנחיות מפורטות לשטח זה מלבד שילוב מסחר לרבות הסעדה בקומת הקרקע. בהתאם לפרוגרמה הכלולה במסמכי התכנית, מוצע לייעד שטח זה לבי"ס (ללא קביעה לאיזה שלב חינוך), וכן לשמור שטח קרקע של כ-1 דונם עבור מגרש ספורט עבור ביה"ס. בנוסף ישולב במגרש 301 בית כנסת בשטח 500 מ"ר, אשר יכול להיבנות כחלק ממבנה ביה"ס

בקומת הקרקע עם כניסה נפרדת. יש לקבוע בתא שטח זה שימושים גמישים לחינוך, חברה, קהילה ומבני דת, על מנת להוסיף במידת האפשר גם כיתות מעון יום, כיתות גן, מועדון נוער וכן שימושים נוספים, ככל שנפחי הבינוי יאפשרו. בכל מקרה כל תכנית בינוי שתקודם בשטח מגרש 301 תכלול התייחסות והיתכנות לכל השימושים הכלולים בו ובראש ובראשונה ביי"ס ושימושי החינוך, ובאישור מנהל אגף תכנון העיר. 5. כאמור לעיל, לפי עקרונות תכנית האב, יש להקצות שטח ציבורי מבונה ביחס של 10 מ"ר לכל יח"ד מוצעת. אמנם מבחינת שירות לציבור מוצע שטח עבור תחנת משטרה, אולם שטח זה עונה על צורך כלל עירוני ורובעי ולא על צורך של תושבי המתחם והשכונה. לפיכך על פניו יש להקצות שטח ציבורי בנוי בסך 2,170 מ"ר. עם זאת, בהתחשב בכך שחלק מהשטח הופקע כבר בתכנית המאושרת 71951 לדרך (מגרש 116), הוחלט שיוקצה שטח בהיקף של 50% מתוך השטח הבנוי שאמור להיות מוקצה, כלומר שטח בנוי בגודל 1,085 מ"ר. 6. לאור האמור לעיל יש להקצות שטח ציבורי בנוי בגודל 1,085 מ"ר עבור מינהל חברה וספורט, שישמש לפעילות ספורט כגון מרכז לטניס שולחן, מרכז לאמנויות לחימה, מרכז לשחמט וכד'. לצורך שילוב שטח זה יש לקבוע גובה תקרה של 6 מ' לפחות ושטח סטרילי ללא עמודים ככל הניתן. 7. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור ומינהל חברה, תרבות וספורט. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. 8. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. 9. 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". 10. 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. 11. אין בתכנית המוצעת כל התייחסות לשצ"פים על הקרקע או על הגגות של קומות המסד. תכנית האב מתייחסת לנושא זה, בטבלה 4.1 סעיף ה' 16, שם מצוין כי גגות המסד יתוכננו כגגות פעילים ששטחם יתחלק בין שימושי המגורים ומבני הציבור, ובין השאר מומלץ שיתוכננו בהם פתרונות לבתי גידול לעצים וצמחיה, כגגות ירוקים ו/או חומים, אשר יתרמו למיתון אפקט "אי החום העירוני", ובהתאם לכך מומלץ כי 30%-40% משטחם יהיה מכוסה צמחיה. יש לנסח סעיף בעניין זה בהוראות התכנית. 12. התכנית מציעה שטח ציבורי בנוי למשטרה, אם כי לא מצוין מה השטח הבנוי המוצע לשימוש זה. בפרוגרמה הכלולה במסמכי התכנית מצוין שהשטח הבנוי הנדרש עבור תחנת משטרת מוריה הוא 5,500 מ"ר. יש לעגן זאת במסמכי התכנית. 13. בסמוך לתחום התכנית ממזרח, בחלקה 30 בגוש 30129 קיימת תחנת דלק. לפי תמ"א 18 יש לשמור על מרחק מינימלי של 36 מ' בין התחנה לשימושי מגורים ו-72 מ' בינה לבין שימוש ציבורי קולט קהל. לאור זאת, ולפי המסומן בתשריט המוצע, לא יהיה ניתן להפעיל את בית הספר והשימושים הציבוריים הנוספים בתאי שטח 301 ו-101 עד אשר תפונה תחנת הדלק הנ"ל (כמוזכר גם בסעיף 6.4.2 בהוראות התכנית). יש לקחת זאת בחשבון ולהתייחס לכך בעניין השלבויות. יש לבחון האם וכיצד ניתן לקבוע התנייה למתן היתר לשטחי המגורים בתא שטח 101.	
התוכנית מבקשת לשנות ייעודי הקרקע ממסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ודרך מאושרת לייעודים מגורים, מסחר, תעסוקה ולמבנים ומוסדות ציבור ודרך מאושרת ומוצעת. התוכנית מציעה הריסת כל המבנים הקיימים והקמת 3 מגדלים בשימושים מעורבים בני 24, 30 ו-19 קומות ומתוכם 6 קומות מסד.	אדריכל העיר

בין השימושים במתחם מוצע שילוב של משרדי ממשלה ותחנת משטרה.

בינוי ואדריכלות :

1. על הבינוי להיצמד לקו בניין 0 בחזיתות הפונות לרחוב האומן ופייר קניג בהתאם לתוכנית האב, על החזית להיות רציפה בהתאם למפורט בתוכנית האב.
2. בניין A (המסד והמגדל) נסוג מחזית רחוב האומן. יש לשאוף לתכנון חזית פעילה המשקית ורציפה לרחוב. לעניי זה לציין כי תוכנית האב מחייבת נסיגה של 4 מ' מחזית הרחוב עבר מגורים.
3. יש לבחון הפניית מגרש הספורט למעבר הפנימי המתוכנן בין המבנים ולא לרחוב התעשייה על מנת למנוע הופעתה של גדר מוסדית.
4. תנאי להפקדת התוכנית תהא השלמת שני חתכי אורך מלאים לרבות הקשר על רחוב התעשייה והכניסה המתוכננת לבית הספר.
5. יש לנצל את תוואי הקרקע הטבעי ולהציע שימושים שלא מחייבים אור ואורור טבעיים עבור בית הספר כגון אולמות ומעבדות. מאידך, מוטב להפנות שימושים אשר כן מחייבים אור טבעי ואורור פסיבי אל הרחובות.
6. המעבר החוצה בין בית הספר למסחר, יטופל נופית ויאפשר פעילות מסחרית איכותית, כניסות משניות למגורים, אזורי מנוחה מגוננים לרווחת הדיירים וכניסה משנית לבית הספר וכד'.
7. מדרום מערב לרחבה המתוכננת (צומת פייר קניגהאומן) נותר שטח לא מפותח. יש לבחון הוספת שטח מסחרי אשר למעשה יחבר בין שתי המאסות ויציע דופן משלימה לכיכר. בנוסף, יש לבחון מעבר רגלימוכן ממפלס הרחבה אל מפלס כביש השירות האחורי.

תשתיות ופיתוח :

8. יש להבטיח שהכניסות למבנה יהיו מפולסות יחד עם המדרכה הקיימת ברחוב כל שיאפשרו מעבר רציף והמשכי.
9. 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 התוכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית.
10. יש לקבוע הוראות בתקנון לעניין פיתוח, שתילת צמחייה ונטיעת עצים בתחום המגורים באופן שיבטיח עומק לנטיעה ואזורים מגוננים איכותיים, יש להוסיף בהוראות תנאי להיתר הצגת תוכנית פיתוח מפורטת, מתואמת ומאושרת ע"י אדריכל העיר ושפ"ע.
11. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פרי אורור 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, יש לתקן את סעיף 6.3.1 בהוראות התוכנית לעניין אשפה ואצירתה.
12. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע.
13. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
14. 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.
15. יש להטמיע בהוראות התוכנית סעיפים בנושא שילוט ואישור ע"י אדריכל העיר.
16. יש להטמיע סעיפים בדבר תיאום עיצוב אדריכלי, חומרי חיפוי ופיתוח עם אדריכל העיר.
17. יש להסיר לאלתר את סעיף 6.1.1.5 לעניין הבלטת קומת חנייה תת קרקעית בשל דירוג טופוגרפי, לא תותר חנייה מעל מפלס הקרקע.
18. בהינתן ויוחלט על הקמתה של תחנת משטרה יש להקצות עבודה מקומות חנייה

מבצעים בתת הקרקע או במקום סמוי מן העין כדי למנוע רעש ופגיעה בחזות המתחם. בכל מקרה אין לאפשר הקמת גדרות ומתקנים ביטחוניים למיניהם. כללי: 19. 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. 20. אין למקם שילוט תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר הערות טכניות: 21. יש להוסיף תוכנית נוף מפורטת לתוכנית ולהתאים את חתכי הרחוב המתוכננים למתבקש בתוכנית האב תלפיות. 22. יש להוסיף לנספח הבינוי התייחסות עקרונית לאצירת אשפה, כניסת ספקים, חצר משק, תכנון והופעתם המזערית של תשתיות תת קרקעיות כמו חדרי השנאה וגנרטורים. 23. יש לעדכן את נספח התנועה ואת חתכי הרחוב כ שיתאימו לתכנון המוצע ולמופיע בתוכנית האב תלפיות לעניין חתכי רחוב ויחסים בין קווי בניין, ארקדות, קירוי, ונסיגות. 24. לשנות את הגוונים במקרא לגוונים שלא משתמשים בהם בחישובי שטחים.	
הערות לנספח התנועה: 1. יש לוודא את תפקוד הכביש הפנימי שאמור לשרת גם את מגרש הדרום- מערבי 2. מעגל תנועה עם רדיוס 2.0 מ' בכביש הפנימי. האם תקין. האם כביש הפנימי משרת גם את תחנת המשטרה? האם סיבוב משאית זבל אפשרית? 3. יש לשפר גיאומטריה בצומת רח' הרכב – כביש גישה למתחם 4. נדרשת התייחסות לגישה לתח"צ מהמתחם: מדרכות, מעברים, שבילי אופניים 5. מבני חינוך: יש לסמן כניסות לבית הספר ולגני ילדים. יש לתכנן מפרצי הורדה/העלאה עפ"י התקן בסמוך לכניסות למבני חינוך. 6. איך מגיעות הסעות לבה"ס? איפה יסתובב אוטובוס? נדרשת התייחסות לדרכי הגעה לבה"ס 7. יש לתכנן מדרכות רחבות והמשכיות סביב כל המתחם. רוחב מדרכה 0.9 מ' לא מקובל 8. תקן חניה ג' אינו תקן התקף. ניתן להציע הפחתת התקף אך לא ניתן להסתמך על תקן זה. לא מובן איפה מסומן אזור עתיר תח"צ עפ"י תקן התקף עריכת הנספח: 9. חסר סימון זכויות הדרך. יש להשלים (גם במקרא) 10. יש לסמן באופן ברור במקרא את המיסעה, מדרכה, קיים/מוצע 11. יש לסמן באופן ברור בהתאם למקרא את מה שקיים ומה שמוצע (מסעה, מדרכות וכד') 12. חסר מספר תב"ע 13. חסר תאריך עריכת הנספח 14. במספח התנועה שהועבר מופיעה רק מפלס העליון. יש להוסיף גליונות של חניות 15. יש לסמן במפלס הפיתוח את השימושים המוצעים: מגורים, מבני ציבור וכד'.	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
- ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל שטחי המסחר, תהא כניסה נגישה. - לאורכם של הרחובות בית היוצר ופייר קינג, תהא מדרכה רציפה. - יש להציע פתרון לציר הליכה נגיש, המקשר בין הרחובות האומן ובית היוצר. - חסר נספח פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	המחלקה לנגישות
	אגף שפ"ע - מח'

גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
חברת עדן - אזור תלפיות	התכנית נמצאת במגרש 27 במתחם 22 בתכנית האב ועל רחוב פייר קניג דרום. על פי תוכנית האב מיועד השטח לאיזור עירוני א' (6 קומות מסד ועד 30 קומות סה"כ) מבנה ציבור, שצ"פ ודרך מאושרת. ישנה המלצה של תוכנית האב ליצירת זיקת הנאה שתשמר מעבר ציבורי רציף לאורך רח' האומן. מתחם 22 מיקום: בין משה ברעם, פייר קניג, האומן וחורש הברזל גוש 30128 חלקות 1, 2, 7 החזית נוספות על אלה המופיעות בהוראות תכנית האב: הפרשות קרקעיות ומימון: חלקה 27 מגוש בעיר ב"ס יסודי ובית כנסת. הפרשות מבנות: 3 כיתות מעון יום, 4 כיתות גני ילדים, 550 מ"ר בניו בית כנסת, 449 מ"ר בניו שירותים שכונתיים נוספים, 2939 מ"ר בניו תפעול+חן לשירותים כללי עירוניים. שירותי ציבור במגרש ייעודי: 5 יסוד 18 כיתות + בית כנסת בשטח 1000 מ"ר בניו לפחות + שירות נוסף. תכנית האב ממליצה: 1. חלקה 27 - זיקת הנאה תשמור על מעבר ציבורי רציף לאורך רח' האומן - שדרת הרחוב הדרומית. תכנית מאושרת או בחליפי אישור מתקדמים, שחלות בשטח לעת אישור תכנית האב: 1. תכנית מס' 71951 - המשך רחוב פייר קניג

גבול התכנית
שטח להכנס עתיד
איזור עירוני מעורב א'
איזור עירוני מעורב ב'
איזור עירוני מעורב ג'
איזור עירוני מעורב ד'
פניו כניו
מגרש מגורים קיים
איזור למלאכה ותעסוקה
איזור למסחר ותעסוקה
דרך מאושרת
דרך חדשה, הרחבת דרך קיימת
שטח ציבורי פתוח
כיסר עירונית
שטח לבנה ציבור
זיקת הנאה
חזית מסחרית
מתחם ומספר
תחאשר חוספת למגורים,
ללא הריסה

מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות
30	6	850%	מס' קומות	מס' קומות
22	5	670%	מס' קומות	מס' קומות
14	2	550%	מס' קומות	מס' קומות
8		320%	מס' קומות	מס' קומות
10	10	500%	מס' קומות	מס' קומות
10	10	500%	מס' קומות	מס' קומות

על רח' התעשיה אך ככל והנ"ל בתיאום עם אגף מדיניות תכנון – הרי שתוכנית האב אינה מחייבת.

2. **הפרשות מבונות** – התכנית מציגה הפרשה מבונה של 5500 מ"ר בנוי בתא שטח 201 – אך יש לציין כי הנ"ל אינו מצויין בתקנון / נספח בינוי אלא בנספח פרוגרמה לצרכי ציבור שאינו מחייב...

3. **זכויות בניה** – מוצעות זכויות בניה של 850% בהתאמה לתכנית האב בתא שטח 101. החלוקה בין השימושים השונים היא – 60% למסחר, 300% לתעסוקה ו- 490% למגורים. **כך שהתכנית תואמת לחלוטין לתכנית האב.** יש לציין כי בטבלה 5 הוראה ג' מאפשרת ניווד בין שטח עיקרי לשירות וההפך ומאפשרת גמישות.

יש לציין כי בתא שטח 201- מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור – מוצע נפח בינוי קטן יותר של 500% ב- 18 קומות שהוא קטן מהנפח בתכנית האב.

4. **מס' ותמהיל יח"ד** – מספר יח"ד בתכנית תואם את שטח יח"ד הממוצע בתכנית האב – 86 יח"ד (לאחר חלוקה של שטחי המגורים ב- 113 מ"ר). כ"כ מופיעה בהוראות התכנית התייחסות לתמהיל יח"ד הנדרש בתכנית האב.

5. **נפח בינוי** – מוצע בינוי בגובה של 30 קומות עם קווי בניין בנסיגה מרח' האומן. גובה הבינוי בתקנון תואם את תכנית האב (6 קומות מסד + 24 קומות למגדל – סה"כ 30 קומות). כאשר גובה הבינוי בתא שטח 201 נמוך יותר עם קו בניין קדמי 0 לרח' פייר קניג. קווי הבניין הצידיים / אחוריים המוצעים הם 5 מ'.

6. **אופי הבינוי** – לא ניתן להתייחס לפי נספח הבינוי. מוצגות 3 הדמיות בלבד עם 2 מגדלי מגורים בתא שטח 101 – כאשר אחד מהם ככל הנראה בגובה 30 קומות והשני נמוך יותר (24 קומות?). עקרונית הבינוי נראה תואם לתכנית האב – אך מוצגים פרטים בעייתיים – כגון ארקדות בבית הספר המוצע בפית האומן והתעשיה בהמשך לארקדות בפודיום המסחרי של תא שטח 101 – כאשר הארקדות חסומות בקצותיהן ב-2 המבנים...

יחד עם זאת הנספח אינו מחייב וישנה מגמה של מנהל התכנון לבטל את נספחי הבינוי כך שלא ניתן לקבוע האם נדרש להרחיב את נספח הבינוי



7. **הוראות פיתוח** – סעיף 4.1.2.1 – פיתוח: מפלס הכניסה לבניין יקבע לפי מפלס רח' בסטיה של עד 0.5 מ' – הסעיף תואם את הנחיות תכנית האב לסטיה מקסי' של עד 0.5 מ' במפלסי ה-0.0 של הבניין ביחס למפלס הקרקע ברחוב.

8. **נספח התנועה והחניה** – לא הוצג, לא ניתן להתייחס

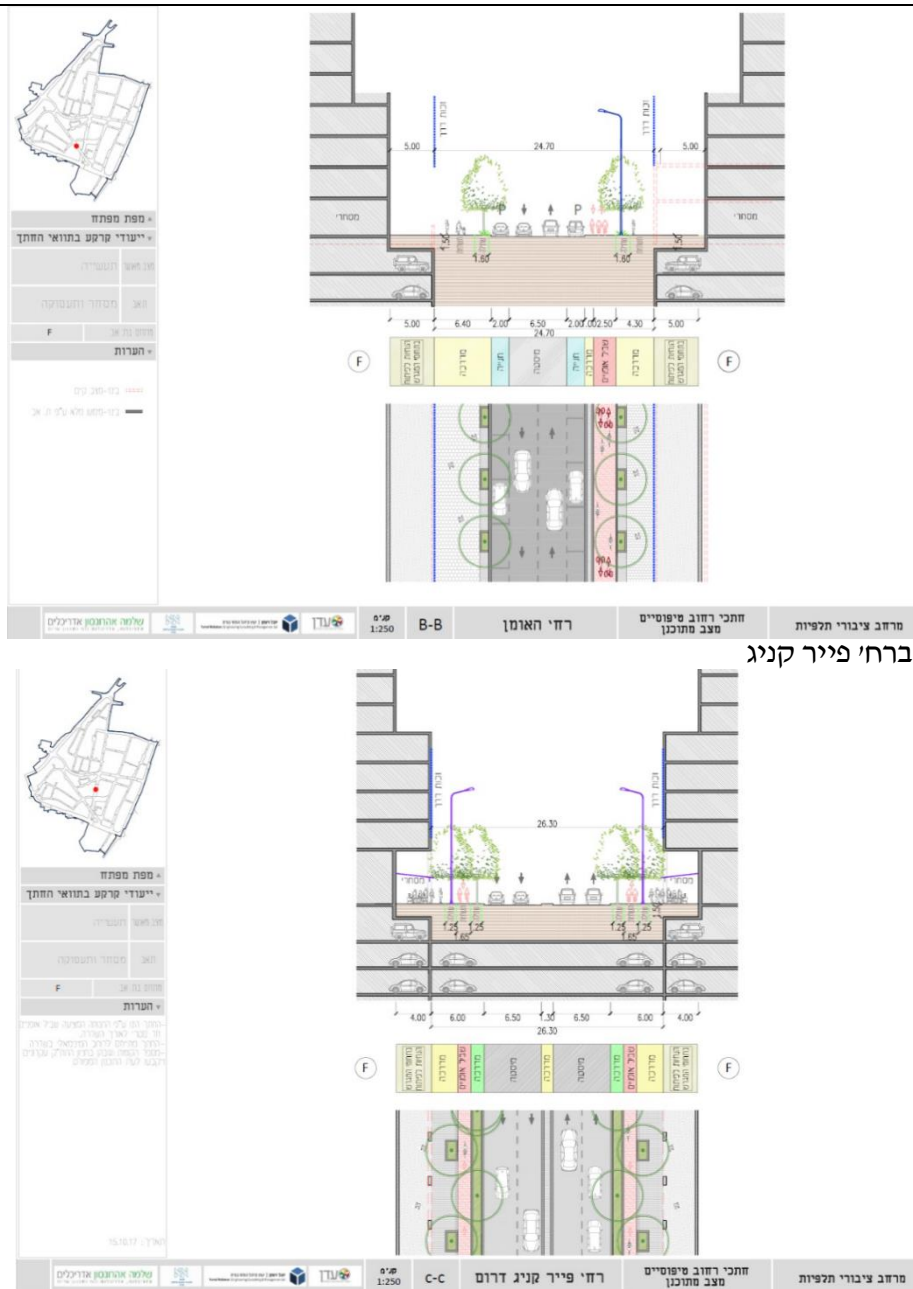
9. **אופי הרחובות התוחמים** – לא הוצג, לא ניתן להתייחס
נספח התנועה לא הוצג

לא הוצגו כלל חתכי רחוב בנספח הבינוי – יש להשלים.

