

תאריך: 1/10/2024

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2024/11
שתתקיים בתאריך	09/10/2024 - ז' תשרי תשפ"ה
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

תצר 12154

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
1	11:00	30008	קרית היובל	תכנית אב	תוכנית אב לשכונת קרית היובל	האגף לתכנון העיר עיריית ירושלים	ועדה מחוזית
2		1307362	גילה	התנגדויות	שינוי מיקום חדר טרפו, מגרש 701, שכונת גילה מערב,	רמ"י	ועדה מחוזית
3		1079771	עיר גנים	התנגדויות	התחדשות עירונית - רחוב קוסטה ריקה 22-24, עיר גנים	טעמן נדל"ן	ועדה מחוזית
4		1169069	גאולה	התנגדויות	רחוב מלכי ישראל 43 ירושלים, הרחבה תוספת קומות ויח"ד	אליהו אייזנברג	ועדה מחוזית
5		1339696	מרכז העיר	התנגדויות	הגדלת זכויות בניה ברחוב יפו 75 מרכז העיר ירושלים	תלמוד תורה יעבץ	ועדה מחוזית
6		1338383	גבעת שאול	התנגדויות	הקמת מבנה מגורים תעסוקה ומסחר ברחוב נגארה 12-16, גב"ש, ירושלים	בע"מ אבן גבעת שאול	ועדה מחוזית
7		1340413	רמת שרת	הפקדה	אבוהב 7 בית וגן ירושלים	נאור משה	ועדה מקומית
8		1300003	פת	הפקדה	מתחם ברל לוקר 25-26 ירושלים	טרא התחדשות	ועדה מחוזית
9		1356484	בית ישראל	הפקדה	שערי פינה 14 ירושלים	נדבך נדלן	ועדה מחוזית
10		1258045	בית צפפה	הפקדה	מגרשים בגבעת המטוס	דוד עשוש	ועדה מחוזית
11		1326081	מורשה	הפקדה	שימור ותוספות בנייה, רחוב החומה השלישית בירושלים	נדל"ן נדבך	ועדה מחוזית
12		1336536	פסגת זאב	הפקדה	הרחבת דיור סעדה	ג'ורג' סעדה	ועדה מקומית

13	1317759	זכרון משה	הפקדה	הרחבות ותוספת קומות ויח"ד ברח דוד ילין 17 זכרון משה, ירושלים	חוה ולר	ועדה מחוזית
14	1348846	רמת שלמה	הפקדה	הרחבת יח"ד קיימות ברח חזון איש 46,48	עדו שחר	ועדה מקומית
15	1252899	רוממה	הפקדה	תוספת בניה לשם הרחבת בנין מסחרי -קניון רב שפע, שמגר 16 ירושלים.	1993 בע"מ קניון רב שפע	ועדה מקומית
16	1166479	בית הכרם	הפקדה	החלפת שטחים ברחוב מעגל בית המדרש, בית הכרם, ירושלים	ציון ברוך	ועדה מקומית
17	1283738	פסגת זאב	הפקדה	תוספת בניה, פיצול יח"ד ושימוש בגג רעפים ברח בנימין צביאלי 18-28.	שלמה כץ	ועדה מקומית
18	1289040	עין כרם	הפקדה	הגדרת קווי בניין בעין כרם	דני מור	ועדה מקומית
19	1225606	ואדי גוז	הפקדה	תוספת בניה מעל בניין קיים בשכ" ואדי אלגוז-ירושלים	יוסף סלאימה	ועדה מחוזית
20	1319458	קרית היובל	הפקדה	תוספת בניה עבור יח"ד קיימת. רחוב בורוכוב 16, ירושלים	עזריאל שמעוני	ועדה מקומית
21	1127109	מחנה יהודה	הפקדה	בית הכנסת זהרי חמה ירושלים - תוספת אחוזי בניה	פסח בורק	ועדה מחוזית
22	1167469	תלפיות מזרח	הפקדה	ירושלים דב גרונר - בנינים 10,8,6,4 - התחדשות עירונית	דבגרונר	ועדה מחוזית
23	1298728	רחביה	הפקדה	תוספות בינוי בישיבת נצח ישראל רח אבן עזרא 22, רחביה	נצח ישראל	ועדה מחוזית
24	1358837	רמת בית הכרם	הפקדה	מעבר תת קרקעי להולכי רגל לבית חולים שערי צדק, רח' בייט, ירושלים	עיריית ירושלים	ועדה מחוזית
25	1279256	קרית היובל	הפקדה	פרוייקט התחדשות עירונית רח' חיים חביב - הנטקה	שלום חיים	ועדה מחוזית
26	1242692	רמת אשכול	הפקדה	רמת הגולן 30 - הרחבת יח"ד קיימות ירושלים	גרשון חיטמן	ועדה מקומית

ועדה מחוזית	רוטשטיין	התחדשות עירונית קדיש לוז 3-13 ירושלים	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	רמת שרת	1231729		27
ועדה מקומית	אורית אייזיקוביץ	הרחבת יח"ד, הוספת ממ"דים והגבהת גג רעפים ברחוב אביעד 12.	תיקון החלטה להפקדה	גבעת מרדכי	1319045		28
ועדה מקומית	אפרים לוי	תוספת קומות ויח"ד בבניין ברח' שפרה 5 קרית משה,	תיקון החלטה להפקדה	קרית משה	1203272		29
ועדה מקומית	"תבור"	תוספות בניה במתחם בין רח' אלקבץ גרייבסקי וסמטת ברנוביץ,	תיקון החלטה להפקדה	גבעת שאול	1026889		30
ועדה מקומית	שלמה ישראלי	צ'ילה 9	תיקון החלטה להפקדה	קרית היובל	1258763		31
ועדה מקומית	שלד יזמות	תוספות בניה לבניין קיים רח הבוכרים 27 ירושלים	תיקון החלטה להתנגדויות	בוכרים	1330075		32

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	30008
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים האגף לתכנון העיר
עורך התכנית:	
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	לא רלוונטי
כתובת	שכונות קריית יובל וקריית מנחם

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
	<u>החברים שנכחו:</u> שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, קיריל פקטה, אבישי בר אושר, ענת ישראלי. <u>החלטה:</u> 1. הוועדה מעדכנת כי בהמשך לדיון מיום 18.03.24 ובעקבות שאלות שעלו בדיון ע"י הציבור, הועברו מסמכים נוספים מעיריית ירושלים בנושא השטחים הציבורים הפתוחים בשכונה. 2. הוועדה תציין כי החומרים שהוצגו בדיון ביום 18.03.24 הועלו זה מכבר לאתר, עוד ביום 26.03.24, וכי החומרים שהועברו בעניין השטחים הציבוריים הפתוחים כאמור, מועלים גם הם לאתר מנהל התכנון, כך שניתן יהיה להגיש התייחסות לכלל החומרים עד ליום חמישי 09.05.24.
09/04/2024	

<u>מזרחי</u> חתימת יו"ר הוועדה הוועדה תאריך החתימה: <u>10.4.24</u>	<u>ירדן</u> חתימת מזכירת הוועדה
<u>החברים שנכחו:</u> שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, ישי טלאור, ענת ישראל, קיריל פקטה, אדיר שוורץ, אילון ברנהרד. <u>החלטה:</u> בהמשך להחלטת הוועדה מיום 07.08.23 מובא מסמך אחד זה שמטרתו סיכום וריכוז העקרונות שנקבעו במסגרת החלטות הוועדה השונות המוזכרות לעיל בהתייחס להיבטים הציבוריים: <u>מסמך אחד - סיכום וריכוז עקרונות שנקבעו במסגרת דיוני והחלטות הוועדה המחוזית:</u> 1. הוועדה רואה חשיבות רבה בקידום התחדשות עירונית, המהווה את אחד היסודות של מדיניות התכנון ברמה הארצית, ברמה המחוזית וברמה העירונית, המבוססת על הרצון לתת מענה לצרכי הפיתוח וקצב גידול האוכלוסייה הגבוה בישראל, תוך שאיפה לצמצם ככל הניתן את הבנייה בשטחים הפתוחים. בנוסף, מדיניות זו מבוססת על הצורך בחידוש מבנים ותיקים ברחבי הארץ, חלקם בני למעלה מ-50 שנה, אשר אינם מספקים לרוב תנאי דיור נאותים בהתאם לתקנים העדכניים. 2. מעבר לכך, בבסיס ההתחדשות העירונית עומדת גם התפיסה לפיה להגדלת הצפיפות העירונית יתרונות רבים, ובהם ייעול השימוש בתשתיות עירוניות קיימות וחידושן, הפחתת ההסתמכות על הרכב הפרטי כאמצעי להתניידות במרחב, פיתוח בר קיימא המצמצם את מגוון ההשפעות השליליות של הפעילות האנושית על הסביבה, מתן אפשרות לכניסה של מגוון שימושים לרקמה העירונית התלויים בסף משתמשים מינימאלי, החייאת הרחובות בפעילות אנושית מגוונת. 3. הוועדה מבהירה כי מטבעם הליכי ההתחדשות העירונית נעשים במרחב עירוני קיים ומתפקד, ועל בסיס התארגנות עצמאית של דיירי המבנים, תוך התמודדות עם האילוצים הנובעים מכך. בשל כך ומטבע הדברים התהליך כרוך במורכבות ובחוסר וודאות במימוש התכניות ובמועד מימושו, המחייבים היערכות שונה בהתייחס למענה הציבורי הנדרש לתוספת יחידות הדיור ולשדרוג השלד הציבורי של הרובע. 4. בהמשך לאמור מליאת הוועדה המחוזית מקיימת מאז שנת 2021 הליך עדכון ובקרה של תכנית האב (אשר אומצה בשנת 2015), שמטרתו הבטחה כי תהליכי ההתחדשות העירונית יקודמו בד בבד עם ההתחדשות הנדרשת של השלד הציבורי, והיערכות הרשות המקומית למתן המענה הנדרש למכלול ההיבטים הציבוריים למרחב.	18/03/2024

5. הוועדה קיימה זה מכבר מספר דיונים בתכנית האב וקיבלה מספר החלטות בעניין זה בתאריכים 19.05.21, 13.07.21, 20.06.22, 26.12.22, 07.08.23, 11.9.2023. כלל ההחלטות המוזכרות וחומרי הרקע הנלווים מפורסמים באתר מינהל התכנון ("תכנון זמין" – ראה - 'אב/ ים /גנים - יובלים').
6. יצוין כי ההליך מקודם בשיתוף הוועדה המקומית והגופים המקצועיים של עיריית ירושלים בהובלת מהנדס העיר, וכי מדובר בהליך בקרה שוטף אשר עתיד להמשיך ללוות את תהליכי ההתחדשות ברובע.
7. המסמך זה אינו מחליף את האמור בהחלטות קודמות אלא מטרתו תמצות והנגשה של העקרונות וההתניות שנקבעו בעניין זה בהחלטות השונות.

א. תנאים להמשך קידום תכניות החל מיום 26.12.22:

8. בהמשך להערכות מימוש התכניות ברובע ועל מנת להבטיח את מימוש השלד הציבורי במקביל לקידום ומימוש תכניות להתחדשות עירונית, קבעה הוועדה תנאים להמשך קידום תכניות ברובע החל מיום 26.12.22.

שימושים ציבוריים – מבני ציבור

9. **הפרשות מבונות:** יצוין כי בכל תכנית נבחן היקף ההפרשות המבונות לצרכי ציבור הנדרשות לתוספת יח"ד בהתאם להנחיית המחלקה לתכנון מדיניות בעירייה או בהתאם להנחיית היועצת הפרוגרמטית של הוועדה. כמו כן סבורה הוועדה כי יש לקדם העדפה תכנונית לפתרונות המאפשרים מתן מענה לצרכי ציבור בהפרשות מבונות על פני הקצאת קרקע למבני ציבור, וזאת גם עבור בתי ספר. פתרונות אלה משקפים ניצול מיטבי של משאב הקרקע העירונית ויתרונם בכך שמימושם נעשה בד בבד עם בניית מבני המגורים ותוספת יחידות הדיור, והשלמתם מהווה תנאי לאכלוס למבני המגורים.
10. **מבני ציבור:** הוועדה קבעה כי תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים, הכוללות תוספת של מעל 1,000 יחידות דיור במצטבר, יהיה הצגה לוועדה להתחדשות עירונית כי הוגשו היתרי בנייה למפתח פרוגרמטי הנדרש להיקף זה הכולל 18 כיתות לימוד יסודי, 6 כיתות מעון יום, 9 כיתות גן, תחנה לבריאות המשפחה (כ-200 מ"ר), צרכי רווחה (כ-300 מ"ר), מועדון נוער (כ-250 מ"ר) שלושה עד ארבעה בתי כנסת (כ-800 מ"ר סה"כ).
11. הוועדה תציין כי המעקב אחרי שלביות ה-1,000 יח"ד נעשה על ידי לשכת התכנון בהובלת מתכנן המחוז. יחידות הדיור הכלולות במעקב הינן יחידות הדיור המקודמות במסגרת תכניות ההתחדשות העירונית המקודמות ברובע יובלים גנים לרבות תכניות הרק"ל. מידע בעניין יחידות דיור נוספות שמתאשרות במרחב יימסר ע"י הרשות המקומית במסגרת דיוני המעקב והבקרה.
12. הוועדה מקבלת את עמדת מהנדס העיר לפיה פתרונות לכיתות לימוד על יסודי יתאפשרו גם במיקומים אחרים במרחב הסמוך. מכל מקום, הפתרונות האמורים יוצגו לוועדה טרם מתן תוקף לתכניות המציעות למעלה מ-1,000 יחידות דיור במצטבר.

מרחב ציבורי

13. כידוע, הליכי ההתחדשות העירונית נעשים במרחב עירוני קיים ומתפקד, בעל רשת

רחובות שלד ציבורי ופריסת שימושים מרחבית שהתגבשו במהלך השנים. הוועדה תציין כי הליך ההתחדשות העירונית מציע הזדמנות גם לחידושו וחיזוקו של המרחב העירוני וזאת אגב חידוש מבני המגורים עצמם. בהמשך הוועדה בוחנת בכל תכנית את האפשרות להציע רכיבים עירוניים המשפרים את המרחב הציבורי – כיכרות ושטחים פתוחים לשהות ומשחק, שבילים ומעברים לשיפור הקישוריות וההליכיות, הרחבת דרכים לשם הרחבה והסדרה של מדרכות, יצירת מעברים מכניים המגדילים את הנגישות בשכונה בעלת טופוגרפיה משמעותית, וזאת בדגש על נגישות לצירי הרק"ל הנמצאים בחלק הגבוה של הרובע, ויצירת חזיתות פעילות כלפי המרחב הציבורי. בנוסף מחייבים היקפי הפיתוח גם את חידושם והעצמתם של מרחבים קיימים כדוגמת פארק אסבסטונים, עמק היובל ומרחבים ציבוריים קיימים אחרים.

14. בהמשך לאמור קבעה הוועדה כי תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים, הכוללת תוספת של מעל 1,000 יחידות דיור במצטבר, יהיה הצגה לוועדה להתחדשות עירונית בנוגע להתקדמות המימוש בהתאם לעבודה שהוצגה, הכוללת פיתוח של שצ"פים ושל מעברים.

15. ציר מעליות ציבוריות לרק"ל אולסוונגר-הנטקה בהתאם להחלטת הוועדה מיום 13.07.21: כחלק משיפור השלד הציבורי והנגישות לציר הרק"ל הוועדה החליטה על קידום אמצעי נגישות מכניים בציר מרחובות אולסוונגר וברזיל ועד לרחוב הנטקה ותחנת הרק"ל (חלקות 89-90-91). כן נקבע כי ביצוע האמור יהווה תנאי למימוש התכניות במתחם 06, וכי הוראה בעניין זה תוטמע בתכניות המפורטות הרלוונטיות שתקודמנה במתחם זה.

תחבורה

16. במסגרת הליך הבקרה נערך עדכון לבדיקה התחבורתית וכן בחינה כוללת של ההיבטים התחבורתיים בחמשת חלקי הרובע (קריית יובל דרום, מרכז, מערב, קריית מנחם ועיר גנים), בדגש על שיפור ניידות הולכי הרגל בשכונה ונגישות לתחנות הרק"ל, וכן המלצות לשיפורים נוספים בעלי השלכות תחבורתיות מובהקות, גם אם חלקם אינו בהכרח בתחום התחבורתי, כגון הגדלת היקף המסחר השכונתי ומיקודו בתוך השכונה, שיש להם השפעה חיובית על הקטנת מספר הנסיעות בשכונה.

17. כמו כן קבעה הוועדה כי העירייה תציג תכנית עבודה לביצוע שיפור התשתית התחבורתית בשכונה, גם ללא קשר עם פיתוח ומימוש התכניות המקודמות בשכונה ויצירת מנגנון מעקב דינמי, הבוחן את תפקוד מערכת התחבורה השכונתית ומציע שיפורים ועדכונים בכל תקופה או לאחר כל אכלוס של מספר יח"ד כפי שיקבע מראש. מנגנון המעקב חשוב במיוחד מאחר שברובע מוצעת הקמת מספר אמצעים מכניים לצורך סיוע להולכי רגל בהתגברות על פערי הגבהים. מדובר באמצעים מכניים כגון מעליות ודרגנועים ציבוריים, שאינם שגרתיים בנוף הציבורי בארץ בכלל ובירושלים בפרט.

18. בהמשך לאמור נקבע כי המלצות המסמך ועדכונו מעת לעת ע"י צוות הבקרה, יהוו בסיס להנחיות תכנון תחבורתי של תכניות שיקודמו בתחום שכונות יובלים גנים בהתייחס להיבטים הבאים:

18.1 קביעת רוחב רצועת הדרך של הרחובות הנמצאים בתחום תכניות מפורטות תוך הבטחת רוחב מדרכות של לפחות 2.5 מ'.

18.2 קביעת חתך רוחב מומלץ בנספחי התנועה, וככל הניתן גם בתכניות הסדרי תנועה

בשלב הביצוע.

- 18.3 קביעת הוראות וייעודי קרקע שמאפשרים התקנת האמצעים המכניים המיועדים לסייע להולכי רגל להתגבר על פערי גבהים טופוגרפיים (מעליות ודרגנועים), כמוצע במסמכים.
- 18.4 במקרים מסוימים, בהתאם לנסיבות הספציפיות, ייקבעו שלבי ביצוע המחייבים את התקנת האמצעים המכניים הנ"ל.
- 18.5 קביעת חזיתות מסחריות במקומות המוצעים במסמכים, אלא אם יתעוררו סיבות מיוחדות למניעת חזית מסחרית.
- 18.6 קביעת כללים והנחיות להסדרת מדרכות בהן קיימת בעיית עבירות.

ב. כללי

19. קביעת פקיעת תוקף לתכניות בהתאם להחלטה מיום 13.07.21: בהתאם למדיניות הוועדה לעידוד מימוש תכניות להתחדשות עירונית, ועל מנת להבטיח מימוש של התכניות בפרק זמן סביר, יקבע בהוראות התכניות המפורטות סעיף פקיעת תוקף לזכויות הבניה מכוח התכנית. יצוין כי ככלל, נקבעת פקיעת תוקף למשך של 7 שנים במתחמי פינוי בינוי. באופן זה, תכניות שאושרו בהתבסס על היקף חלקי של הסכמות מקרב הדיירים בהתאם לחוק ולתקנות, אך לא ניתן היה להגיע להסכמות מלאות למימושן, תוקפן יפקע כך שיוחזר המצב התכנוני אשר קדם לאישור התכנית המפורטת, ויאפשר מימוש של תכניות אחרות.
20. הוועדה החליטה על קיום דיון שנתי בו הנציגים המקצועיים של הוועדה המקומית יעדכנו את מליאת הוועדה פעם בשנה, במהלך חודש ינואר, בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל, והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים.
21. הוועדה מחליטה כי מסמך אחד זה יחד עם החומרים שהוצגו בדיון מיום 18.03.24 יועלו לאתר מנהל התכנון. הציבור יוכל להתייחס למסמכים בתוך 30 ימים ממועד הפרסום באתר מנהל התכנון (במערכת "תכנון זמין" – ראה - 'אב/ ים /גנים - יובלים'). לאחר קבלת ההתייחסויות הוועדה תשוב ותדון בהערות.

החלטה בעניין עדכון ובקרה תכנית אב יובלים גנים מרץ 24

1. בחודש דצמבר 2022 קיימה הוועדה דיון בקרה בתכנית האב, והחליטה כי הנציגים המקצועיים של הוועדה המקומית יעדכנו את מליאת הוועדה פעם בשנה, במהלך חודש ינואר, בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל, והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים בהתאם להחלטה זו. הוועדה תציין כי מועד הדיון נדחה לחודש מרץ וזאת בשל פרוץ מלחמת "חרבות ברזל".
2. בהמשך לאמור מובא העדכון בהתאם למידע שנמסר לוועדה על ידי לשכת התכנון ונציגי הוועדה המקומית.

מימוש תכנית האב

3. **קידום תכניות:** עד למועד כתיבת מסמך זה אושרו ברובע 24 תכניות התחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי, הכוללות תוספת של כ-5,550 יח"ד. כמו כן מקודמות לעת הזו 31 תכניות הכוללות תוספת של כ-7,600 יח"ד, ואושרו או מקודמות עוד כ-10 תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל הצפויות להוסיף היקף של כ-600 יח"ד.

4. **מיזמים המצויים בשלב היתר בניה:** בהתאם לנתונים שנמסרו מעיריית ירושלים קיימים לעת הזו 17 מיזמי התחדשות עירונית בשלבי מימוש שונים, קרי בהליכים לקידום היתרי בניה או בשלבי ביצוע בפועל, הכוללים תוספת של כ-1,700 יח"ד אשר מועד האכלוס שלהם צפוי עד שנת 2028, וכ-2,000 יח"ד בחומש השני עד שנת 2033.
5. יצוין כי בהתאם הנחת העבודה הקודמת של צוות הבקרה הייתה כי צפויה תוספת 4000 יח"ד (אכלוס בפועל) עד לשנת 2026, אולם בהתאם לנתונים שהוצגו כאמור עולה כי צפויה תוספת של כ-1,700 יח"ד בלבד, וזאת עד שנת 2028. עם זאת צוין כי היערכות העירייה היא לאכלוס תוספת של כ-4000 יח"ד ברובע עד לשנת 2028 ותוספת של כ-4,000 יח"ד בחומש לאחר מכן עד לשנת 2033. המשמעות היא כי ההיקף של 4,000 יח"ד מהווה הערכה המצויה על הצד הגבוה וכי למלחמת "חרבות ברזל" עשויות להיות השלכות בעניין זה.
6. בהתייחס לשלביות שנקבעה בחודש דצמבר 2022 בדבר מתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית הכוללת תוספת של מעל 1,000 יחידות דיור במצטבר, הוועדה תציין כי מאז מועד זה ועד למועד כתיבת שורות אלה, ניתן תוקף לשש תכניות התחדשות עירונית הכוללות תוספת של 765 יח"ד, זאת בהתאם למעקב לשכת התכנון.
7. בהמשך לאמור הוועדה קובעת כי רשימת התכניות המאושרות והמקודמות כמפורט בעדכון זה, יצורפו להחלטה זו וכן יועלו לאתר "תכנון זמין" של מנהל התכנון, ראה תכנית - 'אב/ ים/גנים – יובלים'.

מבני ציבור

8. הוועדה קבעה כי תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים, הכוללת תוספת של מעל 1,000 יחידות דיור במצטבר, יהיה הצגה לוועדה להתחדשות עירונית כי הוגשו בקשות להיתרי בניה עבור 18 כיתות לימוד, וכן ליתר השימושים הציבוריים הנדרשים להיקף זה של יחידות דיור בהתאם למפתח הפרוגרמטי שהוצג הכולל 6 כיתות מעון יום, 9 כיתות גן, תחנה לבריאות המשפחה (כ-200 מ"ר), צרכי רווחה (כ-300 מ"ר), מועדון נוער (כ-250 מ"ר) שלושה עד ארבעה בתי כנסת (כ-800 מ"ר סה"כ).
9. הוועדה תציין כי בדיון ביום 11.09.23 הוצגו בפני הוועדה נתונים בדבר היקף הבקשות להיתר למבני ציבור המקודמות לעת הזו ברובע, העומד על תוספת של 48 כיתות לימוד לצד תוספת מעונות יום, גני ילדים ושימושים אחרים.
10. הוועדה תציין כי ביום 18.3.2024 הוצג באריכות ע"י צוות העירייה - עדכון של ההיתרים שניתנו לשימושים השונים וקידום סטטוטורי של שטחים למבני ציבור. כמו כן הוצגו נתונים בדבר המשך תכנון של בקשות להיתרים וקידום סטטוטורי של תכניות להגדלת המענים הציבוריים ברובע בחומשים הנוכחי והעתיד.
11. בהתייחס לגודל השנתון הסטטיסטי, הוועדה תציין כי בהתאם לנתוני השנתון הסטטיסטי 2022, גודל שנתון החינוך בקריית יובל הוא 2.04%. עם זאת, הנחת העבודה של המחלקה למדיניות התכנון היא שנתון גדול יותר של 2.2%, המהווה הנחה על הצד הגבוה, שמשמעה הבטחת מענים ציבוריים לתרחיש אוכלוסייה גבוה יותר מזה הקיים בפועל. כמו כן נמסר כי ממוצע מחושב של משק בית לפי השנתון הסטטיסטי הוא 3.16.

מרחב ציבורי

12. הוועדה קבעה כי תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים,

הכוללת תוספת של מעל 1,000 יחידות דיור במצטבר, יהיה הצגה לוועדה להתחדשות עירונית בנוגע להתקדמות המימוש בהתאם לעבודה שהוצגה, הכוללת פיתוח של שצ"פים ושל מעברים. 13. בדיון ביום 11.09.23 הוצגו בפני הוועדה התקדמות בפיתוח שצ"פים ומעברים בהתאם לתכנית העבודה שהוצגה, לפיה שלושה שצפים הושלמו ועוד שניים מצויים בהליך תכנון מתקדם, והוצג תכנון מוקדם עבור "שביל היובל" אשר עתיד לקשר את חלקי השכונה הצפוניים והדרום מזרחיים, על בסיס קו הרכס. 14. בדיון ביום 18.3.2024 הוצגה בפני הוועדה התקדמות נוספת בפיתוח שצ"פים ומעברים: פארק אטינגר – הסתיים ומתפקד. הרוגם – הסתיים ומתפקד. אסבסטוניס – נכנסים לביצוע של שלב ג'. הוצג לחברים פארק האסבסטוניס והרוגם (קרית מנחם) כפי שמתפקדים הלכה למעשה במרחב הקיים. השביל הצהוב – פארק ליניארי צר וארוך אשר פותח. הוועדה מברכת על ההתקדמות המשמעותית שהוצגה לחברי הוועדה באמצעות מצגות ותמונות מהשטח. תנועה 15. התכנית האסטרטגית לתחבורה דרום - מערב ירושלים: הוועדה מודה לצתא"ל על הכנת הבדיקות וההמלצות להיבטים התחבורתיים של שכונות יובלים גנים, וקיבוצם למסמכים מקצועיים ועל ההצגה המפורטת שהוצגה בדיון. עם זאת, על עורכי המסמכים לאחד ולעדכן את המסמכים בהתאם להנחיות לשכת התכנון ויועץ התחבורה לוועדה שינתנו בנפרד. מודגש שאין באיחוד המסמכים כדי לעכב קידום תכניות ברובע. זאת בעיקר מאחר שהמסמכים שהוגשו מספקים מבחינת הדרישות הסטטוטוריות שאליהן יש להתייחס ואותן יש לעגן בתכניות המפורטות המקודמות ברובע. אחר 16. הוועדה מברכת על קידום השלד הציבורי ברובע וסבורה כי בהתאם לנתונים שהוצגו ניתן לתת תוקף לתכניות המצויות בקידום בהתאם לשלבויות שהוועדה קבעה בהחלטה מיום 26.12.22. 17. הוועדה מחליטה כי המסמך אחד דלעיל יחד עם החומרים שהוצגו בדיון מיום 18.03.24 יועלו לאתר מנהל התכנון. הציבור יוכל להתייחס למסמכים בתוך 30 ימים ממועד הפרסום באתר מנהל התכנון (במערכת "תכנון זמין" – ראה - 'אב/ ים /גנים - יובלים'). לאחר קבלת ההתייחסויות הוועדה תשוב ותדון בהערות.	
חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, יוחנן ויצמן, שקמה סיג, קיריל פקטה, ישי טלאור, ליזה שיר. החלטה 1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 22.12.26 הוצגו בפני הוועדה נתונים בדבר היקף הבקשות	11/09/2023

להיתר למבני ציבור המקודמות לעת הזו ברובע, העומד על תוספת של 48 כיתות לימוד לצד תוספת מעונות יום, גני ילדים ושימושים אחרים. כמו כן הוצגו נתונים בדבר המשך תכנון של בקשות להיתרים וקידום סטטוטורי של תכניות להגדלת המענים הציבוריים ברובע בחומשים הנוכחי והעתידי. 2. כמו כן הוצגה התקדמות בפיתוח שצ"פים ומעברים בהתאם לתכנית העבודה שהוצגה, לפיה שלושה שצפים הושלמו ועוד שניים מצויים בהליך תכנון מתקדם, והוצג תכנון מוקדם עבור "שביל היובל" אשר עתיד לקשר את חלקי השכונה הצפוניים והדרום מזרחיים, על בסיס קו הרכס. 3. הוועדה מברכת על קידום השלד הציבורי ברובע וסבורה כי בהתאם לנתונים שהוצגו ניתן לתת תוקף לתכניות המצויות בקידום בהתאם לשלביות שהוועדה קבעה בהחלטה מיום 26.12.22. 4. הוועדה תשוב ותדון בתכנית האב בחודש ינואר 24 בדיון בו הנציגים המקצועיים של הוועדה המקומית יעדכנו את מליאת הוועדה בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל, והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים. 5. הוועדה קובעת כי החלטה זו והחומרים שהוצגו יועלו לאתר הוועדה.	
החלטה : 1. בהמשך להחלטת הוועדה מחודש דצמבר 2022, הוצגה בפני הוועדה השלמת הבדיקה התחבורתית שנערכה על ידי הצוות המקצועי מטעם עיריית ירושלים למתחמים הבאים : קריית יובל מערב (ממערב לרחוב הנטקה ומצפון לקריית מנחם), שכונת קריית מנחם, שכונת עיר גנים, קריית יובל מזרח (ממזרח לרח' הנטקה ומצפון לרח' טהון) וקריית יובל דרום (מדרום לרחוב טהון).	07/08/2023

2. הוועדה מברכת את העירייה ואת צתא"ל על המשך הכנת התכנית התחבורתית האסטרטגית, בהתאם למתווה שנקבע בהחלטות הוועדה הקודמות. 3. לאחר שמיעת עמדת יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה סבורה כי מסמך התכנית האסטרטגית לתחבורה ברובע, הכולל את השלמת ההתייחסות המפורטת למתחמים 10,08,07 בתכנית האב מספקת לעת הזו לשם המשך קידום תכניות מפורטות ברובע, וכי יש לכלול את מסקנותיה בתכנית העבודה התחבורתית לרובע. 4. הוועדה תציין כי בהחלטת הוועדה מחודש דצמבר 2022 נקבע כי תכנית העבודה התחבורתית וכן הצעה למנגנון מעקב דינמי, הבוחן את התפקוד השוטף של מערכת התחבורה השכונתית יוצגו עד ליום 23.06.30. עם זאת בהתאם למידע שנמסר מנציג מהנדס העיר תכנית העבודה טרם הושלמה ותוצג בפני הוועדה בחודש ינואר 2024, בדיון בו יעדכנו הנציגים המקצועיים של הוועדה המקומית את מליאת הוועדה בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל, והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים. עוד נמסר ע"י נציג מהנדס העיר כי לצורך קידום פיתוח הרובע מונתה מנהלת פרויקט מטעם העירייה. 5. בנוסף הוועדה קובעת כי תכנית העבודה תכלול את ההיבטים הבאים : 1.5. סקר מצב מדרכות, תוך דגש על רוחב המעבר הפנוי להולכי רגל ללא הפרעות מכל סוג והצעת אפשרויות שיפור והסדרה מדרכות ראויות המייצרות רשת שבילים ומדרכות מפותחת המזמינה "הליכתיות" בין מוקדי השכונה השונים, המגורים ותחנות התח"צ. 2.5. קביעת מעמדו של ציר קוליץ כציר מתע"ן, זאת בהתחשב באפשרויות חיבור למערכת הקיימת והמתוכננת. 3.5. בחינת הצורך בשינויים סטטוטוריים כגון הרחבת דרכים לשם מימוש נת"צים להעדפת	
---	--

תח"צ ביציאה מדרכי השכונות לצירים המרכזיים.

4.5. בהמשך להמלצה לאיגום חניה לטובת תושבי רחוב האביבית, יש להסביר את היקף בעיית

החניה ברחוב אביבית, כמה חניות צריך לייצר באיגום החניות.

5.5. הוספת חתכי רחוב המציגים את הצורך בהרחבות לזכות דרך ברחובות הנדרשים לכך.

6.5. הוועדה סבורה שבתחום התחדשות עירונית הכולל עצימות בניה גבוהה, אין מקום

לרחובות משולבים כהנחיה מתחמית. לפיכך פתרון זה אינו צריך להיות בסל הפתרונות

וההמלצות. עם זאת אין בקביעה זו כדי למנוע תכנון רחוב משולב כפתרון במיקום ספציפי.

7.5. תכנון מפורט ולו"ז ביצוע של אמצעי תחבורה משלימים כגון מעליות, דרגנועים ושבילי

אופניים והולכי רגל המשפרים את גישת הולכי הרגל מרחבי הרובע אל תחנות הרק"ל.

6. כמו כן יש לאחד את מסמכי התכנית האסטרטגית למסמך אחד, בתיאום ובהנחיית לשכת

התכנון. מודגש שאין בעדכון המסמך כדי לעכב קידום תכניות ברובע. זאת בעיקר מאחר

שהמסמכים שהוגשו מספקים מבחינת הדרישות הסטטוטוריות שאליהן יש להתייחס ואותן

יש לעגן בתכניות המפורטות המקודמות ברובע.

7. הוועדה תציין כי בהחלטת ביניים מיום 21.07.13 נקבע כי יקבע בהוראות התכניות המפורטות

כי תנאי בהיתר הבניה יהיה הגשת חוות דעת כתובה מטעם מהנדס העיר לפיה קיים מענה מספק

בהיבטים של פרוגרמה ושלד ציבורי לתוספת יח"ד מכוח התכנית המפורטת. הוועדה קובעת כי

בהתאם להמשך עבודת הבקרה ומאחר שבהחלטתה מיום 2.12.26 הוועדה קבעה שלביות ביצוע

למתן תוקף להמשך קידום תכניות ברובע, הוראה זו תבוטל ותוסר מהוראות תכניות שקודמו

מאז 21.07.13 וטרם פורסמו למתן תוקף.

8. בהמשך לדיוני הוועדה בנוגע למעקב ובקרה של תכנית האב ומאחר שבמסגרת דיונים אלה

התקבלו מספר החלטות, הוועדה מחליטה כי לשכת התכנון תערוך מסמך אחד, הכולל את כל העקרונות שנקבעו במסגרת דיוני והחלטות הוועדה, בהתייחס להיבטים הציבוריים שנדונו בהחלטות אלה. המסמך המאוחד יובא לדיון בוועדה, לשם אימוצו כעדכון המדיניות בתחום תכנית האב, לשם הבטחת המענה הציבורי הנדרש לתוספת הפיתוח בתחום תכנית האב. לאחר אימוץ המסמך על ידי הוועדה, הוא יפורסם באתר האינטרנט של מנהל התכנון. 9. בהמשך לאמור, ובהמשך להחלטות קודמות של הוועדה, הוועדה תמשיך בדיוני המעקב והבקרה של תכנית האב, ותשוב ותדון בנושא בדיון פומבי שיערך בחודש ינואר 2024.	
** הצגת בדיקות תנועתיות מתחם 07 בורוכוב- זנגוויל ומתחם 10 נורית- קוסטה ריקה. חברים שנכחו : שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, אליעזר ראוכברגר, שקמה סיג, יעקב הלפרין, אבישי בר אושר, קיריל פקטה. החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי. נוסף לסדר היום	08/05/2023
** הצגת בדיקות תנועתיות מתחם 07 בורוכוב- זנגוויל ומתחם 10 נורית- קוסטה ריקה. חברים שנכחו : שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, אליעזר ראוכברגר, שקמה סיג, יעקב הלפרין, אבישי בר אושר, קיריל פקטה. החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי. נוסף לסדר היום	08/05/2023
חברים שנכחו : שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן (למעט, בעניין החלטה ציר הנסקה- הנרייטה סולד), אבי בן צור, מתן נחום, טליה שוסברגר, אילון ברנהרד, עמליה אברמוביץ, אליעזר ראוכברגר, חיים כהן, יעקב הלפרין, יוחנן ויצמן, יצחק רביץ, אבישי בר אושר. החלטה : הוועדה התרשמה כי עבודת המעקב והבקרה שנעשתה על ידי גורמי המקצוע	26/12/2022

בעיריית ירושלים היא עבודה מקצועית, מעמיקה ומפורטת, הכוללת הצעות לפתרונות לשם מתן מענה להיבטים הציבוריים הנובעים מההתחדשות העירונית ומתוספת הפיתוח והבינוי בשכונות יובלים גנים. בהתאם לכך, הוועדה מאמצת את המסקנות של גורמי המקצוע בעיריית ירושלים, ומחליטה על המשך קידום תכניות להתחדשות עירונית בשכונה, בכפוף למנגנון השלכיות אשר יפורט להלן:

1. כפי שפורט בהחלטות קודמות של הוועדה, הוועדה רואה חשיבות רבה בקידום ההתחדשות העירונית, אשר מהווה את אחד היסודות של מדיניות התכנון ברמה הארצית, ברמה המחוזית וברמה העירונית. הוועדה תבהיר כי מדיניות זו מבוססת על הרצון לתת מענה לצרכי הפיתוח ולקצב גידול האוכלוסייה הגבוה בישראל, תוך שאיפה לצמצם ככל הניתן את הבנייה בשטחים הפתוחים. בנוסף, מדיניות התכנון המעודדת התחדשות עירונית מבוססת על הצורך בחידוש מבנים ותיקים ברחבי הארץ, חלקם בני למעלה מ-50 שנה, אשר אינם מספקים לרוב תנאי דיור נאותים בהתאם לתקנים העדכניים.