10. **חתכי הרחוב וקווי הבניין** – אין התייחסות במסמכי התכנית לחתכי הרחובות הגובלים לפי דרישות תכנית האב – ראה חתכים רצ"ב.

נראה כי בהדמיות מסומנות ארקדות / קירוי ברח' האומן – שלא בהתאמה לחתכים ברח' ואילו בפיר קניג דרום – ההפך – בהדמיה ללא קולונדה ואילו בחתכי תכנית האב עם קולונדה...

ברח' האומן



לסיכום – מדובר בתכנית שברוב הפרמטרים **שנבחנו** תואמת את תכנית האב. ישנם פרמטרים שלא נבחנו עקב מחסור בתשריטים: תנועה, עצים ותשתיות בעיקר, אך גם נושאים הקשורים לנספח הבינוי שמכיל רק 3 הדמיות כלליות מאוד.

1.7 מסמכי התכנית								
סוג המסמך	תחילה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בתזכיר התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי הלוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אורי הלוי		תשריט מצב מוצע	לא
פרוגרמה לטעיח ציבור	רקע		10	13/11/2023	עופר מנחם	10: 13 14/11/2023		לא
ביטוי	רקע	1: 500	1	12/11/2023	אורי הלוי	13: 58 12/11/2023		לא
חות דעת סביבתית	רקע	1: 1	108	18/10/2023	אודי בר לבב	15: 31 12/11/2023		לא
שמירה על עצים בגוררים	מחייב	1: 1		13/09/2023	נלעד בנוריהם	09: 29 13/09/2023		לא
תנועה *	רקע	1: 500		11/05/2023	מתי סין קרונה	16: 50 11/05/2023		לא
חששות *	רקע	1: 500		13/09/2023	ניב סטובסקי	09: 23 13/09/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		16/01/2023	אחוד קראוס	14: 24 13/11/2023		לא

יורג למוסד התכנון בעזרת קשר
 מלבד מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויפקדו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין
 המלחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תברנה ההוראות על התשריטים

בנוסף עולה שאלה לגבי ההתאמה לפרוגרמת תכנית האב כיוון שבפועל התכנית מציעה בינוי מצומצם יותר ביחס לשימושי תכנית האב – למעשה הופרשו כ- 2.7 דונם משטח המגרש לאזור עירוני מעורב א' לשטח למבני ציבור, מסחר ותעסוקה – שם מוצע שטח לתחנת משטרה מסחר ותעסוקה לפי רח"ק של 500% לעומת 850% המוצע בתכנית האב. לכן למעשה ישנו "תת ניצול" של שטח מגרש 201 למגורים – ישנו "אובדן" של כ- $2725 * 490\% = 13,300 = \text{כ-} 118 \text{ יח"ד}$. ניתן היה ליחס זאת למרחקי הבטיחות לתחנות הדלק הקיימות בסביבה ומונעות בפעול מימוש של התכנית – כיוון שלפי תחומי ההשפעה של תחנות הדלק לא ניתן לבנות מגורים ומבני ציבור כלל במיקומם המוצע לפי התכנית עד לפינוי תחנת הדלק בחלקה 30 בפינת רח' האומן ופייר קניג.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
תוספת יח"ד למגורים עם עירוב שימושים בהתאם לעקרונות תכנית האב	ריבוי מעברים על חשבון שטח בנוי וגישה לדרך ללא מוצא	התאמה לחזון העיר
שטחי מסחר והפרשה מבונה לרווחת תושבי השכונה		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
חנייה בתת הקרקע		תשתיות ותחבורה:
	בקירבה ל 2 תחנות דלק ביחס לתמ"א 18	סביבה ונוף:
מבנה נפרד לטובת שימוש משטרת ישראל		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. נספח הבינוי מציג ריבוי מעברים הגוזלים שטח בינוי, המנותבים לייעוד דרך המוביל לכביש ללא מוצא. אין צורך בריבוי מעברים אלו. יש לצמצם 2 שבילים צפוני ואמצעי ולהשאיר את השביל הדרומי כמסומן בתרשים ולסמנו בייעוד שביל בתשריט מצב מוצע.



פרוגרמה וצרכי ציבור

2. בתא שטח 301 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בגודל שטח 4,897 מ"ר, בשטח זה יוצע ביי"ס (ללא קביעה לאיזה שלב חינוך), וכן לשמור שטח קרקע של כ-1 דונם עבור מגרש ספורט עבור ביה"ס. בנוסף, ישולב במגרש 301 בית כנסת בשטח 500 מ"ר, אשר יכול להיבנות כחלק ממבנה ביה"ס בקומת הקרקע עם כניסה נפרדת. יש לקבוע בתא שטח הני"ל שימושים גמישים לחינוך, חברה, קהילה ומבני דת, על מנת להוסיף במידת האפשר גם כיתות מעון יום, כיתות גן, מועדון נוער וכן שימושים נוספים, ככל שנפחי הבינוי יאפשרו.
3. בכל מקרה כל תכנית בינוי שתקודם בשטח מגרש 301 תכלול התייחסות והיתכנות לכל השימושים הכלולים בו ובראש ובראשונה ביי"ס ושימושי החינוך, ובאישור מהנדס העיר.
4. לפי עקרונות תכנית האב, יש להקצות שטח ציבורי מבונה ביחס של 10 מ"ר לכל יחיד מוצעת. אמנם מבחינת שירות לציבור מוצע שטח עבור תחנת משטרה, אולם שטח זה עונה על צורך כלל עירוני ורובעי ולא על צורך של תושבי המתחם והשכונה. לפיכך על פניו, יש להקצות שטח ציבורי בנוי בסך 2,170 מ"ר. עם זאת, בהתחשב בכך שחלק מהשטח הופקע כבר בתכנית המאושרת 71951 לדרך (מגרש 116), הוחלט שיוקצה שטח בהיקף של 50% מתוך השטח הבנוי שאמור להיות מוקצה, כלומר שטח בנוי בגודל 1,085 מ"ר.
5. בהתאם לכך, יש להקצות שטח ציבורי בנוי בגודל 1,085 מ"ר עבור מינהל חברה וספורט, שימש לפעילות ספורט כגון מרכז לטניס שולחן, מרכז לאמנויות לחימה, מרכז לשחמט וכד'. לצורך שילוב שטח זה יש לקבוע גובה תקרה של 6 מ' לפחות ושטח סטרילי ללא עמודים ככל הניתן.
6. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור ומינהל חברה, תרבות וספורט. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם.
7. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
8. השטחים הציבוריים בקרקע ובהפרשות מבונות יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.
9. 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".
10. אין בתכנית המוצעת כל התייחסות לשצ"פים על הקרקע או על הגגות של קומות המסד. תכנית האב מתייחסת לנושא זה, בטבלה 4.1 סעיף ה' 16, שם מצוין כי גגות המסד יתוכננו כגגות פעילים ששטחם יתחלק בין שימושי המגורים ומבני הציבור, ובין השאר מומלץ שיתוכננו בהם פתרונות לבתי גידול לעצים וצמחייה, כגגות ירוקים ו/או חומים, אשר יתרמו למיתון אפקט "אי החום העירוני", ובהתאם לכך מומלץ כי 30%-40% משטחם יהיה מכוסה צמחייה. יש לנסח סעיף בעניין זה בהוראות התכנית.
11. התכנית מציעה שטח ציבורי בנוי למשטרה, אם כי לא מצוין מה השטח הבנוי המוצע לשימוש זה. בפרוגרמה הכלולה במסמכי התכנית מצוין שהשטח הבנוי הנדרש עבור תחנת משטרת מוריה הוא 5,500 מ"ר. יש לעגן זאת במסמכי התכנית.

בינוי ואדריכלות:

12. על הבינוי להיצמד לקו בניין 0 בחזיתות הפונות לרחוב האומן ופייר קניג בהתאם לתוכנית האב, על החזית להיות רציפה בהתאם למפורט בתוכנית האב.
13. בניין A (המסד והמגדל) נסוג מחזית רחוב האומן. יש לתכנן חזית פעילה המשכית ורציפה לרחוב, כאשר תוצע נסיגה של 4 מ' מחזית הרחוב עבור מגדל המגורים.

14. תנאי להפקדת התוכנית תהא השלמת שני חתכי אורך מלאים לרבות הקשר על רחוב התעשייה והכניסה המתוכננת לבית הספר.
15. מדרום מערב לרחבה המתוכננת (צומת פייר קניגהאומן) נותר שטח לא מפותח. יש לבחון הוספת שטח מסחרי אשר למעשה יחבר בין שתי המאסות ויציע דופן משלימה לכיכר. בנוסף, יש לבחון מעבר רגליוממוכן ממפלס הרחבה אל מפלס כביש השירות האחורי.

תשתיות ופיתוח:

16. יש להבטיח שהכניסות למבנה יהיו מפולסות יחד עם המדרכה הקיימת ברחוב כל שיאפשרו מעבר רציף והמשכי.
17. 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 התוכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית.
18. יש לקבוע הוראות בתקנון לעניין פיתוח, שתילת צמחייה ונטיעת עצים בתחום המגורים באופן שיבטיח עומק לנטיעה ואזורים מגוננים איכותיים, יש להוסיף בהוראות תנאי להיתר הצגת תוכנית פיתוח מפורטת, מתואמת ומאושרת ע"י אדריכל העיר ושפ"ע.
19. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו במסת 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, יש לתקן את סעיף 6.3.1 בהוראות התוכנית לעניין אשפה ואצירתה.
20. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע.
21. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
22. 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.
23. יש להטמיע בהוראות התוכנית סעיפים בנושא שילוט ואישורם ע"י אדריכל העיר.
24. יש להטמיע סעיפים בדבר תיאום עיצוב אדריכלי, חומרי חיפוי ופיתוח עם מהנדס העיר או מטעמו.
25. 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.
26. אין למקם שילוט תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום עם מהנדס העיר או מטעמו.

איכות סביבה:

27. תנאי להפקדת התכנית יהא השלמת וקבלת אישור מחלקת איכות סביבה בהתאם להשלמות ותיקונים למסמך הסביבתי שיוגש.
28. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינה של השימושים הקיימים בסביבת התכנית במסגרת סקר סיכונים ובחינת האפשרות לביצוע הפרויקט.
29. בסמוך לתחום התכנית ממזרח, בחלקה 30 בגוש 30129 קיימת תחנת דלק. לפי תמ"א 18 יש לשמור על מרחק מינימלי של 36 מ' בין התחנה לשימושי מגורים ו-72 מ' בינה לבין שימוש ציבורי קולט קהל. לאור זאת, ולפי המסומן בתשריט המוצע, לא יהיה ניתן להפעיל את בית הספר והשימושים הציבוריים הנוספים בתאי שטח 301 ו-101 עד אשר תפונה תחנת הדלק הנ"ל (כמוזכר גם בסעיף 6.4.2 בהוראות התכנית). יש לקחת זאת בחשבון ולהתייחס לכך בעניין השלבויות. יש לבחון האם וכיצד ניתן לקבוע התנייה למתן היתר לשטחי המגורים בתא שטח 101.

תנועה וחנייה

30. יש להשלים את התיאום מול אגף תוש"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.
31. יש להסיר את הסעיף לעניין הבלטת קומת חנייה תת קרקעית בשל דירוג טופוגרפי, לא תותר חנייה מעל מפלס הקרקע.
32. בהינתן ויחלט על הקמתה של תחנת משטרה, יש להקצות עבודה מקומות חנייה מבצעיים בתת הקרקע או במקום סמוי מן העין כדי למנוע רעש ופגיעה בחזות המתחם. בכל מקרה אין לאפשר הקמת גדרות ומתקנים ביטחוניים למיניהם.
33. יש לוודא את תפקוד הכביש הפנימי שאמור לשרת גם את מגרש הדרום- מערבי – ת.ש 401.
34. יש לבחון מעגל תנועה עם רדיוס 2.0 מ' בכביש הפנימי מבחינת תקינות לפניית פרסה למשאיות

- שירות וגיישה מוטורית למבנה משטרת ישראל בת.ש.201.
35. נדרשת התייחסות לגיישה לתח"צ מהמתחם: מדרכות, מעברים, שבילי אופניים
36. מבני חינוך: יש לסמן כניסות לבית הספר ולגני ילדים. יש לתכנן מפרצי הורדה/העלאה עפ"י התקן בסמוך לכניסות למבני חינוך. כמו כן נדרשת התייחסות לדרכי הגעה לבי"ס מבחינת תנועות רכבים.
37. יש לתכנן מדרכות רחבות והמשכיות סביב כל המתחם ברוחב של לפחות 3.5 מ'.
38. יש לסמן ולהשלים בנספח התנועה סימונים מקובלים כגון: זכויות דרך, מדרכות, מיסעות, מפלסים ושימושים בכל מבנה.
39. יש לעדכן את נספח התנועה ואת חתכי הרחוב שיתאימו לתכנון המוצע ולמופיע בתוכנית האב תלפיות לעניין חתכי רחוב ויחסים בין קווי בניין, ארקדות, קירוי, ונסיגות.
- כללי:**
40. יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.
41. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמה על חלק מתחום התכנית לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה ולהטמיע את הסעיפים כמפורט להלן בהערות הטכניות.
42. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לתכנית: לפיו התכנית תיפקע במידה ולא יתחילו את הבנייה בתוך 7 שנים מיום אישור התכנית.
43. לא יותר ניוט משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
44. לא יותר ניוט משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
45. לא יותר ניוט שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
46. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
47. יש לקבוע תנאי לטופס אכלוס ביצוע בפועל של ההפרשות המבונות לצרכי ציבור וכן פיתוח הדרכים.
48. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
49. ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל שטחי המסחר, תהא כניסה נגישה.
50. לאורכם של הרחובות בית היוצר ופייר קינג, תהא מדרכה רציפה.
51. יש להציע פתרון לציר הליכה נגיש, המקשר בין הרחובות האומן ובית היוצר.
52. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
53. יש להוסיף תוכנית נוף מפורטת לתוכנית ולהתאים את חתכי הרחוב המתוכננים למתבקש בתוכנית האב תלפיות.
54. יש להוסיף לנספח הבינוי התייחסות עקרונית לאצירת אשפה, כניסת ספקים, חצר משק, תכנונם והופעתם המזערית של תשתיות תת קרקעיות כמו חדרי השנאה וגנרטורים.
55. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: בקרת תכנון פיזי, כבאות והצלה, איכות סביבה, מבני ציבור, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע מדרכות וכבישים, שפ"ע עצים וגננות, עידכון בהתאם לחו"ד מידע.
56. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי העניין בחלקות בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית.
57. בשם 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.

הערות טכניות

1. נראה שחישוב השטחים לא נכון יש סטייה של כ-1000 מ"ר בשטח התוכנית לבין שטח החלקה קו כחול זהה לגבול החלקה.
2. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמה על חלק מתחום התכנית לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק

6 לתקנון :

איחוד וחלוקה :

- תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

- השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. - יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה (תאי שטח 101 ו-202)

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

השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד!

רישום :

- יש להעביר את הערה "תא שטח 201 יירשם על שם מדינת ישראל" בס' 6.3.2 תחת פרק זה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
זלצמן אפרים	מוביל תכניות	16.9.24	אפי זלצמן

מספר סידורי: 29

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1212976	י.את א. ברמן בע"מ	אדר' יגאל לוי	ועדה מחוזית	13/02/2024
רחוב, שכונה:				
בית הדפוס 24-26, מאפיית "ברמן", גבעת שאול, ירושלים				

גוש	חלקה	בשלמות
30262	143	כן
30262	141	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10___ תשריט 6

תוכנית להריסת מבנים של מאפיית ברמן והקמת 2 מגדלי משרדים של 30 קומות ו- 22 קומות מעל שטח מסחרי כדלהלן: 1. שינוי יעוד מתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור למסחר ותעסוקה 2. איחוד וחלוקה 3. קביעת שטחים מרביים על סך 167,932 מ"ר מתוכם למסחר- 24,000 מ"ר עיקרי ו-6,000 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, לתעסוקה 81,168 מ"ר עיקרי ו- 20,292 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו- 36,472 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. 4. קביעת מספר קומות ל-30 קומות מעל הכניסה הקובעת 5. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל 6. קביעת קו בניין לגשר/מעבר להולכי רגל 7. קביעת קווי בניין 8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מסחר ותעסוקה		11,178	100	1176% אחוזי בניה (לא כולל שטחי שרות שמתחת הכניסה הקובעת אך מעל
				131,460

סה"כ	11,178	100	131,460	הקרקע)
תיאור המצב הקיים				
מאפיית ברמן הכוללת שני מבנים בני 2 קומות ו4 קומות כוללות שטחי חניה עליים לרכבים פרטיים ומשאיות				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
225367 משנת 2016 בחלקה הדרומית – 143, שינוי יעוד לתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור והקמת מבנה של 18 קומות ב 530% בניה 167452 משנת 2017 נגזזה, תוכנית להסדרת שימושים באזור תעשייה גבעת שאול לפי תוכנית אב 314708 משנת 2015 תוכנית עבודה לרשת חלוקה לגז טבעי קובעת הגבלת בניה ופיתוח ברחוב בית הדפוס 1346 ב משנת 1985 תיקון חלוקת מגרשים 1346א משנת 1984 קובעת יעוד אזור תעשייה וגבולות חדשים למגרשים 0067 משנת 1965 קובעת יעוד אזור תעשייה בתחום המבנה הדרומי 1145 משנת 1964 תוכנית למאפיית ברמן הקובעת אזור תעשייה זכויות בניה לפי תוכנית מתאר 62 ומיקום מבנה המאפיה בתא שטח 1 , שצ"פ ממערב ודרך חדשה ממזרח המחברת את רחוב בית הדפוס וכנפי נשרים.				
היתרים: מספר היתרים להרחבות בתחום המאפיה				
עבירות בניה: לא מופיע במערכת				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל"ר				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				
מז. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור תעשייה מח. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור לא למגורים מט. תכנית שכונתית - לפי תוכנית אב א.ת גבעת שאול אזור B – אחוזי בניה עד 500% עד 18 קומות נ. תקן חנייה עירוני- רוב התוכנית בתחום 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	כן	לא	נדרש שטח ציבורי בנוי בגודל של 3,800 מ"ר לצרכי רווחה, קהילה, חברה, ותרבות, כגון מרכז הכשרה תעסוקתית או מרכז ספורט וכיו"ב
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
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1212976 ברמן – מתחם תעסוקה ומסחר על ציר הרק"ל, גבעת שאול כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מתחם למסחר ותעסוקה, התכנית מבקשת לשנות יעוד מתעשייה שנקבע בתכנית 1346 א ומתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור שנקבע בתכנית 225367 למסחר ותעסוקה. התכנית חלה על חלקות 141 ו-143 בגוש 30262, מדובר בגוש מוסדר וחלקה 143 רשומה בבית משותף. יש לערוך את תכנית זאת כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש להוסיף לתקנון: - בטבלה שבס' 1.6 יש להוסיף את תכנית 101-0225367 היות ותכנית זו משנה אותה, סוג היחס לתכנית זו יהיה "החלפה" והערה ליחס תהיה בדקלמן: "תוכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 101-0225367". 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 החתומה ע"י כל הבעלים היות והתכנית הוגדרה כאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בניה 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 141 ו-143 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 640/1985 הרשומה מתאריך 29.05.1986. - בחלקה 171 בגוש 30262 הגובלת צפונית לחלקה 141 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 539/2002 הרשומה מתאריך 02.05.2004. - בחלקה 159 בגוש 30264 הגובלת דרום מערבית וצפון מערבית לחלקה 141 וגובלת מערבית לחלקה 143 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 540/2002 הרשומה מתאריך 02.05.2004. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות במפת המדידה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים אלו. יש לתקן את התקנון לפי ההנחיות לעיל, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים תתקבל חו"ד סופית.	
לא התקבל	חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
- מדיניות רק"ל משנת 2019 קובעת " שמגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם הממוקמים בקו רכס, בינוי בגובה של עד 30 קומות ועד 1200% זכויות בנייה, לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש לטובת שטחי ציבור". עם זאת, המדיניות רק"ל אינה תקפה לאזור תעשייה גבעת שאול, ששם תכנית האב גוברת על מדיניות רק"ל.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- נעשתה תכנית אב לאזור תעשייה גבעת שאול. בתכנית זו אזור התעשייה מחולק ל-4 אזורים כאשר לכל אחד קיימת מדיניות שונה לגבי אחוזי הבנייה, מספר קומות מסד ומספר קומות. התכנית 1212976 המוצעת נמצאת באזור b שקובע שאחוזי הבנייה המותרים הם 500%. בנוסף, תכנית האב קובעת שמספר קומות המסד הוא בין 3-4 קומות, ו-15-18 קומות מעל הכניסה הקובעת. 5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: - לאור נתוני התכנית יש להקצות שטח ציבורי בנוי בגודל של 3,800 מ"ר לצרכי רווחה, קהילה, חברה, ותרבות, כגון מרכז הכשרה תעסוקתית או מרכז ספורט וכיו"ב. - יש להנגיש את השטח הציבורי וגם לספק מקומות חנייה לפי התקן המקובל. - בחלק 4.1.2 בהוראות התכנית כתוב שניתן יהיה להמיר שטח שירות עיקרי למגורים לדיור המשוררת על ידי הממ"ק המבוקש. התכנית אינה מציעה שטחי מגורים, ולכן יש לשנות סעיף זה בהתאם לתכנית המוצעת. - יש להתאים את התב"ע המוצעת לפי מדיניות תכנית אב לאזור תעשייה גבעת שאול אזור b: - התאמת קומות מסד ל-3-4 קומות - בנייה של 15-18 קומות מעל הכניסה הקובעת - בנייה של 55,891.95 מ"ר לפי 500% שטחי בנייה מותרים - יש לעגן בהוראות התכנית סעיף המפנה בעת מתן היתר הבנייה למחלקה למדיניות התכנון, שתקבע את השימוש הספציפי להפרשה ציבורית. - יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ועם כניסה נפרדת. - אחד הדגשים של תכנית האב הוא קישוריות והליכתיות בין הרק"ל העתיד לעבור ברח' כנפי נשרים לאזורי תעסוקה ומסחר בצורה נגישה ומזמינה. התכנית מציעה גשר עילי שמהווה מעבר להולכי רגל בין רח' כנפי נשרים ורח' האופה למתחם המוצע. יש לתאם נושא זה עם צוות אדריכל העיר. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
התוכנית מציעה הריסת שני מבנים (בניהם מאפיית ברמן) וקביעת ייעוד מסחר ותעסוקה. הבינוי המוצע יכול ל-5 קומות מסד עבור מסחר ומשרדים ומעליהן שני מגדלים לשימוש משרדים. גובה הבינוי יגיע לכדי 30 קומות. בדופן רחוב בית הדפוס מוצע שטח בדיקת הנאה לציבור. בינוי ופיתוח:	אדריכל העיר

1. אמנם מגרשים אלו לא נכללו במסגרת תוכנית האב, אך עם זאת בינוי בן 30 קומות הינו חריג. יש להשלים תיאום מול מחלקת תכנון העיר לשביעות רצונה.
2. בצד המערבי של התוכנית ישנו מגרש חניה עילי אשר לא נכלל בקו הכחול. מטעמים תכנוניים יש לכלל שטח זה התוכנית ולהציעו כשטח ציבורי. תנאי להפקדה יהיה הגדלת הקו הכחול להכללת תא שטח זה.
3. עוד מבקשת התוכנית להציע מעבר אשר יחבר את הפרוייקט באמצעות גשר אשר יעבור מעל רחוב האופה הקיים. אין ספק כי מדובר בהצעה חריגה מאד תכנונית שכן היא עתידה לקרות רחוב ציבורי על כל המשתמע מכך מבחינת איכות המרחב שתפגע משמעותית. מעבר לכך, לא ניתן לקדם בקשה כזו במישור הסטוטורי שכן הבינוי מוצע מחוץ לקו הכחול בתוכנית.
4. יש להציע את השטח אשר בזיקת הנאה לציבור במפלס בית הדפוס בייעוד שצ"פ ברישום תלת מימדי.
5. כך או אחרת, יש לעגן בהוראות התוכנית כי השטח אשר בזיקת הנאה\ייעוד שצ"פ יזכה לעומק אדמה ראוי. יש לחייב כי כל שטחי החצרות\גינות אשר מוצעים על גגות בניינים יזכו לעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' לשם נטיעות ושתילות ראויות.
6. 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 לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים.
7. הכניסות למבנים תהיינה בגישה ישירה מהמרחב הציבורי באופן רציף, המשכי, ללא גדרות וללא מכשולים. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור (ככל שיהיו) ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי. יש להשלים תיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון.
8. מפלסי החניון כולם יהיו בתת הקרקע ללא מופע של שטחי שירות\חניון כלפי החזיתות.
9. 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 באי הבניינים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
10. 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.
11. יש לחייב בתקנון כי כניסה לחניון תהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח.
12. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר

מסחר ותשתיות :

13. חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים). הכניסות תהיינה בגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
14. כדי לאפשר חזית מסחרית רציפה, יעוגן בהוראות התוכנית כי לא יותר מיקום מרחבית מוגנים בקטעי החזית הפונים אל חזית הרחוב.
15. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איורור למיניהם ישולבו במסד 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. 16. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי. 17. פריקה וטעינה תהיה בקומות החניות בתת הקרקע. יש להוכיח התכנון לנושא זה כתנאי להפקדת התוכנית. 18. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. 19. התוכנית אינה מציגה פתרון פינוי אשפה. תנאי להפקדת התוכנית תהיה הוכחת היתכנות לפינוי אשפה בתת הקרקע לרבות שיפוע רמפת הכניסה לחניון וגובה החניון שיתאים לפינוי אשפה. 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. כללי: 20. 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. 21. יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר בתיאום מחלקת איכות הסביבה. הערות: 22. שם התוכנית מטעה, אין מדובר בתוכנית מצרנית לציר הרק"ל.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	- ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים במתחם, תהא כניסה נגישה. - לאורכם של הרחובות האופה ובית הדפוס, תהא מדרכה רציפה. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. - תנאי למתן היתר בניה 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.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	

התאמה לחזון העיר	התחדשות אזור תעשייה גבעת שאול	תוכני חורגת ממדיניות תכנון של תוכנית אב במקום, באחוזי בניה, במספר קומות
כלכלת היישוב/ הרשות:	הגדלת היצע שטחי תעסוקה	התוכנית מציעה שטחי מסחר מרובים ללא הצדקה לאור מספר רב של תוכניות עם שטחי מסחר מרובים לאורך ציר רק"ל
השפעות חברתיות:	חזית פעילה לרחוב	אין הפרשה ציבורית כנדרש
תשתיות ותחבורה:		הגשר לרק"ל אינו מעשי שכן מוצע מעל רחוב האופה ובמגרש פרטי
סביבה ונוף:		גשר מעל רחוב קיים המשרת את באי התוכנית בלבד.
אחר:	התחדשות אזור תעשייה גבעת שאול	תוכני חורגת ממדיניות תכנון של תוכנית אב במקום, באחוזי בניה, במספר קומות

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

בשטח התוכנית נמצאים שני מבנים בשימוש מאפיית ברמן. בשטח המבנה הדרומי הממוקם על רחוב כנפי נשרים מאושרת תוכנית מס' 225367 משנת 2016 לפי יעוד זכויות בניה של תוכנית אב גבעת שאול. מאז שאושרה תכנית האב קודמו תכניות רבות בהתאם לתכנית האב ואף אושרו בהיקפים של מאות אלפי מטרים, אך בפועל רוב התכניות לא מומשו.

לאור הרצון להגדיל את היקפי התעסוקה בעיר ועל מנת לעודד את מימוש התכנית כפי שאושר בתכנית 1033398 הסמוכה, מומלץ לאשר את ההגדלה המוצעת בשטחי הבניה עבור תעסוקה.

הועדה מברכת על התחדשות באזור גבעת שאול הוותיק אך בו בזמן דורשת לבחון שמירה של תעשייה מקומית ועל מקומות עבודה וזהות מקומית. לפיכך יש לקבוע שימושים בהתאם לתכנית האב המאפשרת באזור זה גם תעשייה זעירה ומלאכה קלה.

1. לאור העובדה שמתוכננים שטחי מסחר נרחבים לאורך ציר רק"ל הסמוך במטרה להפכו לשדרה עירונית עם אינטסיביות גבוהה אין הצדקה להקמת שטח מסחרי של 30,000 מ"ר בקו שני לציר רק"ל
2. יש לצמצם את שטחי המסחר המוצעים ואת נפחי הבניה של התוכנית בהתאם לתוכנית אב
3. התוכנית מציעה גשר מחוץ לקו הכחול מעל לרחוב האופה בחלקה 146. מהתוכנית לא ברור החיבור לרחוב ולמעבר ציבורי המונגש מכנית המחבר את רחוב כנפי נשרים לרחוב האופה ונמצא בבניה לפי היתר מס' 2018/679.00. אין הצדקה לגשר זה לאור העובדה שאינו מקשר בין רחוב בית

- הדפוס לרח' כנפי נשרים אלה מהווה חיבור מאולץ של בינוי המוצע לציר רק"ל כדי להנות מזכויות הבנייה של קו ראשון לציר רק"ל. לפיכך יש לבטל את הגשר .
4. יש לקבוע בתוכנית הפרשות שטח ציבורי בנוי בגודל של 3,800 מ"ר לצרכי רווחה, קהילה, חברה, ותרבות, כגון מרכז הכשרה תעסוקתית או מרכז ספורט וכיו"ב. בתיאום עם מדיניות תכנון תנאי לתעודת גמר יהיה כי השטח ייוחד לרשות המקומית במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור.
5. הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין
6. יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים
7. כדי להימנע משטחים כלואים ועל מנת לטייב התכנון וההעמדה יש לכלול בשטח התוכנית את השטח המשולש הנוצר בחלק המערבי של התוכנית שהינו חלק מחלקה 159 ומשמש כיום לחניה.
8. הועדה מברכת על התחדשות באזור גבעת שאול הוותיק אך בו בזמן דורשת לבחון שמירה של תעשייה מקומית ועל מקומות עבודה וזהות מקומית. לפיכך יש לקבוע שימושים בהתאם לתוכנית האב המאפשרת באזור זה גם תעשייה זעירה ומלאכה קלה.
9. התוכנית קובעת קו בניין תת"ק 0 לכיוון דרום מזרח ומערב -רחובות בית הדפוס , האופה וספיר יש לקבוע קו בניין מינימלי של 3 מ' לכיוון רחובות אלו זה על מנת לשמור על העצים הבוגרים הצמודים לגבול החלקה (חלקם מסומן לשימור בצמוד לקו חפירת חניון) ושתילת עצים בוגרים נוספים וכן לטובת חלחול מי נגר.
10. המגדל המוצע בצפון התוכנית מתקרב לבינוי קיים מצפון ויוצר מנהרת רוח חריגה במקום לפי חו"ד סביבתית של התוכנית. יש לקבוע מרחק מינימלי של 29 מטר בין בניינים גם בתוך התוכנית וגם לבינוי המאושר בתוכניות סמוכות.
11. יש לשמור על רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ' לרחוב בית הדפוס ולכיוון רחוב האופה, היכן שנדרש להרחיב את המדרכה וזכות הדרך תסומן ההרחבה ביעוד דרך בתחום התוכנית ע"ח המגרש הפרטי.
12. יקבע בהוראות התכנית כי תתאפשר הסבת או קביעת שטחי בניה בקומת החניה העליונה עבור שימושים תומכי יוממות בתחבורה פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופניים, מעבר לאחוזי הבניה המירביים. כמו כן תקבע האפשרות להסיע את האופניים במסוע מן החניון אל מפלס הרחוב, ובמסועי המעברים הציבוריים בשטח זיקת ההנאה.
13. יש לקבוע כי הבינוי יהיה מלווה רחוב וכניסות למבנים יהיו במפלסי הרחוב הסמוך, תותר סטיה עד 0.5 מ'
14. לא יותרו גדרות לשטחים ציבוריים.
15. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל

50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.

16. יש להגיש חוו"ד סביבתית מעודכנת בהתאם לעדכון התוכנית ע"פ חווד זה ולתאמה מול מחלקת איכות סביבה

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

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

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

20. תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות ההריסה, החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים למיגון דירתי. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.

21. יש לצרף טבלאות איזון, לתקן את התכנית בהתאם לחוו"ד מח' מידע תכנוני ולקבל חוו"ד מח' היטלי השבחה.

22. 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.

23. לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות

24. השלמות חוו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, אגף שפ"ע, מחלקת היטל השבחה, תוכנית אב לתחבורה, המחלקה לאיכות הסביבה

25. 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.

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

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

הערות טכניות

27. יש לסמן בתשריט מידות לקוי בניין המוצעים

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

מספר סידורי: 30

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	574707
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	חדווה ון דן ברוק
עורך התכנית:	אסטרקינד מיגל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	04/08/2024
כתובת	ההעברה 2-18 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30732	146	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 7

הכשרה ותוספת בניה, ותוספת קומה 5, להרחבת-16 יח"ד בבניין מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע. 1. קביעת בינוי כמפורט להלן: תוספת בניה במפלסים +0.00, +4.75, לשם הרחבת יח"ד הקיימות מתחתן, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. תוספת בניה במפלסים +10.75 לשם תוספת מדרגות להרחבת יח"ד בקומה זו. תוספת קומה במפלס +13.75 לשם הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה. 2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל- 2,979.52. מתוכם 2,236.52 מ"ר שטחי בניה עיקריים (1918.32 מ"ר מעל הכניסה הקובעת למגורים, 318.52 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת למסחר), 743 מ"ר שטחי שירות (489 מ"ר מעל הכניסה הקובעת למגורים, 254 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). 3. קביעת קווי בניין חדשים לבניה. 4. קביעת מספר הקומות המרבי מ-4 קומות מעל הכניסה הקובעת ל-5 קומות מעל הכניסה הקובעת. 5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה. 6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
--

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

מגורים ב'	16	1,768.38	100	2,725.52	153% בניה מרביים. מתוכם, 318.52 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת למסחר.
סה"כ	16	1,768.38	100	2,725.52	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מסחר במפלס הרחוב המשורד אצ"ג. מרחוב ההעברה 3 קומות מעל מסד של חצרות מוגבה מהרחוב. סה"כ 4 קומות. נראה שיש סגירות לא חוקיות בחזית הדרומית והצפונית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 4192 – משנת 1991, יעוד הקרקע אזור מגורים 5 מיוחד עם חזית מסחרית. מגרש מס' 145 מחולק לתתי מגרשים א' עד ח'. בכל תת מגרש אושרו 2 יח"ד, סה"כ 16 יח"ד, ושטח בניה מירבי 280 מ"ר, סה"כ 2,240 מ"ר מרביים, בארבע קומות. במגרש יוקצה מקום חניה אחד לכל יח"ד בתחום הדרך. תכנית מס' 4192 א' – משנת 1993, מאפשרת סטיה של 0.50 מ' מגובה +0.00 הנתון, ובלבד שהגובה המוחלט של הבניין אינה עולה והגובה של המבנה אינו חורג מהמותר, כלומר 14.00 מ'. במגרש 145 מפלס +0.00 לחזית מסחרית ללא שינוי. שטחי הבנייה המרביים בחזית המסחרית לא יעלו על 320 מ"ר והם כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות כולל גלריה, ל-8 יחידות מסחר. אין שינוי בשטחי הבניה המרביים 2,240 מ"ר. שטח בניה מירבי לכל יח' מסחר לא יעלה על 40 מ"ר יותר איחוד של לא יותר מ-2 יח' מסחר סה"כ.					
היתרים: 1995/0069.00 - הופק - הוצא היתר בניה. משנת 1995. מגרש 145 מחולק ל-8 חלקות משנה סכ"ה שטח בניה מותר כולל בכל המגרש 2240 מ"ר ומספר יח"ד המותר 16 יח"ד.					
עבירות בניה: 1998/4556.00 – הופקה טיוטת כתב אישום/אי ציות עבור עבירת בניה 2013/3302.00 – הופקה טיוטת כתב אישום/אי ציות עבור עבירת בניה 2014/5043.00 – התקבלה תלונה עבור בניה ללא היתר 2016/6240.00 – נפתח תיק פיקוח לתלונה עבור בניה ללא היתר 2019/3161.00 – הופק צו הפסקת עבודה מנהלי עבור עבירת בניה. מדובר ביח"ד בניה מתחת חצר דירה 7 (לפי המספר בהיתר מספר 95/69) 2024/5850.00 – נפתח תיק עבירה עבור עבירת בניה					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					

נא. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני, ללא ציפוף. נב. 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		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	תאריך 16/09/2024 בודק – עמרי אדר חו"ד תוכנית מס' – 574707 הרחבת יחידות דיון ברחוב ההעברה, בשכ' רמות ירושלים מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 7 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30732 חלקה 146 – העתק פנקס הבתים המשותפים בבעלות מדינת ישראל חכירה לפרטיים, שטח החלקה 1,774 מ"ר. נכסים - אין שטחים. נראה שישנה סטייה במערכות ה-GIS, לא נראה שהתוכנית חלה על שטחים עירוניים ואינה מקצה שטחים עירוניים. הערות הנכסים אין הערות.
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 574707 – שכ' רמות כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת אחוזי בניה ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד

שנקבע בתכנית 4192 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 146 בגוש 30732, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה בבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 5 לתקנון יש לתקן את שטח המגרש ל 1774 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 146 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 649/1996 הרשומה מתאריך 11.11.1997. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	לשכה משפטית

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
הרחבת דיור	הצעת שטחים לא תואמים את המציאות הקיימת	התאמה לחזון העיר
ל"ר	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
ל"ר	הכשרת עבירות בניה	השפעות חברתיות:
ל"ר	ל"ר	תשתיות ותחבורה:
ל"ר	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. על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. לא ברור כמה שטחים מוצעים בתכנית מעל ומתחת לכניסה הקובעת ולאיזה שימוש. מוצעים בטבלה 5 שטחים מתחת לכניסה הקובעת, בעוד שבנספח הבינוי לא קיים מפלס מתחת לכניסה הקובעת. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א)(14). שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין - יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן את מסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.
2. זה תיאור לא החלטה ולכן מיותר תותר תוספת של דיורית, בקו אפס לכונן רחוב ההעברה, להכשרת יחידה הנמצאת מתחת חצר דירה 7 (בהתאם למספר בהיתר הבניה 95/69). יש לתאם את התכנון מול מחלקת התכנון.
3. הבינוי המוצע בתכנית לא תואם את היתר הבניה המקורי של הבינוי 95/69. לא מסומנות כל עבירות הבניה בבניין להריסה או להכשרה. לא ברור מה קיים ומבוקש להכשרה ומה מוצע כחדש בתכנית זו. יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר. יש לסמן להכשרה או להריסה בצורה גרפית ומילולית את כל הבינוי שקיים בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות. יש להוסיף הוראות להריסה בתקנון.
4. בקומה ד' מוצעות תוספות בניה מצומצמות לשם הרחבת יח"ד בקומה ג'. יש להציע תכנון על הגג יותר משמעותי ואחיד, בתיאום מחלקת התכנון.
5. יש לסמן קו בניין בקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המבוקשת בתכנית במפלס $+0.00$, בתיאום מחלקת התכנון. קו הבינוי הינו מחייב ויכלול את כל התוספות המוצעות בהתאמה עם נספח הבינוי.
6. יש להציג מיקום המתקנים המשותפים על הגג בתכנית הגגות בנספח הבינוי ואופן הגישה אליהם, בתיאום מחלקת התכנון. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית לעניין העתקת המתקנים המשותפים וגישה לכלל הדיירים.
7. יש להוסיף סעיף כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של כל מגיש בקשה להיתר.
8. פרק 4.1.2 בהוראות התכנית אינו כולל סעיפים בכלל. יש להשלים פרק זה ולהוסיף הוראות גם לעניין: הריסה, מתקנים משותפים, תנאים למתן היתר בניה, עיצוב אדריכלי.
9. יש לקבוע יחס כפיפות לתכנית 4192א' בסעיף 1.6.
10. בטבלה שבס' 5 לתקנון יש לתקן את שטח המגרש ל 1,774 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין.
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 הת"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 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

תקנון:

15. סעיף 1.4: יש להוסיף לפי אילו סעיפים בחוק התכנון והבנייה התכנית בסמכות הועדה המקמית.

16. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

17. סעיף 1.8: יש להוסיף מספרי טלפון של כל בעלי העניין.

18. סעיף 4.1.1: יש להוסיף את השימושים – מגורים ומסחר בקומת הקרקע.

19. סעיף 4.1.2: יש להוסיף הוראות ותנאים למתן היתר בניה.

20. טבלה 5: זכויות והוראות בניה – יש לציין מספר קומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.

21. סעיף 7.1: יש להוסיף שלב ביצוע עבור הריסת/הכשרת עבירות בניה.

נספח בינוי:

22. במפלס +0.00, יש להבהיר למה משמש החלל המצוין כ"חלל" על התכנית.

23. במפלס +0.00 (+801.20 מעל פני הים), יש לסמן בקו אדום את השטח בצד הצפון מזרחי שככל הנראה הוא מוצע.

24. במפלס +10.75, יש לסמן בקו אדום את המדרגות המוצעות לגשת להרחבות המוצעות במפלס +13.75.

25. במפלס +13.75, יש לתקן את כותרת התכנית מ"תכנית קומה ג' " ל"תכנית קומה ד' ".

26. בחתך צפון-דרום, יש לתקן את כותרת החתך מ"חתך ג'-ג' " ל"חתך א'-א' " בהתאמה לסימון בתכניות.

27. בכל הקומות, יש להציג גרפית ומילולית הריסת/הכשרת עבירות בניה.

28. בכל הקומות נמצא קו ירוק מקווקו, יש להוריד אותו או להוסיף את משמעותו למקרא.

29. בכל הקומות, יש להוסיף מספרי הדירות באופן ברור.

30. בכל הקומות יש לסמן את הכניסה לדירות באופן ברור.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמיאס אביגאל			

מספר סידורי: 31

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1258110
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	עיריית ירושלים
עורך התכנית :	בורשטין יוסף
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	07/08/2024
כתובת	במגרש פנימי הכלוא בין הרחובות קורא הדורות ממזרח, בית הערבה ממערב, שדרות עין צורים מצפון, ורחוב רבדים מדרום.

גוש	חלקה	בשלמות
30139	341	כן
30139	340	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 7 תשריט 6

מטרת התכנית : הקמת בית ספר תיכון, אולם ספורט ושלוחת מתנ"ס, ופיתוח שטח ציבורי פתוח במתחם קורא הדורות. עיקרי הוראות התכנית : - שינוי ייעוד משטח לבנייני ציבור ודרך מאושרת לשטח למבנים ומוסדות ציבור ולשטח ציבורי פתוח. - איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. - קביעת שטחי הבנייה בתחום הייעוד למבנים ומוסדות ציבור לסה"כ 6800 מ"ר מתוכם 6500 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-300 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת בינוי בהיקף של 30 מ"ר בשטח בייעוד שצ"פ. - קביעת מס' הקומות ל-4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת אחת מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. - קביעת הוראות בינוי 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	%		
מבנים ומוסדות ציבור	--	7,057.29	75.95	6,800	כ-96% בנייה מרבי
שטח ציבורי פתוח	--	2,234.76	24.05		
סה"כ		9,292.04	100		
תיאור המצב הקיים					
שטח התכנית ריק מבינוי.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
בתחום התכנית בנדון חלה תכנית 2966א לשטח לבניין ציבורי – מגרש 7 ולדרך – מגרש 5.					
היתרים : לא נמצאו היתרי בנייה במערכת העירונית.					

עבירות בניה : קיימים מס' תיקי פיקוח בעבר במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נג. עפ"י תכנית מתאר 2000 שטח התכנית נמצא באזור מגורים עד 6 קומות. נד. תכנית אב ארנונה סימנה את שטח התכנית בנדון לייעוד חלקו המזרחי של התכנית כשטח למבני ציבור וחלקו המערבי לשצ"פ. התכנית נמצאת בתחום במתחם 1. במסגרת תכנית האב נקבע כי כל המגרשים המיועדים למבני ציבור כולל השטחים הנדרשים במסגרת בנייה חדשה יתוכננו במסגרת תכנית מפורטת. נה. תקן חנייה עירוני עפ"י תכנית 5166 ותכנית 5166ב'.			
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 תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ		כן	ראה מטה הרחבה בחוות דעת מח' מדיניות תכנון
מבני ציבור		כן	
עתודות / אחר			
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני		לא התקבל	
הרשות הארצית לכבאות והצלה		לא התקבל	
המחלקה לאיכות הסביבה		02/05/2024	
		כ"ד/ניסן/תשפ"ד	
		הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1258110 מתחם קורא הדורות	
		1. כללי	
		2. התכנית מבקשת לשנות ייעוד של חלק מהשטח עבור שצ"פ, להותיר את רובו בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ולקבוע שימושים.	
		3. ההערות מתייחסות למונה תדפיס תשריט 6 ולמונה תדפיס הוראות 7.	
		4. הערות המחלקה לתכנית	

5. המחלקה סבורה כי יש לצמצם את עקירת העצים המוצעת. ניתן לתכנן באופן שונה את מיקום החנייה העילית וכן להסיט במעט את קווי הבניין פנימה על מנת לשמר את העצים. כל האמור לא רלוונטי לעצים ממינים פולשים שניתן לכרות. 6. בנוסף, סובת החנייה מתוכנת בשטח השצ"פ. יש לפעול על מנת לשמר את השצ"פ ללא בינוי או פיתוח שאינם למטרות השצ"פ ולהציג את תכנון החנייה באופן המצמצם כניסה לשצ"פ. 7. יש להציע עצים בוגרים לשתילה בתחום התכנית. 8. תנאי להפקדת התכנית 9. יש להגיש נספח ניהול מי נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1/8. 10. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 11. על מנת למנוע מטרדי רעש מהמוסדות המוצעים ובדגש על מגרשי הספורט, יש לקבע בהוראות כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה דו"ח אקוסטי לבדיקה ואישור איכות הסביבה. 12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הקמת חדרי שנאים בשטח התכנית תתאשר במבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי יש להימנע משתילת צמחים הידועים כמינים פולשים או מתפרצים. 14. יש להטמיע בהוראות התכנית את הנחיות מהנדס העיר למניעת יצירת בתי גידול פוטנציאליים לשפני סלע. 15. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה סיור בשטח התכנית על ידי אקולוג או אדריכל נוף לבחינת ריכוזי גאופיטים הראויים ומתאימים להעתקה. הגיאופיטים יאותרו ויסומנו בסקר מקדים שייערך במהלך החורף והאביב שלפני תחילת עבודות הפיתוח. במידה ויימצאו גאופיטים יש לקבל את היתר הנדרש להעתקה מרשות הטבע והגנים. 16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור 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	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
בס"ד 01 מאי 2024 כ"ג ניסן תשפ"ד הנדון: חוות הדעת מינהל החינוך – מחלקה לתכנון פיזי-חינוכי לתב"ע 101-1258110 (גרסה 7 של הוראות התכנית, וגרסה 6 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: שכונת ארנונה, גוש 30139, חלקה 341 וחלק מחלקה 340, במגרש פנימי הכלוא בין הרחובות קורא הדורות ממזרח, בית הערבה ממערב, שדרות עין צורים מצפון, ורחוב רבדים מדרום. שטח התכנית 9.292 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: במקום חלות התכניות 2966, 966 א/2, המייעדות שטח זה למבני ציבור. 3. תיאור התכנית: השטח היום הינו בייעוד למבני ציבור, התכנית משנה את הייעוד של חלקו הדרומי לשצ"פ, ואת חלקו הצפוני מותירה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. התכנית המוצעת קובעת שימושים ציבוריים עבור בית ספר, אולם ספורט ושלוות מתנ"ס. כמו כן, מסדירה התכנית חניה במתחם וגישה לכלי רכב ולהולכי רגל. 4. היצע שטחי ציבור בתכנית המוצעת: תא שטח	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי

שטח המגרש	
בדונם	
שטח בנוי עיקרי	
במ"ר	
שימוש	
מוצע	
הערות	
101	
7,057.29	
6,500	
בית ספר, שלוחת מתנ"ס ואולם ספורט	
יש להגדיל את שטחי הבניה ל-150%	
5. ישנן מס' הנחיות קשיחות בתכנית המוצעת כגון סוג ב"ס, מרחק בין המבנים ומס' קומות מרתף, הנחיות אלו מפורטות מדי ועלויות להקשות בעת קידום היתר בניה והתאמת התכנון לפרוגרמת משרד החינוך.	
6. המלצת המחלקה: המחלקה לתכנון פיזי-חינוכי במנהל החינוך ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:	
-	
-	
- אין לציין סוג בית ספר במסמכי התכנית כדי לאפשר גמישות תכנונית.	
- יש למחוק מהוראות התוכנית בסעיף 4.1.2 א (1) את ההערה "מתן היתרים לבינוי שאינו תואם את נספח הבינוי יותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח מתאימה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה".	
- אין לציין בהוראות התכנית מרחקים בין שני מבני ציבור באותו המגרש בתחום התכנון. יש להסיר מסעיף 4.1.2 א (2) את ההערה "יישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין שני מבנים נפרדים סמוכים במגרש". המרחק בין המבנים בשטח המיועד למבני ציבור יקבע לעת היתר בניה.	
- אין לציין מס' קומות מרתף. יש להסיר מסעיף 4.1.2 א (4) את ההערה "מרתפים יהיו בעומק של קומה אחת בלבד ובמסגרת זכויות הבניה הנתונות".	
-	
-	
- יש להוסיף לסעיף 4.1.2 ב (2) - חניה תוסדר בתחומי המגרש, בתחום תא שטח 201 הגובל ובתחום הדרך קורא הדורות.	
- יש להסיר מסעיף 4.1.2 ג (3) את הפירוט - "בשיעור שלא יעלה על 30% מסך שטח מעטפת החזיתות.	
- יש לתקן את שטחי המגרשים בטבלה 5 כך שיתאימו לטבלת השטחים בסעיף 3.2 בהוראות התכנית.	
- יש להגדיל את זכויות הבניה ל- 150% שטחים כוללים על מנת לאפשר תכנון של כלל השימושים במגרש.	
- יש להוסיף בסעיף ההפקעה- 6.6 רישום הקרקע ע"ש עיריית ירושלים.	
- יש להסיר בסעיף 7.2 התייחסות מפורטת לעניין מימוש התכנית.	

לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1258110 - מתחם קורא הדורות, ארנונה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת בית ספר תיכון, אולם ספורט ושלוות מתנ"ס, ופיתוח שטח ציבורי פתוח, התכנית מבקשת לשנות יעוד מדרך מאושרת, שטח לבנייני ציבור שנקבעו בתכנית 2966א לשטח למבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ. התכנית חלה על חלקה 341 וחלק מחלקה 340 בגוש 30139, מדובר בגוש מוסדר. היות ומדובר בתכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה וחלקות 340, 341 רשומות בבעלות עיריית ירושלים יש להשמיט מהתקנון את סעיף ההפקעה היות ואינו רלוונטי. יש לתקן בתשריט: - יש לסמן בתשריט המוצע בתחום מגרש 5 של תכנית 2966א ביטול דרך מאושרת. יש להוסיף לתקנון: איחוד וחלוקה: - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים 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 340 ו341 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 684/1984 הרשומה מתאריך 14.05.1991. - בגוש 30117 הגובל צפונית וצפון מזרחית לחלקה 341 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 795/2018 הכשרה לרישום מתאריך 3/2020. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים הנ"ל. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
מתחם קורא הדורות אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. אגף שפ"ע דורש שהסובה והחניה יהיה בתחום השטח החום ויהיה גבול ברור בין השצ"פ	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

(ירוק) למבני ציבור (חום) 2. כל השימושים בשצ"פ יהיו ע"פ הנחיות מחלקת הגננות. 3. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 4. יש לעשות הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמלי בחניות. 5. יש לאשר את תכניות תאורה במרחב במחלקת המאור. 6. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 7. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	
יום שלישי 30 ינואר 2024 הנדון : חוות דעת לתב"ע 1258110, ארנונה החדשה [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 7 ולגרסת תשריט מוצע 6 מתאריך 30.12.2023] 1. המקום : שכונת ארנונה, שטח בין רח' קורא הדורות ממזרח ובית הערבה ממערב, גוש 30139 חלקה 341 בשלמותה וחלק מחלקה 340. שטח התכנית 9.292 דונם. 2. מצב סטטוטורי : השטח מיועד לפי תכנית 2966 לשטח לבניין ציבורי – מגרש 7 בשטח 8,950 מ"ר; ולדרך – מגרש 5 בשטח 325 מ"ר. 3. מצב מוצע : קביעת ייעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 101 בשטח 7,057 מ"ר; ולשצ"פ – תא שטח 201 בשטח 2,235 מ"ר בחלקו הדרומי של שטח התכנית. מוצעת הקמת ביה"ס הכולל אולם ספורט לשימוש ביה"ס ולשימוש הקהילה, וכן שלוחת מתנ"ס ופיתוח שצ"פ. כמו כן יותרו שימושים ציבוריים נוספים לחינוך, תרבות, דת וקהילה, באישור הועדה המקומית. לפי טבלה 5 שטחו של תא שטח 101 הוא 6,500 מ"ר, ומצע בו שטח בנוי עיקרי בסך 6,500 מ"ר (100% בנייה) ושטח שירות בסך 300 מ"ר, ומותרת בנייה של 4 קומות מעל קומה ת"ק. שטחו של תא שטח 201 המיועד לשצ"פ הוא 2,500 מ"ר ומוצע בו שטח בנוי בסך 30 מ"ר כשטח שירות לטובת מתקני תשתית שלא ניתן למקם בתת-הקרקע. התכנית מציעה צירי הולכי רגל שתכליתם הבטחת גישה למגרש וממנו עבור הציבור בסביבה. 4. הערכת התכנית : 5. התכנית המוצעת יזומה ע"י העירייה, תוך תיאום בין אגף מבני ציבור, מנח"י, אגף התכנון והמינהל הקהילתי בקעה רבתי. התכנון תואם באופן עקרוני את הפרוגרמה שהוכנה במחלקה למדיניות התכנון. לאור זאת אנו תומכים בקידומה של התכנית. 6. נראה כי פריסת הבינוי המוצעת לשני מבנים נפרדים מבזבזת שטח וגם תגרום ליתר מטרדים למבני המגורים הסמוכים. יש לבחון אפשרות לשילוב אולם הספורט מעל למבנה של ביה"ס בקומה נוספת או בתת-הקרקע, וכן להצמיד את מבנה שלוחת המתנ"ס. 7. יש לתקן את הנתונים בטבלה 5 – שטח המגרש למבני ציבור צריך להיות 7,057 מ"ר ויש לאפשר בו 180% בנייה. שטח השצ"פ צ"ל 2,235 מ"ר. 8. מוצע שלא ייכתב במפורש במסמכי התכנית סוג ביה"ס המתוכנן מבחינת שלב החינוך. לעת קידום תכנית הבינוי יוחלט אם זה יהיה יסודי או על-יסודי.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר

- 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. - יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית - המדרכות המוצעות בשטח התוכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו – הפתרון יתואם ויאושר מול מחלקת צוות אדריכל ראשי - 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. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי - יש להציע פתרון למפרץ להורדה והעלאת נוסעים, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
מחוץ לתחום העיר ההיסטורית- אין עניין שימורי	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
יש לתכנן עגלות אשפה בנפח 1000 ליטר במתקן אשפה סגור ומתקן מחזור בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקביעת מיקום מתקן האשפה כמויות וגודל	אגף תברואה
תוכנית 1258110 מוצע שינוי ביעודי הקרקע והגישה למגרש בן 9.2 דונם ביעוד מבני ציבור ומציע הוספת שימוש של שצ"פ והסדרת דרך גישה לרכבים והולכי רגל המגרש מיועד להכיל בית ספר תיכון, אולם ספורט ושלוחת מתנ"ס הערות ראשוניות : 1- יש להוסיף לתוכנית ולתשריטים את שינוי היעוד לטובת דרך הגישה לרכב ולסמן את כלל הדרך המוצע או כזיקאת הנאה לרכב לאורך החניות והסובה 2- יש להעלות את נספח התנועה למסגרת מתאימה 3- יש לתקן את טבלת מאזן החניה, למתנס ומועדון שכונתי אין הפחתה בעיקבות רק"ל 4- מפרצי הורדה המסומנים כיום על רח' קורא הדורות חוסמים גישה לחניות פרטיות יש לבדוק ולהתאים את תכנון הרחוב למצב קיים/עתידי במידה ויש תוכנית מאושרת הערות לתקנון : 1- סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166ב' בכפיפות 2- סעיף 4.1.2 ב' תת סעיף 3, יש להוריד את השורה הנ"ל. במסגרת התקן יש אפשרויות להקלות	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
מונה תדפיס הוראות 7 מונה תדפיס תשריט 6 מתחם קורא הדורות, ארנונה.	אגף נכסי עיריה

בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/חלקה 30139/340 בבעלות עיריה מאיחוד, בשלמות שטח החלקה 518 מ"ר. גוש/ חלקה 30139/341 בבעלות עיריה מאיחוד, בשלמות, שטח החלקה 8,979 מ"ר. הערות הנכסים מה הסיבה בגינה משנים את יעוד מבנה הציבור לשצ"פ? יש לתת הדעת לכך שכלל והעיריה תרצה להגדיל אח"כ שוב את השטח הבנוי למבני ציבור היא עלולה להתבע בגין ירידת ערך לפי 197. כמו כן ביטול יעוד דרך כרוך באישור תושי"ה.	
14.8.2024 23.7.2024 להלן חווד בקרת תכנון פיזי: " עפ"י הנחיות הממונה נדרשת פגישת תאום תכנון" - יש לתאם ולאשר תכנון הסדר התנועה באגף תושי"ה, - בהסתמך על תכנון התנועה לאחר ש יאושר : יש להגיש תכנית תנוחה על רקע מדידה + להגיש חתך לאורך + חתכים רוחביים , - חשוב לציין שנדרש תיאום תכנוני עם תכנית מס' 1188333 קורא הדורות 52 - בנושא תאום תכנון התנועה עבור דרך הגישה	צוות בקרת תכנון פיזי

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	התכנית מאפשר ציפוף ויעול השימוש בקרקע	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
	מוצע הקמת שטחי חינוך, ספורט וקהילה לטובת תושבי השכונה	השפעות חברתיות:
	מוצע פתרון חנייה בתחום המגרש	תשתיות ותחבורה:
	התכנית מאפשרת מערכת שבילים המתחברת לרחובות הסובבים	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: - על מנת לייעל את השימוש בקרקע במגרש למבני הציבור, יש לקבוע את היקף זכויות הבנייה לעד 150% בנייה מרבי, תוך קביעת שטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת. - לצורך הגמישות יש לקבוע את השימושים עבור חינוך, תרבות, דת וקהילה. יש להסיר את השימוש הספציפי עבור בית ספר התיכון, במסגרת הליך הרישוי ייקבע סוג מבנה החינוך יסודי או על יסודי. - שלביות הביצוע תיקבע במסגרת הליך הרישוי בכפוף לאישור מהנדס העיר או מטעמו. - נדרשת בחינה של יצירת שביל גישה נוסף להולכי רגל המחבר בין רח' בית הערבה למתחם, בתחום הדרך המאושרת בחלק הצפון מערבי של התכנית.