2. מעבר לכך, בבסיס ההתחדשות העירונית עומדת גם התפיסה לפיה להגדלת הצפיפות העירונית יתרונות רבים, ובהם ייעול השימוש בתשתיות עירוניות קיימות וחידושן, הפחתת ההסתמכות על הרכב הפרטי כאמצעי להתניידות במרחב, פיתוח בר קיימא המצמצם את מגוון ההשפעות השליליות של הפעילות האנושית על הסביבה, מתן אפשרות לכניסה של מגוון שימושים לרקמה העירונית התלויה בסף משתמשים מינימאלי, החייאת הרחובות בפעילות אנושית מגוונת, ועוד.

3. עם זאת, הוועדה סבורה כי יש לקדם את ההתחדשות העירונית של מבני המגורים, בד בבד עם ההתחדשות הנדרשת של השלד הציבורי, ותוך הבטחת היערכות הרשות המקומית למתן המענה הנדרש למכלול ההיבטים הציבוריים הכרוכים בהגדלת הצפיפות העירונית ובתוספת תושבים למרחב.

4. בהמשך לאמור, ובהמשך להוראות תכנית האב יובלים גנים בנוגע לבחינת הצורך בעדכון ובבקרה של תכנית האב, החל בשנת 2020, קיימה הוועדה מספר דיונים לשם בחינת מכלול הנתונים המתייחסים לתכניות שהוגשו ברובע במהלך תקופה זו ובחינת ההיבטים השונים המתייחסים למימוש הבינוי המוצע בתכנית האב. במקביל, מהנדס העיר הקים בשנת 2020 צוות בקרה לבחינת ההיבטים האמורים, אשר פועל מאז ועד היום, ואשר עתיד להמשיך ללוות את תהליך ההתחדשות ברובע.

5. בהתאם להערכה עדכנית של צוות הבקרה היקף מימוש תוספת יח"ד הצפוי בשכונה עומד על כ-4,000 יח"ד בחומש הראשון (שנת 2022-2026) וכ-4,000 יח"ד בחומש השני (2027-2031). יצוין כי ההיקף של 4,000 יח"ד מהווה הערכה המצויה על הצד הגבוה.

מבני ציבור:

6. במסגרת הדיונים במליאת הוועדה הוצגה העבודה שנעשתה על ידי הצוות המקצועי של הוועדה המקומית בנוגע לתוספת מבני הציבור הדרושה לשם מתן מענה לתוספת הפיתוח ברובע. בין היתר, בדיון שהתקיים בחודש יולי 2021 הוצגה מסקנת צוות הבקרה כי קיים מענה פוטנציאלי לתוספת של כ-1,800 יח"ד ברובע, ובהמשך לכך בדיון שהתקיים בחודש יוני 2022 הציג צוות הבקרה ראייה כוללת של השטחים למבני ציבור ברובע, את הפרוגרמה הקיימת בהם, וכן מתווה לייעול שטחים אלה באמצעים שונים, לשם מתן מענה לתוספת יחידות הדיור הצפויה ברובע. מסקנות צוות הבקרה שהוצגו לוועדה הן כי בכפוף ליישום תכנית העבודה, ניתן לתת מענה לתוספת של 8,000 יח"ד ברובע וזאת על פני העשור הקרוב.

7. יצוין כי בהתאם לבדיקת לשכת התכנון, כיום מקודמות 18 תכניות להתחדשות עירונית, המצויות בשלבי קידום שונים, וכוללות תוספת של כ-4,550 יח"ד. בהנחת מימוש של 30%, המבוססת על כך שמדובר בתכנית שטרם אושרו או הופקדו, תכניות אלה צפויות להוסיף לרובע היקף של כ-1,400 יח"ד.

8. בהמשך לאמור ובהתאם להצעת הממונה על תכנון מבני הציבור בעיריית ירושלים, ועל מנת להבטיח את המענה הנדרש מבחינת מבני ציבור לתוספת יחידות הדיור המוצעת בתכניות המקודמות להתחדשות עירונית, הוועדה קובעת את שלביות הביצוע הבאה:

9. תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים, הכוללת תוספת של מעל 1,000 יחידות דיור במצטבר, יהיה הצגה לוועדה להתחדשות עירונית כי הוגשו היתרי בנייה ל-18 כיתות לימוד, וכן ליתר השימושים הציבוריים הנדרשים להיקף זה של יחידות דיור, לרבות גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, ועוד, והכל בהתאם למפתח הפרוגרמתי שהוצג על ידי הממונה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

10. הוועדה מקבלת את עמדת מהנדס העיר לפיה פתרונות לכיתות לימוד על יסודי יתאפשרו גם במיקומים אחרים במרחב הסמוך. מכל מקום, הפתרונות האמורים יוצגו לוועדה טרם מתן תוקף לתכניות המציעות למעלה מ-1,000 יחידות דיור במצטבר.

11. בנוסף, הוועדה קובעת כי הנציגים המקצועיים של הוועדה המקומית יעדכנו את מליאת הוועדה פעם בשנה, במהלך חודש ינואר, בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל, והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים בהתאם להחלטה זו.

12. בהמשך להחלטה מיום 13.07.2021, הוועדה קוראת לוועדה המקומית לקדם העדפה תכנונית לפתרונות המאפשרים מתן מענה לצרכי ציבור בהפרשות מבונות על פני הקצאת קרקע למבני ציבור, וזאת גם עבור בתי ספר. הוועדה סבורה כי פתרונות אלה משקפים ניצול מיטבי של משאב הקרקע העירונית ויתרונם בכך שמימושם נעשה בד בבד עם בניית מבני המגורים ותוספת יחידות הדיור, והשלמתם מהווה תנאי לאכלוס מבני המגורים.

מרחב ציבורי:

13. בפני הוועדה הוצגה עבודת צוות הבקרה בהובלת אדריכל העיר, אשר התמקדה בשיפור התנועה במרחב בדגש על הליכתיות וכן פיתוח שצ"פים, מעברים ופארקים. במסגרת זו הוצגו לוועדה המרחבים הציבוריים המצויים כיום בביצוע, וכן תכנית עבודה למימוש מעברים ולפיתוח שצ"פים ופארק בחמש השנים הקרובות.

14. הוועדה התרשמה כי פיתוח המרחב הציבורי בהתאם לעבודה שנעשתה, צפוי לשפר באופן משמעותי את המרחבים הציבוריים הפתוחים ברובע, תוך מתן מענה לצרכים הנובעים מתוספת הפיתוח ויחידות הדיור במסגרת ההתחדשות העירונית ברובע. הוועדה רשמה לפנייה כי הצפי להשלמת פיתוח פארק האסבסטונים ושלושה שצ"פים נוספים ברובע הוא בשנים 2023-2024. בהתייחס למעברים, הוועדה תציין כי הוצג לוועדה כי את רוב המעברים ניתן לממש באופן מיידי, וחלקם לא ניתן לממש כיום בטרם הסדרה סטטוטורית. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת את שלביות הביצוע הבאה:

15. תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים, הכוללת תוספת של מעל 1,000 יחידות דיור במצטבר, יהיה הצגה לוועדה להתחדשות עירונית בנוגע להתקדמות המימוש בהתאם לתכנית העבודה שהוצגה, הכוללת פיתוח של שצ"פים ושל מעברים.

16. בנוסף, הוועדה קובעת כי הנציגים המקצועיים של הוועדה המקומית יעדכנו את מליאת הוועדה פעם בשנה, במהלך חודש ינואר, בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל, והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים בהתאם להחלטה זו.

תנועה

17. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 13.07.21, נערכו עדכונים לבדיקה התחבורתית. עדכון ראשון בוצע לדרום קרית יובל והעדכון השני בוצע למתחם 06.

18. בהתאם להנחיות לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה, הבדיקה המעודכנת כללה התייחסות, בין השאר, למצבם הפיזי של הדרכים והרחובות בשכונה, לבחינת האפשרות לשינוי הסדרי התנועה, וכן המלצות לגבי הרחבת רחובות ובכלל, וזאת בין השאר לצורך ניצול יעיל יותר של רצועת הדרך הקיימת כיום, ושיפור הבטיחות והנוחות של תנועת הולכי רגל ותח"צ ברחובות השכונה.

19. במסגרת עדכון הבדיקה, פורטו המלצות לשיפור ההיבטים התחבורתיים במסגרת תכניות המקודמות בקרית יובל דרום (בהתאם לגבולות המתחם המסומנים בהשלמת הבדיקה מיוני 2022) ובמתחם 06 (בהתאם לגבולות המתחם המסומנים בהשלמת הבדיקה מנובמבר 2022), וזאת לצורך שיפור ניידות הולכי הרגל בתוך השכונה ובין השכונה לתחנות הרק"ל, וכן המלצות לשיפורים נוספים בעלי השלכות תחבורתיות מובהקות, גם אם חלקם אינו בהכרח בתחום התחבורתי, כגון הגדלת היקף המסחר השכונתי ומיקודו בתוך השכונה. עם זאת, הוועדה סבורה שיש לעדכן את חתכי הרוחב המוצעים, בהם רוחב המדרכה קטן מ-2.5 מ', כך שיובטח רוחב מדרכות של לפחות 2.5 מ'.

20. הוועדה סבורה שהשלמת הבדיקות וההתייחסות להיבטים התחבורתיים שנדרשו נותנת מענה מספק לעת הזו לצורך הפקדת תכניות במתחמים קרית יובל דרום ו-06 המקודמות בימים אלו בלשכת התכנון המחוזית. כתנאי להפקדה בפועל, תיבדק ע"י לשכת התכנון התאמת כל תכנית להמלצות, וככל שיש בכך צורך התכנית תעודכן.

21. הוועדה קוראת לעירייה להציג בפניה תכנית עבודה לביצוע שיפור התשתית התחבורתית בשכונה, גם ללא קשר עם פיתוח ומימוש התכניות המקודמות בשכונה. על תכנית העבודה להתבסס על הבדיקות והמסקנות כאמור בבדיקה, ולכלול לו"ז לתחילת וסוף ביצוע הפרויקטים השונים הכלולים בתכנית העבודה. הוועדה קובעת כי תכנית העבודה תוצג למליאת הוועדה עד ליום 30.06.2023. הוועדה סבורה שפרק זמן זה מספיק להכנת תכנית העבודה, וצפוי להותיר פרק זמן מספק לביצוע השיפור הנדרש בהתאם לתכנית העבודה עד לאכלוס ראשון בתכניות המקודמות בשכונה.

22. בקשר לתכנית העבודה, הוועדה מפנה את תשומת לב העירייה במיוחד לממצאים של הסעיף העוסק בסקר המדרכות בשכונה, המראה הליכתיות ירודה בשכונה, כמויות גבוהות של מכשולים, במיוחד רכבים חונים, ברוב המדרכות בשכונה.

23. כאמור בהחלטה מתאריך 13.07.2021, הוועדה סבורה שקיים צורך בעדכון תדיר של מצב התשתית התחבורתית בשכונה לרבות ביצוע השיפורים כפי שהומלצו בדו"ח השלמת הבדיקה. כנגזר מכך נדרש עדכון מעת לעת של תכנית העבודה לביצוע התשתית התחבורתית בשכונה. כמו כן נדרשת בחינת יעילות המערכת התחבורתית בכללותה והפרויקטים התחבורתיים הספציפיים שיבוצעו כחלק ממימוש התכניות.

24. לצורך כך, הוועדה קוראת לעירייה לפתח בשיתוף עם לשכת התכנון המחוזית מנגנון מעקב דינמי, הבוחן את תפקוד מערכת התחבורה השכונתית ומציע שיפורים ועדכונים בכל תקופה או לאחר כל אכלוס של מספר יח"ד כפי שיקבע מראש. בדיקה זו תלווה במסקנות אופרטיביות לביצוע השיפורים הנדרשים בשלב הפיתוח. ככל שיהיה בכך צורך, יכללו השיפורים גם הכנת וקידום תכניות סטטוטוריות משלימות.

25. הוועדה סבורה שחשיבות מנגנון מעקב כאמור, הינה מעבר לחשיבות השכונתית. זאת מאחר שמיזמי נגישות והתגברות על פערי גבהים דומים, מקודמים בשכונות נוספות ברחבי העיר.

26. הוועדה קוראת לעירייה להשלים בהקדם את הבדיקות המפורטות גם לשאר מתחמי הרובע (מתחמים 7, 8 ו-10 בתכנית האב). הבדיקה תוצג למליאת הוועדה המחוזית בהקדם האפשרי, ותהווה תנאי למתן תוקף לתכניות בחלקים האחרים של הרובע.

27. בנוסף, הוועדה קובעת כי הנציגים המקצועיים של הוועדה המקומית יעדכנו את מליאת הוועדה פעם בשנה, במהלך חודש ינואר, בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל, והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים בהתאם להחלטה זו. אחר 28. הוועדה קובעת כי החלטה זו תועלה לאתר מנהל התכנון ותהווה השלמה למסמכי תכנית האב. 29. הוועדה מברכת על העבודה המקצועית של צוות הבקרה, לרבות היועצים החיצוניים. בהקשר זה, ובהתייחס לטענות שהועלו בעניין מסמך הפרוגרמה שנערך על ידי צוות הבקרה, הוועדה תציין כי המסמך הופץ לכל חברי הוועדה, והוועדה מקבלת את עמדת הממונה על תכנון מבני ציבור בעירייה, כי מסמך זה מצוי עדיין בתהליך עבודה, ומהווה בסיס להמשך עבודת הצוות. בהמשך לכך, הוועדה רשמה לפנייה כי צוות הבקרה מטעם עיריית ירושלים ממשיך בעבודתו השוטפת למעקב אחר המענה הציבורי ברובע, בשיתוף פעולה עם המנהלים הקהילתיים. 30. הוועדה תציין כי במהלך הדיון נטען כי הוגשה בקשה לפי סעיף 18(ז) בעניין החלטת הוועדה המקומית בנוגע לעדכון תכנית האב. הוועדה תבהיר בהקשר זה כי החלטה זו מבוססת על הדיונים שהתקיימו בוועדה המחוזית ועל המידע שנמסר במסגרת דיונים אלה על ידי הצוות המקצועי של עיריית ירושלים, תוך הפעלת שיקול דעת על ידי מליאת הוועדה. 31. הוועדה תשוב ותדון בתכנית האב בתוך פרק זמן של שנה, בחודש ינואר 2024, בהתאם למפורט בהחלטה זו. במסגרת דיון זה תובהר גם סוגיית גודל שנתון ביחס לנתוני הלמ"ס.	
החלטה בעניין ציר הנטקה-הנרייטה סולד 32. הוועדה תציין כי בהתאם להמלצת מהנדס העיר, בין היתר, לאור היקפי המימוש החזויים, נדרש לקבוע סדרי עדיפויות לקידום תכניות חדשות ברובע ולהתרכז באזורים המסומנים כאדומים וכתומים בתכנית האב, ולא לקדם תכניות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי כגון אזורי בנה ביתך ובניה בלתי רוויה, גם אם הם נמצאים על ציר הרכבת הקלה. 33. הוועדה תציין כי היא רואה חשיבות רבה במימוש מדיניות הרק"ל, המהווה אבן בסיס של מדיניות התכנון של הוועדה. עוד תציין הוועדה כי מימוש מדיניות הרק"ל מאפשר בדרך כלל עירוב שימושים בהיקף משמעותי יותר לרבות שטחי מסחר ותעסוקה, מייצר חזיתות עירוניות פעילות וראויות לאורך צירים אלו וכן יצירת מעברים המגדילים את נגישות תושבי השכונה לציר הרק"ל ולתחנות הרכבת עצמן. 34. עוד תציין הוועדה כי בהתאם לעבודה שהוצגה על ידי צוות הבקרה יש חשיבות רבה בתוספת שימושי תעסוקה בשכונה אשר יגדילו את אפשרויות התעסוקה עבור תושבי הרובע וכן יפחיתו את הצורך ביוממות, וכפועל יוצא את עומסי התחבורה במרחב. 35. על כן קובעת הוועדה כי לאורך רחוב הנטקה והנרייטה סאלד ניתן יהיה לקדם תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל וזאת במתחמים בגודל של 1.5 דונם לפחות, תוך קביעת תמהיל שימושים הכולל 25% לשימושי תעסוקה. במתחמים ששטחם פחות מ-1.5 דונם, יקבע תמהיל שימושים הכולל 50% לתעסוקה.	
ירד מסדר היום	19/12/2022
חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, קיריל פקטה, ענת ישראלי, דנית שקד, ישי טלאור, אליעזר ראוכברגר, יוחנן וייצמן, חיים	28/11/2022

כהן, איילון ברנהרד. החלטה: לשוב ולדון.	
הוועדה לאחר ששמעה סקירה של השנים האחרונות והצפי לעתיד ובחנה את נושא התחבורה המרחב הציבורי והפרוגרמה סבורה כי ניתן להמשיך לקדם בשכונה תכניות בהתאם לתכנית האב וההמלצות הבאות: הוועדה התרשמה כי החומר שהוצג בפניה מציע פתרונות של ממש אם עם זאת בגלל אופי התכנית מורכבות וטווח הזמן הוועדה מבקשת להמשיך ולקיים מעקב אחר ביצוע התכנית. היקפי הפיתוח מחייבים תיעדוף בקידום וטיפול בתכניות, ומתן עדיפות לקידום מתחמי התחדשות עירונית (בדגש על "אדומים" ו"כתומים" באזורי מרכזיות גבוהה) על פני תכניות על קרקע פנויה, אלא אם כן בתכניות של מתחמים פנויים יש הפרשות משמעותיות לצורכי ציבור הנותנות מענה לתכנית עצמה ולחוסרים קיימים בשכונה. לאור היקפי המימוש שהוצגו לוועדה המייצרים תוספת משמעותית של כ 8000 יחידות דיור חדשות בשני החומשים הקרובים יש לקבוע סדרי עדיפות ברורים לקידום תכניות חדשות ולהתרכז באזורים המסומנים כאדומים בתכנית האב ובכתומים, לאור זאת יש להפסיק לקדם תכניות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי כגון אזורי בני ביתך ובניה בלתי רוויה גם אם הם נמצאים על ציר רכבת קלה. היכולת לספק מענה לגידול הצפוי תחייב היערכות קפדנית, תוך שמירה על השטחים הפנויים כיום לצרכי ציבור, בחינת פוטנציאל תוספת זכויות הבניה והשימושים במגרשים המבונים ודרישה מקסימלית של צרכי ציבור בתכניות המקודמות כיום. בכל תכנית המקודמת להתחדשות עירונית יש להציע טיפול במרחב הציבורי בהתאם למסמכים שהוצגו בפני הוועדה, הם באמצעות הרחבת כבישים במקומות הנדרשים לכך והן באמצעות יצירת שבילים וחיבורים בהתאם למפה שהוצגה המשפרת את המרחב הציבורי. יש להכין בתיאום עם מהנדס העיר שלביות ביצוע שתקבע את הדרישות הפרוגרמטיות לצורכי ציבור הקושרת בין היתרי בניה ליחידות דיור לביצוע בפועל של שטחים לצורכי ציבור בהתאם לביקושים. במסגרת כל תכנית שנמצאת בתהליך וטרם קיבלה תוקף יש לבחון את ההתאמה למרחב הציבורי שהוצג בתכניות הפיתוח הכלליות, נספח התנועה ונספח ההלכתיות ולתקן בהתאם ולקבוע תנאים להיתרי בניה לעניין שלביות הביצוע שבטבלה הכללית. לצמצם תמורות למינימום כדי למתן עומס מצד אחד, ולאפשר ישימות כלכלית מצד שני. לבחון בקשות לתוספת יחידות דיור על פי שבס בזהירות ורק בכפוף לפתרונות פרוגרמטיים מספקים. לקדם תכניות לניצול יעיל יותר של מגרשים לצורכי ציבור כולל בחינה של פינוי בינוי למגרשים ציבורים כפי שהוצג לוועדה במצגת בדיון (מוצע לקבוע כי לא יוצא היתר	23/11/2022

בנייה במגרש המיועד לצרכי ציבור ללא בחינה מעמיקה כי אכן נוצלו כלל זכויות הבנייה והשימושים הניתנים לשילוב במגרש). מוצע לקבוע מנגנון "השמדה עצמית" לתכניות על מנת לאפשר תחלופה במלאי התכנוני- לגרוע ממנו לאורך זמן תכניות שאינן ישימות ולהחליפן ביוזמות חדשות	
חברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, עמליה אברמוביץ, אורלי זיו, אליעזר ראוכברגר, חיים כהן, עופר ברקוביץ, יוחנן וייצמן, אבי בן צור, מתן נחום, דורון לביא, אילון ברנהרד. החלטה : הוועדה מברכת על העבודה המקצועית שנעשתה בנושא המרחב הציבורי ברובע יובלים גנים. הוועדה מחליטה כי העבודה שנעשתה תפורסם באתר האינטרנט של הוועדה, לרבות פירוט הנתונים ולוחות הזמנים הצפויים לביצוע של ההיבטים השונים. הוועדה תשוב ותדון בנושא בדיון נוסף בחודש יולי. בהמשך לבקשת יו"ר הוועדה המקומית, הוועדה קוראת לוועדה המקומית לקיים דיון נוסף בנושא טרם הדיון הנוסף בוועדה המחוזית.	20/06/2022
	02/05/2022
ירד מסדר היום	28/03/2022
חברים שנכחו : עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, אבי בן צור, דורון לביא, לירון דין, אליעזר ראוכברגר, עופר ברקוביץ/ יוחנן וייצמן, חיים כהן, טליה שוסברגר, עמליה אברמוביץ, אילון ברנהרד. החלטה : 1. בפתח החלטה זו הוועדה תציין כי היא רואה חשיבות רבה בקידום ההתחדשות העירונית, אשר מהווה את אחד היסודות של מדיניות התכנון הארצית, בהתאם להחלטות הממשלה בנושא, ובהתאם להחלטות המועצה הארצית לתכנון ובניה ותכניות המתאר הארציות השונות. 2. הוועדה תבהיר כי מדיניות התכנון מבוססת על הרצון לתת מענה לצרכי הפיתוח וקצב גידול האוכלוסייה הגבוה בישראל, תוך שאיפה לצמצם ככל הניתן את הבנייה בשטחים הפתוחים. בנוסף, מדיניות התכנון מבוססת על הצורך בחידוש מבנים ותיקים ברחבי הארץ, חלקם בני למעלה מ-50 שנה, אשר אינם מספקים לרוב תנאי דיור נאותים בהתאם לתקנים העדכניים.	13/07/2021

3. מעבר לכך, בבסיס ההתחדשות העירונית עומדת גם התפיסה לפיה להגדלת הצפיפות העירונית יתרונות רבים, ובהם ייעול השימוש בתשתיות עירוניות קיימות וחידושן, הפחתת ההסתמכות על הרכב הפרטי כאמצעי להתניידות במרחב, פיתוח בר קיימא המצמצם את מגוון ההשפעות השליליות של הפעילות האנושית על הסביבה, מתן אפשרות לכניסה של מגוון שימושים לרקמה העירונית התלויים בסף משתמשים מינימאלי, החייאת הרחובות בפעילות אנושית מגוונת, ועוד.

4. ההתחדשות העירונית מונחת גם בבסיס מדיניות התכנון של הוועדה, בהתאם לעקרונות תכנית המתאר המחוזית, תמ"מ 30/1, ותכנית המתאר ירושלים 2000, המתווה את מדיניות התכנון לעיר.

5. בהמשך לעקרונות תכנית המתאר 2000, הוכנה תכנית האב לרובע יובלים-גנים, המייצרת מסגרת כוללת ומתווה איכותי להתחדשות הרובע.

6. יצוין כי תכנית האב הוכנה בשנים 2010-2015 תוך הליך שיתוף ציבור נרחב, אומצה על ידי מליאת הוועדה בשנת 2015 ומשמשת מאז כמדיניות התכנון ברובע.

7. במסגרת החלטתה בדבר אימוץ תכנית האב, קבעה הוועדה כי בחלוף כארבע שנים יתקיים דיון עדכון ובקרה לצורך בחינת מכלול הנתונים המתייחסים לתכניות שהוגשו ברובע במהלך תקופה זו, בחינת ההיבטים השונים המתייחסים למימוש הבינוי המוצע בתכנית האב, ולשם קבלת החלטה בדבר הצורך לערוך שינויים בתכנית האב.

8. לאחר עיכוב מסוים ביחס למועד שנקבע, קיימה מליאת הוועדה דיון עדכון ובקרה ביום 19.05.2021.

9. במסגרת הדיון הוצגה בפני מליאת הוועדה סקירה מקיפה של מכלול ההיבטים התכנוניים הקשורים בתכנית האב ובמימושה במרחב, וזאת הן על ידי לשכת התכנון והן על ידי צוות בקרה מטעם עיריית ירושלים.

10. בנוסף, נשמעה במהלך הדיון עמדת נציגי המנהלים הקהילתיים, המהווים שותף חשוב בקידום התחדשות המרחב, בקידום שיתוף הציבור בתהליך ההתחדשות, ובהבאת נקודת המבט של תושבי הרובע לתהליך זה.

11. לאחר בחינת מכלול הנתונים שהוצגו, שמיעת עמדת מהנדס העיר בהתאם להחלטת הוועדה מיום 19.05.21, ולאור החשיבות שהוועדה רואה בהמשך קידום ההתחדשות העירונית ברובע, הוועדה מחליטה על המשך קידום תכנית במרחב בהתאם לתכנית האב ובכפוף למפורט להלן:

מימוש תכנית האב

12. כפי שפורט לעיל, תכנית האב יצרה מסגרת תכנונית כוללת לבחינת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית במתחמים השונים, וזאת במקביל לעקרונות מנחים לתכנון השלד הציבורי של הרובע. בהקשר זה נקבעו עקרונות תכנון לקידום השטחים למבני ציבור ברובע ולמתן מענה תנועתי לתוספת יח"ד, כמו גם התווית השלד הירוק של הרובע הכולל שדרות ראשית, הדגשה של "ציר הרכסים" כציר ירוק ומוטה הליכה הקושר את חלקי הרובע השונים, והדגשת העמקים והוואדיות המהווים את מרבית השטחים הפתוחים ברובע.

13. בהתייחס להיקף תוספת יח"ד הצפויה, נקבע במועד הכנת תכנית האב (שנת 2010) יעד לתוספת של כ-7,500 יח"ד לרובע לשנת 2030, עד לסך כולל של 17,570 יח"ד.

14. בהתאם לסקירה שהוצגה במהלך הדיון, נכון למועד זה אושרו ברובע 16 תכניות לפינוי בינוי, הכוללות תוספת של כ-3,900 יח"ד. בנוסף, קיימות שלוש

תכניות, המצויות בשלבי תכנון מתקדמים, המציעות תוספת של כ-1,104 יח"ד וכן 16 תכניות, המצויות בשלבי תכנון ראשוניים, המציעות תוספת של כ-4,360 יח"ד. בהתאם לנתונים אלה, מאז אימוץ תכנית האב קודמו 35 תכניות לפינוי בינוי, המצויות בשלבים שונים כאמור, המציעות תוספת של כ-9,341 יח"ד.

15. בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי תכנית האב הניעה תהליך ראוי של תכנון להתחדשות עירונית למבנים רבים ברובע, הגם שמימוש תהליך זה בדמות הריסת המבנים הקיימים והקמת חדשים תחתם מצוי בראשיתו בלבד. בהקשר זה יצוין כי כל המתחמים אשר סומנו בתכנית האב כנדרשים להתחדשות מעמיקה ("האדומים"), למעט מתחם אחד (קולומביה 10-8-6), כלולים בתכניות אשר אושרו או מצויות בשלבי תכנון מתקדמים.

16. כן הוצגו תכניות אחרות ברובע, שאינן מציעות התחדשות בדרך של פינוי בינוי, במסגרתן אושרו או מקודמת תוספת של כ-1,440 יח"ד. בנוסף, הוצגו בקשות להיתרים המציעות חיזוק מבנים ותוספות מכוח תמ"א 38, הכוללות תוספת של כ-400 יח"ד בהנחת מימוש של 70%.

17. על אף הקידום המשמעותי של תכניות בתחום תכנית האב, הליך מימוש התכניות מצוי אך בראשיתו. בהקשר זה יצוין כי תהליכי המימוש של התכניות לפינוי בינוי הינם מורכבים ותלויים בין היתר בהסכמת כלל דיירי המתחם, הסכמה שאינה קיימת במלואה בשלב קידום התכנית.

18. בשל כך, עד למועד זה מקודמים היתרים למתחמי פינוי בינוי ספורים בלבד. בהתאם למידע שנמסר במסגרת הדיון, ההיתרים המקודמים כיום ברובע מכוח תכניות מאושרות לפינוי בינוי כוללים תוספת של כ-520 יח"ד בלבד. בהמשך לאמור, קיימת סבירות גבוהה כי תכניות מאושרות או כאלה המצויות בתהליך ימומשו באופן חלקי בלבד. יצוין כי לעת הזו מקודמת גם בניה או היתרים לתוספת של כ-700 יח"ד, וזאת מכוח תכניות שאינן לפינוי בינוי.

19. בהתאם להערכת לשכת התכנון, בשיתוף עם אגף התכנון בעיריית ירושלים, היקף המימושים הצפוי של התכניות לפינוי בינוי הינו כדלקמן: תכניות מאושרות שמקודם מכוחן היתר בניה - 100% מימוש, תכניות מאושרות שטרם מקודם מכוחן היתר בניה - 60% מימוש, תכניות המצויות בהליך תכנון מתקדם - 30% מימוש, תכניות המצויות בשלבים ראשוניים של הליך תכנון - 20% מימוש.

20. בהתאם להערכה האמורה, ובהתאם להערכה של צוות הבקרה של עיריית ירושלים, סה"כ תוספת יחידות הדיור הצפויה ברובע עד שנת 2040 עומדת על כ-3,734 יח"ד באמצעות מימוש של תכניות לפינוי בינוי, כ-1,440 יח"ד באמצעות מימוש של תכנית שאינן לפינוי בינוי, וכ-401 יח"ד באמצעות היתרים מכוח תמ"א 38.

21. בהתאם לאמור, תוספת יחידות הדיור הצפויה ברובע עד לשנת 2040 כוללת בסה"כ תוספת של כ-5,575 יח"ד, עד לסך כולל של כ-17,500 יח"ד ברובע. כפי שנמסר במסגרת הדיון, הערכת צוות הבקרה היא כי היקפי המימוש יעמדו במוצע על כ-1,400 יח"ד בכל אחד מארבעת החומשים, עד לשנת 2040.

22. לסיכום חלק זה, הוועדה תציין כי הגם שהיקף תוספת יחידות הדיור המוערך תואם את היעד שנקבע בתכנית האב, הרי שתהליכי התכנון ותהליכי המימוש מתמשכים על פני תקופה ארוכה יותר מזו שהוערכה בתכנית האב. בהתאם לנתונים אלה, הצפי להשלמת היעד שנקבע בתכנית האב צפוי להידחות בפרק זמן של למעלה מעשור.

הבינוי

23. בפני הוועדה הוצגו הדמיות הממחישות את הבינוי המצטבר ברובע, בהתאם לתכניות אשר אושרו ואשר מצויות בהליכי תכנון. הוועדה תציין כי הדמיות אלה עולות בקנה אחד עם ההדמיות שהוצגו בעת אימוץ תכנית האב, והן מציגות הלכה

למעשה את ציפוף הרקמה הבנויה ברובע בהתאם לעקרונות שנקבעו בתכנית האב.

24. כן הוצג בפני הוועדה ניתוח מקיף של כלל הבינוי בתכניות שאושרו או מקודמות ברובע, ממנו עולה כי במרבית התכניות המציעות בינוי בינוי, מוצע שילוב של בניה גבוהה עם בנייה שאינה גבוהה, וכי מרבית המבנים המוצעים בתכניות אינם מבנים גבוהים בהתאם להגדרות תכנית המתאר 2000.

25. בהקשר זה הוצג בפני הוועדה כי מנהל התכנון, בשיתוף משרד המשפטים, מקדמים תהליך להסדרת היבטים של תחזוקת מבנים גבוהים, לרבות הסדרת פעילות חברות תחזוקה. הוועדה תציין כי נושא תחזוקת מבנים גבוהים עולה באופן תדיר במסגרת קידום תכניות הכוללות בניה גבוהה. הוועדה סבורה כי השלמת עבודה זו והסדרתה בחקיקה תיתן את המענה הראוי לנושא זה.

26. עוד צוין כי הבינוי בתכניות נבחן תוך מתן דגש לאיכות מפלס הקרקע של הבינוי והממשק שלו עם המרחב הציבורי. מן הדוגמאות שהוצגו עולה כי תכניות להתחדשות עירונית מציעות שדרוג של הרקמה הבנויה במפלס הקרקע, שיפור של איכות הרחוב והחוויה האנושית לאורכו, ויצירת מעברים וקישורים רגליים חדשים (בחלקם מכניים). בנוסף, עולה כי התכניות האמורות מציעות עירוב שימושי מסחר ומגורים, יחד עם שימושים ציבוריים, אשר יש בהם כדי להעשיר את איכות החיים העירונית, להגדיל את המענים השונים לתושבים במרחק הליכה, לצמצם את הנסועה ברכב ולאפשר קיום יחסי גומלין מעשירים בין שימושים אלה.

27. בהתאם לאמור, הוועדה סבורה כי התכניות להתחדשות עירונית המקודמות במרחב מציעות ערך מוסף, הכולל שדרוג של הרקמה הבנויה והמרחב הציבורי, וזאת מעבר לחידוש המבנים, התאמתם לתקני דיור עדכניים ותוספת יחידות הדיור.

28. הוועדה בחנה את עמדת מהנדס העיר לעדכן את מדיניות הבינוי ביחס למתחמים הכתומים ברובע, ולאפשר בהם בחינה בתכנית מפורטת של בינוי מעל 12 קומות, ללא הגדלה של צפיפות יחיד וזאת על מנת לצמצם את תכסית הבינוי ולאפשר הפרשה בקרקע לצרכי ציבור.

29. כפי שהוצג בדיון, המבנים שסומנו בקטגוריית "הכתומים" הינם בעלי שונות רבה, וכוללים מבני שיכון בגבהים שונים ובתצורות בינוי שונות. בנוסף, קיימת שונות רבה בצפיפות במצב הקיים במתחמים אלה, ובמאפיינים הטופוגרפיים והמקומיים של כל מתחם. כן שונה מיקומם ברובע בהתייחס לקרבה למוקדים שכונתיים, לצירים ראשיים ולצירי הרכבת הקלה.

30. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי בשל השונות המאפיינת את המתחמים הכתומים, ובשל הצורך במתן מגוון של מענים ציבוריים במתחמים השונים, נכון לאפשר בחינת מגוון תצורות בינוי במתחמים אלה, אשר יאפשרו גמישות תכנונית זו. על כן קובעת הוועדה כי במתחמים הכתומים תתאפשר בתכנית מפורטת בחינה של בניה מעל גובה 12 קומות תוך שמירה על היקף יחידות הדיור, בכפוף לבחינת חלופות בינוי הכוללות שילוב בנייה גבוהה ושאינה גבוהה, בתכנית מצומצמת, וזאת בכפוף לשיפור משמעותי של המרחב הציבורי והפרשת קרקע לצרכי ציבור בנוסף להפרשות מבונות.

31. עוד קובעת הוועדה כי בארבעת המגרשים בתחילת רחוב אורוגוואי (חלקות 8,132,160,161), המסומנים בתכנית האב כמתחמים "כחולים", תתאפשר בחינה של תכניות המציעות הריסה של המבנים הקיימים, ובנייה חדשה בהתאם לעקרונות תכנית המתאר 2000, הכוללת מבנים בגובה של שש קומות, בהיקף בינוי של עד 240% מרבי, ובנוסף שטחי בנייה לחזית מסחרית כלפי הרחוב. הוועדה תציין כי מדובר במגרשים המייצרים את דופן הרחוב הפונה כלפי המרכז המסחרי, שהוא מוקד שכונתי משמעותי, המהווה את אחד הפנים של הרובע ומרכז פעילות אינטנסיבית ומגוון שימושים לאורכו. במצב הקיים, מגרשים אלה משלבים שימושים מסחריים פעילים בחזית כלפי הרחוב, אך בצורה שאינה מוסדרת ואינה מיטבית. הוועדה סבורה כי הגדלה מתונה של היקף הבינוי במגרשים אלה תואמת את ההקשר העירוני שלהם ועשויה להניע תהליך התחדשות של הריסה ובניה

שיאפשר יצירת דופן עירונית ראויה, שיפור של המרחב הציבורי ושילוב מיטבי של שימושי המסחר הקיימים, באופן שהינו עדיף על מתווה של תוספות והרחבות בינוי. במסגרת התכנית המפורטת תיבחן הרחבת זכות הדרך וקביעת קו בנין 0 לשימושי המסחר.

השלד הציבורי

32. הוועדה תציין כי ככלל, במסגרת הליך תכנוני להקמת שכונה חדשה על קרקע פנויה, מוצעות מלוא ההקצאות הנדרשות לצרכי הציבור השונים, לרבות יצירה של שלד תנועתי בעל כושר נשיאה התואם את היקף השכונה וסביבתה, וכן קביעת שלביות ביצוע המבטיחה את המענה הציבורי הנדרש בד בבד עם מימוש הבינוי למגורים.

33. בשונה מהאמור, הליך התחדשות עירונית ברקמה עירונית קיימת, הגם שהוא תהליך תכנוני נכון וראוי, כרוך במורכבות ובאי וודאות, המצריכים התייחסות והיערכות שונה בהתייחס למענה הציבורי הנדרש לתוספת יחידות הדיור ולשדרוג השלד הציבורי של הרובע.

34. כפי שהוצג בעת הדיון, תכניות להתחדשות עירונית כוללות הפרשות מבונות לצרכי ציבור, וזאת כפתרון המותאם לתכניות אלה, לשם מתן מענה לתוספת הפיתוח ויחידות הדיור המוצעות בהן, ובהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים, היא הגורם המקצועי האמון על נושא זה. כך הוצג כי ב-16 תכניות אשר אושרו ברובע נקבעה הפרשה מבונה עבור 34 גני ילדים ומעונות יום, וכן כ-10,000 מ"ר לשימושי תרבות, רווחה, בריאות, קהילה, דת וכיו"ב. הוועדה סבורה כי ההפרשות המבונות לצרכי ציבור נותנות מענה ציבורי ראוי לתוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית בהיבטים שפורטו לעיל, וזאת כמובן בכפוף למימוש התכנית לפינוי בינוי.

35. עם זאת, התוספת המצטברת של יחידות הדיור המוצעות בתכניות השונות, דורשת גם תוספת של בתי ספר, אשר קיים קושי יחסי לשלבם כהפרשה מבונה במסגרת התכניות המציעות התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי.

36. כפי שהוצג בדיון על ידי צוות הבקרה, אשר בחן את מצאי השטחים הציבוריים ברובע בראייה כוללת, קיים כיום מענה פוטנציאלי לתוספת של כ-1,800 יח"ד ברובע. עם זאת זוהה מחסור פוטנציאלי בחומש הראשון (עד שנת 2025) של מענה נגיש לחמש עד שבע כיתות גן ומעון באזור רחוב טהון. עוד הוצג כי בכפוף להיערכות העירייה בהתאם להמלצות צוות הבקרה, ניתן יהיה לתת מענה לתוספת של 4,000 יח"ד עד החומש השלישי (עד שנת 2035).

37. צוות הבקרה ציין בהיבט זה כי נדרשת היערכות הכוללת קידום עירוב שימושים וייעול השימוש במגרשים למוסדות ציבור, העצמתם ויצירת מוקדי שירות עירוניים וכן שיפור הניידות הפנים שכונתית למבני הציבור וחיזוק הקישוריות לרק"ל.

38. הוועדה סבורה כי מסקנות אלה מצביעות על האפשרות לתת מענה שוטף לצרכי הציבור, בכפוף לביצוע הפעולות האמורות. עם זאת, ובהמשך להחלטת הוועדה מיום 19.05.21, הוועדה רואה חשיבות בקביעת מנגנון אשר יבטיח ביצוע פעולות אלה במקביל למימוש תכניות להתחדשות עירונית ברובע, על בסיס נקודת מבט כוללת. הוועדה סבורה כי בשל מורכבות תהליך ההתחדשות וחוסר הוודאות במימוש התכניות ובמועד מימושו, נדרשת התייחסות המבוססת על ראייה כוללת של הרובע ושל מכלול התכניות וההיתרים, אשר תבטיח את המענה הציבורי הנדרש, הן מבחינת מבני ציבור והן מבחינת השלד הציבורי ברובע, בשלבי המימוש של התכניות השונות ברחבי הרובע.

39. נוכח האמור לעיל, הוועדה קובעת כמפורט להלן :

40. בתוך שמונה חודשים ממועד החלטה זו תציג עיריית ירושלים למליאת הוועדה

המחוזית ראייה כוללת של כל השטחים הציבוריים הקיימים ברובע, אשר תכלול את כל השטחים המיועדים למבני ציבור ברובע, את השימושים המאושרים והיקף והזכויות המאושרות בכל השטחים האמורים, ומתווה לשיפור הניצול של השטחים המיועדים לצרכי ציבור, באמצעים שונים, לרבות תוספת שטחי בנייה ושימושים ציבוריים בהתאם לפרוגרמה הכוללת, קביעת הוראות המבטיחות מימוש מטבי של השימושים ושטחי הבנייה, וקביעת סדרי עדיפויות למימוש שטחי הציבור בהתייחס לקצב מימוש התכניות ברובע.

41. בתוך שמונה חודשים ממועד החלטה זו תציג עיריית ירושלים לוועדה המחוזית מתווה לתכנון השלד הציבורי של הרובע אשר יכלול בין היתר:

41.1. סקר מצב המדרכות אשר יבחן בין היתר את רוחב המעבר הפנוי, מכשולים שונים לאורך המדרכות ואופן פתרון הבעיות שיתגלו בסקר.

41.2. הסדרת חניות ומדרכות ובחינה של הסדרי תנועה חדשים לרבות הפיכת רחובות לחד סטריים ליצירת חתך רחוב מוטה הולכי רגל, הרחבת וחידוש מדרכות, ונטיעת עצים.

41.3. מיפוי חיזוק ויצירה של צירי הליכה, תכנון וביצוע דרגנועים להגדלת נגישות תושבי הרובע לצירי הרק"ל.

41.4. תכנון ופיתוח של שצ"פים.

41.5. המתווה יכלול סדרי עדיפויות לפיתוח בפועל, בהתאם למימוש התכניות במרחב, לרבות רשימת פרויקטים למימוש מיידי.

42. כן תוצג בתוך שמונה חודשים ממועד החלטה זו בפני מליאת הוועדה סקירה של ההיבטים הציבוריים אשר קודמו ברובע במהלך השנה.

43. בנוסף, הוועדה קובעת כי כל תכנית מפורטת שתוגש ברובע, תלווה בחוות דעת של המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים, בנוגע לצרכים הפרוגרמטיים אשר ניתן לתת להם מענה במסגרתה, תוך מתן דגש לשילוב שימושים ציבוריים מבונים במבנים המוצעים בתכנית. חוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון תכלול התייחסות למבני ציבור קיימים בתחום התכנית ולמתן מענה לצרכים הקיימים במסגרת התכנית המוצעת, לרבות בתקופת הבנייה.

44. בהתייחס לצרכים הציבוריים אשר לא ניתן לתת להם מענה באמצעות הפרשות מבונות במסגרת התכניות המפורטות, ונוכח המורכבות הנובעת מקצב מימוש התכניות להתחדשות עירונית ופיזורן ברחבי הרובע, יקבע בהוראות התכניות המפורטות כי תנאי למתן היתר יהיה הגשת חוות דעת כתובה מטעם מהנדס העיר לפיה קיים מענה מספק בהיבטים של פרוגרמה ושלד ציבורי לתוספת יחידות הדיוור מכוח התכנית.

45. בהתאם למדיניות הוועדה לעידוד מימוש תכניות להתחדשות עירונית, ועל מנת להבטיח מימוש של התכניות בפרק זמן סביר, יקבע בהוראות התכניות המפורטות סעיף פקיעת תוקף לזכויות הבניה מכוח התכנית. באופן זה, תכניות שאושרו בהתבסס על היקף חלקי של הסכמות מקרב הדיירים בהתאם לחוק ולתקנות, אך לא ניתן היה להגיע להסכמות מלאות למימושן, תוקפן יפקע כך שיוחזר המצב התכנוני אשר קדם לאישור התכנית המפורטת, ויאפשר מימוש של תכניות אחרות.

46. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי מהנדס העיר ימסור עדכון על התקדמות הבחינה הכוללת, הן בהיבטים של מבני ציבור והן בהיבטים של השלד הציבורי, בתוך ארבעה חודשים ממועד החלטה זו. לאחר האמור, מליאת הוועדה תקיים דיון נוסף בנושא בתוך פרק זמן של שמונה חודשים, במסגרתו, בין היתר, יקבע מנגנון מעודכן להבטחת המענה הציבורי הנובע מתוספת יחידות הדיוור ברובע, וזאת על בסיס העבודה שתוצג כאמור על ידי עיריית ירושלים. הוועדה מבהירה כי עד לקיום הדיון כאמור בעוד שמונה חודשים, תוגבל תוספת יחידות הדיוור שניתן יהיה לאשר

בתכניות מפורטות להיקף של עד 2000 יחידות דיור בלבד.

תנועה

47. הוועדה תציין כי רובע יובלים גנים עתיד להיות משורת בצורה טובה על ידי תחבורה ציבורית, וזאת לאור השלמת הקו האדום של הרכבת הקלה הצפוי לפעול עד הדסה עין כרם בשנת 2023, ולאור קידום התכנית לקו הסגול אשר ייתן שרות לתושבים בחלק המרכזי והדרום מזרחי של הרובע, ויגדיל את נגישות התושבים למוקדים כדוגמת אזור מלחה ותלפיות. יצוין כי הפרויקטים המשלימים כמפורט בהמשך, המסייעים לרצף ההליכתיות תוך התגברות על פערי גבהים, הינם הכרחיים ליצירת הליכתיות נוחה ושיפור הנגישות לתח"צ, ולפיתוח מוצלח של השכונות מבחינת רמת השירות התחבורתית ולפיכך גם לאיכות החיים בשכונות בכלל.

48. בפני הוועדה הוצג כי נערך בה"ת למרחב אשר הביא בחשבון תוספת של 5,200 יח"ד בשנת היעד 2040. הבה"ת מעודכן לאוגוסט 2019. הבה"ת בחן מכלול היבטים תחבורתיים של השכונות הנבדקות. נסקר המצב הקיים ונותר המצב העתידי באמצעות מודל. הבה"ת הציע מגוון שיפורים תחבורתיים לצורך מתן מגוון אפשרויות תחבורה בתוך השכונות, ביניהן ובין השכונות לשאר חלקי העיר. הכל כדי לספק רמת שירות טובה של תחבורה לדיירי ומבקרי השכונות.

49. עפ"י מסקנות הבה"ת, ביצוע השיפורים המוצעים בו, בשלבי הביצוע השונים של השכונות, יאפשרו תפקוד סביר של מערכת התחבורה גם בשעות השיא. בעניין זה תפקוד סביר משמעו רמת שירות e ומעלה בצמתים שנבדקו.

50. השיפורים המוצעים בבה"ת עוסקים בתחבורה ציבורית, הליכתיות, אמצעים מכניים העוזרים בהתגברות על פערי גבהים עבור הולכי רגל ושיפורי תשתיות עבור כלי רכב. חלק מההמלצות מתייחסות לפרויקטים מוכרים המבוצעים בפועל, כגון הארכת הקו האדום עד הדסה עין כרם (עתיד להפתח לתנועה בשנת 2023) ומנהרת אורה. חלק אחר עוסק בשיפורי צמתים ובשפור תשתית ההליכתיות כאמור לעיל, באמצעות מערכות מכניות שעדיין לא קיימות במרחבים הציבוריים בירושלים.

51. עורכי הבה"ת מודעים לדינמיות הנדרשת לאורך זמן בפיתוח התשתית התחבורתית ובהתאמתה לפיתוח הבינוי, הן מבחינת היקף הבינוי בפועל, ולפיכך גם היקף התושבים והמועסקים בשכונות, והן מבחינת מיקום הפיתוח ונתוני רקע נוספים. לכן נקבע בבה"ת שיש צורך לעדכן מעת לעת ולקבוע פרויקטים תחבורתיים נוספים בהתאם לדרישות שיעלו.

52. על כן קובעת הוועדה כי עיריית ירושלים תערוך עדכון לבה"ת ותציג את מסקנותיו בפני הוועדה המחוזית וזאת בתוך שנה ממועד החלטה זו, וכן יוצגו בפני הוועדה המתווה לביצוע השיפורים הנדרשים בהתאם למסקנות הבה"ת.

53. הוועדה תציין כי מאז עריכת הבה"ת לא אירעו שינויים מהותיים מבחינה תחבורתית המחייבים את עדכנו בעת הזו. לא אוכלסו יח"ד חדשות במספר משמעותי, לא נערכו שינויים גדולים במערכת התחבורה, לא נבנו מערכות מכניות תומכות הליכתיות ולא נבנו מוקדי משיכה משמעותיים אחרים בשכונות אלו.

54. עם זאת, יש לציין שעל אף שהבה"ת עוסק בפתרונות ברמת המיקרו, כגון מיקום ספציפי של דרגנועים, הוא אינו מהווה תחליף לבדיקות תחבורתיות של התכניות המפורטות, אם כי הבדיקות של התכניות המפורטות צריכות להיות מקומיות ולא מערכתיות. זאת מאחר שניתן לבדוק תכנית מפורטת מההיבט התחבורתי רק כאשר קיים תכנון מפורט.

מתחם 06 הנטקה ומטה – אגן עין כרם

55. הוועדה תציין כי מתחם זה המצוי בדופן המערבית של הרובע לאורך רחוב הנטקה וצופה בחלקו אל פני הכפר עין כרם והרי מערב ירושלים, כולל חלק משמעותי מסך המבנים הנדרשים להתחדשות מעמיקה ברובע ("האדומים" לצד

חלק מה"כתומים"), המאופיינים בבינוי מאסיבי קיים ותנאי דיור שאינם מיטביים.

56. תכנית האב נתנה התייחסות מורחבת למתחם זה, וזאת לנוכח היקף תוספת יח"ד העתידי לאור היקף הבינוי הקיים ומצבו, ועל רקע הקונפליקט המובנה בין הצורך בהתחדשות המתחמים האדומים והכתומים ובין רגישות המתחם בהיבט החזותי כחלק מהנוף הניבט מכיוון מערב אל העיר וחלק מאגן עין כרם.

57. לאור האמור קבעה תכנית האב בין היתר כי "בחינת הבינוי באגן עין כרם תיעשה בראייה כוללת המתייחסת להיבטים החזותיים של אגן עין כרם, לסוגיות התנועה, הצפיפות, צרכי הציבור, הבינוי הקיים והמתוכנן ומופע הבינוי הכולל המצטבר באזור... וכי כל בינוי במתחם זה ייבחן באופן הדומה לבחינת הבינוי המתאפשר בעיר ההיסטורית, בחתכי אורך רחבים, בהדמיות ובבחינות נצפות הכוללת את כלל הבינוי המתוכנן."

58. הוועדה תציין כי המתחם משיק לפולגון אשר סומן בתכנית המתאר 2000 כמיועד לפיתוח עירוני באזור המוסד כרמית. בהתאם להחלטת מליאת הוועדה בדבר אימוץ תכנית האב, פולגון כרמית הוצא מתחום תכנית האב. יצוין כי בשנת 2020 הוגשה תכנית לפיתוח עירוני למתחם כרמית והיא מצויה בהליכי הבדיקה התכנונית בלשכת התכנון ובאגף התכנון בעיריית ירושלים.

59. הוועדה תציין כי תכנית לפינוי בינוי שני מבנים ברחוב קלנר אושרה בשנת 2020 ויתר המבנים "האדומים" במתחם, וכן המבנים ברחוב הנטקה 78-84, כלולים בתכניות שהוגשו ללשכת התכנון וכוללים מבנים בני 24-20 קומות, לצד בינוי נמוך יותר. סך תוספת יח"ד במתחם בתכניות אלה מוערך בכ-2,500 יח"ד.

60. לאור האמור תציין הוועדה כי ניתן לעמוד לעת הזו על ההיקף הכולל של הבינוי העתידי במתחם לצד היקף תוספת יח"ד בו וניתן לבחון את הבינוי המוצע וההיבטים התכנוניים הנלווים לו בראייה כוללת.

בינוי

61. בהמשך לאמור הוצגו בעת הדיון הדמיות של הבינוי הכולל במתחם על רקע הבינוי הקיים מכיוונים שונים. כן הוצגו חלופות למתחם אולסוונגר הכוללת בינוי בגובה 30 או 20 קומות.

62. הוועדה תציין כי מתחם הנטקה ומטה כולל במצב הקיים בינוי אינטנסיבי ובעל מופע מובהק של רקמה עירונית בנויה. כאמור לעיל מבנים אלו נדרשים להתחדשות מעמיקה, ומשכך נדרשת העצמת הבינוי למגורים במתחם זה, והדמיות הבינוי כפי שהוצגו משקפות זאת. עם זאת, מאחר ומדובר באזור המהווה נקודת ממשק בין הרקמה הבנויה של העיר ובין שטחים בעלי אופי כפרי יותר, וככל וניתן לשמור על מופע בינוי אחיד יותר בגובהו תוך שמירה על ישימות התכניות, הרי שקיימת עדיפות לשמירה על גובה בינוי מתון ככל הניתן. על כן, ולאחר שבחנה הוועדה את הבינוי הכולל במתחם, הוועדה קובעת כי בבחינה של התכניות המפורטות במתחם תינתן עדיפות לחלופות בינוי המציעות גובה בינוי מתון יותר, בכפוף להבטחת ישימות התכנית בהתאם למדיניות הוועדה, וכן צמצום עוצמת הבינוי ככל הניתן בקרבה לשטחים הפתוחים ממערב למתחם.

תנועה

63. לאחר התייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה סבורה כי יש להעמיק את הבדיקה התחבורתית שנעשתה למתחם, וזאת לאור היקף יחידות הדיור הצפוי להתווסף באזור הרחובות ברזיל, אולסוונגר וקלנר, ולאור מערך הרחובות הקיים.

64. על כן קובעת הוועדה כי תנאי להפקדה של תכניות במתחם יהיה בדיקה תחבורתית כוללת אשר תיעשה על ידי עיריית ירושלים אשר תכלול בין היתר את ההיבטים הבאים:

65. בחינה של מערך הדרכים הקיים והאפשרות להציע שינויים בו, תוך מתן דגש מיוחד ליצירת נגישות טובה לציר הרק"ל המצוי ברום הרובע במסלולי הליכה ראויים.

66. בחינה של ייעול מערך קווי אוטובוס הקיים ואת האפשרות הפיזית לקיימם במערכת הדרכים הקיימת והעתידית.

67. בחינת האפשרות ליצירת שבילי אופניים ותשתית תומכת הנדרשת לתפקוד יעיל שלהם.

68. בחינה של המצב הפיזי של הדרכים, כולל מדרכות, שבילי הולכי רגל, אפשרויות הגעת הולכי רגל לתחנות הרק"ל, תוך התחשבות בטופוגרפיה ובמצב תכנוני ופיזי קיימים. בעניין זה, מצב פיזי משמעו רוחב מדרכות, אפשרות השימוש בהן, עצים לשימור לאורך המדרכות והדרכים, מצב פיזי של המדרכות, חניה על המדרכות, הסדרי תנועה באזור מוסדות חינוך.

69. בהמשך לאמור יצוין כי קיים במתחם ציר הולכי רגל מזרח מערב בייעודים ציבוריים המאפשר יצירת נגישות רגלית מרחובות אולסוונגר וברזיל ועד לרחוב הנטקה ותחנת הרק"ל (חלקות 89-90-91). על כן הוועדה קוראת לעיריית ירושלים וצוות אב לתחבורה לפעול לביצוע אמצעי נגישות מכניים בציר זה. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי ביצוע האמור יהווה תנאי למימוש התכניות במתחם זה, והוראה בעניין זה תוטמע בתכניות המפורטות הרלוונטיות שתקודמנה במתחם זה.

צפיפות

70. הוועדה תציין כי תכנית האב לרובע לא קבעה הנחיות לצפיפות מרבית למתחמים האדומים, והוועדה קבעה בהחלטתה לאימוץ תכנית האב כי נושא זה ייבחן בתכניות מפורטות, בהתאם לנתוני האתר, לסביבתו ולשיקולים אחרים, כלכליים, חברתיים ושאלת התכנון הראוי באזור.

71. עוד קבעה הוועדה בהחלטה כי לאור המורכבות הגדולה שבתכנון במתחמים מבונים קיימים, תתאפשר גם בחינה מתחמית של צפיפות הבינוי ולא בחינה נקודתית בלבד, בעת התכנון המפורט, וזאת בהתאם למדיניות התחדשות עירונית.

72. בהמשך לאמור תציין הוועדה כי בחינה נקודתית של צפיפות, בהתייחס לשטח מגרש המגורים נטו הכלול בתכנית, אינה מעידה על איכות התכנון המוצעת, וכי הצפיפות צריכה להיבחן על רקע הסביבה הרחבה יותר, על רקע איכות התכנון ועל רקע המענה שניתן להיבטים הפרוגרמטיים בתחום התכנית ובסביבתה.

73. עם זאת, מאחר שרבים מהמבנים הקיימים במתחם מאופיינים בבינוי אינטנסיבי קיים, נדרשים היקפי הבינוי משמעותיים להבטחת ישימות המתווה לפינוי בינוי בהתאם למדיניות הוועדה. לנוכח האמור סבורה הוועדה כי בבחינת התכניות המפורטות יש לנקוט משנה זהירות בקביעת היקף ההפרשות בקרקע וצמצום המגרשים למגורים בהתאם שמשמעו הגדלת גובה הבינוי במתחם, ולתת העדפה תכנונית לפתרונות המאפשרים מתן מענה לצרכי ציבור בהפרשות מבונות.

צרכי ציבור

74. בהתאם להתייחסות שהתקבלה מן המחלקה למדיניות התכנון, לאור התוספת המוערכת במתחם של כ-2,500 יח"ד נדרש מענה פרוגרמטי כדלקמן:

75. הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכניות למתחם ברזיל / אולסוונגר / כרמית יהא קבלת חוות דעת מאת המחלקה למדיניות התכנון בהתייחס לכלל תוספת יח"ד המוערכת במתחם והקצאת הפרשה בקרקע או הפרשה מבונה בהתאם בכל אחת מן התכניות המפורטות.

76. הוועדה קובעת כי ההפרשות האמורות ייושמו בתכניות המפורטות במתחם בהתאם לכושר הנשיאה של כל מתחם ומתחם, מיקומו ושאר שיקולים תכנוניים רלוונטיים, ובכפוף לקבלת חוות דעת עדכנית מאת המחלקה למדיניות התכנון. אחר 77. הוועדה קובעת כי תמצית ההחלטה לרבות השינויים עליהם החליטה הוועדה יועלו לאתר מנהל התכנון ויהיו חלק בלתי נפרד מהוראות תכנית האב. 78. בהתאם לדברי מהנדס העיר בדיון מיום 19.05.21, הוועדה רשמה לפניה כי צוות הבקרה מטעם עיריית ירושלים ממשיך בעבודתו השוטפת לתכלול המענים הציבוריים ברובע תוך קיום שיתוף ציבור יחד עם המנהלים הקהילתיים. 79. הוועדה תשוב ותדון בתכנית האב בתוך פרק זמן של שנה ממועד החלטה זו לשם קבלת עדכון מעיריית ירושלים בדבר המשך תכנון, שדרוג ומימוש השלד הציבורי כאמור בהחלטה זו. 80. נמסר לוועדה כי הוגשה בקשה לפי סעיף 18 לחוק לקיום דיון בנושא בפני מליאת הוועדה המקומית.	
קוורום-יו"ר- עמיר שקד, שירה תלמי, אבי בן צור, חיים כהן, יוחנן וייצמן, עופר ברקוביץ, אילון ברנהרד, זהבה סדן, אריאל צבי, ענת ישראל, אבישי בר אושר, לירון דין. החלטה: הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית האב לאחר קבלת מסמך מעיריית ירושלים בו יפורטו עקרונות למנגנון הקושר בין השלבים השונים של קידום תכניות ברובע ובין קידום ומימוש פרויקטים לשדרוג המרחב הציבורי. חתימת יו"ר הוועדה חתימת מזכירת הוועדה תאריך החתימה:	19/05/2021
רקע 1. תכנית האב יובלים גנים הנה תכנית אב לשכונות הנמצאות במרחב המנהלים הקהילתיים יובלים וגנים, בשטח כולל של כ-6,400 ד', בדרום מערב העיר. 2. בשלב הראשון בהכנת התכנית, שלב היעדים והפרוגרמה, בחנה התכנית את אזורי מגורים ומצאי השטחים הפתוחים והשטחים המיועדים לצרכי ציבור בכלל המרחב הכלול בתחום התכנית וקבעה עקרונות כלליים לפיתוח האזור. חלק זה של התכנית הוצג בפני הוועדה המחוזית ב- 8.11.11 וכלל מיפוי של מאפייני מתחמי המגורים השונים ומתווה כללי להתייחסות למתחמים השונים, מיפוי השטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית, מיפוי מאפייני השטח הגיאוגרפיים והאחרים והתווית שלד ציבורי לשכונות קריית מנחם עיר גנים וקריית היובל. 3. כעת, מתמקדת התכנית בתכנון מפורט לשטח של כ-3,400 ד' הכולל את השכונות קריית מנחם, עיר גנים וקריית היובל, המיועדות להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000 וקובעת הנחיות תכנון מפורטות למרקמי המגורים, לפיתוח השלד הציבורי, לתשתית התנועה החנייה וצרכי הציבור. 4. תכנית האב נדונה בישיבת הוועדה המחוזית מיום 8.12.2014. בדיון הוצגה התכנית בפני הוועדה, הוצגו עיקרי התכנון בהיבטים שונים, בהם השלד הציבורי, עקרונות התנועה, השלד הירוק והשטחים הפתוחים. כן הוצגו עקרונות התכנון בהתייחס למרקמי המגורים הקיימים, בהם שמירה על אופיים של מתחמי הבנייה	30/03/2015

הדלילה, קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ולפינוי בינוי. כן הציגו נציגי המנהלים הקהילתיים שבתחום התכנית, את התייחסותם לתכנית.

5. הושמעו טענות נגד עקרונות התכנון שהוצגו, כנגד העובדה שהתכנית נערכה ללא תסקיר חברתי וטענות שונות שאינן מתייחסות לתכנית, והנוגעות, בין השאר, לתכניות אחרות בסביבתה.

6. בתם הדיון החליטה הוועדה לשוב ולדון בתכנית וקבעה כי המנהלים הקהילתיים של יובלים וגנים רשאים להגיש תכנון חלופי לזה שהוצג, על בסיס המיפוי וסקר המצב הקיים שנערכו בשלב א' של התכנית, וזאת תוך התייחסות, בין השאר, להיבטים הבאים:

א. עקרונות תכנון לפיתוח מרקמי המגורים ובכלל זה, היקפי הבנייה והצפיפות המתאימים, ובכלל זה הצגת פתרונות למצבם של האזורים שהוגדרו כאדומים בשלב המיפוי.

ב. עקרונות לפיתוח המרחב הציבורי.

ג. התייחסות לצרכי ציבור ולמערכת השטחים הפתוחים.

ד. התייחסות לנושאים האחרים שהועלו ע"י נציגי המנהל הקהילתי.

7. בנוסף קבעה הוועדה כי שינוי ייעודם של שטחים ציבוריים פתוחים כגון ואדי היובל וואדי האזבסטונים, למגורים, אינו מקובל.

8. המסמכים הוגשו ללשכת התכנון, להלן עיקרי השינויים המוצעים:

· חלוקה ל- 11 מתחמים.

· איחוד וצמצום מס' ההגדרות ל- 3 הגדרות עירוניות: אדומים ("מגרשים מרכבים מבחינה חברתית ופיסית, הדורשים טיפול יסודי ומקיף"), חומים (מגרשים לפיתוח מרקמי לפי הוראות המתחם) וכחולים ("שימור מגמות קיימות").

· ביטול אפשרות לניידות בין קטגוריות ולא ניתן, כמו בתכנית האב לשנות את ההגדרה בתנאים מסוימים.

· קביעת הוראות ספציפיות לכל מתחם בהתחשב בנתונים ייחודיים לו.

· קביעת עקרונות תכנוניים ספציפיים בהתייחס למאפייני הבינוי ולמרחב הציבורי בכל תת מתחם. (כגון חזית מסחרית בקומת הקרקע במתחם 1 או כריכת הפיתוח הציבורי במימוש הבינוי, שמירה על מעברים להלכי רגל במתחם 2 וכד').

· שינויים עיקריים בהגדרות ובהנחיות המתייחסות למרקמי המגורים:

o אדומים: עמדת המנהלים הקהילתיים אינה מחייבת פינוי בינוי וקובעת כי יישקלו גם פתרונות אחרים המאפשרים טיפול בהם. בנוסף, קובעת מכפילי ציפוף מרביים של 2.5 / 2: 1 וקובעת לבחון שימוש בשטחי ואדיות לצורך דילול הצפיפות, ביטול חלק מהבניינים שנכללים בקטגוריה זו בתכנית האב והוספת מתחמים נוספים.

o כחולים: ככלל לא שונה מתכנית האב, למעט שינויי קטגוריה נקודתיים וביטול אפשרות לתוספת יח"ד אחת בחלק הצפוני של קריית היובל.

o חומים: איחוד הכתומים והצהובים שבתכנית האב לקטגוריה אחת שמשמעותה ככלל בנייה מרקמית בשינויים קלים מתכנית האב.

קביעת הנחיות לנקודות ומבטים לשימור כגון מבנה עתיק בפינת הרחובות בוליביה/ גולומב, המפלצת, הדסה הקטנה, אתר ארכיאולוגי בגבעת האנטנה וכד' וכן למערכת שבילי אופניים.

המלצה לעריכת בה"ת לכל מתחם שבו 100 יח"ד ומעלה, לקביעת שלביות ביצוע למימוש שטחי הציבור ביחס למימוש שטחי המגורים, לקידום תכנית מפורטת במגרשים ציבוריים, ולקביעת עקרונות חברתיים.

9. התכנית מובאת לדיון נוסף, בהמשך למסמכים שהוגשו.

מהלך הדיון

1. הממונה על המחוז, הגב' דלית זילבר פתחה את הדיון.

2. נציגת לשכת התכנון פרטה את מסגרת הדיון. בדצמבר 2014 קיימה הועדה דיון בתכנית האב יובלים גנים, העוסקת בשטח של כ-3,400 ד' בדרום- מערב ירושלים, שבתחומו מצויות השכונות קריית מנחם, קריית היובל ועיר גנים. מדובר בשטח נרחב ביותר ובשכונות המעלות סוגיות תכנון מרכזיות, בעיקרן חידוש וציפוף המרקמים השכונתיים הקיימים, לצד שמירה על איכויות קיימות במרחב. התכנית הוכנה ע"י אדר' ענבל פלד, ולוותה בצוות היגוי רחב שכלל גם נציגות של המנהלים הקהילתיים.

3. בדיון שהתקיים בדצמבר 2014, בו הוצגה התכנית בפני הועדה, העלו המנהלים הקהילתיים ביקורת ותהיות רבות בהתייחס לנושאים שונים העולים מהתכנית ומהליכי התכנון באזור. לאור הנאמר החליטה הועדה כי המנהלים הקהילתיים של יובלים וגנים רשאים להגיש תכנון חלופי לזה שהוצג, על בסיס המיפוי וסקר המצב הקיים שנערכו בשלב א' של התכנית.

4. נציג המנהל הקהילתי יובלים, מר רפי דברה, הודה על ההזדמנות שניתנה לתושבים והבהיר שאין למנהל הקהילתי טענות כלפי עורכת תכנית האב, ענבל פלד וכי תכנית האב שהוכנה על ידה, הנה תכנית טובה ואיכותית בבסיסה. מר דברה ציין כי תחושת התושבים הנה כי השתתפות המנהלים הקהילתיים בהליך התכנוני נעשתה מתוך אמונה ותום לב שהופנה, בסופו של דבר, נגדם וכי חלק מהתושבים עדיין מתנגד לתכנית האב ואף לתכנית שהוכנה ע"י המנהל הקהילתי.

5. מר דברה ציין כי התושבים עצמם היו מעוניינים בתכנית והביעו את עמדותיהם בתקווה למנוע טעויות תכנוניות נוספות על אלה שכבר נעשו בעבר. צוין כי העבודה שנעשתה עניינית ומקצועית והודגש כי המנהל הקהילתי רואה חשיבות רבה גם בהיבטים החברתיים של התכנון ולא בפיסיים בלבד. מר דברה אמר, בעניין זה, כי נדרש סקר חברתי לשכונות דרום מערב העיר.

לסיכום נאמר כי מדובר בהליך של ניסוי ותהייה והוצע לבחון את התכנית בחינה מחודשת בתוך שנתיים ממועד אימוץ התכנית, במטרה לוודא שהתכנית אכן ממלאת את הציפיות.

6. הובהר כי התושבים מעוניינים בתכנית ישימה ואיכותית וכי אם יתקבלו העקרונות המוצעים ע"י השכונה, תיווצר מדיניות נכונה בנושא ההתחדשות בשכונה. מר דברה הוסיף ואמר כי יש למנוע עידוד מאסיבי של הליכי התחדשות באזורים 'קלים' וביקש לקבל את ההערות וההגבלות המוצעים על המרקמים העירוניים כדי לעודד את ההתחדשות במתחמים ה'אדומים' בהם יש לוודא הליך מעמיק של התחדשות עירונית.

7. המתכנן השכונתי של מנהל קהילתי יובלים, אדר' ייטב בוסירה, הציג במצגת את תכנית המנהלים הקהילתיים, תוך פירוט העקרונות הכלליים שבו והשינויים מתכנית האב של אדר' פלד. ראשית הובהר כי תכנון המנהלים הקהילתיים נשען על תכנית האב ומציע בה שינויים. כן צוין כי תכנית המנהלים הקהילתיים נשענת על

הנתונים שנבחנו בתכנית האב.

8. אדר' בוסירה הציג את העקרונות הכלליים של תכנית המנהלים הקהילתיים, בעיקרם חלוקת המרחב התחום בתכנית ל- 11 מתחמים בעלי אופי משותף וכן חלוקת משנה בתוך המתחמים וניסוח הנחיות ייחודיות למתחמים, בהתאם למאפיינים הייחודיים של כל מתחם. צוין כי תכנית המנהלים הקהילתיים נערכה כתגובה לתכנית האב וכי היא מציעה מסגרת פיסית וחברתית לבחינת תכניות במרחב יובלים גנים. צוין כי ככלל מוצע פיתוח אינטנסיבי- עירוני לאורך הצירים הראשיים, ופיתוח בעל אופי מרקמי בתוך המתחמים, וזאת להוציא מתחמים מורכבים מבחינה חברתית ופיזית, הדורשים טיפול יסודי ומקיף, שהנם המתחמים ה'אדומים' בתכנית האב ובתכנית המנהלים הקהילתיים.

9. הוצגו עיקרי השינויים מתכנית האב. ראשית צוין כי תכנית המנהלים מציעה שינויים בהגדרה ובהיקף קטגוריות התכנון שהוצעה בתכנית האב. צוין בעניין זה כי תכנית המנהלים הקהילתיים מציעה שינוי בהגדרת המתחמים ה'אדומים' ובחינת חלופות תכנון בנוסף לפינוי-בינוי במתחמים האלה, הנדרשים לטיפול יסודי ומקיף, כפי שקבעה גם תכנית האב. עוד נמסר כי תכנית המנהלים מציעה איחוד של קטגוריות המתחמים הצהובים והכתומים בתכנית האב, לכדי קטגוריה אחת, 'כתומה', שבמהותה מציעה פיתוח מרקמי. צוין כי בהתייחס ל'מתחמים הכחולים', שהנם מתחמי 'עיר-גנים' שאינם מיועדים לפיתוח, לא מוצעים שינויים מתכנית האב.

10. צוין כי תכנית המנהלים הקהילתיים מציעה מספר שינויים נקודתיים בקטגוריות שנקבעו למתחמים שונים, בהם שינוי קטגוריית שורת המבנים ברחוב אורוגוואי מ'כחול' בתכנית האב ל'כתום' בתכנית המנהלים הקהילתיים, שינוי קטגוריית מתחם גולומב 23 מכתום לאדום, שינוי קטגוריית רחוב אברהם שרון מ'צהוב' לכחול, הוצאת הבניינים ברחוב ברזיל 26 - 28 ו- 102 - 107 מאדום לכתום ועוד.

11. בהתייחס לתשריט השלד הציבורי של תכנית האב, נמסר, כי מוצעים שינויים קלים בשלד הציבורי המוצע בתכנית האב, וכן תוספת של מגרשים חומים וירוקים המיועדים לצרכי ציבור, בהם מוצע לקדם תכניות ליעול השטחים הציבוריים החיוניים להתחדשות. כן מוצעים מתחמים נוספים לפיתוח השלד הציבורי, בהם חיזוק רחוב אורוגוואי, טיילת לאורך רחוב גולומב ועוד מוצעים במסמך המנהלים הקהילתיים נקודות ואלמנטים במרחב התכנית, הראויים לשימור ומתווים להשקעות ציבוריות.

12. לבקשת הממונה על המחוז, צוינו חלק מהערכים המוצעים לשימור, בהם נקודת התצפית בגן סימון בוליבר, בית ערבי ותיק ברחוב חיים חביב, נקודת תצפית מגן גורדון, שימור אופי הצמחייה ומגוון החי בואדיות, גן פינצ'לי, מתחם הדסה הקטנה ופסל המפלצת, רחבת מגדל המים ואתר הרוגם בקריית מנחם, ושימור רוח המקום במרכז המסחרי של קריית היובל.

13. צוין כי תכנית המנהלים מציעה כביש גישה חדש ברח' שטרן, שיישרת את הציבור וגם יאפשר את עיבוי הבינוי ברחוב שטרן וכן פיתוח של אזור היכל הספורט ושינויים נקודתיים נוספים, בהם תוספת שבילים ומעברים פנימיים שונים המקשרים ומחברים בין חלקי השכונה ובינם לבין השלד הציבורי והשטחים הפתוחים.

14. הגב' רינת המתגוררת ברחוב גואטמלה 2, מסרה כי התושבים דורשים לשמר את גן וילסון וגן פינצ'לי וכן את הגן ברחוב גורדון. אדר' בוסירה ציין בהקשר זה, כי גנים אלה אכן מסומנים כמתחמים לשימור וזאת נוסף לשבילים ומעברים המוצעים גם בתכנית האב.