תנועה וחניה :

5. יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.
6. לאור הקירבה לציר הרק"ל ולעין צורים שמתוכנן בו מעבר מצרני של הרק"ל, במסגרת הליך הרישוי למהנדס העיר או מטעמו, תהיה סמכות לתת פטור מלא או חלקי מדרישות תקן החניה.
7. סובת החנייה מתוכנת בשטח השצ"פ, על מנת לשמר את השצ"פ ללא בינוי או פיתוח שאינם למטרות השצ"פ, יש להציג את תכנון החנייה באופן המצמצם כניסה לשצ"פ.
8. יש להציע פתרון למפרץ להורדה והעלאת נוסעים, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור.
9. יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה לכלי רכב ובין הכניסה להולכי הרגל.
10. 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.
11. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית
12. המדרכות המוצעות בשטח התוכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו – הפתרון יתואם ויאושר מול מחלקת צוות אדריכל ראשי.

איכות הסביבה :

13. על מנת למנוע מטרדי רעש מהמוסדות המוצעים ובדגש על מגרשי הספורט, יש לקבוע בהוראות כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת דו"ח אקוסטי לבדיקה ואישור איכות הסביבה.
14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הקמת חדרי שנאים בשטח התכנית תתאשר במבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
15. יש לקבוע בהוראות התכנית כי יש להימנע משתילת צמחים הידועים כמינים פולשים או מתפרצים.
16. יש להטמיע בהוראות התכנית את הנחיות מהנדס העיר למניעת יצירת בתי גידול פוטנציאליים לשפני סלע.
17. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה סיום בשטח התכנית על ידי אקולוג או אדריכל נוף לבחינת ריכוזי גאופיטים הראויים ומתאימים להעתקה. הגיאופיטים יאותרו ויסומנו בסקר מקדים שייערך במהלך החורף והאביב שלפני תחילת עבודות הפיתוח. במידה ויימצאו גיאופיטים יש לקבל את היתר הנדרש להעתקה מרשות הטבע והגנים.
18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור 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.

כללי :

19. עצים :
 - א. במסגרת הליך הרישוי, נדרשת בחינה של הבינוי המוצע בדגש על שמירת עצים קיימים ככל הניתן ושילובם במסגרת פיתוח מבני הציבור.
 - ב. תנאי לטופס 4 אכלוס יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתאום עם אגף שפ"ע.
 - ג. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה ולקבל את אישור אגף שפ"ע.
20. נגישות :
 - ד. 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.
 - ה. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
21. איחוד וחלוקה :
 - ו. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
 - ז. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
22. בהתאם לחוות דעת שפ"ע :

ח. כל השימושים בשצ"פ יהיו ע"פ הנחיות מחלקת הגנות. ט. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. י. יש לעשות הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמלי בחניות. יא. יש לאשר את תכניות תאורה במרחב במחלקת המאור. יב. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל. 23. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. 24. יש לקבוע כי הבינוי המוצע בתכנית הינו מנחה בלבד וכי הבינוי ייקבע במסגרת הליך הרישוי בתיאום עם מהנדס העיר או מטעמו. 25. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום וקבלת אישור אגף תברואה. 26. יש להוסיף בסעיף ההפקעה- 6.6 רישום הקרקע ע"ש עיריית ירושלים. 27. יש להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, מח' תכנון מבני ציבור, חברת החשמל, רשות העתיקות, אדריכל העיר, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם. 28. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות. 29. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים המצרניים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.			
הערות טכניות הוראות התכנית: 30. יש להסיר מסעיף 4.1.2 ג (3) את הפירוט, "בשיעור שלא יעלה על 30% מסך שטח מעטפת החזיתות. 31. יש לתקן את שטחי המגרשים בטבלה 5 כך שיתאימו לטבלת השטחים בסעיף 3.2 בהוראות התכנית. 32. אין לציין מס' קומות מרתף. יש להסיר מסעיף 4.1.2 א (4) את ההערה "מרתפים יהיו בעומק של קומה אחת בלבד ובמסגרת זכויות הבניה הנתונות". 33. בסעיף 4.2.2 תחת ייעוד השצ"פ, יש לקבוע הוראות בינוי בתיאום עם אגף שפ"ע. תשריט מצב מוצע: 34. יש לסמן בתשריט המוצע בתחום מגרש 5 של תכנית 2966 ביטול דרך מאושרת. 35.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שלום כהן		16.09.2024	

מספר סידורי: 32

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1205186
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	נייר בר-גיל לורי
עורך התכנית :	בוטבול אבירם
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	04/08/2024
כתובת	אפרתה 33 , תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30115	116	כן

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

מטרת התכנית : שינוי קווי בניין. עיקרי הוראות התכנית : 1. שינוי ייעוד ממגורים 1 למגורים. 2. שינוי קווי בניין. 3. קביעת מס' הקומות ל-5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת אחת מתחת לכניסה הקובעת. 4. קביעת הוראות בינוי לתוספת עמודת מרפסות מקורות.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים	בהתאם למאוסר	1,052.69	100	בהתאם למאוסר	
סה"כ		1,052.69	100		
תיאור המצב הקיים					
בתחום התכנית קיים מגרש מגורים בן 5 קומות כלפי החזית הקדמית ו-4 קומות כלפי החזית האחורית, 12 יח"ד עפ"י תשריט הבית המשותף.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 1721 קבעה את ייעוד הקרקע בתחום התכנית בנדון לאזור מגורים 1. בתכנית מפנה לתכנית מתאר 62 - באזור מגורים 1 עפ"י תכנית מתאר 62 ניתן לאפשר 75% בנייה, עד 3 קומות.					
היתרים : יצוין כי לא נמצא היתר בנייה מקורי. להלן פרטי הבקשות להיתרי בנייה מתוך המערכת העירונית :					

מספר תיק	כתובת	תאריך פתיחה	סוג	סטטוס רישוי	תאריך סטטוס
2008/0437.00	אפרתה 33	28/05/2008	פרגולה	הופק-הוצא היתר בניה	04/11/2008
2015/0298.00	אפרתה 33	31/03/2015	התקנת צובר גז עד 10 טון	הופק-הוצא היתר בניה	21/07/2015
2015/0298.01		02/08/2017	בניית מרפסת	הופק-הוצא היתר בניה	17/10/2018
2015/0298.02	אפרתה 33	23/10/2020	בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים	הבקשה נסגרה	29/08/2024

עבירות בניה - להלן פרטי תיקי הפיקוח מתוך המערכת העירונית:

מספר תיק	תאריך פתיחה	סוג	סטטוס	תאריך סטטוס	סוג עבירה
2024/3297.00	21/01/2024	עבירה	התקבלה תלונה	21/01/2024	עבירת בניה
2024/3389.00	24/01/2024	תלונה	תיק נסגר	30/01/2024	תקנה 101

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

המבנה לא מסומן לשימור בתכנית האב.

התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות

נו. לפי תכנית מתאר 2000 שטח התכנית נמצא באזור מגורים עירוני עד 6 קומות.
 נז. עפ"י תכנית האב ארנונה שטח התכנית נמצא במתחם 5 – אזור מגורים ג' בתחום אזור רגישות היסטורית. עפ"י תכנית האב ניתן לאפשר בינוי בהיקף של 6 קומות, 240% בנייה מרבי, קווי בניין קדמי ואחורי 4 מ' ו-3 מ' צידי.
 נח. 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 תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הנדון: חו"ד תכנית מס' 1205186 – רח' אפרתה 33, ארנונה כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי קווי בניין ויעוד מאזור מגורים 1 שנקבע בתכנית 1721 לאזור מגורים. התכנית חלה על חלקה 116 בגוש 30115, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
---	---

בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 116 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 510/1986 הרשומה מתאריך 13.09.1987. - בחלקה 54 הגובלת מזרחית ובחלקה 118 הגובלת דרום מזרח לחלקה 116 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1518/2020 הכשרה לרישום מתאריך 04/2023. - בחלקה 111 בגוש 30116 הגובלת דרום מערבית לחלקה 116 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 939/2004 הרשומה מתאריך 07.03.2005. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	
06 אוגוסט 2024 אל: ילנה קוסה- בוחנת תוכניות – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת תחום gis. הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1205186- תכנית שינוי קווי בניין ברחוב אפרתה 33 ירושלים. להלן חוות הדעת: תכנית מס' 1205186 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה.	יחידת ממג באגף בתכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת מרפסות זיז	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 והתוכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: 1. במסגרת התכנית המרפסות מוצעת בחריגה מהמדיניות בנושא קווי הבניין, יש להציע את המרפסות במרחק של 3 מ' בהתאם למדיניות. לחלופין, ניתן להציע את המרפסות כלפי הרחוב בחזית המערבית בחריגה מהמדיניות. תכנון ועומק המרפסות יתואם עם מח' תכנון. 2. יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור המבנה המוצע + תוספת המרפסות המוצעת. 3. יש להתאים את הבינוי המוצע בנספח הבינוי להיתרי הבנייה המאושרים ולסמן בנייה ללא היתר ככל שקיימת להריסה. 4. יש למחוק את הרישום מרפסות סוכה מכיוון שמדובר על עמודה של מרפסות מקורות לחלוטין.

5. יש להסיר את סעיף 6.1.1 הקובע כי יתווספו זכויות בניה נוספות בהתאם לסעיף 4 תקנה ז' בתקנות חוק התכנון והבניה בנוגע לבליטות ועובי קירות.
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 במגרשים הסמוכים 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.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שלום כהן		17.09.24	

מספר סידורי: 33

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	488ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	ביס' לקולנוע מעלה ביס' מעלה
עורך התכנית:	אדר' תמר ענתבי
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	שבטי ישראל 31, מורשה

גוש	חלקה	בשלמות
30053	31	

עיקרי התכנית ומטרותיה

<u>תכנית הבינוי מס' מציעה תוספת קומות מעל לבניין לשימור לבית ספר לקולנוע מעלה להלן:</u> הקמה והרחבת מבנה לשימור קיים עבור חללי תצוגה, ספריה, משרדים וכיתות כולל שימוש בגג לפעילויות. סה"כ 4 קומות מעל הקרקע וקומה אחת תת קרקעית סה"כ שטחי בניה 1,850 מ"ר לפי הפירוט: מפלס 1- : -3.85 שטח קומה קומת תת קרקע בשטח של 290 מ"ר כולל: אודיטוריום, חלל תצוגה ושירותים מפלס 00+ כניסה קובעת מבנה לשימור: 390 מ"ר כולל: חדרי תצוגה, ספריה בית מדרש וחלל קפה מפלס 1+ : +4.90 בשטח של 390 מ"ר כולל: משרדים, חדרי ישיבות מפלס 2+ : +8.75 בשטח של 390 מ"ר כולל: כיתות, חדרי עריכה, כיתת מחשב ואולפן מפלס 3+ : +12.60 בשטח של 390 מ"ר כולל: כיתות, חדרי עריכה כיתת מחשב וסדנא מפלס גג לשימוש נגישות למבנה דרך רמפות מרחוב שבטי ישראל ישירות למפלס הכניסה ודרך השצ"פ לקומת התת קרקע

תיאור תכנית בינוי
הליך סטטוטורי: תכנית 795948 משנת 2021 ייעדה את תא השטח לייעוד מבנים ומוסדות 806 מ"ר ציבור וכללה שצ"פ 60 מ"ר. גודל ת.ש 866 מ"ר. 1850 מ"ר בנייה מרבי המהווה 229% בנייה מירבי היתרי בנייה: אין. בהתאם לתכנית תקפה 795948 להוראות התכנית סעיף 6.9 ס"ק ג: תנאי למתן היתר בניה בת.ש מס 4 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת ע"י הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תתייחס לכלל השימושים לכלל השימושים לתאי שטח צמודים המפורטים בתכנית זו.

על פי חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון מתאריך 17.09.24:
הפרוגרמה לתכנון זה, תואמה עם מחלקת מדיניות התכנון, התכנון תואם עם מנח"י. אין לנו התנגדות לתכנית זו.
על פי חוות דעת אגף מבני ציבור מתאריך 17.09.24: התכנית מקובלת, נעשה תיאום תכנון ומקסום השטחים.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

המופע הסופי של הגג והיציאה אליו יתואמו מול מחלקת תכנון

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נטע גולשטיין לוי			

מספר סידורי: 34

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1310135
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מטאוע ספיאן
עורך התכנית:	חיו ברסום ראון
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	05/08/2024
כתובת	שועפאט 1, שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30555	2	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 12 תשריט 6

מטרת התכנית: הקמת בנין חדש בן 10 קומות למגורים, מסחר, תעסוקה ושטח ציבורי, דרך רמאללה, שועפאט. הוראות התכנית: - שינוי במערך ייעודי קרקע מאזור מסחרי מיוחד למגורים ד' ושביל. - הגדלת מספר קומות ל – 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת מספר יח"ד מירבי ל – 24 יח"ד. - קביעת שטחי בנייה כוללים בתחום התכנית ל – 5,703 מ"ר. מתוכם, 3,137 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 266 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו – 2,300 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. מתוכם: 120 מ"ר למבני ציבור (105 מ"ר שטח עיקרי, 15 מ"ר שטח שירות), 2,509 מ"ר למגורים (2,289 מ"ר שטח עיקרי, 220 מ"ר שטח שירות), מסחר 445 מ"ר (430 מ"ר שטח עיקרי, 15 מ"ר שטח שירות), תעסוקה 329 מ"ר (313 מ"ר עיקרי, 16 מ"ר שירות). הכל מעל הכניסה הקובעת. - קביעת קווי בנין חדשים. - קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. - קביעת הוראות עבור שטח מבונה לצורכי ציבור. - קביעת הוראות להרחבת שביל מאושר (מעבר ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב).
--

10. קביעת הוראות למרחק מתחנת דלק קיימת בהתאם לתמ"א 18/4 מגבלות בניה מתחנת דלק.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבית מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
מגורים ד' 468.7% בניה מירביים למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. מתוכם: 120 מ"ר למבני ציבור, 2,509 מ"ר למגורים, מסחר 445 מ"ר, תעסוקה 329 מ"ר.	3,403	90.79	726.05	24	
		9.21	73.62		שביל
	3,403	100	799.67		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
מגרש על דרך רמאללה, ציר רכבת קלה. המגרש ריק מבינוי.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 3456 א' משנת 1999 ייעדה את השטח לאזור מסחרי מיוחד. נקבעה זכות מעבר לציבור לאורך המגרש על דרך רמאללה. התכנית קבעה אחוזי בניה מרבית 100% משטח המגרש נטו, תינתן תוספת של 20% בנייה בתנאי לבניית חניון תת קרקעי משטח המגרש נטו. התכנית קבעה בינוי עד 4 קומות. במגרשים בהם 120% בניה ניתן להוסיף קומה 5 בנסיגה. קו בניין 0 בחזית לדרך רמאללה, ובצד עד עומק של 15 מ', ומעבר לכך קוו בניין 4. במגרש אשר לצידו מגרש ובו בניין קיים, יותר קו בניין אפס באותו צד, רק אם המרחק בין הבניין המוצע ובין הבניין הקיים במגרש השכן לא יפחת מ-4 מ', או אם צוין אחרת בתשריט. שימושים מותרים: בקומת הקרקע מסחר. בקומה שמעל שימוש מעורב למשרדים ומגורים, בקומות שלוש וארבע בתי מלון, משרדים ומגורים. סה"כ השטח למגורים לא יעלה על 70% משטח קומות 2-4.					
תכנית 726018 – משנת 2022, אושרה למתן תוקף. התכנית לא פורסמה בפועל למתן תוקף. בתאריך 31.1.23 בוטל הפקדתה בילקוט הפרסומים. תא שטח 1 ביעוד אזור מגורים ד' ודרך משולבת. התכנית מציעה הריסת הבניין הקיים לצורך הקמת בנין חדש למגורים, מסחר ותעסוקה בן 10 קומות מעל 4 קומות חניה ומחסנים. שטחי הבניה הכוללים הינם: 5,601 מ"ר, מתוכם 2,861 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 542 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת ו- 1,958 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. מספר יח"ד מירבי: 24. מספר קומות מירבי: 10 מעל הכניסה הקובעת ו- 4 מתחת לכניסה הקובעת. יותר שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה, מועדון רב תכליתי ומועדון לקשיש.					

היתרים: 0491.00/2022 - 14/07/2023 - תום תקופת פרסום. מבנה חדש בן 10 קומות מעל 4 קומות חניות תת קרקעיות. 24 יח"ד. היתר הבניה לא הופק מכיוון שתכנית 726018 לא קיבלה תוקף.			
עבירות בניה: ל"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נט. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. ס. הבינוי המוצע בתכנית מבוקש עפ"י מדיניות ציפוף לאורך רק"ל לפי מדיניות בניה נפחית עד 10 קומות. עפ"י המפה באזור זה גוברת מדיניות הציפוף על מדיניות תכנית האב. סא. תכנית האב לבית חנינה ושועפט הגדירה את שטח המגרש בייעוד מגורים עם הנחיות מיוחדות, במגרש ריק מבינוי עד 2 דונם על דרך רמאללה, יותרו 250% בניה, 8 קומות ו – 45% תכסית. אזור לשימושים מעורבים. סב. תקן חנייה עירוני - בינוי			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם. שטח התכנית נמצא באזור מגבלות שדה תעופה.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תואם	תמ"א 35		
תואם	תמ"א 1		
ישנה תחנת דלק כ – 50 מ' משטח התכנית.	תמ"א 18		
	אחרת		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל

לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1310135 – שכ' שועפט כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת בנין חדש למגורים, מסחר, תעסוקה ושטח ציבורי ושינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד שנקבע בתכנית 3456 לאזור מגורים ד' ושצ"פ. התכנית חלה על חלקה 2 בגוש 30555, מדובר בגוש לא מוסדר. בדיקה מול מפת גוש : - בגוש 30555 קיימת מפת גוש ירדנית הקבעה את גבולות חלקה 2. - המוודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מוודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר חתום דיגטלית ע"י מוודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. במתכונת הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת בבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף נכסי העירייה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי

השבחה	
09 ספטמבר 2024 אל: עדן אלחרר – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת תחום GIS. הנדון: חוות דעת של יחידת ה-GIS לתכנית מס' 1310135- הקמת בנין למגורים, מסחר ושב"צ על ציר הרק"ל, בשכונת שועפאט. <u>להלן חוות הדעת:</u> גבול התוכנית 1310135 חורג בחלקו המערבי והדרומי מגבולות המגרש המאושר n2 של תב"ע 3456 א. ניתן לאשר את התוכנית כל עוד העניין מקובל על מחלקת תכנון בעירייה. בברכה, שהם נטף מנהלת תחום GIS	יחידת ממג באגף בתכנון
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
תכנית אב לתחבורה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	תואם למדיניות רק"ל	
השפעות חברתיות:	מוצע במסגרת התכנית מסחר ושטחי תעסוקה	
תשתיות ותחבורה:	מוצע מועדון רב תכליתי ומועדון לקשיש.	
סביבה ונוף:	ממוקם על ציר רכבת קלה	בקרבת תחנת דלק
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תכנית 726018 – אושרה למתן תוקף 16.2.22. התכנית לא קיבלה תוקף ובוטלה הפקדתה

בילקוט הפרסומים מאחר ולא בוצע פרסום מתן תוקף בפועל על ידי עורך התכנית. הוגש היתר בניה שלא אושר מאחר והתכנית לא קיבלה תוקף. בהתאם להנחיית יועמ"ש של הועדה המחוזית נדרש לאשר את התכנית מחדש. על כן, מוגשת התכנית במתכונת דומה.

2. שטח התכנית אינו תואם את גבולות החלקה. בהתאם לחו"ד יחידת ה-GIS גבול התכנית הדרומי והמערבי חורג מגבולות המגרש המאושר בתכנית 3456 א'. יש לתקן את גבול התכנית בהתאם לגבול המגרש המאושר וגבולות החלקה.