15. לאחר הצגת העקרונות הכלליים, הציג אדר' בוסירה את המתחמים המוצעים ואת אופי הפיתוח המתאים בהם כמפורט להלן:

16. במתחם 1 (וולטה עילית-אורוגוואי- גואטמלה) הודגשה החשיבות בשמירה של רצף השטחים הציבוריים בלב המתחם, חיבורו למערך השבילים הקיים, יצירת בינוי אינטנסיבי יחסית בבינוי ובשימושים לאורך רחוב אורוגוואי וקישורו אל השדרה המרכזית וכן שמירה על התפתחות בעלת מאפיינים מרקמיים בתוככי המתחם, ברוח הנחיות תכנית המתאר 2000, תוך שמירה על גובה בינוי של 8 קומות, העלאת תכנית הבינוי, שמירה על הפרצלציה הקיימת והגבלת תוספת יחידות הדיור במתחם זה לכ- 800 יחידות דיור, בהתייחס, בין היתר, ליכולת הנשיאה תחבורתית של האזור.
17. בתשובה לשאלות חברי הועדה עמליה אברמוביץ' ואברהם שקד בעניין זה, הובהר כי לשיטת המנהל הקהילתי, הפיתוח הסביר בהיקפו עומד על הכפלה של מספר יחידות הדיור הקיים ובפרשת ציפוף שונה בין המתחמים. צוין כי הגבלה זו נובעת מהתייחסות להיבטים איכותיים של הציפוף ולא להיבטים כלכליים ואחרים. מר יוחנן ויצמן ציין כי הגבלת מכסת הציפוף במתחמים עלולה לסכל את הליכי ההתחדשות.
18. לשאלת הגב' עמליה אברמוביץ' בעניין זה, הושב כי תכנית המנהלים הקהילתיים מציעה מספר יח"ד נמוך יותר ב-25%-20 בכלל השכונה, אולם בעלות היתכנות גבוהה יותר.
19. צוין, לבקשת נציג עיריית ירושלים, אמנון ארבל, בהתייחס לבנייה המרקמית במתחם זה ובמתחמים אחרים, כי לשיטת המנהל הקהילתי השמירה על גובה נמוך יחסית במתחמים המרקמיים, חשובה יותר מהקפדה על תכנית נמוכה ועל זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית המתאר.
20. במתחם 2 (הציונות-אורוגוואי-שטרן) הודגשה החשיבות בקידום כביש הגישה החדש ברחוב שטרן, בשטח של כ-7 ד' בתוואי דרך קיימת, בשטח ואדי האזבסטונים. צוין כי מדובר בכביש שמקיף את כל רחוב שטרן. כן נמסר כי המנהל הקהילתי מציע בינוי בשטחי ואדי מופרים בואדי האזבסטונים, כאמצעי לוויסות הצפיפות בתכניות לפינוי בינוי ברחוב שטרן, שהנו מתחם אדום. הממונה על המחוז, דלית זילבר, ומהנדס העיר, שלמה אשכול, הביעו התנגדות נחרצת לבנייה בשטחי הוואדי בהקשר המוצע. צוין כי משמעות הקמת הכביש במקום הנה יצירת קירות תמך ופגיעה בשטחי ואדי נרחבים. חבר הועדה, אברהם שקד, שאל בהקשר זה, באם ניתן לקדם התחדשות עירונית אף ללא כביש הגישה המוצע.
21. בנוסף בהתייחס למתחם זה, הודגשה החשיבות ביצירת חיבורים ומעברים אל הפארק הרובעי בואדי האזבסטונים. כן צוין כי על אף שמדובר במתחמים 'אדומים', ובבניינים הנדרשים לטיפול יסודי ומקיף ביותר, ניתן לשקול ברחוב זה גם הצעות תכנוניות אחרות ובתנאי שתחודשנה התשתיות הקיימות.
22. במתחם 3 (גולומב-שטרן-בוליביה) הוצע להוסיף את המתחם ברחוב בוליביה 1 לשלד הציבורי ולקדם תכנית מקיפה לכל מתחם היכל הספורט. להצעת הממונה על המחוז, דלית זילבר, לשקול שילוב מגדל דירות להשכרה במתחם זה, הושב כי מדובר בהצעה אפשרית.
23. נמסר כי במתחמים 4 (מתחם שיכוני עולים) ו-5 (מרכז מסחרי-טהון) לא מוצעים שינויים מהותיים מתכנית האב. צוין כי הצעת המנהלים הקהילתיים מדגישה את החשיבות בשמירת המעברים אל הפארק הרובעי במתחם שיכוני העולים. בהתייחס לרחוב טהון, צוין כי מקודמות תכניות להתחדשות עירונית ברחוב, בהן מעורב גם המנהל הקהילתי. בהתייחס למתחם הדסה הקטנה צוין כי בקשת המנהל הקהילתי הנה לשמור על היקפי הבינוי שהוצעו בתכנית האב במתחם זה ולפתח את המימד התיירותי בו. בהתייחס למרכז המסחרי הודגשה החשיבות שבשימור הערכים הקיימים של המרכז, והאפשרות לבנייה אינטנסיבית בשוליים.
24. הגב' רינת דואק- סיקסק, מטעם התושבים, ציינה כי מתחם הדסה הקטנה חשוב כריאה ירוקה, שכבר נפגעה כתוצאה מעבודות הרכבת הקלה.

25. בהתייחס למתחם 6 (הנטקה ואגן עין כרם), צוין, כי אגן עין כרם הנו מתחם משמעותי ביותר לעתיד הרובע, במיקומו שבין ציר הרכבת הקלה לעין כרם. הודגשה החשיבות הרבה והדחיפות שבביצוע פינוי-בינוי ב- 7 הבניינים ברחוב אולסוונגר. צוין כי לגבי מתחמים אלה נדרשת אחריות משולבת של כל גופי התכנון ושימוש בכל האמצעים האפשריים וכי לאור יכולת הספיגה המוגבלת בהיבט התחבורתי, והחשיבות הרבה שבטיפול בשבעת הבניינים האמורים, ניתן להשהות הליכי בינוי אינטנסיביים בשאר המתחם, שמצבם חמור פחות. בנוסף, נתבקש להוציא את מתחם כרמית מתחום תכנית האב.

26. חברת הועדה עמליה אברמוביץ' ציינה בהתייחס למתחם בבעלות המנהל, ששטחו כ- 25 ד', שנשקל לצרפו לשטח התכנית לפינוי בינוי ברחוב אולסוונגר בעקבות פסק דין שניתן בעניין זה, כי בית המשפט לא קבע שיש לצרף את עשרים וחמישה הדונמים האמורים לתכנית אולסוונגר אלא שצריך לייצר בס בינוי אינטנסיבי. הגב' אברמוביץ' ציינה כי אכן הרחוב מחויב בפינוי-בינוי, אולם יש למתן את הצפיפות הכרוכה בהליך זה באופן אחר. כן צוין כי את התכנון יש לפתור באמצעים תכנוניים ולא בהצעות המפנות לאמצעים חיצוניים. מהנדס העיר, מר שלמה אשכול הצטרף לדברים ואמר כי האחריות הציבורית מחייבת פתרון מקיף וכולל של התחדשות עירונית במתחם ללא הגבלות כגון אלה המוצעות שיסכלו את הסיכויים ליצירת פתרון אמיתי במתחם הקשה.

27. הגב' דנה בזי, עובדת קהילתית במתחם, התייחסה לדברים ואמרה כי ההצעה לפתרון שיכוני המצוקה בכל מחיר תכנוני, הנה חסרת אחריות וכי יש להתייחס לתושבי המתחם ולאיכות המרחב כולו בעת שקילת הפתרון המתאים. הגב' בזי אמרה כי לא ניתן לייצר פתרון תכנוני איכותי לכל המתחמים שסומנו כמתחמים אדומים בתכנית האב באזור זה, כי תכנון לבדו אינו מסוגל להתמודד עם הבעייתיות הגדולה במתחם זה וכי נדרשת הירתמות כלל הגופים ליצירת פתרון איכותי ואחראי.

28. אדר' רות להב בקשה להתייחס לבניין נופים המצוי במתחם. הגב' להב ציינה כי בנופים חיים כ- 200 איש בכ- 150 יח' דיור, להם צרכי פיתוח. הגב' להב ביקשה לאפשר פיתוח במתחם זה ולאפשר בו התחדשות עירונית. הגב' עמליה אברמוביץ' ציינה בעניין זה כי מדובר בבניין איכותי ביותר, שאין מקום לגעת בו.

29. יו"ר המנהל הקהילתי יובלים, מר רוני שרון, אמר כי על רשויות התכנון לקחת אחריות על כל המתחמים ה'אדומים'. מר שרון אמר כי מצבם של אזורים אלה נובע ממחדל היסטורי שיש לפתור באמצעי שאינם ציפוף השכונה. לבקשת מר אמנון ארבל, הובהר כי עמדת המנהל הקהילתי הנה כי למעט הבניינים ברחוב קלנר ואולסוונגר, אין לאפשר פינוי בינוי באמצעות בנייה אינטנסיבית באזור אגן עין כרם. בנוסף צוין כי ההגבלה מבוקשת בשלב זה וכי בעת בחינת התכנית, בעוד 4 שנים, ניתן יהיה לשקול נושא זה מחדש, בהתייחס לפיתוח הכולל באזור, בפרויקטים של תמ"א 38, פיתוח תחבורתי וכד'.

30. אדר' בוסירה המשיך וסקר את ההתייחסות המפורטת למתחמים. נמסר כי במתחם 7 (טבעת בורכוב-רבינוביץ'- זנגוויל) מוצע לבטל את סימון מתחם זנגוויל כמתחם אדום, וליישם את העקרונות הכלליים שהוצגו בהתייחס למרקמים הפנימיים בשכונות וזאת למעט הפיתוח האינטנסיבי לאורך ציר הרכבת ברחוב הנטקה. צוין כי בדומה למוצע במתחם 1, מוצע פיתוח במגרשים בודדים לפי הוראות תכנית מתאר 2000 למרקם מגורים עירוני וללא תוספת זכויות מהנחיות תכנית המתאר.

31. הוצע להגביל את האפשרות לאיחוד חלקות ולאפשר איחוד שתי חלקות בלבד לצורך תכניות להתחדשות עירונית וזאת לאור העובדה שהפרצלציה הקיימת מהווה גורם משמעותי באופי האזור, וכן להגביל את גובה הבינוי ל- 8 קומות תוך אפשרות להגדלת התכסית. צוין כי בבנייני זנגוויל ניתן לאפשר גובה רב יותר לאור הסמיכות לוואדי היובל.

32. הובהר כי תת מתחם 4 אינו מיועד לפינוי בינוי וכי במתחם זה ניתן ליישם

פתרונות אחרים כגון תמ"א 38 וזאת לאור היותו מתחם פנימי שאינו מתאים לבנייה גבוהה. מר שלמה אשכול ציין בעניין זה כי פיתוח מתוקף תמ"א 38 אינו מאפשר מתן מענה לצרכי ציבור והקצאת מערך חנייה ראוי. לעניין זה הושב כי על אף בעייתיות זו, אין לפרוץ את מסגרת הגובה במתחמים פנימיים באופן הכרוך בתכניות לפינוי בינוי.

33. מר בוסירה ציין, בהתייחס לאזור קריית מנחם - עיר גנים, הכולל 4 מתחמים, בניהם מתחם הנורית ומתחמים נוספים, את החשיבות שבחיזוק הלב הציבורי של המתחם וחיזוק השלד הציבורי של השכונה. צוין כי מתחמים אלה מתאפיינים במגוון גדול של טיפולוגיות וסוגי בינוי, במתחמים אדומים משמעותיים ברחוב קולומביה והנורית ובמעבר קו הרכבת הקלה בשוליו. צוין כי גם במקרה זה מבוקשת הסבת שטחים פתוחים בואדי האזבסטונים לשטחי בנייה למגורים לטובת התחדשות עירונית במתחם הנורית.

34. נציג המנהל הקהילתי גנים, אלכס אוסטרובסקי ציין כי את הבינוי לאורך ציר הדסה במצפה מנחם שבמתחם 8, מבוקש לסמן כמתחם עיר גנים על אף היותו לאורך ציר הרכבת הקלה. צוין כי מדובר במרקם איכותי שממילא קו הרכבת אינו מאפשר גישה ישירה אליו, במידה ויפותח כמתחם אינטנסיבי. מר שלמה אשכול ציין כי מדובר במדיניות כלל עירונית של פיתוח אינטנסיבי לאורך ציר הרכבת, הנכון במיוחד בהקשר זה, לאור הסמיכות למתחם אורה. לעניין זה הושב כי ניתן לשקול פיתוח אינטנסיבי במתחם זה, בתכנון כולל בשלב מאוחר יותר, לאחר ריפוי מתחמים שהטיפול בס דחוף יותר.

35. מר שלמה אשכול ציין כי המתחם הציבורי ברחוב דהומיי מהווה פוטנציאל גדול לפיתוח ציבורי במרחב שכונות עיר גנים וקריית מנחם וכי יש לקבוע הנחיות בינוי לגביו.

36. דוברים שונים העלו את סוגיית יכולת הספיגה של מערכת התנועה באזור, בהתייחס לכלל הפיתוח המוצע באזור. בעניין זה צוין כי נדרשים פתרונות תחבורתיים במקביל לפיתוח למגורים, נציג ועד עין כרם, יונתן שקד, ציין, כי אין להישען על כביש הגישה מעין כרם בעניין זה. אדר' בוסירה ציין כי חלוקת המרחב למתחמי תכנון נכונה גם במובן זה של יצירת אפשרות לבחינות מקומיות בנושא התחבורה ובנושאי תשתית אחרים כחלק מבחינת ישימות התכנון המוצע בהם.

37. הגב' מזל אדרי המתגוררת ברחוב אורוגואי מעל 50 שנה, ציינה כי פיתוח השכונות חשוב וחיוני אולם יש לוודא כי תשמרנה ריאות ירוקות וכי ישודרג המרחב הציבורי. הגב' רינת סקסק ציינה כי ההתחדשות העירונית מוצדקת במתחמים אדומים אולם אין לאפשר ציפוף משמעותי כל כך המשנה את המרקם הקיים לחלוטין, באזורים אחרים.

38. נציגי המנהלים הקהילתיים, המשיכו וציינו בהתייחס למתחמים 8-11, כי עמדת המנהלים הקהילתיים הנה כי יש לשמור על הנחיות תכנית האב למתחמים שזוהו כמתחמי עיר גנים, המסומנים בכחול בתכנית האב, ולשמר את אופיים. בהתייחס למתחם הנורית שהנו מתחם אדום, צוין כי גם במקרה זה מבוקש לצרף שטח מוואדי האזבסטונים וגם מהשטח שלאורך רחוב קוליץ' על מנת לצמצם את הצפיפות המתקבלת במתחמים האדומים. מר שלמה אשכול הביע את התנגדותו לדרך זו של מיתון הצפיפות במתחמי התחדשות עירונית.

39. חבר מועצת העיר וסגן ראש העיר, מר עפר ברקוביץ', ציין כי לא ניתן בכל מקרה לפתור את המתחמים המרכבים הנדרשים לפינוי בינוי באופן תכנוני בלבד, כי צפיפות סבירה מהווה תנאי בסיסי לקיום איכות חיים במרקם העירוני וכי נדרש סיוע חיצוני של המדינה, או פעולה אחרת המאפשרת מיתון הצפיפות המתקבלת בתכנון הנעשה בראייה יזמית בלבד, כגון ניוו זכויות, במקרים אלה. אדר' בוסירה הצטרף לדברים וציין כי גם אם ניתן לייצר צפיפות גבוהה איכותית, באופן נקודתי, הרי שלא ניתן לפתרון בצפיפות כזו את כל מרחב הנורית. צוין כי מדובר בשטח ואדי מופר ושולי וכי ניתן לשנות את ייעודו למגורים לצורך זה.

40. הגב' דנה בזי הציגה את העקרונות החברתיים על פיהם מוצע לקדם תכניות להתחדשות עירונית במרחב תכנית האב. ראשית צוין כי תהליכי התכנון צריכים להיות משתפים ושקופים וכי יש לייצר כלים שיאפשרו לקהילה להשתתף באופן מושכל בתהליך התכנוני. נאמר כי המלצות המנהל הקהילתי מדגישות את הצורך להגן על אוכלוסיות רגישות ופגיעות בהליכי התכנון - זקנים, מעוטי יכולת וקהילות פגיעות אחרות הנדרשות לתשומות חברתיות מיוחדות וצוין כי יש למנוע את דחיקת האוכלוסיות הותיקות מהשכונות, ובכלל זה אוכלוסייה חזקה המהווה את החוסן ואת האופי המיוחד של השכונות במרחב יובלים גנים.

41. הודגשה החשיבות שבשמירה על מרחב קהילתי וחברתי מגוון וביצירת כלים לשמירה על מרכיבי הזהות המקומית ורוח המקום וזאת באמצעות שיתוף הקהילה הקיימת בתהליכי התכנון. צוין כי ההנחיות החברתיות מתאימות לאופן הפיתוח המוצע במתחמים, הבא לידי ביטוי בצבע בו הם מסומני בתכנית האב וכי ההנחיות המרכבות הן בהתייחס למתחמים ה'אדומים'. צוין כי במתחמים האדומים צריכה להיות מעורבות ציבורית עמוקה וצמודה והוצג עיקרון הליווי החברתי לתכניות, שיש לעשותו באמצעות עבודה קהילתית ובמימון גורמים הציבוריים ובליויים.

42. הגב' גזי פירטה את עיקרי הליווי הקהילתי הנדרש וצינה כי מדובר בארגון הקהילה, העברת המידע, אתור בעלי הצרכים המיוחדים ויצירת מענים לצרכים אלה בתכנון. בנוסף נדרשת עריכת תסקיר חברתי המאפיין את הצרכים החברתיים במתחם וקובע המלצות לגבי צרכים אלה בהתייחס לתכנון ולתהליך התכנון. צוין כי בעניין זה מתגבש בימים אלה נוהל עירוני, על פיו התסקיר החברתי ילווה ויתודרך על ידי הגורמים החברתיים בעיריית ירושלים.

43. הגב' גזי ציינה כי העלויות החברתיות האמורות, צריכות להיות מגולמות בחישוב הכלכלי הנעשה בהתאם לתקן 21 מראשית התהליך וכי תקציבים ציבוריים שונים צריכים להתייחס גם לעניין זה. צוינה החשיבות ביצירת תמהיל גדלי יח' דיוור על מנת להבטיח מגוון אוכלוסיות מבחינה סוציו-אקונומית והמתאים למגוון מצבים משפחתיים וצוין בהקשר זה כי הריסת הבינוי הקיים תביא לחיסול מאגר הדירות הקטנות בתחום התכנית. צוין כי על מנת לייצר מאגר חדש של דירות קטנות, יש לקבוע בתכניות בתחום מרחב יובלים גנים כי לפחות 20% מהדירות תהיינה דירות קטנות ששטחן 50-75 מ"ר, בהתאם להמלצות הדו"ח החברתי ולנתוני התכנית האחרים. הוצעו מנגנונים לשמירת האוכלוסייה הקיימת בתחומי התכניות באמצעות מימון דמי האחזקה של הבניינים ל- 10 שנים ולטווח ארוך יותר וצוין כי יש לייצר גם מענה לדיירים להם מתאימה תמורה בדמות דירה קטנה יותר ויתרה בפיצוי כספי, שתאפשר הפרשה לדמי אחזקה לתקופה ארוכה או מעבר לדיוור מוגן. בנוסף הוצע כי אוכלוסייה מבוגרת תוכל לקבל תמורה כספית בעבור הדירה הקיימת ולא דירת תמורה.

44. צוין כי ההתייחסות החברתית מתייחסת גם למאפייני בינוי שונים ולהשפעתם על המרקם החברתי ובכלל זה לצפיפויות, לסוגי הבינוי ולגובה הבינוי. לסיכום נאמר כי יש להשקיע משאבים ציבוריים בניסיון להפחית את הצפיפויות ולאפשר גם בנייה מרקמית באזורי התחדשות עירונית.

45. לאחר הצגת המנהלים הקהילתיים, ברך מר עפר ברקוביץ' על הכנת התכנית ואמר כי התכנית הנה תכנית דגל לתכניות להתחדשות עירונית. מר ברקוביץ' אמר כי מעורבות המנהל הקהילתי חיונית ביותר, באפשרה תכנון מתוך היכרות עמוקה עם השטח והתושבים וציין כי למרות הנאמר, לאור המרכבות הגדולה, במקרה זה מדובר בהליכים הנדרשים לשותפים נוספים. מר ברקוביץ' ציין כי הנושא החברתי שהוצג ע"י המנהל הקהילתי, חשוב מאין כמותו. עוד נאמר כי השטחים הירוקים מהווים נכס ומרכיב חשוב באיכות החיים של התושבים וכי נדרשים פתרונות וכלים להתמודדות עם תכניות להתחדשות עירונית, שאינם על חשבון איכות החיים של התושבים.

46. הגב' הדר מזרחי מרחוב אורוגואי אמרה כי מדובר בתהליך הדורש הפנמה ועיכול של הציבור כמו גם רגולציה שתגן על הציבור ותאפשר לו להיות מסוגל להתמודד עם הסוגיות והקונפליקטים הכרוכים בהליכי ההתחדשות העירונית.

47. אדר' רות להב התייחסה לנושא הקהילתי ואמרה כי הנושאים שהועלו נכונים אולם חלקים גדולים באוכלוסייה אינם אוכלוסייה מוחלטת או זקנה כפי שהוצג. צוין כי התכניות צריכות להיות אטרקטיביות ליוזמים על מנת שיבוצעו וכי מדובר ביצירת מלאי יחידות דיור נדרש ביותר. עוד צוין כי את הפתרונות יש לבחון ברזולוציה מקומית ולא כללית.

48. אדר' ייטב בוסירה חזר וסיכם את עיקרי הצעת המנהלים הקהילתיים והדגיש כי עבודת המנהלים הקהילתיים נשענת על תכנית האב ואך מארגנת מחדש את חומריה. הודגש כי שאיפת המנהל הקהילתי הנה להגדיר איך ייראה המרחב ולא בהכרח להתמקד בהיבטים הכמותיים של התכנון. מר בוסירה אמר כי הצלחת התכניות נמדדת ביכולת להתאים את העקרונות הכלליים שהוצעו לצרכי השכונה האמתיים

49. מר רון חביליו ממנהל קהילתי יובלים ביקש להציע מנגנונים להורדת מכפלות הבנייה וצמצום הציפוף בתכניות לפינוי-בינוי, בעיקרם מעורבות המדינה, צמצום ההיענות לדרישות הגורמים המעורבים, ניווד זכויות והתאמת הבינוי לתנאים הייחודיים של התכניות. מר חביליו אמר שתכניות איכותיות באזור אגן עין כרם יכולות להעלות את ערך הקרקע, מכיוון שהן מצויות בקרבה לאזור יוקרתי, ובאופן זה לצמצם את מכפלות הציפוף. מר חביליו הציג במצגת הדמיות לאגן עין כרם וציין כי כלל הבינוי המוצע באזור, הזוי ומהווה קטסטרופה אורבאנית וכי באזור קיים גודש תחבורתי. בנוסף נאמר כי הקשר בין עין כרם לרחוב אולסוונגר, הנו דו צדדי וכי מדובר בערבות הדדית.

50. מר אלכס אוסטרובסקי הודה לצוות המקצועי של מנהל קהילתי יובלים והדגיש כי מטרת העובדה שנעשתה הנה להציב גבולות להיקפי הבינוי באזור, על מנת לעמוד ביכולת הנשיאה של האזור.

51. לבסוף הציגו נציגי עיריית ירושלים את עמדת העירייה לתכנית. מר ארבל אמר כי נערך הליך תכנוני יסודי, שנעשה בשיתוף המנהלים הקהילתיים וציין כי גם השלב הנוכחי נעשה בשיתוף פעולה בין המנהלים הקהילתיים, עיריית ירושלים ולשכת התכנון המחוזית. מר ארבל אמר כי התוצאה של עבודת המנהלים הקהילתיים ראויה ומפורטת, ומוסיפה לתכנית נדבך המאפשר להיעזר בו ולהטמיע את רובו. מר ארבל ציין כי ניתן לשלב בתכנית מנגנון של מעקב ובקרה שיאפשר בחינה של מימוש התכנית אחת ל-4 שנים או 1,500 יח"ד.

52. מר ארבל הביע תמיכה ברעיון החלוקה למתחמים ולמאפיינים שהוצעו ע"י המנהל הקהילתי. צוין כי איחוד המתחמים ה'כתומים' ו'הצהובים' המוצע אפשרי וזאת למרות הרציונל שבהפרדה בניהם וכי יש לוודא את כלכליות ההנחיות המוצעות במתחמים המיועדים לפיתוח מרקמי שכן הגבלת הצפיפות המוצעת בתכנית המנהלים, עשויה לסכל את היקפי הציפוף הנדרשים לכלכליות הפרויקטים.

53. מר ארבל הביע הסכמה למרבית השינויים המוצעים במתחמים ה'אדומים' וזאת למעט הוצאת הבניינים ברחוב ברזיל מקטגוריה זו. צוין בעניין זה, כי עדיפה קביעת שלביות שתוודא את ביצוע התחדשות המבנים ברחוב אולסוונגר תחילה, לאור הדחיפות בטיפול בהם, עליה אין חולק. עוד נאמר כי שינוי הקטגוריה של רחוב אברהם שרון מקובל וכי מרבית השינויים המוצעים בשלד הציבורי מקובלים. מר ארבל הביע תמיכה גם בהצעה לכביש ברחוב שטרן והתנגדות להצעה לבנייה למגורים בשטח הואדי. בנוסף הובעה הסכמה לעקרונות הפיתוח במרכז המסחרי של קריית היובל וצוין כי הדיון במתחם הדסה הקטנה אינו רלוונטי לאור התכנית המקודמת במתחם.

54. נמסר כי העירייה אינה תומכת בהצעה לא לאפשר פינוי בינוי ברחוב גורדון ובמתחם מצפה אורה. בעניין זה ובעניין הגבלות אחרות שהוצעו על תקרת הציפוף במתחמים שונים, אמר מר ארבל כי תכנית האב אינה צריכה לעסוק בנושאים כלכליים אלא בתכנון המוצע. צוין כי מידת הציפוף צריכה להיקבע בהתאם לדוח השמאי וכי יש לבחון את התכנון המתאים בחלופות תכנון, בהתאם למדיניות

ההתחדשות העירונית.

55. לסיכום נאמר כי ההבדלים בין תכנית האב לתכנית המנהלים הקהילתיים אינם גדולים ולגבי הנושא החברתי נאמר כי יש ליישם את העקרונות החברתיים הכלליים המתגבשים בצוות ההתחדשות העירונית. לעניין זה ציינה יו"ר הועדה, דלית זילבר, כי ההכוונה בהתייחסות החברתית של המנהלים הקהילתיים הנה לייצר סל כלים שייבחן בתכניות מפורטות וכי הרעיון מקובל.

56. הממונה על המחוז סיכמה את הדיון, הודתה לנוכחים ושיבחה את נציגי המנהלים הקהילתיים על העבודה שהוכנה.

57. לאחר שמיעת הדברים, התכנסה הועדה לדיון פנימי בו שקלה את ההצעות שהועלו במסמך המנהלים הקהילתיים. בסופו של הדיון הפנימי קבלה הועדה החלטה, כמפורט להלן.

החלטה

הועדה שמעה את נציגי המנהלים הקהילתיים, את מתכנני תכנית האב ואת עיריית ירושלים. ראשית תציין הועדה כי תכנית האב ממחישה באופן הולם את החזון השכונתי והעירוני שהותווה בראשית הכנתה של התכנית וזאת בהתייחס לכלל היבטי התכנית. הועדה סבורה כי תכנית האב מייצרת מסגרת תכנונית שלמה וכוללת ליצירת רובע עירוני איכותי ומוקד משיכה לאוכלוסייה צעירה ויצרנית בירושלים, תוך שמירה על רוח המקום ועל המרכיבים המשמעותיים בזהותו. על כן מחליטה הועדה לאמץ את תכנית האב וכן מחליטה הועדה כי התכנית תהווה מעתה את מדיניות התכנון לשכונות דרום מערב העיר, וזאת בכפוף לאמור להלן:

1. תכנית האב כפי שגובשה, מהווה ציון דרך חשוב המובא בפני הועדה בסופו של הליך תכנוני מרכזי, מעמיק ויסודי שהביא ליצירת מתווה איכותי להתחדשות השכונה וזאת באופן מקיף ושלם והמתייחס להיבטים רבים. הועדה מברכת על התכנית ומאמצת, בכפוף למפורט בהמשך, את עקרונות התכנון שנקבעו, בהם השלד הציבורי, העקרונות להבטחת מרחב ציבורי שכונתי איכותי המקושר למרחב העירוני, עקרונות הפיתוח הנובעים ממאפייני הבינוי הייחודיים לשכונה וכן המאפיינים הערכיים- חברתיים המובעים בה.

2. הועדה מברכת את המנהלים הקהילתיים על ההתייחסות המפורטת שהוגשה בהתאם להחלטת הועדה מיום 8.12.14. הועדה סבורה כי עמדת המנהלים הקהילתיים, מייצגת את נקודת מבטם של תושבי השכונות שבתחום התכנית ועל כן מהווה נדבך חשוב ושכבה משלימה חיונית ליצירת תכנית המאזנת בין הצרכים והשאיפות של תושבים השכונה לאלה של העיר כולה.

3. הועדה בחנה את מסמכי תכנית האב. כן בחנה הועדה את הצעות המנהלים הקהילתיים, את מידת ישימותן ואת מידת התאמתן למתווה הכולל של תכנית האב, לעקרונות התכנון למרקמי הבינוי ולשלד הציבורי, ולעקרונות הפיתוח שנקבעו והיא סבורה כי לרוב מדובר בהצעות שניתן לשלבן בתכנית כמפורט להלן.

ראשית, תתייחס הועדה לעקרונות הכלליים של תכנית האב ולשינויים שהוצעו בעניינם ע"י המנהלים הקהילתיים:

4. הועדה קובעת כי מרחב תכנית האב יחולק, בהתאם להצעת המנהלים הקהילתיים, ל-11 מתחמים וכי תוספנה הנחיות המתייחסות למתחמים באופן מפורט, בהתייחס לפיתוח מרקמי המגורים ולשלד הציבורי, כמפורט בהמשכה של החלטה זו. הועדה סבורה כי באופן זה ניתן יהיה להוסיף נדבך מפורט של התייחסות מקומית לאזורים שונים בתחום התכנית, העולה בקנה אחד עם מטרת תכנית האב לייצר תכנון השומר על המאפיינים הייחודיים לשכונה. על כן קובעת הועדה כי תשריט החלוקה למתחמים יצורף כנספח לתכנית האב וכי ההנחיות המקומיות לכל מתחם, תצורפנה כנספח הנחיות למתחמים בחוברת ההנחיות של תכנית האב וזאת בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית ירושלים.

5. הועדה קובעת כי הפיתוח המתאפשר במתחמי המגורים בתחום התכנית, יחולק לשלוש קטגוריות: מתחמים אדומים הנדרשים לפתרון מעמיק של התחדשות עירונית, מתחמים כתומים בהם תתאפשר בנייה והתחדשות עירונית בעלת אופי מרקמי, ומתחמים כחולים שהוגדרו ע"י תכנית האב כמתחמי עיר גנים אשר לרוב אינם מיועדים לציפוף. הועדה סבורה כי חלוקה זו, בנוסף לקביעת הנחיות מקומיות המתאימות למתחמים השונים, מאפשרת גיבוש עקרונות כלליים ברורים לצד התייחסות מקומית מפורטת למרקמים קיימים השונים זה מזה באופיים. תשריט המתחמים יתוקן בהתאם להחלטה זו ולשינויים המפורטים להלן.
6. בהקשר זה קובעת כי המרקמים ה'כתומים' והמרקמים ה'צהובים' שבתכנית האב יאוחדו לקטגוריה אחת, המיועדת לפיתוח מרקמי בהתאם לכללי תכנית המתאר ולהנחיות המפורטות המתייחסות למתחמים השונים. ההנחיות לגבי קטגוריה זו, שתסומן בצבע כתום בתשריט המתחמים, תפורטנה בטבלת המתחמים שבחוברת ההנחיות של תכנית האב. הועדה סבורה כי איחוד הקטגוריות כאמור, תוך קביעת הנחיות ייחודיות לכל מתחם, מאפשר פיתוח המתייחס למרקם הקיים ולמאפייני האזורים השונים, תוך עמידה במסגרת תכנונית כוללת.
7. הועדה סבורה כי השוני בין קביעת הקטגוריות על פי סיווג סוגי המבנים, לבין סיווג הנובע מהמרקם בו הם ממוקמים, אינו מהווה היפוך דרמטי של הבינוי המתאפשר בסופו של דבר, אלא מאפשר פיתוח התומך במאפייני המרקם הבנוי הקיים באמצעות קביעת מאפיינים המתאימים למתחמים השונים וצמצום הגמישות שאפשרה תכנית האב במתחמים הצהובים.
8. הועדה קובעת כי לעת עריכת המסמכים הסופית, תנוסחנה ההנחיות המפורטות המתייחסות לבינוי במרקמים הכתומים במתחמים השונים, בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית ירושלים, באופן המאפשר גמישות מספקת במרחב המרקמים, ללא פגיעה בעקרון המוצע ע"י המנהלים הקהילתיים כי הבנייה הגבוהה יותר תהיה בשולי המתחמים ולאורך הצירים הראשיים ואילו בתוך המתחמים, תהא הבנייה נמוכה יותר, כמפורט בסעיפי ההחלטה בהמשך. הועדה קובעת כי ההנחיות המפורטות למתחמים, תוספנה לטבלת ההנחיות שבחוברת ההנחיות שבתכנית האב.
9. הועדה קובעת כי הגדרת המתחמים ה'אדומים' בתכנית האב, תתוקן וייקבע בטבלת ההנחיות שבתכנית האב כי מתחמים אלה מיועדים להתחדשות עירונית מעמיקה. כן ייקבע כי במתחמים אלה יישקל פתרון של פינוי בינוי, ויישקלו גם פתרונות אחרים. הועדה השתכנעה כי שינוי זה מאפשר להימנע מבינוי בצפיפות גבוהה מהמקובל, במקרים בהם אינו מחויב, ובהם קיים פתרון איכותי אחר להתחדשות הבינוי הקיים.
10. הועדה קובעת, בעניין זה, כי הבניינים ברחוב זנגוויל, הנטקה ופסח חברוני, ייגרעו מקטגוריית המתחמים האדומים. הועדה סבורה כי במקרים אלה לא מדובר בבינוי שמצבו ירוד באופן המחייב פינוי בינוי בכל מחיר, וזאת בשונה מהבניינים ברחוב אולסוונגר, והנורית.
11. הועדה שקלה את בקשת המנהלים הקהילתיים לא לאפשר פינוי בינוי ברחוב ברזיל ולגרוע גם את הבניינים ברחוב זה מקטגוריית המתחמים ה'אדומים'. לאחר דיון ארוך בנושא זה, החליטה הועדה לא לשנות את הקטגוריה במקרה זה. יצוין בטבלת ההנחיות שבתכנית האב, כי התכנון המתאים לבניינים שברחוב ברזיל ייבחן במסגרת תכנית מפורטת בהתייחס לכלל הנתונים בתחום התכנית ובסביבתה על בסיס היתכנותו מבחינת צפיפות ומבחינות אחרות ועל בסיס איכות התכנון המתקבל. בנוסף, קובעת הועדה כי הבניין ברחוב גולומב 23 יסומן בתשריט המתחמים כמתחם "אדום", המאפשר פינוי בינוי.
12. הועדה דוחה, בהקשר זה, את הדרישה לקבוע בתכנית האב את מספר הדירות המרבי המתאפשר במתחמים אדומים המיועדים לפינוי בינוי וקובעת כי נושא זה ייבחן בתכניות מפורטות, בהתאם לנתוני האתר, לסביבתו ולשיקולים אחרים, כלכליים, חברתיים ושאלת התכנון הראוי באזור.

13. הועדה קובעת כי לא ייעשה שימוש בשטחי ואדיות ושטחים פתוחים לצורך מיתון הצפיפות המתקבלת בתכניות לפינוי בינוי. הועדה שבה ומבהירה, כפי שעשתה בעבר, כי האפשרות לצופף את המרקם הקיים, נובעת בין היתר משמירה על תשתית ציבורית איכותית, הנבנית, במידה רבה, מהיקף ומאופי השטחים הפתוחים. הועדה תציין כי שטחי הוואדיות במרחב שכונות דרום מערב העיר מהווים מרכיב ייחודי ומשמעותי מאין כמותו במרחב זה, כפי שנקבע גם בתכנית האב. הועדה סבורה כי הפיכת שטחים ציבוריים פתוחים לשטחי מגורים כאמצעי לדילול הצפיפות המתקבלת בתכניות להתחדשות עירונית, אינה אמצעי שיש לנקוט בו וכי במקרים בהם הצפיפות המתקבלת בתכנון להתחדשות עירונית אינה ישימה, יידרשו פתרונות אחרים.

14. הועדה קובעת כי עריכת בה"ת, ככל שתידרש, תיערך בשלב התכנון המפורט ולא תקבע חובת עריכת בה"ת כתנאי לפיתוח במתחמים שונים. הכנת תכנית האב לוותה בבחינה תחבורתית רחבה והועדה תציין כי ממילא מלווה כל תכנית משמעותית בבחינת היתכנות תחבורתית וביצירת פתרונות תחבורתיים בהתאם לנדרש במסגרת התכניות המפורטות, המייתרת קביעה כללית מהסוג המבוקש.

15. ייקבע בהנחיות לתכניות להתחדשות עירונית בקטגוריה המרקמית (הכתומה), כי תוגשנה חלופות בינוי לנפח הבינוי המוצע: חלופה המציגה בנייה גבוהה בתכנית מצומצמת וחלופה המציעה תכנית גבוהה וגובה מצומצם. החלופות תבחנה בהתייחס לאופי האזור ולאיכות התכנון המתקבל. בנוסף, לאור המורכבות הגדולה שבתכנון במתחמים מבונים קיימים, קובעת הועדה כי תתאפשר גם בחינה מתחמית של צפיפות הבינוי ולא נקודתית בלבד, בעת התכנון המפורט, וזאת בהתאם למדיניות התחדשות עירונית.

16. הועדה מאמצת את העדכון המוצע ע"י המנהלים הקהילתיים לשלד הציבורי ובכלל זה הוספת פרויקטים לפרויקטים המחוללים של ציר הרכסים ושל השדרות הראשיות. בנוסף, מקבלת הועדה את הבקשה לתוספת מעברים פנימיים להלכי רגל בשכונה ואת הבקשה להוסיף מתווה עקרוני לשבילי אופניים בשכונה. הועדה סבורה כי התוספת כאמור, מאפשרת הרחבה של סל האפשרויות לייצר פיתוח איכותי של המרחב הציבורי בשכונה ועל כן קובעת הועדה כי תשריט השלד הציבורי יעודכן בתוספות המבוקשות. הועדה קובעת כי ככל שבאופן נקודתי תיווצר סתירה בין הצעת המנהלים הקהילתיים להנחיות תכנית האב, תוטמע ההצעה כחלופה בתכנית האב, בתיאום עם לשכת התכנון, החלופות תבחנה בעת התכנון המפורט.

17. ההמלצות החברתיות שהוגשו ע"י המנהלים הקהילתיים, תצורפנה אף הן למסמכי תכנית האב כנספח, וזאת לאחר ניסוח ההנחיות כסל המלצות בנושאים החברתיים, בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית ירושלים.

18. הועדה קובעת כי ככל שנדרשים שינויים סטטוטוריים לקידום השלד הציבורי, יש לשאוף לשילובם בתכניות מפורטות וזאת על מנת לקדם את הפיתוח הציבורי ויצירתה של תשתית ציבורית איכותית. הועדה קובעת כי רשימת ההמלצות הסטטוטוריות שהוצגה ע"י המנהלים הקהילתיים תוסף לחוברת ההנחיות של תכנית האב, תחת הכותרת: רשימת המלצות סטטוטוריות.

19. הועדה קובעת כי מתחם כרמית יוצא מתחום תכנית האב. מתחם כרמית לא יהווה חלק מתכנית האב ותכנית האב לא תקבע הנחיות בעניינו.

20. כעת תתייחס הועדה לנושאים פרטניים במתחמים השונים:

מתחם 1 (וולטה, אורוגואי, גואטמלה)

א. קטגוריית הבניינים בגדה המערבית של רחוב אורוגואי, תהיה כשל שאר מתחם שיכוני העולים, 4 קומות ו-160% בנייה. סימון המתחם יהיה בהתאם לסימונו בתכנית האב, בקטגוריית מרקמי עיר גנים המסומנת בצבע כחול.

ב. ייקבע בחוברת ההנחיות כי תישמר הפרצלציה הקיימת באזורים הפנימיים של המתחם וזאת הן בהתייחס לתצורת מגרשי המגורים והן בהתייחס לשמירה על גבולות השטח הציבורי הפנימי. יחד עם זאת, ייקבע כי תתאפשר גמישות מסוימת בהנחיה זו, על מנת לאפשר תכנון מיטבי באזורים אלה, אך זאת כל עוד יישמרו היקף ורצף השטחים הציבוריים הפנימיים.

ג. הועדה דוחה את הדרישה לקבוע מס' יח"ד מרבי במתחם זה, כמו גם במתחמים אחרים, בהם היא מבוקשת. הועדה סבורה כי היות שמדובר בנתון כללי, שלא נבחן על כלל ההיבטים, לא ניתן לקבוע מכסה כמבוקש. יחד עם זאת, קובעת הועדה כי ייקבע בהנחיות תכנית האב כי בכל תכנית המוסיפה תוספת מעל 100 יח"ד, תבחן התכנית על רקע התכניות המשמעותיות האחרות שאושרו במתחם ובסביבתו וזאת הן בהתייחס לצרכים הציבוריים והן בהתייחס למערך התנועה והחנייה באזור.

ד. הועדה מאמצת את התוספת המוצעת לשלד הציבורי במתחם זה ובכלל זה יצירת תוספת חנייה ציבורית ברחוב וולטה עילית. תשריט השלד הציבורי יעודכן בהתאם.

מתחם 2 (הציונות, אורוגואי, שטרן מרכז ומערב)

א. ייקבע בהנחיות המתחם כי תיבחן האפשרות ליצירת כביש גישה הקושר בין ואדי האזבסטונים לבין מערכת הדרכים הסובבת, על חשבון שטח ואדי מופר בתחתית רחוב שטרן, במסגרת תכנית מפורטת וזאת בכפוף להקצאת שטח פתוח חילופי, ובתנאי שמדובר בדרך מקומית המשרתת את רחוב שטרן ולא בכביש חוצה לתנועה עוברת. הועדה סבורה כי כביש מקומי המייצר קישור כאמור ישפר את מערכת התנועה באזור כמו גם את האפשרות לייצר דופן בינוי פעילה כלפי הוואדי, החיונית להחייאת השטח הפתוח. הועדה סבורה כי במקרה זה ובמקרה זה בלבד, קיימת הצדקה לשינוי ייעוד שטחי השצ"פ לדרך וזאת הן לאור העובדה שמדובר בצורך ציבורי והן לאור התועלת שבדבר לשטח פתוח עצמו. ההיתכנות הקמת הדרך ללא פגיעה בערכי ואדי האזבסטונים, תישקל בתכנית מפורטת, תוך בחינת כלל ההשלכות.

ב. ייקבע בהנחיות המתחם כי ניתן יהיה לשקול פינוי בינוי במתחם הרופאים שברחוב הציונות, וזאת בתכנון המתייחס למתחם בשלמותו בלבד ובבנייה מרקמית. הועדה סבורה כי לאור איכותו של המתחם הקיים, מחויבת בו התייחסות כוללת וכי אין לאפשר בנייה אינטנסיבית יותר, לאור העובדה שבמתחם כבר אושרה תוספת יח"ד משמעותית.

ג. קטגוריית הבינוי של הבניין ברחוב גולומב 23 תהיה מתחם לפינוי בינוי, ותסומן בתכנית האב בצבע אדום.

ד. בהתייחס להצעת המנהלים הקהילתיים לאפשר תכנית בינוי בהיקף של 65% במתחם זה ובמתחמים אחרים, ר' החלטת הועדה בס' 15 להתייחסותה לעקרונות הכלליים.

ה. הועדה מאמצת את התוספת המוצעת לשלד הציבורי במתחם זה, בעיקרה טיילת הנוף בשטרן והקישוריות אל הפארק הרובעי. תשריט השלד הציבורי יעודכן בהתאם.

מתחם 3 (גולומב, בוליביה, שטרן סביב ההיכל)

א. הועדה מאמצת את תוספת הדגשים לשלד הציבורי המוצע: פיתוח שד' גולומב והמרכז הקהילתי בהיכל הספורט בשטרן וכן תוספת המגרש ברחוב בוליביה 1 לרשימת הפרויקטים המחוללים של השדרה הציבורית. הועדה קובעת כי במסגרת תכנית מפורטת לפיתוח מתחם היכל הספורט, תיבחן גם האפשרות להוסיף דיוור להשכרה במתחם.

ב. ייקבע בהנחיות המתחם כי פיתוח המתחמים הכתומים יהיה בבנייה מרקמית, נמוכה יותר במרכזי המתחמים וגבוהה יותר לאורך השדרה המרכזית. תכנון להתחדשות עירונית במרקם זה, יישקל בכפוף לבחינת חלופות כאמור לעיל. טבלת הנחיות הבינוי תעודכן בהתאם.

מתחם 4 (שיכוני עולים)

הועדה מאמצת את תוספת השבילים המוצעת לשלד הציבורי. תשריט השלד הציבורי יעודכן בהתאם, בתיאום עם לשכת התכנון.

מתחם 5 (המרכז הציבורי, טהון, הדסה הקטנה)

א. ייקבע בחוברת ההנחיות כי פיתוח המרכז המסחרי יאפשר בנייה גבוהה ואינטנסיבית בהיקף הרחבה המרכזית וכי השמירה על הרחבה הפתוחה תקבע כמרכיב מרכזי בכל פיתוח במתחם זה. בנוסף ייקבעו בחוברת ההנחיות, כעקרונות בסיס לפיתוח המתחם, שימור השבילים והמעברים במתחם זה, והפתיחה לרחוב אורוגואי. תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהתאם.

ב. ייקבע בחוברת ההנחיות כי בבינוי שבשולי הרחבה הפתוחה, ישולבו שימושים ציבוריים וכן ייקבע כי פיתוח במתחם זה, יציע תוספת מקומות חנייה. עוד ייקבע כי בהיקף הרחבה, תותר קומה מסחרית אחת בלבד, במפלס הרחבה, ומעליה תתאפשר קומת משרדים. הועדה תציין כי עקרונות אלה תומכים ככלל בעקרונות שנקבעו בתכנית האב. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.

ג. ייקבע בחוברת ההנחיות כי השימושים הציבוריים לאורך רחוב טהון יהיו שימושי תרבות ופנאי בעיקרם, וזאת מכיוון שמדובר בלב ליבו של השלד הציבורי השכונתי. יחד עם זאת, קובעת הועדה כי ניתן יהיה לשקול גם שימושים נדרשים אחרים במידת הצורך, באופן נקודתי ותוך ווידוא השמירה על אופי השימושים הציבוריים הכולל ברחוב, בהתאם לבקשה זו.

ד. תוספת השבילים המוצעת ע"י המנהלים הקהילתיים לשלד הציבורי, תוסף לתשריט השלד הציבורי.

מתחם 6 (הנטקה ומטה, אגן עין כרם)

א. הועדה קובעת כי בחינת הבינוי באגן עין כרם תיעשה בראייה כוללת המתייחסת להיבטים החזותיים של אגן עין כרם, לסוגיות התנועה, הצפיפות, צרכי הציבור, הבינוי הקיים והמתוכנן ומופע הבינוי הכולל המצטבר באזור. הועדה קובעת כי כל בינוי במתחם זה ייבחן באופן הדומה לבחינת הבינוי המתאפשר בעיר ההיסטורית, בחדתכי אורך רחבים, בהדמיות ובבחינות נצפות הכוללת את כלל הבינוי המתוכנן. בעניין זה דוחה הועדה את בקשת המנהלים הקהילתיים לחייב עריכת בה"ת לאגן עין כרם כולו לכל פרויקט שגדלו מעל 100 יח"ד ומפנה להחלטה בעניין זה בהתייחסותה לנושאים הכלליים, לעיל.

ב. הועדה ערה לסוגיית הצפיפות המתאפשרת באזור זה, וזאת בהתייחס לרגישותו החזותית הרבה, כמו גם לאור ריבוי הבניינים הנדרשים להתחדשות עירונית במתחם זה. הועדה מחליטה בעניין זה, כי היקף יחידות הדיור המתאפשר בתכנית להתחדשות עירונית ברחובות אולסונגר וקלנר, כמו גם באגן עין כרם כולו, ייבחן בתכנית מפורטת, שתשקול את מכלול ההיבטים המתייחסים לנושא ותיעשה תוך שיתוף התושבים.

ג. הועדה מחליטה כי קטגוריית הבינוי לבניינים שברחוב ברזיל לא תשונה מזו שנקבעה בתכנית האב, וכי בניינים אלה יסומנו בתשריט המתחמים בצבע אדום וזאת על מנת לאפשר מגוון רחב של אפשרויות תכנוניות למתחם. יחד עם זאת, מחליטה הועדה כי הבינוי ייבחן במסגרת תכנון מפורט בהתייחס לבחינה כוללת כאמור בס' 11 בעקרונות הכלליים לעיל ובסעיפים הנוגעים למתחם 6 זה.

ד. בשונה מהאמור, קטגוריית הבינוי לבניינים שסומנו כבניינים "אדומים" בתכנית האב, ברחוב הנטקה ופסח חברוני, תשונה ותהפוך לקטגוריה מרקמית (כתומה) שבה מתאפשר פיתוח מרקמי, בכפוף להנחיות המתחם. הועדה סבורה כי מבנים אלה יכולים לעמוד בפתרונות שונים של התחדשות עירונית ואינם מחויבים בפינוי-בינוי. הועדה תציין בעניין זה, כי למרות האמור, הבניינים ברחוב הנטקה מיועדים בתכנית המתאר לבנייה אינטנסיבית לאורך קווי הרכבת הקלה וכי הבינוי במתחם זה ייבחן בראיית מכלול השיקולים בתכנית מפורטת.

ה. הועדה מקבלת את הצעת המנהלים הקהילתיים לשנות את הקטגוריה של רחוב אברהם שרון ממרקם המיועד להתחדשות עירונית מרקמית (צהוב) למרקם עיר גנים (כחול). הועדה סבורה כי מדובר במתחם ייחודי, הדומה באופיו למרקמי עיר גנים האחרים ועל כן היא מקבלת את ההצעה. תשריט המתחמים יעודכן בהתאם.

מתחם 7 (טבעת בורוכוב רבינוביץ' זננוויל)

א. הועדה מאמצת את הצעות המנהל הקהילתי הנוגעות לשלד הציבורי, בעיקרן חיזוק הקשרים אל מערב השכונה וואדי היובל. תשריט השלד הציבורי יעודכן בהתאם.

ב. בתחום המרקמי במתחם זה, תתאפשר התחדשות עירונית השומרת על אופי המרקם הקיים על פי הנחיות תכנית המתאר לאזור מגורים עירוני.

ג. גובה הבינוי ואחוזי הבנייה במתחמים הפנימיים, לא יעלו ככלל על 8 קומות ו- 320% בנייה בכפוף לנאמר בעניין זה בסעיפים 8 ו- 15 לעקרונות הכלליים. וזאת למעט מתחמים נקודתיים לאורך רח' הנטקה ושיכוני זננוויל, בהם תבחן בנייה אינטנסיבית יותר. הועדה סבורה כי באופן זה תתאפשר ההבדלה והאיזון הנדרשים בין שימור מתחמי לבנייה אינטנסיבית באזור. טבלת הנחיות הבינוי תעודכן בהתאם לאמור.

מתחם 8 (סאלד, איסלנד, דהומיי, מקסיקו)

א. ייקבע בחוברת ההנחיות כי יידרש תכנון כולל להתחדשות עירונית בתת מתחם 2. הועדה קובעת כי ההוראות הנוגעות לבנייה המרקמית במתחם זה תנוסחה בתיאום עם לשכת התכנון, באופן שיאפשר גמישות מסוימת תוך עמידה בעיקרון התכנון בראייה כוללת.

ב. המבנים שבמצפה מנחם, יצורפו לקטגוריה המרקמית (כתומה) ולא ייקבעו כמרקם לשימור. תקבע בהנחיות הנחיה שתנוסח בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית ירושלים שתקבע את הקריטריונים בהם יישקל ציפוף אינטנסיבי במתחם.

מתחם 9 (עיר גנים הנרד)

תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהנחיות התומכות בחיזוק הציר היורד מלב השכונה אל הוואדי בהתאם להצעת המנהל הקהילתי.

מתחם 10 (הנורית קוסטה ריקה)

א. ייקבע במסמכי תכנית האב, כי מתחם רחוב הנורית יידרש לחידוש עירוני איכותי. בנוסף ייקבע, כי הבינוי במתחם זה ייבחן בתכניות מפורטות, בהתאם למדיניות ההתחדשות העירונית, תוך בחינת כלל ההיבטים התכנוניים, התנועתיים, היבטי התשתיות וצרכי הציבור. כן ייבחנו בתכנון המפורט מספר יחידות הדיור המרבי ונושא הצפיפות.

ב. הועדה שבה ומדגישה כי לא יותר צירוף שטחים פתוחים לתכניות לפינוי בינוי ושינוי ייעודם למגורים על מנת למתן את צפיפות הבינוי בס. הועדה תציין כי לנושא

זה פתרונות מגוונים, שיישקלו באת התכנון המפורט, במידה והצפיפות המוצעת, שאושרה בדוח הכלכלי, לא תהיה מקובלת מבחינה תכנונית. ג. תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהתאם להצעת המנהלים הקהילתיים לחזק את הקשרים בין השכונה לפארק האזבסטונים. ד. יוסף בחוברת ההנחיות לתכנית האב כי תתאפשר בחינת בנייה אינטנסיבית על גדת ואדי האזבסטונים, בשורת הבניינים שלאורך חלקו התחתון של רחוב קוסטה ריקה. הועדה סבורה כי בניו אינטנסיבי בשולי הואדי אפשרי וכי יש לשקול אותו בכפוף לאיכות התכנון המתקבל, להיבטי התנועה והתשתיות ולשאר הפיתוח במתחם. מתחם 11 (הסייפן, האביבית) א. תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהתאם לדגשים שבהצעת המנהל הקהילתי במתחם זה. ב. ייקבע בחוברת ההנחיות כי יתאפשר תכנון כולל להתחדשות עירונית במתחמים 6, ו-7 תוך הכללת מבנה המנהל הקהילתי בתכנון. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם. 21. הועדה מאמצת את תכנית האב וקובעת כי לאחר עריכת השינויים המפורטים לעיל, תשמש התכנית כמדיניות התכנון בתחום תכנית האב. 22. לקראת תום ארבע שנים מיום פרסומה של החלטה זו, יתקיים דיון עדכון ובקרה בתכנית האב. הועדה המחוזית תבחן את מכלול הנתונים המתייחסים לתכניות שהוגשו במהלך תקופה זו ואת ההיבטים השונים המתייחסים למימוש הבינוי המוצע בתכנית האב, בהם היבטי תנועה, תשתית צרכי הציבור והשלד הציבורי ומופע הבינוי המצטבר. לאור הנתונים שייבחנו, תבחן הועדה גם את הצורך לערוך שינויים בתכנית האב. הנחייה בנושא זה תנוסח בתיאום עם לשכת התכנון ותוטמע בחוברת ההנחיות. דלית זילבר, שירה תלמי, אברהם שקד, טליה שוסברגר, חמוטל עבדי, אילון ברנהרד, עמליה אברמוביץ, יוחנן ויצמן, עופר ברקוביץ, עומר ג'אבר,	
רקע 1. תכנית האב יובלים גנים הנה תכנית אב לשכונות הנמצאות במרחב המנהלים הקהילתיים יובלים וגנים, בשטח כולל של כ-400 ד', בדרום מערב העיר. 2. בשלב הראשון בהכנת התכנית, שלב היעדים והפרוגרמה, בחנה התכנית את אזורי מגורים ומצאי השטחים הפתוחים והשטחים המיועדים לצרכי ציבור בכלל המרחב הכלול בתחום התכנית וקבעה עקרונות כלליים לפיתוח האזור. חלק זה של התכנית הוצג בפני הועדה המחוזית ב- 8.11.11 וכלל מיפוי של מאפייני מתחמי המגורים השונים ומתווה כללי להתייחסות למתחמים השונים, מיפוי השטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית, מיפוי מאפייני השטח הגיאוגרפיים והאחרים והתווית שלד ציבורי לשכונות קריית מנחם עיר גנים וקריית היובל. 3. כעת, מתמקדת התכנית בתכנון מפורט לשטח של כ-3,400 ד' הכולל את השכונות קריית מנחם, עיר גנים וקריית היובל, המיועדות להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000 וקובעת הנחיות תכנון מפורטות למרקמי המגורים, לפיתוח השלד הציבורי, לתשתית התנועה החנייה וצרכי הציבור. 4. להלן עקרי תכנית האב, כפי שגובשו בשיתוף המנהל הקהילתי : יצירת מרכז לרובע, קישור בין חלקי הרובע באמצעות שדרה עירונית ראשית	08/12/2014

המאפשרת פעילות ציבורית מסחרית ותרבותית, שזירת פרויקטים לאורך השדרה הציבורית, המהווים מנוף לפיתוחה, יצירת 'ציר הרכסים' כגורם מאחה בין השכונות ברובע וציר אינטנסיבי עירוני לאורך נתיב הרכבת הקלה בשד' הנסקה.

שדרוג מערכת התנועה, פתיחת פקקים וקביעת פעולות המאפשרות התאמה לקיבולת המתוכננת, בהן הגדלת היצע חנייה ציבורית והטמעת צירי הרכבת הקלה.

פיתוח מערכת השצ"פים: יצירת רצפים בין השטחים הפתוחים, פיתוח השטחים, יצירת שטחים חדשים בקרית יובל צפון ובמתחמי בינוי חדשים, הגדלת היצע צרכי הציבו באמצעות ציפוף במגרשים קיימים.

מהלך דיון

1. הממונה על המחוז, הגב' דלית זילבר, פתחה את הדיון.
2. נציגת לשכת התכנון סקרה את השתלשלות הכנת התכנית וצינה כי מדובר בתכנית רחבת הקף המתייחסת לכ-6,400 ד' באזור דרום מערב ירושלים, המתמקדת בשכונות המיועדות להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000, בהן קריית מנחם, עיר גנים, וקריית היובל. צוין כי ייחודה של התכנית בכך שהיא מתבססת על זיהוי המאפיינים הייחודיים של המרחב.
3. צוין כי בשלב הראשון שהוצג בפני הועדה המחוזית ב-8.11.1, נערך מיפוי מקיף של מצאי שטחי הציבור וכן אפיון מפורט ומדוקדק של מתחמי המגורים הקיימים, זאת במטרה לזהות את המאפיינים המעצבים את רוח המקום ולבסס עליהם את התכנון וכי עתה מובאת בפני הועדה מדיניות התכנון וההתחדשות המוצעת למרקמי הבינוי השונים ועקרונות הפיתוח של השלד הציבורי לשכונה.
4. נציג עיריית ירושלים, מר עפר גריידינגר פתח ואמר כי עיריית ירושלים הכינה את התכנית במסגרת של הכנת תכניות אב לשכונות מתוקף תכנית מתאר 2000. צוין כי התכנית הוכנה בשני שלבים, בשלב ראשון התוותה התכנית קווי התייחסות כלליים לשטח רחב ובשלב שני התמקדה בתכנון מפורט יותר של האזורים המיועדים להתחדשות עירונית בתכנית המתאר. הוסבר כי בהקשר זה, השלב השני מתמקד בפיתוח המוצע במרקמי המגורים, במרחב הציבורי ובשטחי הציבור. כן צוין כי התכנית הוצגה וועדה המקומית וכי המלצתה תוצג בהמשך.
5. נציגת הרל"י, יעל לב שני צינה כי התכנית קודמה בשיתוף משרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון בר.מ.י בריכוז עיריית ירושלים. צוין כי נערך מהלך רחב ומקיף וכי השלב הראשון בהכנת התכנית אושר וועדה לפני כשנתי וחצי.
6. אדרי' ענבל פלד הציגה את צוות התכנון של התכנית - אדריכלי התכנית משרד פלד אדריכלים, מנהלי הפרויקט חברת יעדים, יועצת הנוף ענת שדה, הפרוגרמטור זאב ברקאי, היועץ השמאי לתכנית רוני אפיק ויועץ התנועה מיכאל נקמן. לאחר מכן הוצגה התכנית במצגת.
7. ראשית, הוצג הרקע לתכנית. מרחב יובלים גנים נמצא בדרום מערב העיר. מתחמים רבים במרחב נבנו במהירות בבנייה זולה בשנות החמישים, אך לאחר 67, מגמות הפיתוח העירוניות התמקדו באזורים אחרים ומצבו התדרדר. האזור סומן כאזור המיועד להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000.
8. צוין כי מדובר באזור בעל מאפיינים ייחודיים, בהם מאפיינים נופיים, בעיקרם מיקומו של המרחב בשולי העיר, והיותו גובל בשטחי נוף החודרים בואדיות אל מרכזי הבינוי כאצבעות ירוקות. צוין כי מאפיין זה הנו ייחודי בעיר ומהווה משאב נופי מהותי במרחב המתווה אפשרויות וקווי הפיתוח.
9. הוזכר כי התכנית הוכנה בשני שלבים, שלב הכנת מסמך היעדים והפרוגרמה שנגעה לכל המרחב המוניציפאלי של המינהלים הקהילתיים יובלים וגנים והשלב השני המוצג, שהנו שלב הכנת תכנית שלד לשטח של כ-3400 דונם, המהווה את ליבת האזור, המתייחס לאזורים הוותיקים בתחום תכנית האב - קריית היובל וערי הגנים בקרית מנחם ומגדיר את אופן היישום של מדיניות תכנית המתאר להתחדשות עירונית במרחב זה.
10. לשאלת הממונה על המחוז, הדגישה אדרי' פלד, כי צוות התכנון של התכנית, לוהו בוועדת היגוי נרחבת שכללה ייצוג של התושבים ושל המנהלים הקהילתיים וכי נערך הליך נרחב וייחודי של שיתוף הציבור בהכנת התכנית.
11. הוצגו עיקרי החזון שגובש בבסיס הכנת התכנית, בעיקרו יצירת רובע עירוני לאוכלוסיה כללית צעירה ויצרנית, שיהווה עוגן ומוקד משיכה כלל עירוני, המציע מגוון אפשרויות מגורים. איכויות קהילתיות, הזדמנויות תעסוקה, ונגישות גבוהה

- למוקדי תעסוקה עירוניים ומרחב ציבורי נגיש ושירותי חינוך וקהילה בסטנדרט גבוה וזאת לצד מתן המענה לצורך העירוני של בניה למגורים.
12. בנוסף צוינה החשיבות בטיפול במרקמי המגורים הישנים, תוך שמירה על המאפיינים שלהם, יצירת מגורים ברמה גבוהה יותר וחזקת המרחב הציבורי והאיכויות הקהילתיות הקיימות.
13. צוין כי התכנית בדקה את הצרכים הציבוריים בכל האזור, וקבעה תרחיש לתוספת של כ- 5000-8000 יח"ד לשנת 2030, בהתייחס לאפשרויות מימוש במסגרות שונות בהן תכניות להתחדשות עירונית, התחדשות עירונית, פינוי בינוי, עיבוי, ותוספת יח"ד בתכניות מפורטות ובהיתרים מכוח תמ"א 38.
14. אדי' פלד ציינה כי קידומן של יוזמות ציבוריות שכן אלה יהוו מנוף גם ליוזמות פרטיות וכי השילוב בין יוזמות ציבוריות ופרטיות, הם אלו שיחוללו שינוי משמעותי.
15. חבר הוועדה, אברהם שקד, ציין כי עין כרם כלולה בקו הכחול של התכנית אולם התכנית אינה קובעת בהקשר זה כל התייחסות.
16. הוצגו השכונות הכלולות בתכנית האב, על רקע המבנה הטופוגרפי והמורפולוגי של השטח. צוין כי המרחב כולו מבונה על וכי התכנית מתמקדת בשני רבדים. האחד השלד הציבורי והשני מרקמי המגורים השונים וכי השניים כרוכים זה בזה. בהתייחס לשלד הציבורי נאמר כי חשיבותו ביצירת ליבה למרחב וכן גשר ורציפות בין חלקי הרובע המנותקים זה מזה.
17. אדרי' פלד התייחסה לנושא התחברותי וצייינה כי התכנית איתרה צווארי בקבוק בצמתים והציעה אמצעים לפתרונם. צוין כי נלקחה כנקודת מוצא מערכת תחבורה ציבורית משודרגת עם רכבת קלה להדסה וייתכן שאף קו רכבת קלה נוסף.
18. אדרי' פלד התייחסה למערכת השטחים הפתוחים וצייינה כי המיפוי העלה כי על אף שבמרבית המרחב היקף השצ"פים מספק, קיים מחסור בשצ"פים מפותחים וחלק מהשצ"פים אינו אפקטיבי מסיבות שונות, בהן תנאים טופוגרפיים בעיתיים או נגישות לקויה. כן צוין כי קיימים נתקים במערכת השטחים הפתוחים.
19. בהתייחס לשטחים לצרכי ציבור נאמר כי ככלל מצאי השטחים המיועדים לצרכי ציבור מספק אולם אינו מאפשר מתן מענה לצרכי הציבור שידרשו עבור תוספת של 7,000 יח"ד.
20. צוין כי תכנית האב קובעת את עין כרם ומלחה כאזורים לשימור הנדרשים להכנת תכנית שימור וכי הטיפול באזורים אלה לא נעשה במסגרת תכנית האב. כן צוין כי אזורי התעסוקה בצומת אורה ובגט"י מלחה, הנם בעלי משמעות רבה לפיתוח המרחב ולהתחדשות העירונית המתוכננת.
20. הוצג מתווה השלד הציבורי בתכנית. צוין כי מיפוי המצב הקיים באזור העלה צורך במרכז תרבותי-קהילתי-מסחרי לשכונה והביא ליצירת השדרה המרכזית, שחלקה האינטנסיבי ברחוב טהון, בין המרכז המסחרי של קריית היוכל לבין גן המפלצת, עד לציר הפיתוח העירוני יותר במהותו לאורך קו הרכבת הקלה שברח' הנרייטה סאלד. צוין כי תחילתה של השדרה המרכזית בכניסה לפארק דניה ומרכז הספורט ברחוב שטרן וכי בצידה האחר השדרה נמשכת אל תוך שכונות עיר גנים וקריית מנחם עד למרכז המסחרי והמרכז הקהילתי בדומייל ולוואדי לבן.
21. הוצגו מיקומי פרויקטים לאורך השלד הציבורי, שתפקידם לחולל את פיתוח השלד הציבורי ויפותחו מתוך המאפיינים הטיפוסיים של המרקמים הקיימים שלאורכו. כדוגמא לפרויקט מחולל צוין המרכז המסחרי של קריית היוכל שמוצע לחזק את הכיכר הפנימית שלו לצד הוספת שימושי תעסוקה ומסחר אינטנסיבי בדפנותיו ופתיחתו גם לציר גולומב.
22. הוצג מרכיב נוסף של השלד הציבורי, שהנו ציר הרכסים, שהנו ציר שכונתי בתוואי קו הרכס הטופוגרפי, המאפשר תנועת הלכי רגל נוחה, לאורכו מתוכנן רצף שבילים, שצ"פים ומוסדות ציבור היוצרים ציר הליכה רציף ונוח, המקשר את כל חלקי המרחב.
23. בנוסף צוין כי אף האצבעות הירוקות נחל מנחת, ואדי עין כרם, האסבסטוניס וואדי היוכל, מהות חלק מהשלד הציבורי וכי התכנית רואה חשיבות עליונה בפיתוח הפארקים הרובעיים בואדיות אלה, במסגרת התכנית. ובפיתוח מערך הטיילות המקשר בין הוואדיות לבין השדרה המרכזית וציר הנטקה-סאלד.
24. אדריכלית הנוף של התכנית, ענת שדה, הרחיבה בעניין מערכת השטחים הפתוחים ויצירת מערכת נגישה להלכי רגל לאורך ציר הרכסים. אדרי' שדה והסבירה כי התכנית מציעה יצירת רציפות וקשירה של שצ"פים קיימים ומוצעים, שבילים

- ציבוריים ופרטיים וקישורים למערכת השטחים הפתוחים ההיקפיים והפארקים הרובעיים שבעמקים. הודגש הצורך בפיתוח וחיזוק השצ"פים הקיימים שמצבם מוזנח, בדומה לשצ"פים באזורים אחרים בעיר וכן צוין כי התכנית מציעה שילוב רחובות במערכת השטחים הפתוחים ככל הניתן, על ידי הרחבת מדרכות, נטיעת עצים ושיפור העיצוב.
25. נאמר כי יש להוסיף שטחים פתוחים בתחומי תכניות חדשות וכי בפרויקטים של התחדשות עירונית, הממוקמים באזורים טופוגרפים בעייתיים, הבינוי צריך לאפשר שצ"פים בטופוגרפיה סבירה.
26. נמסר כי בחינת מצב השטחים הפתוחים נעשתה במתחמים, תוך בחינת שטחים שכונתיים ופארקים רובעיים וזאת על מנת לוודא כי ניתנים מענים לכל שכונה וכי באופן זה התכנית מציעה שטחים פתוחים מספקים בכל האזורים גם במימוש סולידי וגם במימוש אינטנסיבי.
27. אדר' פלד התייחסה למערך השטחים המיועדים למבני ציבור וצינה כי כיום קיים עודף בשטחים חומים, אולם בראייה עתידית, צפוי חוסר מסוים.
28. הוסבר כי התכנית מציעה מענים במספר אופנים לצרכי הציבור: ניצול מיטבי של שטחי המוסדות הקיימים, שמירת שטחים חומים גדולים ריקים קיימים במרחב לבתי ספר ומרכזים קהילתיים משמעותיים ומתן מענה לצרכים מקומיים כגון גני ילדים בשטחים חומים קטנים בתחומי תכניות חדשות. צוין כי התכנית מייצרת מענה לצרכים הנדרשים לשטחים גדולים בראיה אזורית כוללת ולא מקומית וצוינו מספר שטחים גדולים ריקים המיועדים לצרכי ציבור במרחב, בניהם ברמת דנה, בוואדי אסבסטונים, בכרמית.
29. יועץ התנועה, מר מיכאל נקמן הציג את ההיבטים התחבורתיים של התכנית. צוין כי נערכה בחינת השפעה תחבורתית מקיפה בהתייחס לשנת היעד 2030 וכי נכללו בבחינה הרכבת הקלה, כביש אורה משואה המצויים בביצוע והתחשבה בתוספת של כ- 9000 יחידות דיור באזור וכן באזור תעסוקה אורה.
30. צוין כי נבחנו תרחישים שונים. תרחיש הכולל את כביש 39, תרחיש אינטנסיבי ותרחיש הסולידי וכד'. נמסר כי על רקע כלל הנתונים, נבחנו רמות שירות שונות במרבית הצמתים וכי בכל התרחישים התקבלו רמות שירות מקובלות לפי מדריך משרד התחבורה, המאפשרות את הקיבולת האמורה.
31. צוינו שלשה צמתים בהם נמצאו כשלים- צומת גולומב-רמת שרת, גולומב-בוליביה וצומת פנחס חברוני וסאלד ופורטו הפתרונות המוצעים בהם. נמסר כי בצומת גולומב-רמת שרת הוצע שיקוע של כביש גולומב ושיפורים בגיאומטריית הכביש, בצומת בוליביה גולומב הוצע פתרון פשוט הכרוך בעלות נמוכה שניתן לביצוע מיידי, וכי בצומת סאלד- פנחס חברוני נדרש פתרון מרכז יותר הכולל הוספת נתיבים וכי פיתוח במתחם תחנת הדלק בצומת זו, יכול לסייע בפתרון לצומת זו.
32. לשאלת דרור בקל, חבר הנהלת יובלים, בדבר התוספת המכסימלית שהרובע יוכל לשאת מבחינה תחבורתית, הושב כי מדובר בהיקף של כ- 7,500 תוספת יחידות דיור המתייחסת להיקף אוכלוסייה עתידי של כ- 65,000 תושבים במרחב כולו. מר נקמן ציין בהקשר זה כי נבחנה תוספת יח"ד בהתחשב בממוצע של 3.8 נפש למשפחה, הגדול משמעותית מהממוצע הנבחן ע"י תכנית האב, שהנו 2.7 נפשות למשפחה.
33. חבר הועדה, מר אברהם שקד, ציין כי הוא מוטרד מכך שחלק מהצמתים, מגיעים בתרחיש הטוב ביותר, לרמת שירות שאינה גבוהה ומגיעים עד קצה גבול הקיבולת המתוכננת. כן נאמר כי ייתכן שכביש 39 ישפיע על התנועה באזור. מר נקמן השיב כי ביצוע כביש 39, לא צפוי להשפיע על האזור וציין גם כי קווי הרכבת ה'סגולים' שתכנונם עלה לאחרונה צפויים לשפר את המערך התחבורתי האזורי באופן משמעותי.
34. מר אמנון ארבל ציין בעניין זה כי מימוש יחידות הדיור צפוי להיעשות בהדרגה וכי לאור מרכבות הליכי ההתחדשות, סביר כי המימוש יהיה חלקי. בנוסף נאמר כי במהלך השנים שיאריך מימוש הבינוי המוצע, צפויים גם שינויים אחרים שישפיעו על ההתנהלות התנועתית במרחב.
35. דרור בקל, חבר הנהלת יובלים, ציין כי לצד 7,500 הדירות המתוכננות במסגרת תכנית האב, צפויות יחידות דיור נוספות שלא נלקחו בחשבון בפרויקטים כגון דונה עין כרם, מורדות מלחה, מורדות משואה וכד' וכי תוספת יחידות הדיור האמתית עשויה להיות כפולה. הושב ע"י אדר' פלד בעניין זה, כי תוספת יחידות הדיור העולה מהפרויקטים שצוינו, נלקחה בחשבון בבחינה התחבורתית.
36. אדר' פלד המשיכה וסקרה את מערך המגורים המוצע וצינה כי מרקמי המגורים תוכננו כך שיתייחסו לשלד הציבורי, יצרו חזית רחוב עירונית פעילה וישפרו את