3. מוצעת הפרשה לצרכי ציבור בפינה הצפון מערבית של המגרש, בשטח בנוי במבנה בקומה מעל המסחר. 120 מ"ר עבור שימוש לרווחה / קהילה / חברה כגון: מועדון לקשיש או מועדון רב תכליתי. יש לציין את השימושים בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית. יש לצבוע את השטח בתכנית וחתך בנספח הבינוי.

4. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה למדיניות התכנון לעניין השימוש לצרכי ציבור ותיאום התכנון מול האגף למבני ציבור. תנאי לטופס אכלוס יהיה סיום ביצוע בפועל של השטח הציבורי המבונה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

5. מוצעת הרחבה של מעבר ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב, כדי לאפשר גישה לחניון התת קרקעי. יש לסמן להריסה את הגדר הקיימת בתחום השביל המוצע ולקבוע הוראות בתכנון.

6. יש להציג את תכנון השביל והרמפה היורדת אל החניון בנספח הבינוי. יש לקבל אישור תושי"ה לתכנון השביל, הרמפה והכניסות המוצעות לחניון. התכנון יתואם מול אגף תושי"ה. ביצוע השביל בפועל יהיה תנאי לטופס אכלוס.

7. חניה תוצע בתת הקרקע במלואה לא תותר חניה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

8. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית, לרבות הכניסות, רמפות הירידה אל החניון ומספר מקומות החניה המוצע בתכנית.

9. בתשריט המוצע מסומנים רדיוסים נדרשים של 80 מ' מתחנת הדלק הקיימת בסמיכות. יש להוסיף להוראות התכנית הוראות לעניין מגבלות בניה לפי תמ"א 18/4. יש לקבל הקלה של 10% במרחקים הנדרשים משימושים רגישים ובתנאי הרחקת שטח ציבורי מבונה לשטח הצפון-מערבי של התכנית.

10. מספר הקומות לא יעלה על 10 קומות בכל חזית או חתך מעל הקרקע. מפלס קומת המסחר יהיה בפלס המדרכה סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת. במידה ונוצר בינוי מעל הקרקע בחלק האחורי של המגרש בשל הטופוגרפיה ניתן להציע בשטחים אלו שימושים עבור שטחים עיקריים.

11. קו הבניין הפונה לציר הרק"ל יקבע לאפס. גובה קומת המסחר יקבע בהתאם להנחיות המרחביות

של עיריית ירושלים.

12. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. היות ומוצעת חזית מסחרית לא יותר בינוי גדרות כלפי חזית הפונה לרחוב.
13. לפחות 20% מיח"ד המוצעות בתכנית יהיו קטנות, אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
14. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.
15. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
16. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
17. יש 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.
18. יתווסף להוראות התכנית סעיף סטיה נכרת לעניין מספר קומות, קווי בניין, שימושים, שלבי ביצוע השטחים הציבורים, ניוד שטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים, שטחים לצורכי ציבור ומפלס הכניסה הקובעת למסחר לרבות שמירה על ממשק רציף עם המדרכה.
19. ייקבע בהוראות התכנית סעיף בדבר נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מח' שפ"ע כתנאי לטופס 4.
20. יש להטמיע בהוראות התכנית הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
- 21.
22. תנאי להיתר בניה יהא הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תוסדר בעתיד.
23. יש להוסיף להוראות התכנית: רישום שטחים ציבוריים:
השטח ייוחד לרשות המקומית.
- הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
- 24.
25. יש להשלים חוות דעת מחלקות כבאות, חברת החשמל, רשות העתיקות, אגף תברואה, תוכנית אב לתחבורה, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון, אגף מבני ציבור-המחל' לתכנון מבני ציבור, אגף נכסי העירייה, אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה, מחלקת תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה ושפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

26. .

27. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.

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

29. 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:

30. דברי ההסבר לתכנית: יש להסביר מדוע מוגשת תכנית זוהי לתכנית שהוגשה בעבר.

31. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

32. סעיף 4.1.1 – יש לציין שימושים ציבוריים כמפורט בסעיף 4.1.2ה' – רווחה / קהילה / חברה כגון: מועדון לקשישי או מועדון רב תכליתי.

33. טבלה 5 - יש להוסיף מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת. יש לתקן סה"כ שטחי הבניה העיקריים וסה"כ שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת.

34. יש להטמיע תנאים למתן היתרי בניה, הוראות לעיצוב אדריכלי, סעיף סטיה ניכרת, היטל השבחה, פסולת בניין בהתאם לכתוב בתכנית 726018.

35. יש להוסיף סעיף הנחיות מיוחדות בנושא גבול מגבלות בניה ושמירה על מרחק מתחנת הדלק והגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרו.

תשריט מצב מוצע:

36. יש לסמן קו בניין בצבע תכלת כדי שניתן יהיה להבחין בו.

נספח בינוי:

37. יש להציג את רמפת הירידה אל החניון והכניסות אל החניון בתכנית הפיתוח / העמדה.

38. יש להציג את הרמפות בשלמות בתכניות קומות החניון.

39. יש לסמן את קומת הגג כמוצעת בתכנית בקו אדום רצוף.

40. יש לציין את דרך רמאללה בחתכים וחזיתות.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אלחורר עדן			

מספר סידורי: 35

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1235027
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פרוש דוד
עורך התכנית:	קטורה יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	19/8/2024
כתובת	הרב זלמן סורוצקין 40 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30298	21	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 8

תוספת בניה והרחבות למוסדות קרית הילד בסורוצקין בירושלים
1. שינויי ייעוד ממוסד לבנייני ציבור לחינוך.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה עבור תוספת של עד 4 קומות על מספר בניינים .
3. קביעת השימושים ל: מבני דת ומוסדות ציבור עבור טיפת חלב , מעונות, פנימיות , גני ילדים, תלמוד תורה, ישיבה, סמינר, בתי מדרש ובית כנסת.
4. קביעת הוראות לבניה לרבות תוספת שטחים וקומות
5. קביעת הנחיות לקבלת היתר בניה
6. קביעת הנחיות בגין עצים לעקירה/שימור
7. קביעת קווי הבניין
8. קביעת הוראות לחניה במגרש
9. קביעת שלבי 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 לחינוך		6711	100	20600	המהווים כ 306 אחוז מעל לקרקע

		100	6711		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בשטח קיימים מספר בניינים המשמשים כבנייני ציבור- מתחם המכונה קריית הילד. הבניינים הקיימים בגובה של 2 עד 3 קומות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת שחלה בשטח היא תכנית 5500 שאושרה בשנת 2005 וקבעה את הייעוד עבור מוסד . התכנית קבעה שימושים של בית ספר ופנימייה של קריית הילד. בנוסף התכנית קובעת שימושים של טיפת חלב, מעון יום וחצר צמודה של 450 מ"ר שצריכות להירשם על שם עיריית ירושלים כהפרשות לצורכי ציבור לפרויקט כולו שאושר במסגרת תכנית 5500 והוסיף 204 יחידות דיו חדשות.					
היתרים: לא נמצאו					
עבירות בניה:					
2011/5739.00	20/07/2011	תלונה	נפתח תיק פיקוח	25/07/2011	בניה ללא היתר
2012/8708.00	04/12/2012	תלונה	נפתח תיק פיקוח	28/02/2013	אין גדור ושלוט באתר
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
לא רלוונטי					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
סג. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני סד. התייחסות לתכנית הבנייה: בנייני ציבור סה. תכנית שכונתית: אין סו. תקן חנייה עירוני: תכנית 5166 על פי שימושים לבנייני ציבור .					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת		ל"ר			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן		שטחים מיועדים להירשם על שם העירייה מכוח התכנית המאושרת
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1235027 רח' סורוצקין, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה והרחבות למוסדות קריית הילד, התכנית מבקשת לשנות יעוד ממוסד שנקבע בתכנית 5500 למבנים ומוסדות ציבור לחינוך. התכנית חלה על חלקה 21 בגוש 30289, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 21 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 479/2008 הרשומה מתאריך 01.03.2009. 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.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר
תיק חוות דעת שמאים 2024/127 תוספת בינוי למוסדות במתחם קרית הילד ברחוב סורוצקין בירושלים	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
רחוב סורוצקין אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים

ומדרכות	מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת שטחים במגרש המיועד למוסד פרטי	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		התכנית בסמכות מחוזית ולא בסמכות מקומית

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 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. על פי בחינה של מטרות התכנית נראה כי התכנית היא בסמכות הוועדה המחוזית ולא בסמכות הוועדה המקומית מכיוון שיעוד הקרקע המאושר הוא מוסד ולא בנייני ציבור.
2. יש לבדוק משפטית שנית את עניין הסמכות וככול והתכנית היא בסמכות הוועדה המחוזית החלטה זו תהיה המלצה לוועדה המחוזית הפקיד את התכנית בתנאים.
3. לאור השימושים המוצעים בתכנית יש לשנות את ייעוד הקרקע לשטח לבנייני ציבור ולא לשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך בלבד.
4. נראה שאין צורך בסימון לעקירה של העצים בחצרות הפנימיות מכיוון שלא מוצעות בניה בחצרות אלה – ש לבחון את הנושא בשלב הביצוע.
5. יש בכל מקרה לטעת עצים חדים כחלק מהיתרי הבניה.

6. יש להציג בברור את ההפרשות לצורכי ציבור שנקבעו בתכנית 5500 המאושרת ושנרשמו על שם עיריית ירושלים.
7. יש לקבל חוות דעת של מחלקת נכסים בעניין זה.
8. התכנית מציעה תוספת קומות משמעותיות על בניינים נמוכים יש לבחון הריסה של הבניינים הקיימים ובנייה חדשה במקום תוספת קומות לפחות לבניינים הנמוכים בתיאום עם מחלקת התכנון.
9. לא ברורים הסימונים של הצבעים בספח הבינוי, יש להסביר.
10. נספח הבנוי לא ברור יש לנקות את כל הסימונים ולסמן בברור את התוספות ביחס לקיים.
11. לסמן בנספחי הבינוי את הבניינים סמוכים בחתכים בצורה ברורה.
12. שטח התכנית במצב יוצא שונה ממצב נכנס על פי סעיף 3.2 יש להבהיר את הנושא מול מחלקת מידע.
13. התכנית מציעה כ 20000 מ"ר לשימושי מוסד ללא פירוט של השימושים המבוקשים ולא ברור על סמך מה מבוססים המספרים המוצעים – יש להבהיר
14. התכנית מציעה היקפי בינוי משמעותי ללא פתרון חניה כלל – יש להציג פתרונות חניה על פי התקן בתחומי המגרש בתיאום עם מחלקת התכנון.
15. לצרף נספח תנועה הכולל התייחסות למפריצי העלאה והורדה לשימושים הציבוריים הרבים המוצעים ותכניות של החניות.
16. לצרף נספח פיתוח ונגישות המבהיר את הנגישות למבני הציבור ואת המפלסם השונים.
17. 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.
18. 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.
19. 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.

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אלחור עדן			

מספר סידורי: 36

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1090091
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	בן עמי אבי
עורך התכנית :	חמם פרי
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	06.08.2024
כתובת	הטייסים 27 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30121	116	כן

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

מטרת התכנית :
תוספת שטחים ויח"ד בטייסים 27, להלן : 1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד. 2. השלמת קומה שישית. 3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית ל-1824.6 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-723.31 מ"ר שרות מל הכניסה הקובעת ו-1702.96 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. <u>תוספת של 194.6 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת מהמאוסר.</u> 4. קביעת מספר יח"ד ל-26, <u>תוספת של 1 יח"ד על מאוסר.</u> שטח יח"ד ממוצע 70 מ"ר עיקרי. צפיפות כ- 26 יח"ד לדונם

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד	26	957.53	100	2547.91	המהווים 266% בנייה.
סה"כ	26	957.53	100	2547.91	
תיאור המצב הקיים					
במצב קיים בניין רכבת מחופה טיח בן 3 קומות 12 יח"ד קיימות בפועל. למבנה תוספות בנייה בחזית קדמית ובחזית אחורית. קיים היתר מאוסר לתמ"א 38/2 מספט' 2024.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 3963 משנת 1990 לשינוי יעוד למגרים מיוחד לתוספות בנייה. (תכנית 3963א משנת 1994 לשינוי סעיף 10 ד)					
היתרים :					

במהלך השנים נפתחו מספר תקים לתוספות בנייה. היתר 2020/0197.00 מ-01/09/2024 לתמ"א 38 הריסה ובנייה : ל- 25 יח"ד, 6 קומות (קומה שישית בנסיגה), 1630 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-723.31 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. 1702.96 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. 241% בנייה.			
עבירות בניה : לא קיימים במערכת תיקי עבירות בנייה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
נושא זה נבחן במסגרת הבקשה לתמ"א 38.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
סז. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני. סח. תכנית אב רסקו גבעת הוורדים, החלקה נמצאת באזור מתחם העיר ההיסטורית, 240% בנייה בעד קומות, קוי בניין 3 מ' קדמי וצידיים ו-5 מ' אחורי. סט. 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 תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
אגף תברואה	לא התקבל		
חברת חשמל לישראל	לא התקבל		
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	רחוב הטייסים 27 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 jerusalem.pituach@gmail.com 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1090091 – רח' הטייסים 27, גבעת הורדים כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטחים ויח"ד, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 3963 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 116 בגוש 30121, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30121 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 116. - בחלקה 115 הגובלת צפון מזרחית לחלקה 116 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1766/2019 הכשרה לרישום מתאריך 07/2020. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות והקו הכחול תואמים למפת הגוש ולתצ"ר. - לפי נוהל מבא"ת על מפת המדידה להיות בתוקף של עד שנה לעת מסירת התכנית לבדיקת תנאי סף, מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-04.05.2023 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת בינוי לשם מימוש הפרויקט תמ"א 38	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	חנייה בתחום החניון התת קרקעי	תשתיות ותחבורה:
הבינוי המוצע לא מוצע בהתאם למפלס הרחוב		סביבה ונוף:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. הבינוי המוצע חורג ביחס למדיניות תכנית האב ב-26% בנייה, לצורך שיפור התכנון בכל הנוגע לממשק של המבנה לרח' בעניין התאמת המפלסים, ניתן לאפשר את החריגה הנ"ל.
2. הבינוי המוצע מוגבה ב-1.53 ביחס למפלס רחוב הטייסים, ניתן לאפשר את הגבהה זו על מנת לאפשר כניסה לחניון תת קרקעי בהתאם לתנאי המגרש. בנוסף, התכנית מציעה הנמכת מפלס הכניסה הקובעת בכחצי מטר ביחס לתכנית קודמת שנגנזה בין היתר בשל אי התאמתה למפלסי הרחוב.
- תנועה וחנייה:**
3. בתיאום עם תושביה, פתרון חנייה יוצע בתת הקרקע, עפ"י תקן ובתחום המגרש.
4. בהתאם לחוות דעת שפ"ע:
 - א. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.
 - ב. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה.
 - ג. תנאי למתן טופס יהא ביצוע סעיפים אלו לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.
5. 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.
6. יש להשלים חוות דעת של מחלקת תושביה כתנאי להפקדת התכנית.
- כללי:**
7. יש להוסיף סטייה ניכרת נושא מס' קומות, קווי בניין וגובה בינוי.
8. יש להוסיף שימושים למגורים בהוראות התכנית.
9. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
10. 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.
11. יש להוריד מהוראות התכנית את סעיף 4.1.2 ז' בנוגע לגמישות.
12. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמו ויחס של כפיפות לתכנית 5166 ב'.
13. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
14. יש 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 הביניים בחלקות הסמוכות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
17. 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 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

18. יש להשמיט מהוראות התכנית את הגמישות בסטייה ניכרת ביחס לסעיף סטייה ניכרת 4.1 י.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפוטה הילה			

מספר סידורי: 37

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1322304
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ג'ונס דבי
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	13/08/2024
כתובת	דרך החורש 92 , 94 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30725	15	כן

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

תוספת בניה להרחבת 2 יח"ד בבית דו-משפחתי קיים, והגבהת גג רעפים לשימוש למגורים. תוספת שטחי שרות בקומה מתחת לכניסה הקובעת.

1. קביעת בינוי כמפורט להלן:

תוספת בינוי בקומת קרקע, א' להרחבת שתי יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

הגבהת חלל גג רעפים להרחבת שתי יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

תוספת בינוי בקומה תת קרקעית מוצעת עבור מחסנים, חדרי הסקה וחדרים טכניים, בהתאם לנספח הבינוי.

2. הגדלת שטחי בניה כוללים בתחום התכנית וקביעתם ל-600 מ"ר, מתוכם 450 מ"ר לשטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת ו-150 מ"ר לשטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת.

3. הגדלת מס' קומות מ-2 קומות מעל קומת מרתף ל-3 קומות (קומה שלישית מובלעת בחלל גג רעפים) מעל קומת מרתף.

4. קביעת קווי בניין לבניה.

5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים להעתקה.

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

8. קביעת הוראות להריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים א'	2	708.37	100	450	מתוכם 63% בניה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ	2	708.37	100	450	
תיאור המצב הקיים					
בית דו-משפחתי בן 3 קומות (קומה שלישית מובלעת בחלל גג רעפים) יושב מעל מפלס הרחוב. נמצא באזור המאופיין ע"י בתים צמודי קרקע עם גג רעפים. יש הרבה עצים בסביבת הבניין. קיימת סגירה לא חוקית בקומה השניה בצד צפון-מזרח של הבניין ושימוש חלל גג רעפים, לא חוקי ככל הנראה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 2644 – משנת 1980. מגרש 26 ביעוד אזור מגורים 5 מיוחד. אחוזי הבניה המותרים יהיו 40% משטח המגרש או 300 מ"ר רצפה לשני המבנים יחד, הגדול מבניהם. מגרש 26 – שטח המגרש 705 מ"ר. שטח רצפה למגורים 300 מ"ר, יח"ד, 2 קומות. תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן, בתנאי שלא תחרוג 1.20 מ' מפני הקרקע או מתחום קונטור הבניין. החניה תהיה בצידי הדרכים. ניתן לאשר חניה בתחום המגרש בשטח של עד 15 מ"ר. דרך הגישה לא תעבור דרך החניות לאורך הכבישים.					
היתרים: 1981/0278.00 – הודפסה טיוטת היתר בניה. משנת 1981. בנייה חדשה למגורים 2 יח"ד. 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. 1981/0278.01 – הודפסה טיוטת היתר בניה. משנת 1982. תוספת חניות לדירות 1990/0514.01 – הודפסה טיוטת היתר בניה. משנת 2006. תוספת בניה לדירות					
עבירות בניה: 1990/0514.02 - נסגר תיק לעבירה על שימוש חורג לגן ילדים וכיתה א'.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ע. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני עא. התייחסות לתכנית הבנייה: ללא ציפוף עב. תקן חנייה עירוני: גבוה					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית					

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הנדון: חו"ד תכנית מס' 1322304 – רח' דרך החורש 92-94, רמות כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת זכויות בניה לבית קיים ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 2644 לאזור מגורים א'. התכנית חלה על חלקה 15 בגוש 30725, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש: - בגוש 30725 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 15. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

- על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים, שהם 450 מ"ר כוללים בתכנית זו. במסגרת התכנית מוצעים 600 מ"ר שטחי בניה כוללים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62(א)(14). בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62(א)15 ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין- יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.
- בהמשך לנ"ל, לא ברור לשם מה יש צורך בחדר טכני ויש לבטלו. לא יסומנו בשטח המחסן חלונות ומערכות אוורור ושחרור עשן. תבוטל החצר האנגלית שמטרתה לאוורר חדרים אלו. יש לבטל את המעבר המקורה והמדרגות המחברים בין המחסן והחדר הטכני אל הדירות. הכניסה למחסן תתאפשר רק דרך החניה. לחילופין, ניתן להציע מחסנים בקומת מרתף מתחת לדירות הקיימות, שיהיו מחוברים לדירות במדרגות ישירות. קומת המחסנים לא תחרוג מקונטור המבנה הקיים. שטח מחסן לא יעלה על 20 מ"ר ליח"ד. תכנון המחסנים ומיקומם יתואם מול מחלקת התכנון.
- יש לסמן קו בניין תת קרקעי שיכלול את הקומה התת קרקעית המוצעת.
- לא תותר גמישות במיקום תוספת שטחי השירות בקומה התת קרקעית. יש לבטל סעיף 4.1.2ב' סעיף קטן 6 בהוראות התכנית.
- בתכנית המדידה מסומנים 5 עצים בתחום המגרש. 4 עצים מסומנים לשימור בתכנית. יש לקבל חו"ד אגף שפ"ע גננות לעניין העצים בתחום התכנית.
- 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.

7. יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר. יש לסמן להכשרה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות.
8. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
9. 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.
10. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
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.

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

תקנון:

12. סעיף 1.4 – יש להוסיף לפי אלו סעיפים בחוק התכנון והבנייה התכנית בסמכות מקומית.
13. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
14. סעיף 1.8 – יש להוסיף מספרי טלפון של כל בעלי העניין.
15. סעיף 3.2 – שטח התכנית במצב המוצע והמאושר אינו תואם.
16. סעיף 7.1 – יש להוסיף שלב ביצוע עבור הריסת/הכשרת עבירות בניה.

נספח בינוי:

17. יש להציג את הקירות בחתכים בצבעים סטנדרטיים (אפור, צהוב ואדום בלבד).
18. יש לציין ע"ג התכנית מילולית את מיקום הממ"דים הקיימים והמאושרים בהיתר המקורי.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמias אביגאל			

מספר סידורי: 38

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1307370
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	עזרן יעקב ישראל
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17/04/24
כתובת	ליאון בן ציון 15 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30590	352	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית: הרחבת יח"ד, הכשרת בניה בקומת מרתף ותוספת דיורית. הוראות התכנית: 1. קביעת שטחי בנייה כוללים ל – 341.85 מ"ר , מתוכם 270 מ"ר שטחים עיקריים (179.28 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 90.72 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו – 71.85 מ"ר שטחי שירות (70.25 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 1.6 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף 36.66 מ"ר שטח מרפסות. 2. קביעת הוראות לתוספת דיורית, סה"כ יח"ד אחת ודיורית. 3. קביעת קווי בניין. 4. קביעת מספר קומות ל-2 קומות וחלל מובלע בגג רעפים מעל הכניסה הקובעת, וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה. 6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור. 7. קביעת הוראות בגין תוספת דיורית.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/07/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: הסעיף :

בהמשך לנ"ל, בתכנית קומת המרתף מוצעת כניסה נפרדת באמצעות מדרגות חיצוניות, לדיורית המוצעת להכשרה. יש להסיר מדרגות אלו. הרחבת יח"ד קיימת או הוספה של דיורית, לא מצריכה מדרגות לכניסה נפרדת כי היא מוגדרת כחלק מהדירה על פי ההנחיות. יבוטל ותותר הכניסה כמבוקש. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.	
מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: במסגרת התכנית מבוקש להכשיר בניה קיימת למגורים, מחסנים וחדר הסקה מעל הקרקע ולהוסיף דיורית. על פי מדיניות מתאר 2000 באזור מגורים ללא ציפוף, ניתן להוסיף 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים, לצורך הרחבת יח"ד. התכנית המאושרת 4561 הגדירה 180 מ"ר שטחים עיקריים ו- 50 מ"ר שטחי שירות. על כן, תותר תוספת 90 מ"ר, כ- 320 מ"ר שטחים מרביים מעל הקרקע. על כן, יש לצמצם את שטחי הבניה בהתאם למדיניות, בתיאום מול מחלקת התכנון. , מעבר לכך יותר מחסן תת קרקעי בתיאום עם מחלקת התכנון בתכנית קומת המרתף מוצעת הנמכת אדמה מתחת למרפסת לצורך אוורור ואור לשני חללים חסומים קיימים, עם חלונות ודלתות. יש לסמן את הפתחים לאטימה ולבטל את הנמכת האדמה. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת דו"ח פיקוח על הבניה שהפתחים נאטמו והאדמה לא הונמכה. בהמשך לנ"ל, בתכנית קומת המרתף מוצעת כניסה נפרדת באמצעות מדרגות חיצוניות, לדיורית המוצעת להכשרה. יש להסיר מדרגות אלו. הרחבת יח"ד קיימת או הוספה של דיורית, לא מצריכה מדרגות לכניסה נפרדת כי היא מוגדרת כחלק מהדירה על פי ההנחיות. תוספת הבינוי עבור דיורית תהיה בהתאם להנחיות מנהל התכנון. יש להוסיף סעיפים מתאימים להוראות התכנית. הדיורית תהיה פטורה מחניה. תנאי למתן היתר בניה לתוספת המוצעת בקומות המרתף יהיה עמידה בתקנות לעניין אוורור. קווי הבניין יסומנו בהתאם לבינוי הקיים והמוצע בתכנית. יש לתקן את התשריט בהתאם. יקבע בהוראות התוכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד. מדובר בהכשרה של בניה קיימת ולכן, יש לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית באופן שהבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים. עבודות הפיתוח, הקמת גשרון יהיו ללא תלות בתוספות הבניה. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע	26/06/2024

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. 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	
סעיף 1.4 – יש להשלים לפי סעיף בחוק.	
סעיף 1.7 – יש להשלים פרטים. יש לתקן תחולה לנספח הבינוי – מחייב חלקית.	
סעיף 4.1.2 ט' – יש לבטל הנמכת אדמה – שמטרתה לאוורר חללים אטומים בבניין.	
סעיף 4.1.2 יא' – יש לתקן ל – 20% חלחול מי נגר.	
סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – יש לציין בהערה מתחת לטבלה קומה מובלעת בחלל גג רעפים.	
תשריט	
יש לתקן את סימון קווי הבניין על גבי התשריט.	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 26/06/24 ובתאריך ה- 24/07/2024, החלטת הועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים.**

בבדיקה של השטחים עולה כי ניתן לאפשר תוספת של 50% מהשטחים המאושרים הכוללים ולא מהשטחים העיקריים המאושרים כפי שנכתב בהחלטת הוועדה.

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

המלצת מהנדס העיר			
		להפקיד את התכנית בתנאים	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 14. הסעיף: במסגרת התכנית מבוקש להכשיר בניה קיימת למגורים, מחסנים וחדר הסקה מעל הקרקע ולהוסיף דיורית. על פי מדיניות מתאר 2000 באזור מגורים ללא ציפוף, ניתן להוסיף 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים, לצורך הרחבת יח"ד. התכנית המאושרת 4561 הגדירה 180 מ"ר שטחים עיקריים ו – 50 מ"ר שטחי שירות. על כן, תותר תוספת 90 מ"ר, כ – 320 מ"ר שטחים מרביים מעל הקרקע. על כן, יש לצמצם את שטחי הבניה בהתאם למדיניות, בתיאום מול מחלקת התכנון, מעבר לכך יותר מחסן תת קרקעי בתיאום עם מחלקת התכנון . יתוקן באופן הבא: במסגרת התכנית מבוקש להכשיר בניה קיימת למגורים, מחסנים וחדר הסקה מעל הקרקע ולהוסיף דיורית, באזור שהוגדר ללא ציפוף. ניתן להוסיף 50% משטחי הבניה המאושרים, לצורך הרחבת יח"ד. מעבר לכך יותר מחסן תת קרקעי. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם. 15. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 26/06/24 ומתאריך ה- 24/07/2024 ימשיכו לחול.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן בנימין			

מספר סידורי: 39

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1296615
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	כלפה אורי
עורך התכנית:	אנגלנדר שפרה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	03/06/2024
כתובת	שרי ראובן 27, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30732	129	כן

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

הכשרת בניה להרחבת דיור ותוספת קומה מתחת לכניסה, עבור יחידת דיור ברחוב שרי ראובן.
1. קביעת בינוי לתוספת בנייה במפלס 2.90- בקונטור הבינוי הקיים, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
2. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ל- 330.11 מ"ר, מתוכם 299.66 מ"ר שטחים עיקריים (מהם 192.18 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 107.48 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו- 30.45 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
3. הגדלת מספר הקומות מ – 2 קומות וחלל גג רעפים ל- 2 קומות וחלל גג רעפים מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
4. קביעת קווי בניין .
5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים	1	411.19	100	72.9% בנייה מירביים
סה"כ	1	411.19	100	299.66
תיאור המצב הקיים				

בית צמוד קרקע עם יח"ד אחת, 2 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים. המגרש יושב על קיר תמך לכוון יער רמות. בוצעו פתחים בקיר התמך לכיוון מערב.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
4192א', אושרה בשנת 1993 – מגרש 128 ביעוד אזור מגורים 5 מיוחד. התכנית קבעה את שטח המגרש ל – 408 מ"ר, מפלס 0.00+ 776.00. נקבעו הוראות לעניין גג שטוח עד 20 מ"ר, יותר שימוש בחלל גג רעפים שטחי הבניה מעל גובה 1.80 מ' יכללו במניין השטחים. לא יותרו שטחי שירות ומרתפים וכן שינוי הוראות לעניין מבני חניה ומעברים בין החניה למבנה.			
4192, מתחם 06 רמות, אושרה בשנת 1991- מגרש 128 ביעוד אזור מגורים 5 מיוחד. 2 קומות, 200 מ"ר שטח בנייה מירבי, 1 יח"ד. לא תותר קומת עמודים. לא יותר להקים מבני עזר, למעט מבנה חניה. חובה להתקין גג רעפים. תכסית 35%.			
היתרים:			
95/432, הקמת בניין חדש, מאושר משנת 95- הקמת יחידת דיור אחת הכוללת שלוש קומות (קומת מסד, קומת קרקע, קומה א') בהיקף של 207.5 מ"ר שטחי בנייה כוללים. ההיתר כולל חדר ממ"ד בקומת המסד ומוסך חניה נפרד למבנה במפלס הרחוב וגג רעפים			
95/432.1, היתר שינויים, נדחה בוועדה, שנת 1997- הוספת חדר מכונות למעלית מתחת לחנייה והגבהת גג רעפים			
עבירות בניה:			
2023/4311.00- הוגש כתב אישום בגין הקמת מבנה קל בחצר בהיקף של כ- 36 מ"ר וגם במפלס 2.90- ומחוץ לקווי בניין נעשה שימוש בשטח מילוי עבור הקמת 3 יח"ד בהיקף כולל של כ- 200 מ"ר. סה"כ, בנייה ללא היתר בהיקף של כ- 236 מ"ר.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
עג. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני			
עד. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור ללא ציפוף			
עה. תכנית שכונתית- אין			
עו. 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	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		

עבודות / אחר	ל"ר		
--------------	-----	--	--

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הנדון: חו"ד תכנית מס' 1296615 – רח' שרי אבן 27, רמות כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטחי בניה לצורך הרחבת דיור ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 4192 למגורים. התכנית חלה על חלקה 129 בגוש 30732, 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 תצ"ר: - בחלקה 129 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 649/1996 הרשומה מתאריך 11.11.1997. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
---	---

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
שיפור רווחת הדיור	הכשרה של עבירות בניה בהיקף נרחב.	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
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 תחת התנאים הבאים:

1. תוספת השטחים היא בהתאם למדיניות מתאר 2000 לאזור ללא ציפוף, ובכפוף לסעיף 62אא14

וסעיף 62א15 לחוק התו"ב.

2. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד, קווי הבניין, גובה המבנה ומספר הקומות.

3. יש להוסיף הוראות לעניין שימור עצים קיימים.

4. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור של הרשות לאיכות הסביבה.

5. בצמוד לשטח התכנית בחזית המערבית קיים אתר טבע עירוני (נחל שמואל), עקב כך, יש לקבוע בהוראות התכנית כי אין לאפשר פריצת דרך ובניסת כלים למתחם דרך החזית המערבית.

6. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה אטימה של כל החלל הפונה מערבה ואטימה של כל הפתחים הקיימים בפועל בשטח זה.

7. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבנייה בבניין שלא הוכשרו במסגרת תכנית זו.

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

9. 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:

תקנון-

10. סעיף 1.4 – יש לציין בסעיף בחוק לפיו התכנית בסמכות הועדה המקומית.

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

12. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. לתן תחולה לנספח הבינוי – מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים.

13. סעיף 4.1.2ז' עתיקות – יש להשמיט את הסעיף. מדובר בתוספת למבנה קיים.

14. סעיף 7.2 – יש לקבוע זמן משוער למימוש התכנית – 5 שנים.

נספח בינוי

15. יש לתקן את הנתונים בטבלת השטחים בנספח. יש להציג שטחי הבניה המוצעים בתכנית מכוח

חוק התו"ב סעיף 62א(א) סעיפים 14,15.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
----	-------	-------	-------

	19.06.2024	מתכננת ערים	נחמה מילר
--	------------	----------------	-----------

מספר סידורי: 40

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1331735
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רג'ואן אסנת
עורך התכנית:	זיידמן משה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	14/08/2024
כתובת	רג'ואן גוגה , רמת שרת רח' גוגה רג'ואן רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30192	179	כן

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

מטרת התכנית: הקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות מעל כניסה הקובעת ו3 קומות מתחת לכניסה קובעת עבור חניה. 14 יח"ד. עיקרי הוראותיה: - שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ד' - קביעת בינוי בן 6 קומות מעל הקרקע בכל חתך ועוד 3 קומות מתחת לקרקע. - קביעת בינוי בסה"כ שטחי בניה 2627 מ"ר, מתוכם שטחים מרביים מעל כניסה הכניסה הקובעת 1627 מ"ר. 14 יח"ד חדשות. - קביעת קווי בניין עלי ותחתי לבניה. - קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניה כאמור. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	14	678.12	100	1627	240% מירבי מעל הקרקע
סה"כ	14	100			

תיאור המצב הקיים			
מגרש ללא בינוי מדרום גובל ברחוב גוגה רג'אן מצפון ומערב גובל מגרשים הכוללים מגורים ומדרום גובל בחלקה פנויה מהבינוי.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
• תכנית מס' 2022ג משנת 1989 - יעוד מגורים 5, אחוזי בניה 56% ב2 קומות 4 יח"ד, קווי בניין: קדמי 6 מ', צדדי 3 מ', אחורי 4 מ'. • תכנית מס' 2022ב משנת 1983 - יעוד מגורים 5, יעוד מגורים 5, אחוזי בניה 56% ב2 קומות 4 יח"ד קווי בניין: קדמי 6 מ', צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.			
היתרים: ל"ר			
עבירות בניה: ל"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
חלקה מחוץ לעיר היסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
עז. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000- אזור מגורים עירוני עח. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור מגורים, בינוי לפי תכנית מפורטת עד 6 קומות ב-200%-240% אחוזי בניה מרבים. עט. תקן חנייה עירוני- תקן חניה גבוה: יח"ד בשטח מעל 95 מ"ר 2 מקומות חניה, יח"ד בשטח מתחת 95 מ"ר מקום חניה אחת.			
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			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. כללי 1.1. התוכנית מבקשת להקים מבנה מגורים חדש בשטח ללא בינוי, בייעוד קרקע מאושר למגורים, תוך הגדלת זכויות הבניה בשטח. המבנה המתוכנן כולל 14 יח"ד, 6 קומות מעל הקרקע ו3 קומות של חניון ומחסנים מתחת לקרקע. 1.2. חו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 8, למונה תדפיס תשריט 4 ולנספחי בינוי ותנועה מיולי 2024. 2. הערות לתכנון 2.1. בנספח הבינוי, מופיע תקרת טרנספורמציה בקומה 1-, אך לא ברור איפה נמצא חדר הטרנספורמציה ומהם תחומיו. יש לשים לב לעת התכנון המפורט שתכנון חדר הטרנספורמציה יעמוד במרחקים הנדרשים משטחים מאויישים על פי הנחיות חברת החשמל והמשרד להג"ס. 2.2. המחלקה תומכת בתכנון המוצע לפיו קו הבניין התת קרקעי אינו כולל את כל שטח התכנית באופן אשר מותיר קרקע פנויה מבינוי. 2.3. המחלקה מבקשת כי רמפת הכניסה לחניון תקורה בשיעור המירבי האפשרי, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למגורים הצמודים אליה. 3. הערות להוראות התכנית 3.1. אוורור חניון - יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 3.2. בניה ירוקה – הבניין המוצע מוגדר כבנייה רוויה ומחוייב כיום בעמידה בתקן בניה ירוקה בציון כוכב אחד. נבקש לשקול לקבוע בהוראות התוכנית כי הבניין יחויב לעמוד בציון 2 כוכבים בתקן לבניה ירוקה ת"י 5281. 3.3. גג- המחלקה מבקשת לשקול לקבוע בהוראות התכנית כי גג הבניין יהיה גג מועיל (גג ירוק/כחול/חי/פוטוולטאי) 3.4. מטרדים בזמן ההקמה - נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. 3.5. קרינה - תנאי למתן היתר הכולל חדר טרנספורמציה של חח"י או שנאי פרטי, יהיה הצגת היתר הקמה/ היתר סוג לחדר הטרנספורמציה, כולל הצגת מרחקי בטיחות קרינה בתכנית הבינוי המפורטת (תנוחה וחתיכים) ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך.

3.6. ניהול נגר - נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת אמצעים לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. אקוסטיקה - נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה.	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1331735 – רח' גוגה רג'ואן, בית וגן כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מבנה מגורים חדש ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 שנקבע בתכנית 2022 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 179 בגוש 30192, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 179 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 124/2000 הרשומה מתאריך 18.06.2003 מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
רחוב גוגה רג'ואן בית וגן אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. יש לאשר תוכניות תאורה קבועה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור. 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון לתכנית 1331735-רמת שרת [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 8 מתאריך 7.08.2024 ולגרסת תשריט מוצע 4 מתאריך 8.07.2024]	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

1. מיקום התכנית: רחוב גוגה רג'ואן רמת שרת, גוש 30192, חלקה בשלמותה 179. שטח: 0.678 דונם. 2. מצב סטטוטורי: שטח התוכנית מיועד לאזור מגורים 5 לפי תב"ע 2022, היעוד שנקבע בתכנית המתאר 62 ובתכניות מס' 2022ב' ו-1042. על פי המדיניות שהוגדרה במחלקת תכנון העיר מותר לבנות עד 6 קומות באזור זה. 3. מצב קיים: השטח ריק מבינוי. 4. מצב מוצע: מדובר בתכנית המציעה שינוי בייעודי הקרקע למגורים ד' (גודל שטח 678 מ"ר). - בניית בניין מגורים עם 6 קומות מעל כניסה קובעת ועוד 3 קומות מתחת לכניסה קובעת למחסנים וחניה. - סה"כ מוצעות 14 יח"ד. - סך השטח הכולל המוצע הוא 2627 מ"ר, מתוכו שטח עיקרי בסך 1,317 מ"ר ושטח שירות בסך 1,960 מ"ר. 4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון: - לאזור שכונת רמת שרת ושכונת רמת דניה נעשית בימים אלו בחינה מקיפה באגף תכנון העיר. אזור זה הוגדר כאזור בו ניתן לבנות עד 6 קומות ב-240% בנייה. יש להתאים את הבינוי המוצע למדיניות זו. - השטח כיום ריק מבינוי, והתכנית מציעה בנייה של 14 דירות חדשות. מדובר על תוספת של 10 יח"ד למצב המאושר, בהתבסס על אחוזי הבנייה והקומות האפשריות על פי התב"ע המאושרת בשטח. - לאור נתוני התכנית, מיקום התכנית, ותוספת יח"ד המוצעת, להערכתנו ביקוש צרכי הציבור הנגזר מהפרויקט, יוכל לקבל מענה בהיצע צרכי הציבור הקיים והמתוכנן. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת, בכפוף לאמור לעיל. אולם, 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.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	חניה ת"ק בתחום החלקה	תשתיות ותחבורה:
התכנית אינה נותן התייחסות לנטיעות	מוצע בינוי משתלב בסביבה בנויה	סביבה ונוף:

חדשות בתחום המגרש ובצמוד לו.	קיימת.	
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **גבול התכנית** - נראה כי קיימת פלישה מצד הצפוני לתחום החלקה. יש לסמן להריסה את הפלישה ותנאי להיתר בניה יהיה הריסתה בפועל.
2. **בינוי** - יש להנמיך מפלס ה-0.00 בהתאם למפלס מדרכה הסמוכה ולהימנע מקירות פיתוח גבוהים הפונים לרחוב ובניית אמצעים להנגשה כגון רמפה, מעלון וכד'.
3. **קו בניין תחתי** - יש לקבוע כקו בניין תת קרקעי כללי ולא לפי תכנית חניון מוצע. תכנית תת קרקעית תהיה עד 80% משטח המגרש. מעל תקרת החניון תוצע קרקע גננית בעומק לפחות 1 מ' לנטיעת עצים בוגרים.
4. יש לחייב כי כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע בלבד וללא מופע על קרקעי כלל.
5. **פיתוח** - יש לקבוע בהוראות התכנית כי גובה קירות תמך יוגבל ל-3 מ' המפלס הפיתוח התחתון הקרוב, כאשר הפרש מפלסים הגבוהה מ- 3.5 מ' בין פני הקרקע במגרש ופני הקרקע במגרש השכן, יש לתכנן קיר תמך מדורג בכפוף להנחיות מרחביות.
6. אין להצמיד חצרות הפונות למרחב ציבורי/רחוב וכד' ליח"ד.
7. כלפי רחוב תוצע רצועת גיפון ברוחב לפחות 1.5 מ' ובעומק לפחות 1 מ' לנטיעת עצים בוגרים ואפשרות למגוון רחב של בתי גידול.
8. 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 \ גגות בנויים \ הגינות הקומתיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש.
9. **מערכות טכניות** - יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות בלבד (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איורורר למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות

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

10. תנאי להיתר בניה יהי אישור מחלקת איכות הסביבה.
11. רמפת הכניסה לחניון תקורה בשיעור המירבי האפשרי, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למגורים הצמודים אליה.
12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
- 13.
14. **גורמים לחוו"ד** - יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם, אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה.
15. 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.
16. 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 .
17. 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 .
18. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

19. בנספח יש להציג את כל הקווי בניין כולל קו בניין תחתי.
- כללי:
20. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.
21. יש לתת התייחסות לנטיעות חדשות בנספחים הרלוונטיים: הוראות התכנית, נספח בינוי וכד'. יש לתת עדיפות לנטיעת עצים בשטחים המשותפים ובחזית לרחוב או למרחב הציבורי/מעבר
22. לא מגיע לשם לדעתי חתכים - להרחיב חתכים עוד 10 מ' לכל הכיוונים, לתקן את החתכים להצגת החיבור לסביבה
23. תכנית פיתוח/קרקע יש להציג על רקע של מדידה

24. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
25. יש לקבוע בתכנית כי תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהיה קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
26. יקבע בהוראות כי הבניה תבוצע לפי לתקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת.
27. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע או בתחום הבינוי המוצע.
28. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום לשביעות רצונה של המחלקה לאיכות הסביבה בנושאי אזור, זיהום אוויר, מיקרו-אקלים, אקוסטיקה וחלחול מי נגר, רעש, חזית חמישית.
29. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניין יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
קוסה ילנה			

מספר סידורי: 41

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1338383
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	אבן גבעת שאול בע"מ
עורך התכנית :	קטרינה יצחק
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	07/08/2024
כתובת	ר' ישראל נג'ארה 12 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30160	21	כן
30160	22	כן
30160	23	כן
30160	24	כן
30160	97	כן

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

תוכנית להקמת מבנה חדש
- שינוי יעוד ממגורים 2 ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה. - תוכנית איחוד וחלוקה - קביעת שטחי הבנייה בסך 14,008 מ"ר - למגורים בסך 12,600 מ"ר מתוכם 5,470 מ"ר עיקרי ו-750 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, 890 מ"ר עיקרי ו-5,490 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת - שטחים למבנים ומוסדות ציבור – 240 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת - מסחר – 258 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת - תעסוקה – 910 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת . - קביעת מספר יחיד ל- 55 יחיד - גודל ממוצע של יחיד כולל ממ"ד 12 מ"ר - 128 מ"ר - קביעת מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת ל- 8 קומות. 8 קומות מעל רחוב נג'ארה, 13 קומות מעל רחוב אלקבץ - קביעת הוראות ופיתוח - קביעת תנאים למתן היתר בניה - קביעת שלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבית מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
547% בניה מירבית למגורים לא כולל שטחי שרות מתחת לקרקע	7,110	81	1,325	55	מגורים מסחר ותעסוקה- מגורים
	910		1,325		מגורים מסחר ותעסוקה- תעסוקה
	258		1,325		מגורים מסחר ותעסוקה- מסחר
	240		1,325		מגורים מסחר ותעסוקה- מבני ציבור
		14	226		שצ"פ
		5	92		דרך מוצעת
	8,518	100	1,642		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
מקבץ רב של מבנים בני 1-2 קומות הכולל מבנים היסטוריים עם גגות רעפים במצב פיסי ירוד לפי חו"ד שימור ומגוון תוספות והרחבות בבניה קלה					
תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1156 משנת 1966 מסמנת במקום אזור תעשייה והרחבת דרך רחוב נג'ארה ואלקבץ 1726 משנת 1985 הקובעת במקום אזור מגורים 2 בחלק הצפוני ושצ"פ בחלק הדרומי במקום רחוב בן עוזיאל. התוכנית מסמנת חזית מסחרית לרחוב נג'ארה בקו בנין 5 חוזית מסחרית לכיוון שצ"פ בקו בנין 0					
היתרים: 1995/912 משנת 1995 היתר לשימוש חורג לישיבה בחלקה 23 בשני מבנים 1995/912.01 משנת 2001 הופק היתר לשימוש חורג לישיבה בחלקה 23 בשני מבנים בשטח של כ-580 מ"ר					
עבירות בניה: 2003/6449 בניה ללא היתר – תיק נסגר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
לבחון שילוב אלמנטים לשימור בבניה החדשה					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
פ. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני פא. התייחסות לתבנית הבנייה- עד 6 קומות פב. תכנית שכונתית- לפי תוכנית אב גבעת שאול קרית משה מסומן אזור ב מתחם לשימור מרקם עירוני אופייני במערב גבעת שאול- 200% בניה עד 5 קומות. התוכנית מסמנת שני מבנים לשימור בחזית 0 לרחוב נג'ארה. פג. תקן חנייה עירוני- בינוני					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30					
תואם					
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
שצ"פ	לא
מבני ציבור	כן
עבודות / אחר	
הערות	מוצע בתכנית
	נדרש 350 מ"ר עבור בית כנסת
	240 מ"ר

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1338383 – רח' נג'ארה 12,14,16, גבעת שאול כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מבנה מגורים, תעסוקה מסחר וציבורי ושינוי יעוד מאזור מגורים 2 ודרך מאושרת שנקבעו בתכנית 1726 לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה, שצ"פ ודרך מוצעת. התכנית חלה על חלקות 21-24,97 בגוש 30160, מדובר בגוש מוסדר. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל מגרש מוחלט של תא שטח 1 ל-1328 מ"ר בהתאם לטבלת ההקצאה. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול מפת גוש : - בגוש 30160 קימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקות 21-24,97. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקות שבמפת הגוש. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
3. המצב המוצע : במסגרת התכנית מבוקשים שינויי יעוד קרקע מ"אזור מגורים 2" ל: "מגורים, מסחר ותעסוקה" בתא שטח 1 (בגודל שטח 1,324.93 מ"ר); מ"דרך קיימת או מאושרת" ל: "דרך מוצעת" בתא שטח 3 (גודל שטח 91.1 מ"ר); ו"שטח ציבורי פתוח" בתא שטח 2 (גודל שטח 225.57 מ"ר). - השימושים לייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" הם : מגורים, מסחר, תעסוקה, ספריה, מוסד, משרדים, מרפאות. - התוכנית מציעה הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנה בן 8 קומות מעל כניסה קובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 55 יח"ד, צפיפות בינוי של 33 יח"ד לדונם. - השטח להפרשה מבונה מוצע בקומה 1- - סך שטחי הבנייה הכוללים : 14,008 מ"ר, מתוכם שטח מרבי בסך 8,518 מ"ר, שטח עיקרי בסך 7,768 מ"ר. שטח עיקרי למגורים : 6,360 מ"ר, שטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור (הפרשה מבונה) בסך : 240 מ"ר, שטח עיקרי למסחר בסך : 258 מ"ר ושטח עיקרי לתעסוקה בסך : 910 מ"ר. 4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון : - בשכונת גבעת שאול וקריית משה קיימות כיום כ- 5,300 יח"ד (על פי השנתון הסטטיסטי לשנת 2019). הן עתידות לגדול בכ- 3,000 יח"ד על פי תכנית האב (בהתאם לאחוזי מימוש שונים) וכפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. - מפרוגרמה לשכונת גבעת שאול וקריית משה, אשר הוכנה במחלקת מדיניות התכנון, עולה כי כבר כיום ישנו במחסור בשטחי ציבור לרבות שרותי דת, רווחה, חברה, קהילה והן בשטחים ציבוריים פתוחים. מצב שצפוי להחריף בעתיד. - לאור האמור לעיל ותוך לקיחה בחשבון של תוספות והיקפי הבנייה המוצעים, תוספת יח"ד המבוקשת, ונתוני המגרש נדרשות הפרשות ציבוריות כדלקמן : - הפרשה מבונה בגודל של 350 מ"ר עבור בית כנסת שיפנה לרחוב שלמה אלקבץ. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ומול יצחק הנאו מנהל אגף מבני דת. על השטח להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת. - יש להשאיר את השצ"פ בגודלו ובמיקומו הנוכחי כך שיהיה המשך לשצ"פ שנמצא מברום. יש לעגן סעיף "שהשטח הציבורי הפתוח" יפותח על ידי היזם ויופקעו לרשות המקומית. - בצמוד לשטח התכנית קיים מגרש בגוש/חלקה 30160/25-26 להערכתנו יש לבחון אפשרות לצרף את חלקה זו לגבול על מנת ליצור תכנון מיטבי ולהסדיר את השטח בהתאם לייעוד המאושר.	אגף תכנון העיר - המחלקה לתכנון התכנון

- 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". - בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 -לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - 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	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושביה - צוות בקרת תכנון תנועה
תיק חוות דעת שמאים 2024/126 הקמת מבנה מגורים תעסוקה ומסחר ברחוב נגארה 12-16, גב"ש, ירושלים	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
חניון החניון נמצא בתת-הקרקע, עם רמפת כניסה ויציאה מרחוב אלקבץ. הוא תוכנן לפי תקן חניה 1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניהול נגר המחלקה מחזקת את הכתוב בהוראות התוכנית 4.3.2.d : " ניהול מי נגר יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים) או לחילופין איסוף מי הנגר ע"י פתרון מכני בתאום עם מחלקת איכות הסביבה." עצים בשטח התוכנית נמצאים שני עצים שאינם מופיעים בתשריט. בנוסף יש לצרף הוראות לנטיעת עצים חדשים. דירוג אנרגטי יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה b. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.	המחלקה לאיכות הסביבה

בנייה ירוקה יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה גגות המחלקה מחזקת את הכתוב בהוראות 4.3.2 ג.: "קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה." בנוסף לכך, יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג של הבניין החדש יהיה גג מועיל כגון גג חי/ירוק/כחול- להשקיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. חדר שנאים 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. חדר השנאים לא ימוקם בתחומי השצ"פ או מתחתיו. מסחר השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה תכנון מיקום ייעודי ותשתית מתאימה להתקנת מפריד שמנים ויקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים. 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 האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. תנאי למתן היתר בניה יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול: - 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. - התייחסות להשפעת קומת המסחר, מרפאה והמוסד כלפי הבניין עצמו והסביבה בהיבטים סביבתיים (רעש, קרינה, חומ"ס, איכות אוויר וכו') יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הגשת סקר אסבסט מפורט שיערך ע"י סוקר אסבסט מוסמך. תנאי לתחילת העבודות יהיה פינוי כל האסבסט ע"פ חוק. הדסה לאם	
	אגף תכנון העיר -

מחוז לעיר ההיסטורית אתרים מס' 2136, 2138 קיים תיק תיעוד מצב מוצע: הריסת מבנים היסטוריים המסומנים לשימור ובניית מבנה חדש בן 8 קומות ו3 קומות מתחת לפני הקרקע. התכנית מציעה שצ"פ לכיוון רח' נג'ארה והרחבת דרך לרח' אלקבץ. תיאור המצב הקיים: הבניה ברחוב נג'רה 12-16 משויכת לבתיה הראשונים של שכונת גבעת שאול בתקופת המנדט הבריטי. תחילתו של הבינוי נראה במיפוי משנת 1924. הבינוי קבוע בקו אפס לרחוב וכולל קומה אחת וגג רעפים. תוספות בניה מאוחרות לקומות חלקיות נוספות נקבעו בחלקות וכוללות חומרים שונים. פרטי הבניין האופייניים הינם תריסי ברזל ודלת ברזל הקבועים בבניין ברחוב נג'ארה 16 כך גם נשתמרה בבניין זה חלק מהחזית המזרחית הפונה אל רחוב נג'ארה אשר מחופה אבן בעיבוד טובה ומעל לדלת הכניסה לחנות בקומת הכניסה נשתמר פרט כותרת עליונה אופיינית מאבן. הבניינים ברחוב נג'ארה 12-16 בנויים בקו בניין אפס לרחוב נג'ארה. המבנים קיימים ברצף של קירות משותפים. הבינוי ברובו בן קומה אחת עד שתיים ובחלקו קיים גג רעפים. מרבית החזית מחופה טיח במצב לא טוב ועל גבי החזית הרציפה תשתיות של מים, חשמל, מנועי מיזוג אוויר שילוט ובניה וגגונים מאוחרים. מצבם של המבנים רעוע, הן החזיתות החיצוניות והן מצבם של החללים הפנימיים. ערכו האסתטי של הבינוי אינו ניכר למעט תריסים, דלת ברזל, וקטע חזית אבן בעיבוד טובה לא קיימים פרטים אופייניים. ייעודי הקרקע הקיימים כוללים: מגורים, מוסדות חינוך ומסחר המשמשים בערבוביה. ייעוד הקרקע הסטטוטורי הינו אזור מגורים. במבנים קיימים מספר שימושים: מגורים, מסחר ומוסדות לימוד. הגישה אל הבניינים נקבעת ממערב והבנוי לאורך הרחוב קיים ברצף של קירות משותפים. וועדת שימור: המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 9: מחלקת השימור ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: 1. ע"פ תיק התיעוד והמצב העדכני בשטח, נראה כי החלקה ברובה מוזנחת והרוסה. האלמנטים היחידים בעלי ערך שימורי הינם תריסים, דלת ברזל וקטע חזית אבן בעיבוד טובה. - יש לבחון אפשרות לשילוב האלמנטים לשימור בבניה החדשה (תריסים, דלת ברזל, אבן מפירוק). 2. חדר תברואה ומערכות ישולבו בתחום הבינוי כראוי במבנים חדשים ובהתאם למדיניות מהנדס העיר. 3. יש לסמן להריסה את המבנים בתשריט. 4. תנאי למתן היתר: יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת שימור. החלטות הוועדה הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים: 1. ע"פ תיק התיעוד והמצב העדכני בשטח, נראה כי החלקה ברובה מוזנחת והרוסה. האלמנטים היחידים בעלי ערך שימורי הינם תריסים, דלת ברזל וקטע חזית אבן בעיבוד טובה. - יש לבחון אפשרות לשילוב האלמנטים לשימור בבניה החדשה (תריסים, דלת ברזל, אבן מפירוק). 2. חדר תברואה ומערכות ישולבו בתחום הבינוי כראוי במבנים חדשים ובהתאם למדיניות מהנדס העיר. 3. יש לסמן להריסה את המבנים בתשריט. 4. תנאי למתן היתר: יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת שימור.	מחלקת השימור
--	---------------------

5. לבחון שילוב שילוט אודות השכונה ההיסטורית.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	התוכנית מקטינה שטחי עירייה במצב נכנס. התוכנית חורגת ממדיניות תכנון במקום באחוזי בניה ובמספר קומות.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	שטחי תעסוקה ומסחר	שטחי תעסוקה בקומת תת"ק.
השפעות חברתיות:		מוצעת הפרשה מבונה עבור מבנה ציבור מתחת לפני רחוב במיקום לא נגיש,
תשתיות ותחבורה:		התוכנית מסמנת ברחוב נג'ארה שצ"פ ע"ח הרחבת דרך מול שב"צ - בית רוס
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית חורגת משמעותית ממדיניות תכנון באזור גם מבחינת גובה הבינוי מס' 8 קומות לרחוב נג'ארה ו-11 קומות לרחוב אלקבץ וגם מבחינת אחוזי בניה של 547% החריגים לאזור. ניתן לאשר חריגה זו בכפוף להפרשה משמעותית לצורכי ציבור בשכונה שחסרה מאוד בשטחים לצורכי ציבור.
2. התוכנית מקטינה שטחים בבעלות עירייה 483.24 מצב נכנס ל- 317.67 מ"ר מצב יוצא הפרש של 165 מ"ר. לא מקובל. יש לסמן דרך מאושרת (לפי תוכנית 1156) לכיוון רחוב אלקבץ ולכיוון רחוב נג'ארה. רוחב הדרך יתואם עם אגף תושביה ותוכנית אב לתחבורה במידה וניתן להקטין יש לסמן את השארית כשצ"פ/ רצועת גינון באופן ששטחי עיריה במצב נכנס יהיו שווים למצב מוצע. יש להקטין תא שטח 1 וקווי בניין בהתאם.
3. יש לבדוק שילוב חלקות 25-26 מצפון לתוכנית בגבול התוכנית על מנת להציעה בינוי כולל והמשכי לרצועת הבינוי המתחדשת בין הרחובות נג'ארה ואלקבץ.
4. יש להגדיל שטח הפרשה ציבורית מבונה בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון ולהציעה בית כניסת בשטח 500 מ"ר.
5. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מיטביים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור אגף מבני דת כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה
6. שטח זה ייוחד לרשות המקומית והנכס יירשם כחת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
7. קווי הבניין המוצעים בתת הקרקע הינם בקו אפס לגבול החלקה, יש לצמצם קווי בניין ת"ק כך שיותירו רצועת גינון משמעותית המתאימה לנטיעת עצים בוגרים בחזיתות לרחובות שלמה אלקבץ ורבי ישראל נג'ארה או שיותירו עומק אדמה מספק של 1.5 מטר לצורך נטיעת עצים.
8. דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע המאפשר נטיעות של עצים

בוגרים.

9. הכניסות לבניינים יוצעו ללא מדרגות ובתכנון מלווה רחוב, מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה ניכרת.
10. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'. יש לתקן קו בניין למרפסות בחזית מזרחית בהתאם.
11. שטח ממוצע של יחידות דיור גבוה מהמקובל יש לקבוע שטח ממוצע של דירות ל 105 מ"ר ולא 128 כמוצע.
12. יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד) בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
13. החניון יכלול גם חניות לשאר השימושים בחלקה באזור נפרד.
14. לא יותר ניוד שטחים מעל הקרקע לתת קרקע ולהיפך יש למחוק סעיף זה בהוראות לטבלה 5.
15. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה
16. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד!
17. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקת איכות סביבה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
18. יש לבחון בשלב היתר הבניה שילוב אלמנטים לשימור בבניה החדשהבתיאום עם מחלקת שימור
19. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
20. בתיאום מול חח"י יש לבחון את הצורך בתחנות שנאים לפרויקט ובנוסף לבחון את הצורך בתוספת תשתית השנאה מעבר לנדרש בפרויקט זה עבור צרכי השנאה במרחב כולל ביטול שנאים על עמודים קיימים וכו', ככל וידרש חדר 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
21. תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות ההריסה, החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים למיגון דירתי. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.
22. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הגשת סקר אסבסט מפורט שייערך ע"י סוקר אסבסט מוסמך. תנאי לתחילת העבודות יהיה פינוי כל האסבסט ע"פ חוק.
23. 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
24. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להימנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.
25. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, אגף תושי"ה, המחלקה לנגישות, אגף שפ"ע, תוכנית אב לתחבורה, מחלקת היטל

השבחה,

26. 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.
27. 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.
28. 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.

29.

הערות טכניות

לתקן גודל מגרש בטבלה 5 לפי תא שטח 1

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