- השלד הציבורי. צוין כי התכנית מדגישה את מגוון סוגי הדיור הייחודי המאפיין את השכונה וכי גם פרויקטי הבינוי החדשים נדרשים לשלב סוגי מרקמים שונים.
37. נאמר כי התכנית מבחינה בין סוגי המגורים הקיימים בשכונה ומחלקת אותם למתחמי מגורים "כחולים" "צהובים" "כתומים" ו-"אדומים".
38. מתחמי המגורים הכחולים הם מרקמי עיר גנים, שהתכנית מציעה לשמר את אופיים הנחשב כמוקד משיכה לאוכלוסייה חזקה בשכונה. מרקמי המגורים הכתומים הם מרקמי בינוי של שיכונים ובתים משותפים במצב סביר אשר ניתן לחדש אותם במסגרת הבינוי המתאפשר מכח תמ"א 38. מרקמים "צהובים" הם מרקמי שיכונים מרובי תוספות במצב פיסי טוב פחות מהמתחמים הכתומים, המיועדים לחידוש במסגרת הזכויות למרקם מגורים עירוני של תכנית מתאר 2000 בתוספת של 30% להיקף הזכויות המתאפשר בתכנית המתאר, במגרשים בודדים ומרקמי המגורים האדומים הם מתחמי שיכונים במצב קשה, שמוצע להם פתרון בהליך של פינוי בינוי בראייה מתחייבת בתכנית.
39. הוסבר כי ניתן לאגד מגרשים ובאופן זה לשנות את מעמדם, כך איחוד מספר מגרשים כתומים יכול לאפשר בהם זכויות של מגרשים צהובים, ואיחוד של מספר מגרשים צהובים יכול לאפשר בהם התייחסות כאל מתחמים אדומים. נציג התושבים, מייק לייטר, ציין בהקשר זה, כי נדרשת וודאות בהנחיות וכי האפשרות המוצעת בתכנית האב לשנות את ההתייחסות למרקמים בהתאם לגודל המתחם, פוגעת באפשרות לשמור על המאפיינים הייחודיים לכל שכונה.
40. הוצגה ההתייחסות מפורטת למתחמי 'עיר גנים', המסומנים כ'כחולים' בתכנית האב. צוין כי ככלל התכנית מציעה שימור מרקמים אלה, אך מציעה הנחיות שונות באזורים השונים בהם הממוקמים. בהתייחס לבניינים החד והדו משפחתיים בגדה המערבית של ואדי האסבסטונים, הרי שהתכנית מציעה את שימורם במצב הקיים. במתחם המבנים הדו משפחתיים בקריית היוכל, מוצעת תוספת של שתי יחידות דיור בכל מגרש, והגדלת זכויות הבניה ל- 75%, באופן המאפשר תוספת יח"ד קטנה נוספת עבור בן ממשך, הורה מבוגר וכד'.
41. בגדה המזרחית של ואדי האסבסטונים מוצעת הגדלת זכויות עד ל-160% בארבע קומות, ובמתחמים הדו קומתיים הטוריים, מוצעות הרחבות דיור ברוח התכניות התקפות, ללא תוספת יח"ד, לאור הרחבות הצרים שלאורכם הם ממוקמים והחשש מעומס תנועת באזורים אלה. לאורך שד' סאלד, מוצעת בנייה אינטנסיבית במגדלים, המתאפשרת באיחוד חלקות, ומתאפשרת גם חלופה של פיתוח אינטנסיבי מצומצם של תוספת זכויות וקומות בבניינים הקיימים תוך פתיחת חזית פעילה לשד' סאלד.
42. הוצגו בפני הועדה דילמות שעמדו בפני ועדת ההיגוי. ראשית הוצגה הדילמה המתייחסת לשאלת אופן הפיתוח במתחמים הכחולים, ובשאלת האפשרות לנצל באופן יעיל יותר מתחמים אלה, לאור הצפיפות הנמוכה הקיימת בהם והוצגה בחינת לשכת התכנון בעניין זה, המעלה את האפשרות להחריג את המבנים לאורך רח' זנגויל, ורח' רבינוביץ וכן ברחוב הסייפן והאביבית, מהמתחמים הכחולים ולהפוך אותם למתחמים צהובים המאפשרים פיתוח בהיקפי מתחם מגורים עירוני בתכנית המתאר וכן לאפשר ציפוף במרקמי השימור במסגרת תכנית כוללת ולהפוך מתחם כחול נוסף לבינוי במסגרת שהוצעה בשיכונים העולים שבגדה המזרחית של ואדי האסבסטונים, בהיקף של 160% ו- 4 קומות. אדר' פלד ציינה בהתייחס לדילמה זו כי עמדתה הנה כי יש לשמור על המרקמים הכחולים המהווים פנינה בנוף העירוני המקומי.
43. צוין כי נציגת לשכת התכנון, אילנה רודשבסקי, לא נכחה בעת הדיון בסוגיית המתחמים הכחולים ולא הייתה מעורבת בגיבוש העמדה התכנונית לגביהם.
44. הוצגה דילמה נוספת בתכנית האב, המתייחסת למתחמים האדומים והצעה לשקול במתחמים אלה גם טיפול אחר, בדמות הרחבות, תוספות, או במסגרת תמ"א 38, במסגרת שאינה כוללת הליכי פינוי בינוי.
45. הממונה על המחוז ציינה בהקשר זה כי הכללתם של כל המתחמים האדומים בקטגוריה זו מחייבת, על פי הנחיית תכנית האב, פתרון אפשרי אחד בלבד, הנחשב כקשה במיוחד למימוש במתחמים כאלה ובכך ייתכן וסותרת את האפשרות לטפל במתחמים אלה באופן אחר. אדר' פלד השיבה בעניין זה כי למעט מתחם אחד, המאפיין המשותף של כל המתחמים שהוכללו בקטגוריה זו, הוא שבכולם לא מתאפשר טיפול עצמאי בתחומם בלבד. צוין בהקשר זה, כי בנייני זנגויל וחלק מרחוב שטרן, אינם בהכרח כלולים במכנה המשותף שצוין. בהתייחס למתחמים האדומים האחרים נאמר כי לא ייתכן בהם פתרון אחר לאור התשתית הרעועה שלהם וכי נדרשות קרקעות משלימות על מנת ליישם תכניות במתחמים אלה.
46. הממונה על המחוז הביעה ספק באשר לשימויות האפשרות לעשות שימוש

- בקרקות משלימות וצינה כי מדובר בקביעה גורפת ודרמטית וכי נדרשת אבחנה מדויקת יותר, במתחמים קטנים, של הפתרונות האפשריים במתחמים אלו.
47. מר אמנון ארבל ציין בהתייחס לסוגיה זו כי עמדת עיריית ירושלים הנה כי יש לאפשר גם בחינתן של אפשרויות אחרות, וזאת בין היתר בהתייחס לפתרונות עתידיים אפשריים שאינם בנמצא כיום.
48. בהתייחס לדילמות שהועלו במתחמים הכחולים נאמר כי עמדת העירייה הנה כי אין לאפשר כלל יחידות דיור נוספות במתחמים הכחולים שבחלק הצפוני של קריית היובל, וזאת בין היתר לאור כבישי הגישה הצרים, שאינם יכולים להכיל תוספות אלה.
49. לשאלת חבר הוועדה אבי בן צור בעניין זה הושב כי לאור המיקום הפריפריאלי והפיתוח האינטנסיבי במרקמי המגורים האחרים, וכן לאור העובדה שמרקמים אלה מהווים מוקד משיכה לאוכלוסייה חזקה, נכון להותיר את מתחמים אלה ללא תוספת יחיד כלל. לעומת זאת נאמר כי ברחוב האביבית והסייפן עמדת העירייה הנה כי ניתן לאפשר בינוי במתכונת שהוצעה בשיכוני העולים.
50. מר אבי שוורץ, משרד החקלאות שאל באם תכנית האב כוללת נספח ניקוז ונענה כי נושא זה יטופל בתכניות נקודתיות. מר שוורץ ציין כי על אף שמדובר בתכנית אב, לאור היקף תוספת יחיד המוצע, יש להכין תכנית ניקוז.
51. לשאלת חברי הוועדה, מר אבי בן צור ועפר ברקוביץ, בנושא פיתוח השדרה המרכזית, השיבה אדריכלית התכנית כי פיתוחה של השדרה המרכזית אקוטי לפיתוח המרחב וכי לשם כך נדרש פיתוח פרויקטים לארכה. צוין כי התכנית מתווה את אופן פיתוח הפרויקטים, וכי אלה יכולים להתבצע במסגרת התכניות המוגשות לאורך השדרה הציבורית.
52. לשאלת מר בן צור בהתייחס לאפשרות למימוש הפתרונות המוצעים במתחמים האדומים, הושב כי לא קיימים פתרונות שאינם במסגרת הליך פינני-בינוי במתחמים אלה. בהתייחס לשאלה באם נדרשת תוספת שצ"פים בתחום תכנית האב, הושב כי ככלל נדרש פיתוח שצ"פים קיימים וצוין כי לא נדרשות הנחיות מיוחדות, מעבר למקובל, לפיתוחם.
53. בהתייחס לשאלה באם נדרשת קביעה בתכנית האב, כי אין לעשות שימוש שאינו במסגרת השימושים השכונתיים הנדרשים לשטחים החומים הריקים, השיבה אדריכלית כי לדעתה נדרשת קביעה כזאת. כן הובהר לבקשת מר בן צור, כי השימושים בפרויקטים שלאורך השדרה המרכזית, צריכים להיות מעורבים. עוד העלה מר בן צור את הצורך בקביעת שלביות לשדרוג של המרחב הציבורי, התחבורה והכבישים, ובקביעת מנגנונים שיוודאו את הפיתוח. בהתייחס לפיתוח המרחב הציבורי צינה אדריכלית כי אין לצפות שכל הפיתוח ייעשה ע"י המרחב הפרטי וכי נדרשות גם השקעות עירוניות בפיתוח זה.
54. אדריכלית פלד ואדריכל שדה התייחסו לחלוקת מגרש וורבורג וצינו כי תכנית האב המליצה כי ישולבו בו שטח ירוק ושטח חום וכי השימוש בשטח החום צריך להיות קהילתי מקומי.
55. נציג משרד התחבורה, עומר ג'אבר, ציין כי מבינה תחבורתית התכנית נשענת על תחבורה פרטית וכי יש לפתח גם את התחבורה הציבורית והדגיש כי מערך התחבורה הציבורית כולל לא את הרכבת הקלה לבדה אלא גם שבילים להולכי רגל ומערך שלם התומך בשימוש במערכת התחבורה הציבורית.
56. חבר הוועדה, מר אברהם שקד שאל מדוע לא שולב בצוות הכנת התכנית יועץ חברתי. צוין כי מוצעת בתכנית האב מהפכה וכי יש לוודא שמדובר במהפכה מתוכננת על מנת לא ליצור קטסטרופות. צוין כי ההיבט החברתי חשוב לא פחות מההיבט הפיסי של התכנון להתחדשות עירונית וכי נדרשת הנחייה מקצועית לבחינת היבטים אלה וכי על העירייה לוודא עריכתה של בחינה חברתית מקצועית.
57. נציג העירייה, מר עפר ברקוביץ, הביע תמיכה בדברים אלה וציין כי ההשלכות החברתיות של הליכי התחדשות עירונית, הן דרמטיות. מר ברקוביץ ציין כי הוא רואה בתכנית מרכיבים חיוביים רבים אולם נדרש ניהול נכון של התהליכים המוצעים על מנת ליישם אותה בהצלחה. וזאת גם בהיבט של פיתוח המרחב הציבורי, שחשיבותו לפיתוח למגורים, רבה ביותר, כאמצעי משלים לפיתוח למגורים.
58. מר עפר גריידינגר נציג עיריית ירושלים, ציין כי מדובר בתכנית שהוחל בהכנתה לפני מספר שנים, וכי בתקופת הכנתה נצבר ניסיון בהכנת תכניות אב, וכי כיום נדרשת גם בחינה חברתית בהכנת תכניות אב, שלא נדרשה בעבר. יחד עם זאת צוין כי מינהל קהילה בעיריית ירושלים היה שותף בהכנת התכנית וכן המינהלים הקהילתיים הרלוונטיים. כן צוין כי חוות דעת חברתיות תיחדשנה בהכנת התכניות המפורטות בתחום תכנית האב.

59. בהתייחס להערת אברהם שקד כי כתוצאה מהליכי ההתחדשות העירונית המתוכננים, יזמים פרטיים מבלבלים את התושבים באזורים המיועדים להתחדשות עירונית, נאמר כי אין באפשרות העירייה למנוע זאת, אולם העירייה עושה מאמץ להנחות את התושבים ולתגבר את המערך הקהילתי באזורים אלה. כן צוין כי האזורים המיועדים להתחדשות עירונית נקבעו כבר בתכנית מתאר 2000 ולא בתכנית האב.
60. לאחר הצגת תכנית האב ושמיעת חברי הוועדה ונציגי העירייה, התייחסו נציגי התושבים והמינהל הקהילתי לתכנית האב.
61. הגב' הדר מזרחי המתגוררת במתחם המוגדר כצהוב בתכנית האב צינה כי סימון המתחמים הצהובים גרם לכניסת יזמים לשכונה המטרידים את התושבים וגורמים לבלבול רב, למתיחות בין שכנים. הגב' מזרחי בקשה כי יוחל ביישום תהליכי ההתחדשות העירונית במתחמים האדומים ולא בצהובים וציינה כי על אף שנאמר שהתכנית הוכנה בשיתוף התושבים, ככל הידוע לה, התושבים לא שותפו בתכנון. עוד נאמר כי תכנית בקנה מידה כזה, צריכה לצמוח מלמטה ולא להיעשות מעל.
62. הגב' חביבה צינה כי גדלה ברחוב אולסונגר וציינה כי הליך פינוי בינוי באזור זה יגזול מהתושבים את ערכי הקהילה והנוף הקיימים בשכונה וכי נדרש תכנון משותף של רחובות אולסונגר וברזיל שישמור על ערכים אלה. הממונה על המחוז ציינה בהקשר זה כי התכנית אינה סותרת אפשרות כזו.
63. הגב' רונית המתגוררת ברחוב הנורית צינה אף היא שהציבור אינו שותף לתכנון וכי קיימים ערכים רבים במרחב, נופיים וקהילתיים, שהנם בעלי ערך רב. נאמר כי המצב התחבורתי בשכונה קשה ואינו מאפשר ציפוף כמוצא. עוד נאמר כי היקף תוספת יחידות הדיור חושב כאשר ההערכה השמאית קבעה מקדמי ציפוף נמוכים מאלה שנחשבים כנכונים כיום וכי למעשה מדובר בתוספת גבוהה הרבה יותר. בנוסף נאמר כי באחריות העירייה לקבוע נהלי עבודה המוודאים אי פגיעה בתושבים.
64. נציג המינהל הקהילתי, מר רפי דברה, מסר כי הוא מעורב בהליך התכנון של מתחם אולסונגר-ברזיל מאז תחילתו, בהיותו יועץ ראש העיר בתקופה זו. מר דברה הבהיר כי נדרש מאמץ משותף של הממסד והתושבים לפתרון בעיות האזור. נאמר כי השכונה דרשה בעבר הכנת בחינה חברתית, כי הבחינה הוכנה אולם לא הוטמעה בתכנית. נאמר כי הליכי התחדשות עירונית ופינוי בינוי הנם תהליכים בעלי השלכות רבות שחלקן טרם נלמדו וכי מסיבה זו יש להתייחס לדוח שהוכן.
65. צוין כי המינהל הקהילתי היה שותף לפחות בחלק מההליך התכנוני ותמך בו, אולם אין להמשיך ולקדם את התכנית ללא ליווי חברתי. בנוסף צוין כי העובדה שמקודמים הליכים תכנוניים נוספים במרחב במקביל וללא שיתוף התושבים, בהם תכנית דונה, תכנית כרמית, הדסה, מרכז התעסוקה באורה ועמק לבן, גורמת להטעיה ולשיבוש הנתונים עליהם נשענת תכנית האב.
66. נאמר כי המינהל הקהילתי תמך בהגדרת המתחמים האדומים כמתחמים שיש לייצר בס תכנון כולל ומקיף לתיקון המצב הקיים, אולם הצפיפות המוצעת כפתרון למצבם, בלתי אפשרית וכי התכנון ללא ליווי חברתי ינציח את השגיאות שנעשו.
67. נאמר כי יש להרחיב את ההסתכלות גם מעבר לגבולות הקו הכחול של התכנית ולוודא שמירה על ערכי המרחב כולו, ובכלל זה לוודא שמירה על ערכיה של עין כרם. עוד נאמר כי התכנית הוכנה ביסודיות וכי ניתן, בנוסף לנאמר, לשפר אותה באמצעות הטמעת הערות המינהל הקהילתי.
68. אדרי' ייטב בושירה, המתכנן השכונתי, סקר את הערות המינהל הקהילתי. ראשית נתבקש להטמיע את השינויים שהוגשו בכתב בהתייחס למרקמי המגורים. שנית נאמר כי יש להחזיר את התכנית לשולחנם של המתכננים וזאת לצורך הטמעת התסקיר החברתי בתכנון, הרחבת גבולות ההתייחסות של התכנית וזאת, בין היתר, בהתייחס לעין כרם ולאגן עין כרם ומלחה. עוד נאמר כי יש לחלק את התכנית למתחמים קטנים יותר ולקבוע עקרונות המוודאים את פיתוח המרחב הציבורי בד בבד עם פיתוח המגורים בכל תת-מתחם.
69. בנוסף הוצגה בקשה לערוך מסמך רגישויות ולקבוע בו מוקדים משמעותיים במרחב, הדורשים התייחסות מיוחדת. נאמר כי יש לעדכן את היקף הפיתוח למגורים הנובע מהתכנית וכן לקבוע מנגנון בחינה של הנתונים בעתיד. עוד נאמר כי נדרש הידוק ההוראות לפי ההוראות המקוריות של התכנית, דיוק ההוראות לכל מתחם ומתחם וקיבוע אפשרויות הפיתוח בו ללא אפשרות לגמישות בהנחיות.
70. בהתייחס למתחמים להתחדשות עירונית נאמר כי נדרשות השקעות ציבוריות לפיתוח המרחב הציבורי וכי יש ללמוד ממודלים קיימים בעולם את האפשרויות בעניין זה.
71. בהתייחס לשינויים הנקודתיים שנאמר כי הוגשו בכתב, ציינה הממונה על המחוז, כי לאור הבקשה להחזיר את התכנית לשולחן המתכננים, אין בשלב זה

תכנית להטמיע בה את השינויים המבוקשים.

72. אדרי' אלכס אוסטרובסקי הציג את עמדת המינהל הקהילתי גנים ומסר כי המינהל הקהילתי מתנגד לתכנית וזאת לאור אי הוודאות שנוצרה כאשר התברר שמכפילי הציפוף עליהם נשענה תכנית האב, נמוכים מאלה המקודמים בתכניות לפינוי בינוי בשכונה.

73. אדרי' אוסטרובסקי ביקש לעדכן את ההדמיה שנעשתה לתוכנית, על פי מקדמי הציפוף הנכונים להיום על מנת שניתן יהיה לבחון את התכנית בממדיה האמיתיים. לשאלת הממונה על המחוז, הובהר כי אין המדובר בהתנגדות למתחמים האדומים בלבד, אלא גם למתחמים הצהובים בהם מוצעות ע"י יזמים תכניות בבינוי גבוה מאד, בהתאם לתכנית האב. נאמר כי המינהל הקהילתי תומך בפינוי בינוי במתחמים האדומים אולם אינו תומך בצפיפויות החריגות המתקבלות וכי תכנית האב, בהיבט זה, אינה ישימה וכי התוצר המתקבל אינו איכותי.

74. לשאלת מר אמנון ארבל בעניין זה, הציג אדרי' אוסטרובסקי כי יאותרו קרקעות שיאזנו את הצפיפויות המתקבלות ויאפשרו את הליכי הפינוי - בינוי בכל המרחב של קריית יובל, עיר גנים וקריית מנחם.

75. נאמר כי התכניות הראשונות שיאושרו, יביאו לניצול מלא של הקיבולת ולא יאפשרו פיתוח נוסף לאחר מימושן. אדרי' אוסטרובסקי הצטרף לבקשת המינהל הקהילתי יובלים להחזיר את התכנית לשולחן המתכנים. הממונה על המחוז ציינה בהקשר זה, כי גם אם ייעשה הדבר, לא ניתן יהיה לעצור קידום תכניות נקודתיות במרחב וכי עדיף שתכניות נקודתיות יקודמו לאורה של מדיניות המותוות בתכנית אב.

76. נציג המינהל הקהילתי יובלים, מר רון חביליו, פתח וציין כי עמדתם המשותפת של המינהל הקהילתי גנים ויובלים הנה כי המינהלים מעוניינים בתכנית אב, אולם אינם מקבלים את תכנית האב במתכונתה הנוכחית וזאת על אף ההערכה לעבודה שנעשתה, וההסכמה עם עקרונות חלוקת מתחמי המגורים והשלד הציבורי.

77. מר חביליו ציין כי נדרשים בתכנית האב שיפורים מאוד משמעותיים. בתגובה לדברים אלה ולדברים נוספים שנאמרו ע"י נציגי המינהלים הקהילתיים יובלים וגנים, פנתה הממונה על המחוז אל נציגי שני המינהלים הקהילתיים ושאלה באם יינתנו להם חדשים, יוכלו להביא תכנית המוסכמת ומקובלת עליהם, על בסיס המיפוי שנעשה. על כך השיבו נציגי שני המינהלים, כי ניתן להגיש תכנית כזו בפרק זמן של כשלושה חדשים.

78. מר חביליו המשיך וציין כי התכנית מבוססת על הנחות יסוד שגויות. נאמר כי ההנחה שניתן להעמיס מספר יחידות דיור גדול על מרחב יובלים גנים מוטעית, וזאת מכיוון שמדובר במרחב שבבסיסו מהווה מרחב ירוק וריאה ירוקה בירושלים, וכן לאור הטופוגרפיה הקשה המייצרת קירות תמך גבוהים ומערכת התנועה הטבעית שאינה מאפשרת קיבולת תנועה נוספת. נאמר כי אכן יש להרוס ולבנות מחדש את המתחמים האדומים אולם לא ניתן לעשות זאת בצפיפויות המוצעות וכי יש לאפשר את הטיפול במתחמים האדומים בהליך של ניווד זכויות למתחמי מגורים חדשים בקרקעות ר.מ.י מחוץ לשכונה. כן נאמר כי המינהל הקהילתי תומך בשלד הציבורי המוצע ובחלוקה למתחמים אולם לא לפתרונות המוצעים בהם.

79. מר חביליו אמר כי יש להשקיע כספים ציבוריים בשכונה כפי שנעשה בכניסה לעיר. הממונה על המחוז ציינה בהקשר זה כי הבינוי בכניסה לעיר הנו בהיקף גדול ביותר המצדיק השקעה ציבורית כזו. בהתייחס למקדמי הציפוף בתכניות לפינוי בינוי ציין מר חביליו כי ייתכן שהתמורות לדיירים גבוהות מדי וכי ניתן לצמצם את הבינוי בהקשר זה וכי אף ביטול המיסוי ע"י המדינה יכול היה להביא לצמצום נפחי הבנייה. בנוסף צוין כי תכנון השכונות במרחב לקוי היסטורית וכן נאמר כי האוכלוסייה החלשה לא תוכל לעמוד בעלויות התחזוקה של המגורים במגדלים וכי לא נבחן לעמקו נושא הבנייה לגובה בירושלים.

80. נציג התושבים, מר לייטר ציין כי יש להגביל את הליכי הפינוי בינוי למתחמים האדומים בלבד ולשמור על תמהיל של אפשרויות פיתוח ועל אופי מרקמי בשאר האזורים. כן אמר מר לייטר כי נדרש בינוי צמוד דופן בואדיות, על מנת לאזן את הצפיפויות במתחמי הפינוי-בינוי.

81. נציגת המינהל הקהילתי דנה גזי, פתחה וצינה כי היא עובדת במינהל הקהילתי יובלים במשך שלוש השנים האחרונות. הגב' גזי ציינה כי במסגרת זו היא מלווה את התושבים בתכנון הליכי ההתחדשות העירונית ומסרה כי כיום מקודמות 15 יוזמות בקריית היובל, וכי כתוצאה נכנסים גורמים יזמיים לשכונה ומטרידים את התושבים. נאמר כי על מערכת התכנון והרשות העירונית והלאומית לדאוג לרגולציה שתמנע פגיעה בתושבים ותאפשר להתחדשות העירונית ליצור ערים טובות יותר בהם אנשים יוכלו לחיות וקהילות יוכלו לשגשג. נאמר כי בתוך תחום התכנית

נקודות רבות שאפשר להתייחס אליהן באופן חברתי.
82. נאמר כי התכנית חסרה סקר מעמיק של מבני ציבור וכי ניתן לעשות שימוש יעיל יותר בשטחים המיועדים לצרכי ציבור במידה ותוכן פרוגרמת צרכים מפורטת וכן נאמר כי תסקיר חברתי צריך להיעשות במסגרת תכנית האב ולא ע"י יזמים פרטיים במסגרת תכניות מפורטות, שכן אז ישמש ככלי בידי היזמים ולא ככלי תכנוני אמתי. בהקשר זה נתבקש כי יוצג הסקר החברתי שהוכן.
83. הגב' יעל לב שני, מהרשות לפיתוח ירושלים התייחסה לנושא זה וציינה כי הדוח החברתי הוכן על פי הזמנת הרל"י אולם לא התקבל מכיוון שלא התייחס לדרישות.
84. אדרי' זאב ארד התייחס לעקרונות התכנון של המרכז המסחרי וציין כי מדובר במרכז מסחרי-קהילתי ייחודי פעיל ושוקק וכי יש לשמור על איכותו זו. נאמר כי הצעת תכנית האב מאפשרת שינויים מפליגים, שיפגעו באיכות הייחודית של המרכז המסחרי ונתבקש לקבוע אותו כמתחם בעל ערך ייחודי לשימור.
85. תושב השכונה ועורך התסקיר החברתי שלא נתקבל ע"י הרל"י, מר נרי הורוביץ, אמר כי יש לעודד הליכי התחדשות עירונית המושתתים על ערכי קיימות ולא יזמות.

החלטה

1. תכנית האב הוצגה בפני הועדה. הוצגו עיקרי התכנון בהיבטים שונים, בהם השלד הציבורי, עקרונות התנועה, השלד הירוק והשטחים הפתוחים. כן הוצגו עקרונות התכנון בהתייחס למרקמי המגורים הקיימים, בהם שמירה על אופיים של מתחמי הבנייה הדלילה, קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ולפינוי בינוי.
2. כן הציגו נציגי המנהלים הקהילתיים שבתחום התכנית, התייחסות לתכנית ונשמעו נציגי העירייה, תושבים וחברי ועדה.
3. הושמעו טענות נגד עקרונות התכנון שהוצגו ונגד הציפוף המאסיבי המוצע, וכנגד העובדה שהתכנית נערכה ללא תסקיר חברתי, שכן השינויים המוצעים בתכנית הנם בעלי השפעה רבה על התושבים, בהתייחס להיבטים אלה.
4. עוד הוצגו טענות שונות שאינן מתייחסות לתכנית, והנוגעות, בין השאר, לתכניות אחרות בסביבה.
5. צוין כי בתכנית יובלים גנים נעשתה פעילות מקיפה ויסודית של שיתוף ציבור.
6. לאחר שמיעת הדברים, מחליטה הוועדה כדלקמן:
7. הוועדה תשוב ותדון בתכנית במהלך חודש מרץ 2015. המנהלים הקהילתיים של יובלים וגנים רשאים להגיש תכנון חלופי לזה שהוצג, על בסיס המיפוי וסקר הקיים שנערכו בשלב א' של התכנית, וזאת תוך התייחסות, בין השאר, להיבטים הבאים:
 - א. עקרונות תכנון לפיתוח מרקמי המגורים ובכלל זה, היקפי הבנייה והצפיפות המתאימים, ובכלל זה הצגת פתרונות למצבם של האזורים שהוגדרו כאדומים בשלב המיפוי.
 - ב. עקרונות לפיתוח המרחב הציבורי.
 - ג. התייחסות לצרכי ציבור ולמערכת השטחים הפתוחים.
 - ד. התייחסות לנושאים האחרים שהועלו ע"י נציגי המנהל הקהילתי.
8. המסמכים יוגשו ללשכת התכנון עד לסוף חודש פברואר 2015 לשם בחינת התאמתם לחזון התכנוני שהוגדר בבסיס התכנית ולפרוגרמות התכנון.
9. יובהר, בהקשר זה, כי על התכנון להגיש התייחסות סדורה ויישומית לתוספת יחיד המוצעת בתכנית האב שהוצגה בעת הדיון. עוד יובהר כי שינוי ייעודם של שטחים ציבוריים פתוחים כגון ואדי היובל וואדי האזבסטונים, למגורים, אינו

מקובל. 10. התכנון יוגש ללשכת התכנון עד ל –סוף חודש פברואר 2015, הועדה תשוב ותדון בכל מקרה בתכנית האב יובלים גנים בחודש מרץ 2015.	
הוועדה מברכת על העבודה המקיפה שנעשתה ומאשרת את תכנית האב ומסקנותיה כפי שהוצגו לוועדה. ייערך דיון נוסף בנושא התנועה. בכדי לממש את הפוליוגונים המסומנים באדום, לפינוי בינוי, הועדה מקבלת ומצרפת כחלק בלתי נפרד מההחלטה את מסמך תוספות השטחים הירוקים והחומים שימשו לשם מימוש פינוי הבינוי בשטחים כאמור.	11/07/2012
רקע: 1. תכנית האב יובלים גנים הנה תכנית אב לשכונות הנמצאות במרחב המינהלים הקהילתיים יובלים וגנים, בשטח כולל של כ-6400 ד', בדרום מערב העיר. 2. בשלב הראשון, שלב היעדים והפרוגרמה, בוחנת התכנית את אזורי מגורים ומצאי השטחים הפתוחים והשטחים המיועדים לצרכי ציבור בכלל המרחב הכולל בתחום התכנית וקובעת עקרונות כלליים לפיתוח האזור. בשלבים הבאים, תתמקד התכנית בתכנון מפורט לשטח של כ-3,500 ד' הכולל את השכונות קריית מנחם, עיר גנים וקריית היובל, המיועד להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000. 3. בשלב זה, יידון סיכום השלב הראשון בהכנת התכנית, שלב היעדים והפרוגרמה, ובכלל זה מיפוי מאפייני מתחמי המגורים ומתווה כללי להתייחסות למתחמים השונים, מיפוי השטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית, מיפוי מאפייני השטח הגיאוגרפיים והאחרים והתווית שלד ציבורי לשכונות קריית מנחם עיר גנים וקריית היובל. מהלך הדיון: 1. מתכנני תכנית האב הציגו את תחום התכנית. הוצג תחום התכנית, כ-6400 ד', המאכלס כ-55,000 תושבים ו-15,000 יח"ד וכולל את השכונות קריית היובל, קריית מנחם, עיר גנים, רמת שרת, רמת דניה, מלחה, עין כרם וגבעת משואה וצוין, כי גבול התכנית, נקבע על פי התחומים שבאחריות המינהלים הקהילתיים יובלים וגנים. 2. תוארו השכונות בתחום התכנית, שהנן בעלות מאפיינים שונים, חלקן שכונות שנבנו בתקופת השיכון הציבורי, חלקן שכונות חדשות יחסית שנבנו בעשורים האחרונים וחלקן מתחמים לשימור. הוסבר כי בשלב הראשון, המוצג בפני הועדה, נערך סקר מצב קיים לכלל המתחם, ובהיקף זה הוגדרו גם יעדי התכנית והפרוגרמה וכי בשלב התכנון הבא, תיערך הכנת תכנית שלד לליבת התכנית, הכוללת את השכונות הוותיקות קריית היובל, קריית מנחם ועיר גנים, המיועדות להליך מעמיק של התחדשות עירונית. 3. צוין כי על אף שתחום התכנית כולל שני מתחמים לשימור, עין כרם וכפר מלחה, אין התכנית עוסקת בסוגיית השימור ובתכנון המפורט של שכונות אלה, אלא בבחינת הפרוגרמה והצרכים בן, כחלק מהבחינה הכוללת בעניין זה ובהשפעתן על המרחב. 4. צוין כי שותפים בהכנת התכנית, עיריית ירושלים, לשכת התכנון המחוזית, משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל וכי התכנית מנוהלת ע"י הרשות לפיתוח ירושלים והודגש כי הכנת התכנית נעשית בהשתתפות הציבור, באמצעות המנהלים הקהילתיים המהווים שותפים מלאים לעבודת התכנון.	08/11/2011

5. בהתייחס למעורבות המינהלים הקהילתיים יובלים וגנים, הוצג החזון למרחב המדובר, כפי שגובש ע"י המנהלים הקהילתיים, המגדיר יצירת רובע עירוני לאוכלוסייה כללית, צעירה ויצרנית ומהווה עוגן ומוקד משיכה כלל עירוני בהציעו מגוון אפשרויות מגורים איכותיות קהילתיות, הזדמנויות תעסוקה, נגישות למוקדים משמעותיים עירוניים, מרחב ציבורי נגיש מפותח וסטנדרט שירותי חינוך גבוה.
6. בנוסף נאמר כי יעד מרכזי בתכנית, הוא מתן מענה לצורך העירוני הדוחק לבנייה למגורים, וכי יעד זה יקודם תוך שמירה על ערכי הנוף המיוחדים לאזור ועל אופיו הייחודי. הוסבר כי בכוונת התוכנית להציע מגוון אפשרויות מגורים, החל מדיוור בר השגה וכלה בדיוור ברמה גבוהה. צוין בהקשר זה, כי בהיות הרובע בנוי ברובו, מרקמי הבינוי השונים למגורים, יטופלו על פי מאפייניהם תוך חיזוקם, שדרוגם, ציפופם ותוך בנייה חדשה למגורים ברמה גבוהה יותר, במתחמים המוצעים לפינוי-בינוי.
7. נסקר תחום התכנית מבחינה היסטורית וגיאוגרפית וצוין כי השכונות הותיקות במתחם, אשר היוו את מרכז היעד לפיתוח בשנות ה-50 וה-60, הפכו לשוליות במגמות הפיתוח העירוניות בשלבים מאוחרים יותר וכי השכונות החדשות במתחם, שתוכננו בשנות ה-70 וה-80 ואמורות היו להוות, בין השאר, מנוף לפיתוח השכונות הוותיקות, תוכננו כשכונות מנותקות ונפרדות ולא גרמו לפיתוח המיוחל.
8. הוצג המבנה הטופוגרפי של האזור ובכלל זה הרכסים השיפועים הגדולים בשולי השכונות וצוין כי קו הרכסים מהווה פוטנציאל לשלד שכונתי נגיש.
9. בהמשך, הוצגו מאפיינים נוספים בעלי משמעות שכונתית ועירונית, בהם הדימוי הירוק של השכונות וחדירת שטחי נוף וטבע, באצבעות ירוקות, אל תוך המרקם הבנוי, המאפיינת שכונות בשולי העיר וקושרת אותן אל נחל רפאים, נחל עין כרם ונחל מנחת ואל הפארקים המטרופולינים הסובבים.
10. צוין בין מאפייני האזור הבולטים, גם מערך שירותי הציבור המפותח הקיים, והמרכז המסחרי של קריית היובל, המהווה מתחם אטרקטיבי שכונתי ואזורי וקו הרכבת הקלה המתוכנן, החוצה את השכונה לאורך רח' הנטקה.
11. הוצג מיפוי המצב הקיים בראייה אזורית ובפילוח שכונתי. מבחינת מערך השטחים הציבוריים הפתוחים, צוין, כי למרות הדימוי הירוק, רמת השירות מבחינת שטחים פתוחים באזור לב שכונת קריית היובל ובמלחה, על אף היותה שכונה חדשה, גרועה. עוד צוין כי גם באזורים בעלי רמת שירות טובה, כדוגמת עיר גנים, מצבם הפיסי של חלק משטחים אלה, אינו עונה על סטנדרטים מקובלים ועוד צוין כי חלק מהשטחים הפתוחים בתחום התכנית, כדוגמת גן העץ, אטרקטיביים ברמה העירונית ועונים על צרכים עירוניים ולא מקומיים בלבד.
12. מהנדס העיר התייחס לנושא חוסרים אפשריים בשטחים פתוחים וצוין כי הקרבה לשטחים פתוחים מטרופוליניים משמעותית ועונה על חלק מהצרכים, בשונה מחוסרים דומים במרכז העיר. נציג המשרד להגנת הסביבה ציין, כי במידה והשימוש בשטחים אלה נחשב, יש לפתח אזורים נגישים לפעילות יומיומית בפארקים המטרופוליניים לטובת הציבור המקומי וכן יש לקבוע את תוספת השטחים הפתוחים שתידרש ופיתוח השטחים הקיימים כתנאי לתוספת יחיד.
13. בדומה, העלו משתתפים נוספים את הצורך בקביעת שלביות ביצוע לתוספת יחידות המגורים המוצעת, בהיבטים שונים, בהם בהיבט החברתי ובהיבט התנועתי.
14. נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה התייחס לקביעת התחום המיועד להתחדשות עירונית וצוין כי יש לבחון את האפשרויות והצרכים להתחדשות עירונית ולתוספת יחידות דיור גם בשכונות אחרות בתחום התכנית.
15. הוצג מיפוי המצב הקיים מבחינת מערך השטחים המיועדים לצרכי ציבור. צוין כי ככלל, מצאי השטחים החומים עונה על הצרכים הקיימים, על אף מחסור קל במתחמים נקודתיים ובשכונות החדשות. נאמר כי קיים מלאי לא מבוטל של שטחים

חומים שעשוי לספק מענה חלקי אף לתוספת יחידות הדיור המתוכננת, זאת תוך שילוב בינוי לצרכי ציבור בבנייה החדשה, אך צוין כי חלק ניכר מהשטחים החומים בתחום התכנית, כמתחם ברנקו וויס, כרמית ואל"ץ מאכלס שימושים עירוניים וארציים ואינו משרת ישירות את תושבי המתחם וכי נושא זה צריך שילקח בחשבון בפרוגרמה.

16. הוצגו מתחמי בינוי בעלי מאפיינים שונים במתחם המיועד להתחדשות עירונית, מבחינת טיפוס בנייה, מצבם הפיסי, תפקודם במרחב ופוטנציאל הבינוי בהם.

17. תואר המערך התנועתי האזורי בקיים והמתוכנן. נאמר כי לעת ביצוע כביש אורה משואה העתיד לחבר בין צומת אורה לבין כביש קול"ץ הקיים, תתקיים מערכת תנועתית סגורה המורכבת ממסלול טבעתי חיצוני לאורך כביש אורה משואה, רח' הנטקה, רח' טהון וכביש גן החיות, שלאורכו צמתי התחברות אל פנים השכונות. תוארה גם השפעתו של קו הרכבת הקלה על מערך התנועה בצמצום היקפי הנסיעה ברכב פרטי ושל כביש אורה-משואה שיסיט חלק מהתנועה החוץ שכונתית, העוברת בתוך השכונות כיום, אל מחוץ לשכונות. צוין כי נדרשים שינויים בצמתים לאורך המערכת התנועתית וכי המערך כולו נמצא בבחינת תכנית האב לתחבורה.

18. לסיכום שלב המיפוי והתיעוד נאמר, כי על אף מתחמים בעייתיים במתחם, קשיים תנועתיים ומצב תחזוקה כללי נמוך יחסית, המדובר בשכונות איכותיות המציעות איכות חיים אטרקטיבית ברמה העירונית עוד צוין כי על פי המיפוי המקיף שנערך, הוא יוכן מתווה עקרוני לפרוגרמה ולעקרונות מנחים לתכנון הרובע.

19. לשאלת חברי הועדה בדבר יעד היקף תוספת יחידות הדיור במתחם המיועד להתחדשות עירונית, צוין כי הנושא התנועתי מהווה חסם וכן מהווים חסמים אפשריים נושא השטחים המיועדים לצרכי ציבור והשטחים הפתוחים. הוסבר כי חסמים אלה ובעיקר נושא התנועה, לכשיתבהר, יאפשרו לשקול את האיזון הנדרש בין הצרכים המקומיים והעירוניים ולקבוע את היקף תוספת יחידות המגורים.

20. מר בנימין וייל התייחס לנושא תוספת יחידות הדיור המוצעת וציין כי המרקם החברתי הקיים מהווה נכס לשכונות במתחם וכי תוספת האוכלוסייה המשמעותית במתחם, צריכה להיעשות בליווי חברתי וקהילתי, על מנת לשמר את האיכויות החברתיות והקהילתיות הקיימות.

21. הוצג השלד הציבורי המוצע לאזור המיועד להתחדשות עירונית, סביב תוואי הרכבת הקלה אשר לאורך רחוב הנטקה וסביב התחנות, המיועדים לפיתוח חלל עירוני אינטנסיבי בבינוי ושימושים מתאימים לאורכו. בנוסף, ציר הרכסים, המהווה מרחב פנים שכונתי, נגיש ונוח להלכי רגל, מוצע כתוואי מאחה בין השכונות, לאורכו מוצעת פעילות תרבותית, מסחרית וציבורית, מקומית, בהתייחס לפרוגרמה לכשתגובש בהתייחס ליעד התושבים ועיקרו בשדרה המוצעת לאורך רחוב טהון, בין המרכז המסחרי של קריית היובל למפלצת ועד למרכז קריית מנחם. עוד הוצג שלד שטחים פתוחים המשכי, המחבר בין השלוחות הטבעיות לשטחים פתוחים בלב השכונות בצירי הליכה ובטיילות. לעניין שטחי המסחר, צוין כי קיים מחסור בשטחים אלה באזורים שונים בתחום התכנית.

22. מספר חברי ועדה הציגו תהיות באשר לאפשרות ההרחבה של הרחוב הנדרש לצורך הפיכתו למרחב ציבורי ומסחרי, בין השאר לאור הצורך בתוספת נתיבים שהועלה מההיבט התנועתי ואור רחבו המוגבל של תחום הדרך. עוד לעניין זה, ציינו נציג המשרד להגנת הסביבה ונציג החברה להגנת הטבע, כי תידרש הרחבה של תחום הלכי הרגל ואף שילוב מסלולי אופניים, לאורך תוואי זה ולאורך השלד הציבורי בכלל, לאור הפעילות המוצעת.

23. בנוסף, הועלה גם הצורך בשילוב שטחי חנייה ציבורית לאורך ציר הרכסים במסגרת תהליך ההתחדשות העירונית, לאור מצוקת החנייה הקיימת באזור.

24. נציגת עמותת האדריכלים התייחסה לשלד הציבורי המוצע ואמרה כי פיתוח

המרחב הציבורי ראוי וחיוני וצריך להתבצע באופן מידי, במקביל לביצוע הפארכים הרובעיים. עוד צוין כי חלק השלד הציבורי המוצע בין המפלצת לקריית מנחם, קלוש.

25. לעניין פיתוח המרחב הציבורי, התייחס גם מהנדס העיר וציין כי פרויקטים לפיתוח המרחב הציבורי והצרכים הציבוריים, כדוגמת גני ילדים, מעונות יום ושצ"פים, נמצאים בשלבי תכנון וביצוע בעיריית ירושלים, כבר בשלב זה.

26. בהמשך, הוצג ניתוח מפורט של מתחמי המגורים במתחם, על פי מצבם הפיסי, על פי הערכה ערכית ועל פי פוטנציאל הבינוי בם והוצגו עקרונות הטיפול המוצעים למתחמים אלה. ככלל, מדובר בארבעה סוגי מתחמים: מתחמי "עיר גנים" הבנויים בבנייה צמודת קרקע בצפיפות נמוכה, אשר מוצע לשמר את אופיים האטרקטיבי כמוקד משיכה לאוכלוסייה חזקה באזור, מתחמי שיכונים ובתים משותפים שמוצע לאפשר בם פינוי בינוי ביזמות פרטית, לצורך תוספת יחידות מגורים ויצירת בינוי העונה על סטנדרטים מודרניים, מתחמי שיכונים ובתים משותפים במצב סביר, שניתן לעבות ולצופף במסגרות סטטוטוריות שונות, תוך שיפור ועדכון התשתיות, תנאי המגורים וחזות הבניינים בם ומתחמים המהווים כסי מצוקה ברמה המקומית והעירונית המיועדים לפינוי בינוי ולבנייה באינטנסיביות גבוהה.

27. נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה, התייחס לנושא הבינוי המאסיבי והגבוהה במתחמים המיועדים לפינוי בינוי וציין כי על אף החשיבות הרבה הן בציפוף ותוספת יח"ד בכלל ובהתייחס למתחמים עליהם מדובר בפרט, יש לבחון את התאמת הבינוי מבחינה נופית ומבחינת התפר שבינם למרקם הקיים. כדומא הובעה חשיבות רבה להתייחסות הבינוי באגן עין כרם אל עין כרם עצמה המהווה אתר ייחודי וחשוב ומוקד תירותי שאסור שייפגע.

28. לעניין האזורים המיועדים לפינוי בינוי, ציינו מספר נוכחים כי יש להקצות משאבים ועדיפות תכנונית לתכניות המאפשרות בינוי לפני פינוי שהן בעלות יתרון גדול כלכלית וחברתית.

29. מתכנתת המחוז בירכה על החזון שהותווה וציינה כי יש לראות בתהליך ההתחדשות העירונית, מעבר לתוספת החשובה בפני עצמה ביחידות דיור, הזדמנו ליצירת אינטנסיביות עירונית ומרחב ציבורי פעיל וראוי.

30. בסיום הצגת הדברים וקיום הדיון בעניינה של התכנית, החליטה הוועדה כמפורט להלן.

הוחלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ודברי המשתתפים החליטה הוועדה, כדלקמן:

1. בעת הדיון הוצגו תיעוד המצב הקיים ויעדי התכנית. כן הוצגו הפרוגרמה והמתווה הראשוני של התכנית, המהווים את השלב הראשון בהכנת התכנית האב ליובלים-גנים. הוועדה בחנה את הנתונים שהוצגו בפני ואת השלד הציבורי ומתווה ההתייחסות למתחמי המגורים המוצעים. הוועדה מביעה את הערכתה לרמה הגבוהה של המיפוי וניתוח הנתונים ולמתווה הראשוני התכנוני הנובע מהם ומברכת על ההתייחסות המעמיקה והרצינית לנושאים השונים שהועלו. עוד מביעה הוועדה את תקוותה כי תכניות אב עתידיות לשכונות יערכו באופן מעמיק דומה.

2. להשלמת מיפוי מצאי השטחים הפתוחים והשטחים לצרכי ציבור, תבקש הוועדה להגיש באופן מרוכז את פילוח המצאי במתחמים השונים לצרכים אלה ולהתוות התייחסות פרוגרמטית ותכנונית, בשלבי תכנון מאוחרים יותר, בהתאם.

3. בשלב זה, תבקש הוועדה מהמתכננים, במסגרת שלב התכנון הבא, להרחיב את בחינתם של מספר נושאים, המהותיים להמשך התכנון.

4. בהתייחס לנושא התנועה, שהשפעתו על קביעת יעד האוכלוסייה במתחם

ומכאן גם על פרוגרמת הצרכים ועל כן על התכנון כולו, רבה, קובעת הועדה, כי אין להמשיך בעיכובים שבבחינה חשובה זו. הועדה קוראת לצוות תכנית אב לתחבורה לסיים את בחינת כלל המרכיבים של הנתונים הקיימים והעתידיים המשפיעים על התכנית ולהציג את תוצאות הבדיקה התנועתית בהקדם, על מנת שלא לגרום לעיכוב התכנון שהנו בעל חשיבות רבה בראיית הצרכים העירוניים והמקומיים. 5. בהקשר זה, מורה הועדה למתכננים להשלים את הנתונים הפרוגרמאטיים החסרים, בשלב זה, בהתייחס לנתוני תכנית האב לתחבורה ונתונים חסרים אחרים, על מנת לייצר בסיס נתונים אחראי ושלם ממנו ייגזרו מהלכי התכנון הבאים, בהם קביעת הפרוגרמה לצרכי ציבור, לשטחים פתוחים ואף בהתייחס לבינוי למגורים. 6. הועדה בחנה את נושא השלבויות שהעלו החברים. בהתייחס לשלבויות אישור תכניות בהתאמה לפיתוח השלד הציבורי, השטחים לצרכי ציבור והשטחים הירוקים הפתוחים, ביחס לקצב הפיתוח המתאים לתוספת יחידות מגורים וביחד לקביעת סדרי עדיפויות וקדימויות לפרויקטים נקודתיים במתחם. הועדה קובעת כי חסרים נתונים, בשלב זה, לקביעת מדרג ושלבויות כאמור וכי על צוות התכנון להציע שלבויות כאמור בשלב הקרוב הבא להכנת התכנית. 7. עוד לעניין זה, קובעת הועדה כי יש להציג במסגרת מתווה השלבויות "מנועים" המייצרים שינוי בקביעת סדרי העדיפויות, על מנת לאפשר מיקוד בפרויקטים שיוגדרו כבעלי חשיבות התנעה למהלך כולו. יודגש בהקשר זה, כי אין בכוונת הועדה לדחות פרויקטים אחרים ויוזמות התואמות את מגמות תכנית האב שיוגשו לוועדה, מפאת החשיבות הכללית שהיא מייחסת לכל מרכיבי התכנית והרצון לקדם את המגמות המועלות בה, בהתאם למערך ההזדמנויות והאפשרויות שיתהווה. 8. הועדה תבקש ממתכנני התכנית להציג התייחסות כללית לאגן עין כרם בכלל ובהתייחס לעין כרם בפרט. הועדה תציין כי ראוי להתייחס אל הכפר באופן התואם את היותו אתר ייחודי, אטרקטיבי, מוקד משיכה תיירותי ומתחם לשימור ולקבוע את הבינוי הראוי סביבו, תוך בחינת נצפות ובחינת המרקם הבנוי והפתוח המתאים בסביבתו ועיבוד התפר שבינו לבין השכונות הסמוכות ובעיקר לבינוי הגבוה המוצע באולסוונגר ובאזור כרמית. 9. יצוין כי אין באמירה זו הצעה לבחינת סוגיית השימור והתכנון המפורט של עין כרם, הנערכות ע"י עיריית ירושלים בתכניות נפרדות מפורטות. 10. נושאים נוספים שיש לבחון לעמקם בשלבי התכנון המפורטים, הם נושא הרחבת רחוב טהון בהיבטים הנדסיים סטטוטוריים ותכנוניים וכן תכנון מרחב הלכי הרגל, תוך שילוב מסלולים לרוכבי אופניים וחניות ציבוריות כחלק מהבינוי המוצע לשלד הציבורי. 11. הועדה מצפה כי השלב הבא שיוצג, יטמיע כיוונים אלה, המותווים בהחלטה, את תוצאות הבחינות הנדרשות וכי תוצג גם גזירה של תכניות לביצוע, המהוות "מנועים" לתהליך ההתחדשות העירונית, כלשון ההחלטה, הן ברמת השלד הציבורי והן למגורים. 12. הועדה רואה חשיבות רבה בקידומו האינטנסיבי של תהליך התכנון, לאור חשיבותה של התכנית בהיבטים פיסיים, חברתיים, מקומיים ועירוניים. הועדה תדון בשלב הבא של התכנית, תוך חדשים ספורים. 13. עוד קובעת הועדה, כי החמרים שהוצגו בדיון, יוצגו באתר העירייה ובאתר משרד הפנים לעיון הציבור.	הוועדה המקומית מברכת על הכנת התכנית והצגתה בוועדה. הוועדה מאמצת את המדיניות כפי שהוצגה.
	26/09/2011

הוועדה מבקשת לקדם את שלב ב' של התכנון כולל הצעה לקידום פרויקטים משמעותיים בתחום התכנית במטרה ליישם בפועל את התכנון המוצע, ולקדם פרויקטים חשובים מבלי להמתין לסיום התכנית כולה.	
הוועדה המקומית לאחר ששמעה סקירה של השנים האחרונות והצפי לעתיד ובחנה את נושא התחבורה והפרוגרמה סבורה כי ניתן להמשיך לקדם בשכונה תכניות בהתאם לתכנית האב וההמלצות הבאות : היקפי הפיתוח מחייבים תיעדוף בקידום וטיפול בתכניות, ומתן עדיפות לקידום מתחמי התחדשות עירונית (בדגש על "אדומים" ו"כתומים" באזורי מרכזיות גבוהה) על פני תכניות על קרקע פנויה, אלא אם כן בתכניות של מתחמים פנויים יש הפרשות משמעותיות לצורכי ציבור הנותנות מענה לתכנית עצמה ולחוסרים קיימים בשכונה. סוגיית קרקע משלימה הינה חסם משמעותי למימוש המתחמים האדומים דוגמת הנורית, שטרן ואחרים. יש להסדיר את מנגנון ההקצאה ולשאוף להרחבת המכסה על מנת שיהיה מענה מלא למתחמים האדומים. הוועדה קוראת למדינה להסדיר את הנושא באופן נהיר מעשי ופרקטי. היכולת לספק מענה לגידול הצפוי תחייב היערכות קפדנית, תוך שמירה על השטחים הפנויים כיום לצרכי ציבור, בחינת פוטנציאל תוספת זכויות הבנייה והשימושים במגרשים המבונים ודרישה מקסימלית של צרכי ציבור בתכניות המקודמות כיום. לצמצם תמורות למינימום כדי למתן עומס מצד אחד, ולאפשר ישימות כלכלית מצד שני . יש לגבש מדיניות עירונית מסודרת לעניין תמורות , רווח יזמי והיטלי השבחה. לבחון בקשות לתוספת יחידות דיור על פי שבס בזהירות ורק בכפוף לפתרונות פרוגרמאטיים מספקים. לקדם תכניות לניצול יעיל יותר של מגרשים לצורכי ציבור כולל בחינה של פינוי בינוי למגרשים ציבורים. לשנות את המדיניות הנוהגת במגרשים כתומים ולאפשר בהם בניה גבוה יותר מ 12 קומות וזאת בתנאי שמייצרים שטחים גדולים ואפקטיביים וצורכי ציבור בשמירה על אותה צפיפות יחידות לדונם למעט המגרשים הבאים בהם המדיניות תמשיך לחול ללא שינוי : זננויל 1-23 , גורדון 1-9 , בורוכוב 14-2. התכניות אשר יקודמו יתוכננו בצורה שתאפשר נגישות רגלית נוחה ל : גינות אפקטיביות, גני ילדים , כלל השירותים היומיומיים. יבדק באמצעות נספח ניידות רגלית. יש לתכנן את השלד הציבורי במקביל לאישור תכניות נוספות הכולל פוטנציאל פיתוח שב"צים, שיפור שלד אורבני ונגישות רגלית לשירותים, ואיכות השטחים הפתוחים והמרחב הציבורי. יוצג ניתוח אורבני אסטרטגי שמציג כיצד ניתן לספק מענים הנ"ל כתנאי לקידום תכנון	

מוצע לקבוע כי לא יוצא היתר בנייה במגרש המיועד לצרכי ציבור ללא בחינה מעמיקה כי אכן נוצלו כלל זכויות הבנייה והשימושים הניתנים לשילוב במגרש.

מוצע לקבוע מנגנון "השמדה עצמית" לתכניות על מנת לאפשר תחלופה במלאי התכנוני- לגרוע ממנו לאורך זמן תכניות שאינן ישימות ולהחליפן ביוזמות חדשות

עבודות שיש לקדם כבסיס להמשך ציפוף המרחב

ניידות פנים שכונתית: יש לקדם תכנית לשיפור ניידות רגלית פנים שכונתית ובדיקת קיבולת הרק"ל (רמת שרות) לאור תדירות והיקף נוסעים צפויים לאורך הציר

מרחב ציבורי: יש להשלים בדיקות עקרוניות במענה בשצ"פים וקידום תכנית אסטרטגית למערך השטחים הפתוחים הרובעי לרבות עוגנים קהילתיים, וקידום פיילוטים של בינוי מגשר טופוגרפיה ובונה דופן פעילה

עירוב שימושים ציבוריים: נדרשת הערכות עירונית למעבר לתהליכי פיתוח מבוססי ב.פ. ציבורי לרבות שריון מגרשים פנויים הנדרשים לכך, וגיבוש מדיניות ונהלים שיגנו על שטחים ציבוריים (מענים פוטנציאלים) כעתודה להמשך פיתוח הרובע

יש להסדיר מנגנון עדכון למסד הנתונים ומנגנון דו שנתי לבחינת פרויקטים ציבוריים לתכנון ולביצוע

רקע

1. תכנית האב יובלים גנים הנה תכנית אב לשכונות הנמצאות במרחב המנהלים הקהילתיים יובלים וגנים, בשטח כולל של כ-6400 ד', בדרום מערב העיר.

2. בשלב הראשון בהכנת התכנית, שלב היעדים והפרוגרמה, בחנה התכנית את אזורי מגורים ומצאי השטחים הפתוחים והשטחים המיועדים לצרכי ציבור בכלל המרחב הכלול בתחום התכנית וקבעה עקרונות כלליים לפיתוח האזור. חלק זה של התכנית הוצג בפני הועדה המחוזית ב-8.11.11 וכלל מיפוי של מאפייני מתחמי המגורים השונים ומתווה כללי להתייחסות למתחמים השונים, מיפוי השטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית, מיפוי מאפייני השטח הגיאוגרפיים והאחרים והתווית שלד ציבורי לשכונות קריית מנחם עיר גנים וקריית היובל.

3. כעת, מתמקדת התכנית בתכנון מפורט לשטח של כ-3,400 ד' הכולל את השכונות קריית מנחם, עיר גנים וקריית היובל, המיועדות להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000 וקובעת הנחיות תכנון מפורטות למרקמי המגורים, לפיתוח

השלד הציבורי, לתשתית התנועה החנייה וצרכי הציבור.

4. להלן עקרי תכנית האב, כפי שגובשו בשיתוף המנהל הקהילתי :

יצירת מרכז לרובע, קישור בין חלקי הרובע באמצעות שדרה עירונית ראשית המאפשרת פעילות ציבורית מסחרית ותרבותית, שזירת פרויקטים לאורך השדרה הציבורית, המהווים מנוף לפיתוחה, יצירת 'ציר הרכסים' כגורם מאחה בין השכונות ברובע וציר אינטנסיבי עירוני לאורך נתיב הרכבת הקלה בשד' הנטקה.

שדרוג מערכת התנועה, פתיחת פקקים וקביעת פעולות המאפשרות התאמה לקיבולת המתוכננת, בהן הגדלת היצע חנייה ציבורית והטמעת צירי הרכבת הקלה.

פיתוח מערכת השצ"פים : יצירת רצפים בין השטחים הפתוחים, פיתוח השטחים, יצירת שטחים חדשים בקרית יובל צפון ובמתחמי בינוי חדשים, הגדלת היצע צרכי הציבור באמצעות ציפוף במגרשים קיימים.

החלטה

1. תכנית האב הוצגה בפני הוועדה. הוצגו עיקרי התכנון בהיבטים שונים, בהם השלד הציבורי, עקרונות התנועה, השלד הירוק והשטחים הפתוחים. כן הוצגו עקרונות התכנון בהתייחס למרקמי המגורים הקיימים, בהם שמירה על אופיים של מתחמי הבנייה הדלילה, קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ולפינוי בינוי.

2. כן הציגו נציגי המנהלים הקהילתיים שבתחום התכנית, התייחסות לתכנית ונשמעו נציגי העירייה, תושבים וחברי ועדה.

3. הושמעו טענות נגד עקרונות התכנון שהוצגו ונגד הציפוף המאסיבי המוצע, וכנגד העובדה שהתכנית נערכה ללא תסקיר חברתי, שכן השינויים המוצעים בתכנית הנם בעלי השפעה רבה על התושבים, בהתייחס להיבטים אלה.

4. עוד הוצגו טענות שונות שאינן מתייחסות לתכנית, והנוגעות, בין השאר, לתכניות אחרות בסביבה.

5. צוין כי בתכנית יובלים גנים נעשתה פעילות מקיפה ויסודית של שיתוף ציבור.

6. לאחר שמיעת הדברים, מחליטה הוועדה כדלקמן :

7. הוועדה תשוב ותדון בתכנית במהלך חודש מרץ 2015. המנהלים הקהילתיים של יובלים וגנים רשאים להגיש תכנון חלופי לזה שהוצג, על בסיס המיפוי וסקר הקיים שנערכו בשלב א' של התכנית, וזאת תוך התייחסות, בין השאר, להיבטים הבאים :

א. עקרונות תכנון לפיתוח מרקמי המגורים ובכלל זה, היקפי הבנייה והצפיפות המתאימים, ובכלל זה הצגת פתרונות למצבם של האזורים שהוגדרו כאדומים בשלב המיפוי.

ב. עקרונות לפיתוח המרחב הציבורי.

ג. התייחסות לצרכי ציבור ולמערכת השטחים הפתוחים.

ד. התייחסות לנושאים האחרים שהועלו ע"י נציגי המנהל הקהילתי.

8. המסמכים יוגשו ללשכת התכנון עד לסוף חודש פברואר 2015 לשם בחינת התאמתם לחזון התכנוני שהוגדר בבסיס התכנית ולפרוגרמות התכנון.

9. יובהר, בהקשר זה, כי על התכנון להגיש התייחסות סדורה ויישומית לתוספת

יח"ד המוצעת בתכנית האב שהוצגה בעת הדיון. עוד יובהר כי שינוי ייעודם של שטחים ציבוריים פתוחים כגון ואדי היובל וואדי האזבסטונים, למגורים, אינו מקובל. 10. התכנון יוגש ללשכת התכנון עד ל –סוף חודש פברואר 2015, הועדה תשוב ותדון בכל מקרה בתכנית האב יובלים גנים בחודש מרץ 2015.	
החלטה הועדה שמעה את נציגי המנהלים הקהילתיים, את מתכנני תכנית האב ואת עיריית ירושלים. ראשית תציין הועדה כי תכנית האב ממחישה באופן הולם את החזון השכונתי והעירוני שהותווה בראשית הכנתה של התכנית וזאת בהתייחס לכלל היבטי התכנית. הועדה סבורה כי תכנית האב מייצרת מסגרת תכנונית שלמה וכוללת ליצירת רובע עירוני איכותי ומוקד משיכה לאוכלוסייה צעירה ויצרנית בירושלים, תוך שמירה על רוח המקום ועל המרכיבים המשמעותיים בזהותו. על כן מחליטה הועדה לאמץ את תכנית האב וכן מחליטה הועדה כי התכנית תהווה מעתה את מדיניות התכנון לשכונות דרום מערב העיר, וזאת בכפוף לאמור להלן: 1. תכנית האב כפי שגובשה, מהווה ציון דרך חשוב המובא בפני הועדה בסופו של הליך תכנוני מרכזי, מעמיק ויסודי שהביא ליצירת מתווה איכותי להתחדשות השכונה וזאת באופן מקיף ושלם והמתייחס להיבטים רבים. הועדה מברכת על התכנית ומאמצת, בכפוף למפורט בהמשך, את עקרונות התכנון שנקבעו, בהם השלד הציבורי, העקרונות להבטחת מרחב ציבורי שכונתי איכותי המקושר למרחב העירוני, עקרונות הפיתוח הנובעים ממאפייני הבינוי הייחודיים לשכונה וכן המאפיינים הערכיים- חברתיים המובעים בה. 2. הועדה מברכת את המנהלים הקהילתיים על ההתייחסות המפורטת שהוגשה בהתאם להחלטת הועדה מיום 8.12.14. הועדה סבורה כי עמדת המנהלים הקהילתיים, מייצגת את נקודת מבטם של תושבי השכונות שבתחום התכנית ועל כן מהווה נדבך חשוב ושכבה משלימה חיונית ליצירת תכנית המאזנת בין הצרכים והשאיפות של תושבים השכונה לאלה של העיר כולה. 3. הועדה בחנה את מסמכי תכנית האב. כן בחנה הועדה את הצעות המנהלים הקהילתיים, את מידת ישימותן ואת מידת התאמתן למתווה הכולל של תכנית האב, לעקרונות התכנון למרקמי הבינוי ולשלד הציבורי, ולעקרונות הפיתוח שנקבעו והיא סבורה כי לרוב מדובר בהצעות שניתן לשלבן בתכנית כמפורט להלן. ראשית, תתייחס הועדה לעקרונות הכלליים של תכנית האב ולשינויים שהוצעו בעניינם ע"י המנהלים הקהילתיים: 4. הועדה קובעת כי מרחב תכנית האב יחולק, בהתאם להצעת המנהלים הקהילתיים, ל-11 מתחמים וכי תוספנה הנחיות המתייחסות למתחמים באופן מפורט, בהתייחס לפיתוח מרקמי המגורים ולשלד הציבורי, כמפורט בהמשכה של החלטה זו. הועדה סבורה כי באופן זה ניתן יהיה להוסיף נדבך מפורט של התייחסות מקומית לאזורים שונים בתחום התכנית, העולה בקנה אחד עם מטרת תכנית האב לייצר תכנון השומר על המאפיינים הייחודיים לשכונה. על כן קובעת הועדה כי תשריט החלוקה למתחמים יצורף כנספח לתכנית האב וכי ההנחיות המקומיות לכל מתחם, תצורפנה כנספח הנחיות למתחמים בחוברת ההנחיות של תכנית האב וזאת בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית ירושלים. 5. הועדה קובעת כי הפיתוח המתאפשר במתחמי המגורים בתחום התכנית, יחולק לשלוש קטגוריות: מתחמים אדומים הנדרשים לפתרון מעמיק של התחדשות עירונית, מתחמים כתומים בהם תתאפשר בנייה והתחדשות עירונית בעלת אופי מרקמי, ומתחמים כחולים שהוגדרו ע"י תכנית האב כמתחמי עיר גנים אשר לרוב אינם מיועדים לציפוף. הועדה סבורה כי חלוקה זו, בנוסף לקביעת הנחיות מקומיות המתאימות למתחמים השונים, מאפשרת גיבוש עקרונות כלליים ברורים לצד התייחסות מקומית מפורטת למרקמים קיימים השונים זה מזה באופיים. תשריט	

המתחמים יתוקן בהתאם להחלטה זו ולשינויים המפורטים להלן.

6. בהקשר זה קובעת כי המרקמים ה'כתומים' והמרקמים ה'צהובים' שבתכנית האב יאוחדו לקטגוריה אחת, המיועדת לפיתוח מרקמי בהתאם לכללי תכנית המתאר ולהנחיות המפורטות המתייחסות למתחמים השונים. ההנחיות לגבי קטגוריה זו, שתסומן בצבע כתום בתשריט המתחמים, תפורטנה בטבלת המתחמים שבחוברת ההנחיות של תכנית האב. הועדה סבורה כי איחוד הקטגוריות כאמור, תוך קביעת הנחיות ייחודיות לכל מתחם, מאפשר פיתוח המתייחס למרקם הקיים ולמאפייני האזורים השונים, תוך עמידה במסגרת תכנונית כוללת.

7. הועדה סבורה כי השוני בין קביעת הקטגוריות על פי סיווג סוגי המבנים, לבין סיווג הנובע מהמרקם בו הם ממוקמים, אינו מהווה היפוך דרמטי של הבינוי המתאפשר בסופו של דבר, אלא מאפשר פיתוח התומך במאפייני המרקם הבנוי הקיים באמצעות קביעת מאפיינים המתאימים למתחמים השונים וצמצום הגמישות שאפשרה תכנית האב במתחמים הצהובים.

8. הועדה קובעת כי לעת עריכת המסמכים הסופית, תנוסחנה ההנחיות המפורטות המתייחסות לבינוי במרקמים הכתומים במתחמים השונים, בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית ירושלים, באופן המאפשר גמישות מספקת במרחב המרקמים, ללא פגיעה בעקרון המוצע ע"י המנהלים הקהילתיים כי הבנייה הגבוהה יותר תהיה בשולי המתחמים ולאורך הצירים הראשיים ואילו בתוך המתחמים, תהא הבנייה נמוכה יותר, כמפורט בסעיפי ההחלטה בהמשך. הועדה קובעת כי ההנחיות המפורטות למתחמים, תוספנה לטבלת ההנחיות שבחוברת ההנחיות שבתכנית האב.

9. הועדה קובעת כי הגדרת המתחמים ה'אדומים' בתכנית האב, תתוקן וייקבע בטבלת ההנחיות שבתכנית האב כי מתחמים אלה מיועדים להתחדשות עירונית מעמיקה. כן ייקבע כי במתחמים אלה יישקל פתרון של פינוי בינוי, ויישקלו גם פתרונות אחרים. הועדה השתכנעה כי שינוי זה מאפשר להימנע מבינוי בצפיפות גבוהה מהמקובל, במקרים בהם אינו מחויב, ובהם קיים פתרון איכותי אחר להתחדשות הבינוי הקיים.

10. הועדה קובעת, בעניין זה, כי הבניינים ברחוב זנגוויל, הנטקה ופסח חברוני, ייגרעו מקטגוריית המתחמים האדומים. הועדה סבורה כי במקרים אלה לא מדובר בבינוי שמצבו ירוד באופן המחייב פינוי בינוי בכל מחיר, וזאת בשונה מהבניינים ברחוב אולסוונגר, והנורית.

11. הועדה שקלה את בקשת המנהלים הקהילתיים לא לאפשר פינוי בינוי ברחוב ברזיל ולגרוע גם את הבניינים ברחוב זה מקטגוריית המתחמים ה'אדומים'. לאחר דיון ארוך בנושא זה, החליטה הועדה לא לשנות את הקטגוריה במקרה זה. יצוין בטבלת ההנחיות שבתכנית האב, כי התכנון המתאים לבניינים שברחוב ברזיל ייבחן במסגרת תכנית מפורטת בהתייחס לכלל הנתונים בתחום התכנית ובסביבתה על בסיס היתכנותו מבחינת צפיפות ומבחינות אחרות ועל בסיס איכות התכנון המתקבל. בנוסף, קובעת הועדה כי הבניין ברחוב גולומב 23 יסומן בתשריט המתחמים כמתחם "אדום", המאפשר פינוי בינוי.

12. הועדה דוחה, בהקשר זה, את הדרישה לקבוע בתכנית האב את מספר הדירות המרבי המתאפשר במתחמים אדומים המיועדים לפינוי בינוי וקובעת כי נושא זה ייבחן בתכניות מפורטות, בהתאם לנתוני האתר, לסביבתו ולשיקולים אחרים, כלכליים, חברתיים ושאלת התכנון הראוי באזור.

13. הועדה קובעת כי לא ייעשה שימוש בשטחי ואדיות ושטחים פתוחים לצורך מיתון הצפיפות המתקבלת בתכניות לפינוי בינוי. הועדה שבה ומבהירה, כפי שעשתה בעבר, כי האפשרות לצופף את המרקם הקיים, נובעת בין היתר משמירה על תשתית ציבורית איכותית, הנבנית, במידה רבה, מהיקף ומאופי השטחים הפתוחים. הועדה תציין כי שטחי הוואדיות במרחב שכונות דרום מערב העיר מהווים מרכיב ייחודי ומשמעותי מאין כמותו במרחב זה, כפי שנקבע גם בתכנית האב. הועדה סבורה כי הפיכת שטחים ציבוריים פתוחים לשטחי מגורים כאמצעי לדילול הצפיפות

המתקבלת בתכניות להתחדשות עירונית, אינה אמצעי שיש לנקוט בו וכי במקרים בהם הצפיפות המתקבלת בתכנון להתחדשות עירונית אינה ישימה, יידרשו פתרונות אחרים.

14. הועדה קובעת כי עריכת בה"ת, ככל שתידרש, תיערך בשלב התכנון המפורט ולא תקבע חובת עריכת בה"ת כתנאי לפיתוח במתחמים שונים. הכנת תכנית האב לוותה בבחינה תחבורתית רחבה והועדה תציין כי ממילא מלווה כל תכנית משמעותית בבחינת היתכנות תחבורתית וביצירת פתרונות תחבורתיים בהתאם לנדרש במסגרת התכניות המפורטות, המייתרת קביעה כללית מהסוג המבוקש.

15. ייקבע בהנחיות לתכניות להתחדשות עירונית בקטגוריה המרקמית (הכתומה), כי תוגשנה חלופות בינוי לנפח הבינוי המוצע: חלופה המציגה בנייה גבוהה בתכנית מצומצמת וחלופה המציעה תכנית גבוהה וגובה מצומצם. החלופות תבחנה בהתייחס לאופי האזור ולאיכות התכנון המתקבל. בנוסף, לאור המורכבות הגדולה שבתכנון במתחמים מבונים קיימים, קובעת הועדה כי תתאפשר גם בחינה מתחמית של צפיפות הבינוי ולא נקודתית בלבד, בעת התכנון המפורט, וזאת בהתאם למדיניות התחדשות עירונית.

16. הועדה מאמצת את העדכון המוצע ע"י המנהלים הקהילתיים לשלד הציבורי ובכלל זה הוספת פרויקטים לפרויקטים המחוללים של ציר הרכסים ושל השדרות הראשיות. בנוסף, מקבלת הועדה את הבקשה לתוספת מעברים פנימיים להלכי רגל בשכונה ואת הבקשה להוסיף מתווה עקרוני לשבילי אופניים בשכונה. הועדה סבורה כי התוספת כאמור, מאפשרת הרחבה של סל האפשרויות לייצר פיתוח איכותי של המרחב הציבורי בשכונה ועל כן קובעת הועדה כי תשריט השלד הציבורי יעודכן בתוספות המבוקשות. הועדה קובעת כי ככל שבאופן נקודתי תיווצר סתירה בין הצעת המנהלים הקהילתיים להנחיות תכנית האב, תוטמע ההצעה כחלופה בתכנית האב, בתיאום עם לשכת התכנון, החלופות תבחנה בעת התכנון המפורט.

17. ההמלצות החברתיות שהוגשו ע"י המנהלים הקהילתיים, תצורפנה אף הן למסמכי תכנית האב כנספח, וזאת לאחר ניסוח ההנחיות כסל המלצות בנושאים החברתיים, בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית ירושלים.

18. הועדה קובעת כי ככל שנדרשים שינויים סטטוטוריים לקידום השלד הציבורי, יש לשאוף לשילובם בתכניות מפורטות וזאת על מנת לקדם את הפיתוח הציבורי ויצירתה של תשתית ציבורית איכותית. הועדה קובעת כי רשימת ההמלצות הסטטוטוריות שהוצגה ע"י המנהלים הקהילתיים תוסף לחוברת ההנחיות של תכנית האב, תחת הכותרת: רשימת המלצות סטטוטוריות.

19. הועדה קובעת כי מתחם כרמית יוצא מתחום תכנית האב. מתחם כרמית לא יהווה חלק מתכנית האב ותכנית האב לא תקבע הנחיות בעניינו.

20. כעת תתייחס הועדה לנושאים פרטניים במתחמים השונים:

מתחם 1 (וולטה, אורוגואי, גואטמלה)

א. קטגוריית הבניינים בגדה המערבית של רחוב אורוגואי, תהיה כשל שאר מתחם שיכוני העולים, 4 קומות ו-160% בנייה. סימון המתחם יהיה בהתאם לסימונו בתכנית האב, בקטגוריית מרקמי עיר גנים המסומנת בצבע כחול.

ב. ייקבע בחוברת ההנחיות כי תישמר הפרצלציה הקיימת באזורים הפנימיים של המתחם וזאת הן בהתייחס לתצורת מגרשי המגורים והן בהתייחס לשמירה על גבולות השטח הציבורי הפנימי. יחד עם זאת, ייקבע כי תתאפשר גמישות מסוימת בהנחיה זו, על מנת לאפשר תכנון מיטבי באזורים אלה, אך זאת כל עוד יישמרו היקף ורצף השטחים הציבוריים הפנימיים.

ג. הועדה דוחה את הדרישה לקבוע מס' יח"ד מרבי במתחם זה, כמו גם במתחמים אחרים, בהם היא מבוקשת. הועדה סבורה כי היות שמדובר בנתון כללי,

שלא נבחן על כלל ההיבטים, לא ניתן לקבע מכסה כמבוקש. יחד עם זאת, קובעת הועדה כי ייקבע בהנחיות תכנית האב כי בכל תכנית המוסיפה תוספת מעל 100 יח"ד, תבחן התכנית על רקע התכניות המשמעותיות האחרות שאושרו במתחם ובסביבתו וזאת הן בהתייחס לצרכים הציבוריים והן בהתייחס למערך התנועה והחנייה באזור.

ד. הועדה מאמצת את התוספת המוצעת לשלד הציבורי במתחם זה ובכלל זה יצירת תוספת חנייה ציבורית ברחוב וולטה עילית. תשריט השלד הציבורי יעודכן בהתאם.

מתחם 2 (הציונות, אורוגואי, שטרן מרכז ומערב)

א. ייקבע בהנחיות המתחם כי תיבחן האפשרות ליצירת כביש גישה הקושר בין ואדי האזבסטונים לבין מערכת הדרכים הסובבת, על חשבון שטח ואדי מופר בתחתית רחוב שטרן, במסגרת תכנית מפורטת וזאת בכפוף להקצאת שטח פתוח חילופי, ובתנאי שמדובר בדרך מקומית המשרתת את רחוב שטרן ולא בכביש חוצה לתנועה עוברת. הועדה סבורה כי כביש מקומי המייצר קישור כאמור ישפר את מערכת התנועה באזור כמו גם את האפשרות לייצר דופן בינוי פעילה כלפי הוואדי, החיונית להחייאת השטח הפתוח. הועדה סבורה כי במקרה זה ובמקרה זה בלבד, קיימת הצדקה לשינוי ייעוד שטחי השצ"פ לדרך וזאת הן לאור העובדה שמדובר בצורך ציבורי והן לאור התועלת שבדבר לשטח פתוח עצמו. ההיתכנות הקמת הדרך ללא פגיעה בערכי ואדי האזבסטונים, תישקל בתכנית מפורטת, תוך בחינת כלל ההשלכות.

ב. ייקבע בהנחיות המתחם כי ניתן יהיה לשקול פינוי בינוי במתחם הרופאים שברחוב הציונות, וזאת בתכנון המתייחס למתחם בשלמותו בלבד ובבנייה מרקמית. הועדה סבורה כי לאור איכותו של המתחם הקיים, מחויבת בו התייחסות כוללת וכי אין לאפשר בנייה אינטנסיבית יותר, לאור העובדה שבמתחם כבר אושרה תוספת יח"ד משמעותית.

ג. קטגוריית הבינוי של הבניין ברחוב גולומב 23 תהיה מתחם לפינוי בינוי, ותסומן בתכנית האב בצבע אדום.

ד. בהתייחס להצעת המנהלים הקהילתיים לאפשר תכנית בינוי בהיקף של 65% במתחם זה ובמתחמים אחרים, ר' החלטת הועדה בס' 15 להתייחסותה לעקרונות הכלליים.

ה. הועדה מאמצת את התוספת המוצעת לשלד הציבורי במתחם זה, בעיקרה טיילת הנוף בשטרן והקישוריות אל הפארק הרובעי. תשריט השלד הציבורי יעודכן בהתאם.

מתחם 3 (גולומב, בוליביה, שטרן סביב ההיכל)

א. הועדה מאמצת את תוספת הדגשים לשלד הציבורי המוצע: פיתוח שד' גולומב והמרכז הקהילתי בהיכל הספורט בשטרן וכן תוספת המגרש ברחוב בוליביה 1 לרשימת הפרויקטים המחוללים של השדרה הציבורית. הועדה קובעת כי במסגרת תכנית מפורטת לפיתוח מתחם היכל הספורט, תיבחן גם האפשרות להוסיף דיוור להשכרה במתחם.

ב. ייקבע בהנחיות המתחם כי פיתוח המתחמים הכתומים יהיה בבנייה מרקמית, נמוכה יותר במרכזי המתחמים וגבוהה יותר לאורך השדרה המרכזית. תכנון להתחדשות עירונית במרקם זה, יישקל בכפוף לבחינת חלופות כאמור לעיל. טבלת הנחיות הבינוי תעודכן בהתאם.

מתחם 4 (שיכוני עולים)

הועדה מאמצת את תוספת השבילים המוצעת לשלד הציבורי. תשריט השלד

הציבורי יעודכן בהתאם, בתיאום עם לשכת התכנון.

מתחם 5 (המרכז הציבורי, טהון, הדסה הקטנה)

א. ייקבע בחוברת ההנחיות כי פיתוח המרכז המסחרי יאפשר בנייה גבוהה ואינטנסיבית בהיקף הרחבה המרכזית וכי השמירה על הרחבה הפתוחה תקבע כמרכיב מרכזי בכל פיתוח במתחם זה. בנוסף ייקבעו בחוברת ההנחיות, כעקרונות בסיס לפיתוח המתחם, שימור השבילים והמעברים במתחם זה, והפתיחה לרחוב אורוגואי. תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהתאם.

ב. ייקבע בחוברת ההנחיות כי בבינוי שבשולי הרחבה הפתוחה, ישולבו שימושים ציבוריים וכן ייקבע כי פיתוח במתחם זה, יציע תוספת מקומות חנייה. עוד ייקבע כי בהיקף הרחבה, תותר קומה מסחרית אחת בלבד, במפלס הרחבה, ומעליה תתאפשר קומת משרדים. הועדה תציין כי עקרונות אלה תומכים ככלל בעקרונות שנקבעו בתכנית האב. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.

ג. ייקבע בחוברת ההנחיות כי השימושים הציבוריים לאורך רחוב טהון יהיו שימושי תרבות ופנאי בעיקרם, וזאת מכיוון שמדובר בלב ליבו של השלד הציבורי השכונתי. יחד עם זאת, קובעת הועדה כי ניתן יהיה לשקול גם שימושים נדרשים אחרים במידת הצורך, באופן נקודתי ותוך ווידוא השמירה על אופי השימושים הציבוריים הכולל ברחוב, בהתאם לבקשה זו.

ד. תוספת השבילים המוצעת ע"י המנהלים הקהילתיים לשלד הציבורי, תוסף לתשריט השלד הציבורי.

מתחם 6 (הנטקה ומטה, אגן עין כרם)

א. הועדה קובעת כי בחינת הבינוי באגן עין כרם תיעשה בראייה כוללת המתייחסת להיבטים החזותיים של אגן עין כרם, לסוגיות התנועה, הצפיפות, צרכי הציבור, הבינוי הקיים והמתוכנן ומופע הבינוי הכולל המצטבר באזור. הועדה קובעת כי כל בינוי במתחם זה ייבחן באופן הדומה לבחינת הבינוי המתאפשר בעיר ההיסטורית, בחתכי אורך רחבים, בהדמיות ובבחינות נצפות הכוללת את כלל הבינוי המתוכנן. בעניין זה דוחה הועדה את בקשת המנהלים הקהילתיים לחייב עריכת בה"ת לאגן עין כרם כולו לכל פרויקט שגדלו מעל 100 יח"ד ומפנה להחלטה בעניין זה בהתייחסותה לנושאים הכלליים, לעיל.

ב. הועדה ערה לסוגיית הצפיפות המתאפשרת באזור זה, וזאת בהתייחס לרגישותו החזותית הרבה, כמו גם לאור ריבוי הבניינים הנדרשים להתחדשות עירונית במתחם זה. הועדה מחליטה בעניין זה, כי היקף יחידות הדירור המתאפשר בתכנית להתחדשות עירונית ברחובות אולסוונגר וקלנר, כמו גם באגן עין כרם כולו, ייבחן בתכנית מפורטת, שתשקול את מכלול ההיבטים המתייחסים לנושא ותיעשה תוך שיתוף התושבים.

ג. הועדה מחליטה כי קטגוריית הבינוי לבניינים שברחוב ברזיל לא תשונה מזו שנקבעה בתכנית האב, וכי בניינים אלה יסומנו בתשריט המתחמים בצבע אדום וזאת על מנת לאפשר מגוון רחב של אפשרויות תכנוניות למתחם. יחד עם זאת, מחליטה הועדה כי הבינוי ייבחן במסגרת תכנון מפורט בהתייחס לבחינה כוללת כאמור בס' 11 בעקרונות הכלליים לעיל ובסעיפים הנוגעים למתחם 6 זה.

ד. בשונה מהאמור, קטגוריית הבינוי לבניינים שסומנו כבניינים "אדומים" בתכנית האב, ברחוב הנטקה ופסח חברוני, תשונה ותהפוך לקטגוריה מרקמית (כתומה) שבה מתאפשר פיתוח מרקמי, בכפוף להנחיות המתחם. הועדה סבורה כי מבנים אלה יכולים לעמוד בפתרונות שונים של התחדשות עירונית ואינם מחויבים בפינוי-בינוי. הועדה תציין בעניין זה, כי למרות האמור, הבניינים ברחוב הנטקה מיועדים בתכנית המתאר לבנייה אינטנסיבית לאורך קווי הרכבת הקלה וכי הבינוי במתחם זה ייבחן בראיית מכלול השיקולים בתכנית מפורטת.

ה. הועדה מקבלת את הצעת המנהלים הקהילתיים לשנות את הקטגוריה של רחוב אברהם שרון ממרקם המיועד להתחדשות עירונית מרקמית (צהוב) למרקם עיר גנים (כחול). הועדה סבורה כי מדובר במתחם ייחודי, הדומה באופיו למרקמי עיר גנים האחרים ועל כן היא מקבלת את ההצעה. תשריט המתחמים יעודכן בהתאם.

מתחם 7 (טבעת בורוכוב רבינוביץ' זנגוויל)

א. הועדה מאמצת את הצעות המנהל הקהילתי הנוגעות לשלד הציבורי, בעיקרן חיזוק הקשרים אל מערב השכונה וואדי היובל. תשריט השלד הציבורי יעודכן בהתאם.

ב. בתחום המרקמי במתחם זה, תתאפשר התחדשות עירונית השומרת על אופי המרקם הקיים על פי הנחיות תכנית המתאר לאזור מגורים עירוני.

ג. גובה הבינוי ואחוזי הבנייה במתחמים הפנימיים, לא יעלו ככלל על 8 קומות ו-320% בנייה בכפוף לנאמר בעניין זה בסעיפים 8 ו-15 לעקרונות הכלליים. וזאת למעט מתחמים נקודתיים לאורך רח' הנטקה ושיכוני זנגוויל, בהם תבחן בנייה אינטנסיבית יותר. הועדה סבורה כי באופן זה תתאפשר ההבדלה והאיזון הנדרשים בין שימור מתחמי לבנייה אינטנסיבית באזור. טבלת הנחיות הבינוי תעודכן בהתאם לאמור.

מתחם 8 (סאלד, איסלנד, דהומיי, מקסיקו)

א. ייקבע בחוברת ההנחיות כי יידרש תכנון כולל להתחדשות עירונית בתת מתחם 2. הועדה קובעת כי ההוראות הנוגעות לבנייה המרקמית במתחם זה תנוסחנה בתיאום עם לשכת התכנון, באופן שיאפשר גמישות מסוימת תוך עמידה בעיקרון התכנון בראייה כוללת.

ב. המבנים שבמצפה מנחם, יצורפו לקטגוריה המרקמית (כתומה) ולא ייקבעו כמרקם לשימור. תקבע בהנחיות הנחיה שתנוסח בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית ירושלים שתקבע את הקריטריונים בהם יישקל ציפוף אינטנסיבי במתחם.

מתחם 9 (עיר גנים הנרד)

תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהנחיות התומכות בחיזוק הציר היורד מלב השכונה אל הוואדי בהתאם להצעת המנהל הקהילתי.

מתחם 10 (הנורית קוסטה ריקה)

א. ייקבע במסמכי תכנית האב, כי מתחם רחוב הנורית יידרש לחידוש עירוני איכותי. בנוסף ייקבע, כי הבינוי במתחם זה ייבחן בתכניות מפורטות, בהתאם למדיניות ההתחדשות העירונית, תוך בחינת כלל ההיבטים התכנוניים, התנועתיים, היבטי התשתיות וצרכי הציבור. כן ייבחנו בתכנון המפורט מספר יחידות הדיור המרבי ונושא הצפיפות.

ב. הועדה שבה ומדגישה כי לא יותר צירוף שטחים פתוחים לתכניות לפינוי בינוי ושינוי ייעודם למגורים על מנת למתן את צפיפות הבינוי בס. הועדה תציין כי לנושא זה פתרונות מגוונים, שיישקלו באת התכנון המפורט, במידה והצפיפות המוצעת, שאושרה בדוח הכלכלי, לא תהיה מקובלת מבחינה תכנונית.

ג. תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהתאם להצעת המנהלים הקהילתיים לחזק את הקשרים בין השכונה לפארק האזבסטונים.

ד. יוסף בחוברת ההנחיות לתכנית האב כי תתאפשר בחינת בנייה אינטנסיבית על גדת ואדי האזבסטונים, בשורת הבניינים שלאורך חלקו התחתון של רחוב קוסטה

ריקה. הועדה סבורה כי בינוי אינטנסיבי בשולי הואדי אפשרי וכי יש לשקול אותו בכפוף לאיכות התכנון המתקבל, להיבטי התנועה והתשתיות ולשאר הפיתוח במתחם. מתחם 11 (הסייפן, האביבית) א. תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהתאם לדגשים שבהצעת המנהל הקהילתי במתחם זה. ב. ייקבע בחוברת ההנחיות כי יתאפשר תכנון כולל להתחדשות עירונית במתחמים 6, ו-7 תוך הכללת מבנה המנהל הקהילתי בתכנון. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם. 21. הועדה מאמצת את תכנית האב וקובעת כי לאחר עריכת השינויים המפורטים לעיל, תשמש התכנית כמדיניות התכנון בתחום תכנית האב. 22. לקראת תום ארבע שנים מיום פרסומה של החלטה זו, יתקיים דיון עדכון ובקרה בתכנית האב. הועדה המחוזית תבחן את מכלול הנתונים המתייחסים לתכניות שהוגשו במהלך תקופה זו ואת ההיבטים השונים המתייחסים למימוש הבינוי המוצע בתכנית האב, בהם היבטי תנועה, תשתית צרכי הציבור והשלד הציבורי ומופע הבינוי המצטבר. לאור הנתונים שייבחנו, תבחן הועדה גם את הצורך לערוך שינויים בתכנית האב. הנחייה בנושא זה תנוסח בתיאום עם לשכת התכנון ותוטמע בחוברת ההנחיות. דלית זילבר, שירה תלמי, אברהם שקד, טליה שוסברגר, חמוטל עבדי, אילון ברנהרד, עמליה אברמוביץ, יוחנן ויצמן, עופר ברקוביץ, עומר ג'אבר,	
רקע: 1. תכנית האב יובלים גנים הנה תכנית אב לשכונות הנמצאות במרחב המינהלים הקהילתיים יובלים וגנים, בשטח כולל של כ-6400 ד', בדרום מערב העיר. 2. בשלב הראשון, שלב היעדים והפרוגרמה, בוחנת התכנית את אזורי מגורים ומצאי השטחים הפתוחים והשטחים המיועדים לצרכי ציבור בכלל המרחב הכולל בתחום התכנית וקובעת עקרונות כלליים לפיתוח האזור. בשלבים הבאים, תתמקד התכנית בתכנון מפורט לשטח של כ-3,500 ד' הכולל את השכונות קריית מנחם, עיר גנים וקריית היובל, המיועד להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000. 3. בשלב זה, יידון סיכום השלב הראשון בהכנת התכנית, שלב היעדים והפרוגרמה, ובכלל זה מיפוי מאפייני מתחמי המגורים ומתווה כללי להתייחסות למתחמים השונים, מיפוי השטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית, מיפוי מאפייני השטח הגיאוגרפיים והאחרים והתווית שלד ציבורי לשכונות קריית מנחם עיר גנים וקריית היובל. מהלך הדיון: 1. מתכנני תכנית האב הציגו את תחום התכנית. הוצג תחום התכנית, כ-6400 ד', המאכלס כ-55,000 תושבים ו-15,000 יח"ד וכולל את השכונות קריית היובל, קריית מנחם, עיר גנים, רמת שרת, רמת דניה, מלחה, עין כרם וגבעת משואה וצוין, כי גבול התכנית, נקבע על פי התחומים שבאחריות המינהלים הקהילתיים יובלים וגנים. 2. תוארו השכונות בתחום התכנית, שהנן בעלות מאפיינים שונים, חלקן שכונות שנבנו בתקופת השיכון הציבורי, חלקן שכונות חדשות יחסית שנבנו בעשורים האחרונים וחלקן מתחמים לשימור. הוסבר כי בשלב הראשון, המוצג בפני הועדה, נערך סקר מצב קיים לכלל המתחם, ובהיקף זה הוגדרו גם יעדי התכנית והפרוגרמה וכי בשלב התכנון הבא, תיערך הכנת תכנית שלד לליבת התכנית, הכוללת את	

השכונות הוותיקות קריית היובל, קריית מנחם ועיר גנים, המיועדות להליך מעמיק של התחדשות עירונית.

3. צוין כי על אף שתחום התכנית כולל שני מתחמים לשימור, עין כרם וכפר מלחה, אין התכנית עוסקת בסוגיית השימור ובתכנון המפורט של שכונות אלה, אלא בבחינת הפרוגרמה והצרכים בן, כחלק מהבחינה הכוללת בעניין זה ובהשפעתן על המרחב.

4. צוין כי שותפים בהכנת התכנית, עיריית ירושלים, לשכת התכנון המחוזית, משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל וכי התכנית מנוהלת ע"י הרשות לפיתוח ירושלים והודגש כי הכנת התכנית נעשית בהשתתפות הציבור, באמצעות המנהלים הקהילתיים המהווים שותפים מלאים לעבודת התכנון.

5. בהתייחס למעורבות המינהלים הקהילתיים יובלים וגנים, הוצג החזון למרחב המדובר, כפי שגובש ע"י המנהלים הקהילתיים, המגדיר יצירת רובע עירוני לאוכלוסייה כללית, צעירה ויצרנית ומהווה עוגן ומוקד משיכה כלל עירוני בהציעו מגוון אפשרויות מגורים איכויות קהילתיות, הזדמנויות תעסוקה, נגישות למוקדים משמעותיים עירוניים, מרחב ציבורי נגיש מפותח וסטנדרט שירותי חינוך גבוה.

6. בנוסף נאמר כי יעד מרכזי בתכנית, הוא מתן מענה לצורך העירוני הדוחק לבנייה למגורים, וכי יעד זה יקודם תוך שמירה על ערכי הנוף המיוחדים לאזור ועל אופיו הייחודי. הוסבר כי בכוונת התוכנית להציע מגוון אפשרויות מגורים, החל מדירור בר השגה וכלה בדירור ברמה גבוהה. צוין בהקשר זה, כי בהיות הרובע בנוי ברובו, מרקמי הבינוי השונים למגורים, יטופלו על פי מאפייניהם תוך חיזוקם, שדרוגם, ציפופם ותוך בנייה חדשה למגורים ברמה גבוהה יותר, במתחמים המוצעים לפינוי-בינוי.

7. נסקר תחום התכנית מבחינה היסטורית וגיאוגרפית וצוין כי השכונות הוותיקות במתחם, אשר היוו את מרכז היעד לפיתוח בשנות ה-50 וה-60, הפכו לשוליות במגמות הפיתוח העירוניות בשלבים מאוחרים יותר וכי השכונות החדשות במתחם, שתוכננו בשנות ה-70 וה-80 ואמורות היו להיות, בין השאר, מנוף לפיתוח השכונות הוותיקות, תוכננו כשכונות מנותקות ונפרדות ולא גרמו לפיתוח המיוחד.

8. הוצג המבנה הטופוגרפי של האזור ובכלל זה הרכסים השיפועים הגדולים בשולי השכונות וצוין כי קו הרכסים מהווה פוטנציאל לשלד שכונתי נגיש.

9. בהמשך, הוצגו מאפיינים נוספים בעלי משמעות שכונתית ועירונית, בהם הדימוי הירוק של השכונות וחדירת שטחי נוף וטבע, באצבעות ירוקות, אל תוך המרקם הבנוי, המאפיינת שכונות בשולי העיר וקושרת אותן אל נחל רפאים, נחל עין כרם ונחל מנחת ואל הפארקים המטרופוליניים הסובבים.

10. צוין בין מאפייני האזור הבולטים, גם מערך שירותי הציבור המפותח הקיים, והמרכז המסחרי של קריית היובל, המהווה מתחם אטרקטיבי שכונתי ואזורי וקו הרכבת הקלה המתוכנן, החוצה את השכונה לאורך רח' הנטקה.

11. הוצג מיפוי המצב הקיים בראייה אזורית ובפילוח שכונתי. מבחינת מערך השטחים הציבוריים הפתוחים, צוין, כי למרות הדימוי הירוק, רמת השירות מבחינת שטחים פתוחים באזור לב שכונת קריית היובל ובמלחה, על אף היותה שכונה חדשה, גרועה. עוד צוין כי גם באזורים בעלי רמת שירות טובה, כדוגמת עיר גנים, מצבם הפיסי של חלק משטחים אלה, אינו עונה על סטנדרטים מקובלים ועוד צוין כי חלק מהשטחים הפתוחים בתחום התכנית, כדוגמת גן העץ, אטרקטיביים ברמה העירונית ועונים על צרכים עירוניים ולא מקומיים בלבד.

12. מהנדס העיר התייחס לנושא חוסרים אפשריים בשטחים פתוחים וציין כי הקרבה לשטחים פתוחים מטרופוליניים משמעותית ועונה על חלק מהצרכים, בשונה מחוסרים דומים במרכז העיר. נציג המשרד להגנת הסביבה ציין, כי במידה והשימוש בשטחים אלה נחשב, יש לפתח אזורים נגישים לפעילות יומיומית

בפארקים המטרופוליניים לטובת הציבור המקומי וכן יש לקבוע את תוספת השטחים הפתוחים שתידרש ופיתוח השטחים הקיימים כתנאי לתוספת יח"ד.

13. בדומה, העלו משתתפים נוספים את הצורך בקביעת שלביות ביצוע לתוספת יחידות המגורים המוצעת, בהיבטים שונים, בהם בהיבט חברתי ובהיבט התנועתי.

14. נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה התייחס לקביעת התחום המיועד להתחדשות עירונית וציין כי יש לבחון את האפשרויות והצרכים להתחדשות עירונית ולתוספת יחידות דיור גם בשכונות אחרות בתחום התכנית.

15. הוצג מיפוי המצב הקיים מבחינת מערך השטחים המיועדים לצרכי ציבור. צוין כי ככלל, מצאי השטחים החומים עונה על הצרכים הקיימים, על אף מחסור קל במתחמים נקודתיים ובשכונות החדשות. נאמר כי קיים מלאי לא מבוטל של שטחים חומים שעשוי לספק מענה חלקי אף לתוספת יחידות הדיור המתוכננת, זאת תוך שילוב בינוי לצרכי ציבור בבנייה החדשה, אך צוין כי חלק ניכר מהשטחים החומים בתחום התכנית, כמתחם ברנקו וויס, כרמית ואל"ן מאכלס שימושים עירוניים וארציים ואינו משרת ישירות את תושבי המתחם וכי נושא זה צריך שילקח בחשבון בפרוגרמה.

16. הוצגו מתחמי בינוי בעלי מאפיינים שונים במתחם המיועד להתחדשות עירונית, מבחינת טיפוס בנייה, מצבם הפיסי, תפקודם במרחב ופוטנציאל הבינוי בהם.

17. תואר המערך התנועתי האזורי בקיים והמתוכנן. נאמר כי לעת ביצוע כביש אורה משואה העתיד לחבר בין צומת אורה לבין כביש קוליץ' הקיים, תתקיים מערכת תנועתית סגורה המורכבת ממסלול טבעתי חיצוני לאורך כביש אורה משואה, רח' הנטקה, רח' טהון וכביש גן החיות, שלאורכו צמתי התחברות אל פנים השכונות. תוארה גם השפעתו של קו הרכבת הקלה על מערך התנועה בצמצום היקפי הנסיעה ברכב פרטי ושל כביש אורה-משואה שיסיט חלק מהתנועה החוץ שכונתית, העוברת בתוך השכונות כיום, אל מחוץ לשכונות. צוין כי נדרשים שינויים בצמתים לאורך המערכת התנועתית וכי המערך כולו נמצא בבחינת תכנית האב לתחבורה.

18. לסיכום שלב המיפוי והתיעוד נאמר, כי על אף מתחמים בעייתיים במתחם, קשיים תנועתיים ומצב תחזוקה כללי נמוך יחסית, המדובר בשכונות איכותיות המציעות איכות חיים אטרקטיבית ברמה העירונית עוד צוין כי על פי המיפוי המקיף שנערך, הוא יוכן מתווה עקרוני לפרוגרמה ולעקרונות מנחים לתכנון הרובע.

19. לשאלת חברי הועדה בדבר יעד היקף תוספת יחידות הדיור במתחם המיועד להתחדשות עירונית, צוין כי הנושא התנועתי מהווה חסם וכן מהווים חסמים אפשריים נושא השטחים המיועדים לצרכי ציבור והשטחים הפתוחים. הוסבר כי חסמים אלה ובעיקר נושא התנועה, לכשיתבהר, יאפשרו לשקול את האיוון הנדרש בין הצרכים המקומיים והעירוניים ולקבוע את היקף תוספת יחידות המגורים.

20. מר בנימין וייל התייחס לנושא תוספת יחידות הדיור המוצעת וציין כי המרקם חברתי הקיים מהווה נכס לשכונות במתחם וכי תוספת האוכלוסייה המשמעותית במתחם, צריכה להיעשות בליווי חברתי וקהילתי, על מנת לשמר את האיכויות חברתיות והקהילתיות הקיימות.

21. הוצג השלד הציבורי המוצע לאזור המיועד להתחדשות עירונית, סביב תוואי הרכבת הקלה אשר לאורך רחוב הנטקה וסביב התחנות, המיועדים לפיתוח חלל עירוני אינטנסיבי בבינוי ושימושים מתאימים לאורכו. בנוסף, ציר הרכסים, המהווה מרחב פנים שכונתי, נגיש ונוח להלכי רגל, מוצע כתוואי מאחה בין השכונות, לאורכו מוצעת פעילות תרבותית, מסחרית וציבורית, מקומית, בהתייחס לפרוגרמה לכשתגובש בהתייחס ליעד התושבים ועיקרו בשדרה המוצעת לאורך רחוב טהון, בין המרכז המסחרי של קריית היובל למפלצת ועד למרכז קריית מנחם. עוד הוצג שלד שטחים פתוחים המשכי, המחבר בין השלוחות הטבעיות לשטחים פתוחים בלב

השכונות בצירי הליכה ובטיילות. לעניין שטחי המסחר, צוין כי קיים מחסור בשטחים אלה באזורים שונים בתחום התכנית.

22. מספר חברי ועדה הציגו תהיות באשר לאפשרות ההרחבה של הרחוב הנדרש לצורך הפיכתו למרחב ציבורי ומסחרי, בין השאר לאור הצורך בתוספת נתיבים שהועלה מההיבט התנועתי ואור רחבו המוגבל של תחום הדרך. עוד לעניין זה, ציינו נציג המשרד להגנת הסביבה ונציג החברה להגנת הטבע, כי תידרש הרחבה של תחום הלכי הרגל ואף שילוב מסלולי אופניים, לאורך תוואי זה ולאורך השלד הציבורי בכלל, לאור הפעילות המוצעת.

23. בנוסף, הועלה גם הצורך בשילוב שטחי חנייה ציבורית לאורך ציר הרכסים במסגרת תהליך ההתחדשות העירונית, לאור מצוקת החנייה הקיימת באזור.

24. נציגת עמותת האדריכלים התייחסה לשלד הציבורי המוצע ואמרה כי פיתוח המרחב הציבורי ראוי וחיוני וצריך להתבצע באופן מידי, במקביל לביצוע הפארקים הרובעיים. עוד צוין כי חלק השלד הציבורי המוצע בין המפלצת לקריית מנחם, קלוש.

25. לעניין פיתוח המרחב הציבורי, התייחס גם מהנדס העיר וציון כי פרויקטים לפיתוח המרחב הציבורי והצרכים הציבוריים, כדוגמת גני ילדים, מעונות יום ושצ"פים, נמצאים בשלבי תכנון וביצוע בעיריית ירושלים, כבר בשלב זה.

26. בהמשך, הוצג ניתוח מפורט של מתחמי המגורים במתחם, על פי מצבם הפיסי, על פי הערכה ערכית ועל פי פוטנציאל הבינוי בס והוצגו עקרונות הטיפול המוצעים למתחמים אלה. ככלל, מדובר בארבעה סוגי מתחמים: מתחמי "עיר גנים" הבנויים בבנייה צמודת קרקע בצפיפות נמוכה, אשר מוצע לשמר את אופיים האטרקטיבי כמוקד משיכה לאוכלוסייה חזקה באזור, מתחמי שיכונים ובתים משותפים שמוצע לאפשר בס פינוי בינוי ביזמות פרטית, לצורך תוספת יחידות מגורים ויצירת בינוי העונה על סטנדרטים מודרניים, מתחמי שיכונים ובתים משותפים במצב סביר, שניתן לעבוד ולצופף במסגרות סטטוטוריות שונות, תוך שיפור ועדכון התשתיות, תנאי המגורים וחזות הבניינים בס ומתחמים המהווים כסי מצוקה ברמה המקומית והעירונית המיועדים לפינוי בינוי ולבנייה באינטנסיביות גבוהה.

27. נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה, התייחס לנושא הבינוי המאסיבי והגבוהה במתחמים המיועדים לפינוי בינוי וציון כי על אף החשיבות הרבה הן בציפוף ותוספת יחידות בכלל ובהתייחס למתחמים עליהם מדובר בפרט, יש לבחון את התאמת הבינוי מבחינה נופית ומבחינת התפר שבינם למרקם הקיים. כדומה הובעה חשיבות רבה להתייחסות הבינוי באגן עין כרם אל עין כרם עצמה המהווה אתר ייחודי וחשוב ומוקד תירותי שאסור שייפגע.

28. לעניין האזורים המיועדים לפינוי בינוי, ציינו מספר נוכחים כי יש להקצות משאבים ועדיפות תכנונית לתכניות המאפשרות בינוי לפני פינוי שהן בעלות יתרון גדול כלכלית וחברתית.

29. מתכננת המחוז בירכה על החזון שהותווה וציינה כי יש לראות בתהליך ההתחדשות העירונית, מעבר לתוספת החשובה בפני עצמה ביחידות דור, הזדמנו ליצירת אינטנסיביות עירונית ומרחב ציבורי פעיל וראוי.

30. בסיום הצגת הדברים וקיום הדיון בעניינה של התכנית, החליטה הוועדה כמפורט להלן.

הוחלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ודברי המשתתפים החליטה הוועדה, כדלקמן:

1. בעת הדיון הוצגו תיעוד המצב הקיים ויעדי התכנית. כן הוצגו הפרוגרמה והמתווה הראשוני של התכנית, המהווים את השלב הראשון בהכנת התכנית האב

- ליובלים-גנים. הוועדה בחנה את הנתונים שהוצגו בפני ואת השלד הציבורי ומתווה ההתייחסות למתחמי המגורים המוצעים. הוועדה מביעה את הערכתה לרמה הגבוהה של המיפוי וניתוח הנתונים ולמתווה הראשוני התכנוני הנובע מהם ומברכת על ההתייחסות המעמיקה והרצינית לנושאים השונים שהועלו. עוד מביעה הוועדה את תקוותה כי תכניות אב עתידיות לשכונות יערכו באופן מעמיק דומה.
2. להשלמת מיפוי מצאי השטחים הפתוחים והשטחים לצרכי ציבור, תבקש הוועדה להגיש באופן מרוכז את פילוח המצאי במתחמים השונים לצרכים אלה ולהתוות התייחסות פרוגרמטית ותכנונית, בשלבי תכנון מאוחרים יותר, בהתאם.
3. בשלב זה, תבקש הוועדה מהמתכננים, במסגרת שלב התכנון הבא, להרחיב את בחינתם של מספר נושאים, המהותיים להמשך התכנון.
4. בהתייחס לנושא התנועה, שהשפעתו על קביעת יעד האוכלוסייה במתחם ומכאן גם על פרוגרמת הצרכים ועל כן על התכנון כולו, רבה, קובעת הוועדה, כי אין להמשיך בעיכובים שבבחינה חשובה זו. הוועדה קוראת לצוות תכנית אב לתחבורה לסיים את בחינת כלל המרכיבים של הנתונים הקיימים והעתידיים המשפיעים על התכנית ולהציג את תוצאות הבדיקה התנועתית בהקדם, על מנת שלא לגרום לעיכוב התכנון שהנו בעל חשיבות רבה בראיית הצרכים העירוניים והמקומיים.
5. בהקשר זה, מורה הוועדה למתכננים להשלים את הנתונים הפרוגרמאטיים החסרים, בשלב זה, בהתייחס לנתוני תכנית האב לתחבורה ונתונים חסרים אחרים, על מנת לייצר בסיס נתונים אחראי ושלם ממנו ייגזרו מהלכי התכנון הבאים, בהם קביעת הפרוגרמה לצרכי ציבור, לשטחים פתוחים ואף בהתייחס לבינוי למגורים.
6. הוועדה בחנה את נושא השלבויות שהעלו החברים. בהתייחס לשלבויות אישור תכניות בהתאמה לפיתוח השלד הציבורי, השטחים לצרכי ציבור והשטחים הירוקים הפתוחים, ביחס לקצב הפיתוח המתאים לתוספת יחידות מגורים וביחד לקביעת סדרי עדיפויות וקדימויות לפרויקטים נקודתיים במתחם. הוועדה קובעת כי חסרים נתונים, בשלב זה, לקביעת מדרג ושלבויות כאמור וכי על צוות התכנון להציע שלבויות כאמור בשלב הקרוב הבא להכנת התכנית.
7. עוד לעניין זה, קובעת הוועדה כי יש להציג במסגרת מתווה השלבויות "מנועים" המייצרים שינוי בקביעת סדרי העדיפויות, על מנת לאפשר מיקוד בפרויקטים שיוגדרו כבעלי חשיבות התנעה למהלך כולו. יודגש בהקשר זה, כי אין בכוונת הוועדה לדחות פרויקטים אחרים ויוזמות התואמות את מגמות תכנית האב שיוגשו לוועדה, מפאת החשיבות הכללית שהיא מייחסת לכל מרכיבי התכנית והרצון לקדם את המגמות המועלות בה, בהתאם למערך ההזדמנויות והאפשרויות שיתהווה.
8. הוועדה תבקש ממתכנני התכנית להציג התייחסות כללית לאגן עין כרם בכלל ובהתייחס לעין כרם בפרט. הוועדה תציין כי ראוי להתייחס אל הכפר באופן התואם את היותו אתר ייחודי, אטרקטיבי, מוקד משיכה תיירותי ומתחם לשימור ולקבוע את הבינוי הראוי סביבו, תוך בחינת נצפות ובחינת המרקם הבנוי והפתוח המתאים בסביבתו ועיבוד התפר שבינו לבין השכונות הסמוכות ובעיקר לבינוי הגבוה המוצע באולסונגר ובאזור כרמית.
9. יצוין כי אין באמירה זו הצעה לבחינת סוגיית השימור והתכנון המפורט של עין כרם, הנערכות ע"י עיריית ירושלים בתכניות נפרדות מפורטות.
10. נושאים נוספים שיש לבחון לעמקם בשלבי התכנון המפורטים, הם נושא הרחבת רחוב טהון בהיבטים הנדסיים סטטוטוריים ותכנוניים וכן תכנון מרחב הלכי הרגל, תוך שילוב מסלולים לרוכבי אופניים וחניות ציבוריות כחלק מהבינוי המוצע לשלד הציבורי.
11. הוועדה מצפה כי השלב הבא שיוצג, יטמיע כיוונים אלה, המותווים בהחלטה, את תוצאות הבחינות הנדרשות וכי תוצג גם גזירה של תכניות לביצוע, המהוות "מנועים" לתהליך ההתחדשות העירונית, כלשון ההחלטה, הן ברמת השלד הציבורי

והן למגורים.	
12. הועדה רואה חשיבות רבה בקידומו האינטנסיבי של תהליך התכנון, לאור חשיבותה של התכנית בהיבטים פיסיים, חברתיים, מקומיים ועירוניים. הועדה תדון בשלב הבא של התכנית, תוך חדשים ספורים.	
13. עוד קובעת הועדה, כי החמרים שהוצגו בדיון, יוצגו באתר העירייה ובאתר משרד הפנים לעיון הציבור.	
** הצגת בדיקות תנועתיות מתחם 07 בורוכוב- זנגוויל ומתחם 10 נורית- קוסטה ריקה.	
חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, אליעזר ראוכברגר, שקמה סיג, יעקב הלפרין, אבישי בר אושר, קיריל פקטה.	
החלטה	
לשוב ולדון בדיון פנימי.	
נוסף לסדר היום	

תיאור חדש להתנגדויות

בדיון שנערך בפני הוועדה המחוזית בתאריך 18/3/2024 ובו הציגה עיריית ירושלים עדכון לגבי כל העבודה שנעשתה החליטה הוועדה המחוזית:

הוועדה מחליטה כי המסמך אחוד דלעיל יחד עם החומרים שהוצגו בדיון מיום 18.03.24 יועלו לאתר מנהל התכנון. הציבור יוכל להתייחס למסמכים בתוך 30 ימים ממועד הפרסום באתר מנהל התכנון (במערכת "תכנון זמין" – ראה - 'אב/ ים /גנים - יובלים'). לאחר קבלת ההתייחסויות הוועדה תשוב ותדון בהערות.

בתאריך 9/4/2024 החליטה הוועדה:

הוועדה מעדכנת כי בהמשך לדיון מיום 18.03.24 ובעקבות שאלות שעלו בדיון ע"י הציבור, הועברו מסמכים נוספים מעיריית ירושלים בנושא השטחים הציבוריים הפתוחים בשכונה. הוועדה תציין כי החומרים שהוצגו בדיון ביום 18.03.24 הועלו זה מכבר לאתר, עוד ביום 26.03.24, וכי החומרים שהועברו בעניין השטחים הציבוריים הפתוחים כאמור, מועלים גם הם לאתר מנהל התכנון, כך שניתן יהיה להגיש התייחסות לכלל החומרים עד ליום חמישי 09.05.24.

לפרסום הוגשו 4 התנגדויות

התנגדות מספר 1 : מנהל קהילתי גנים

עיקרי ההתנגדויות:

1. הקיבולת המקסימלית שהציג צוות אב לתחבורה היא ל 8000 יח"ד. עד כה אושרו 5550 יח"ד ועוד 7600 יח"ד בשלבים שונים. על המחוזית לקבל החלטה לא לאשר מעבר ל8000 יח"ד.
2. על הועדה המחוזית להגדיר מספר יח"ד מקסימלי בהן ניתן לתמוך גם משאר הבחינות ברמת תת האזורים במרחב (עיר גנים, קריית מנחם, קריית יובל).
3. באישור תכניות, יש לתעדף מתחמים אדומים, ולא לאפשר התחדשות עירונית במתחמים במצב סביר.
4. יש לקחת המלצות מצוות הפרויקטור לפיתוח השלד הציבורי ולתת להם תוקף סטטוטורי, כך שאישור תכניות יהיו כרוך במימוש ההמלצות.
5. עבור תכניות שאושרו ולא ניתן לממש את המלצות הפרויקטור, יש למצוא תקציב וגוף ביצוע על מנת לממשן.
6. על הועדה המחוזית להטמיע את המלצות היועצים בתוך מסמכי תכנית האב, ואז לפרסם את המסמכים המעודכנים לציבור ולקיים דיון על מסמכים אלו ולאפשר לציבור הרחב להגיב עליהם ולתקנם בהתאם לתגובות. לאחר מכן יש לפרסמם כמסמך מחייב ולאשר תכניות תואמות למסמך.
7. חישוב צרכי ציבור בוצע לפי מפתח של 2.8 נפשות ליח"ד אולם לפי הלמ"ס באזור קריית יובל יש 3.4 נפשות ליח"ד. על הועדה המחוזית לשנות את מספר הנפשות ליח"ד בהתאם ללמ"ס ולעדכן את דרישות צרכי הציבור בהתאם.

התנגדות מספר 2 : יחיאל מייק לייטר , בשם החתומים מטה:

שושי וענונו הנורית 202/5
אסתר פרדמן גבעת משואה
שושנה משה, הנורית 23
אילנה לייטר, הנרד 2/8
שמעון סוויסה , הנורית 202
אליהו אסרף, הנורית 2

עיקרי ההתנגדויות:

1. על פי תכנית האב ליובלים גנים, צפיפות מתחם הנורית גבוהה ביחס לשאר המתחמים.

2. תכנית האב מציעה בניינים שגובהם עד 23 קומות במתחם נורית, אולם בפועל מתוכננים מגדלים בגובה של 40 קומות ויותר.
3. תכנון מגדלים גבוהים עם טופוגרפיה קיצונית עלול ליצור טורבלנטיות מסוכנות.
4. מגדלים של מתחם הנורית יטילו צל אחד על השני ולמרחק של מאות מטרים מסביב למתחם.
5. מתחם הנורית מרוחק מתחנות רק"ל ובהפרשי גובה גדול מהתחנות, ולכן אינו מוצדק כמתחם התחדשות עירונית לאורך ציר הרכבת הקלה.
6. במצב הקיים במתחם, הכבישים סובלים מאי ספיקה בשעות לחץ ולאחר איכלוס המגדלים הדבר יתגבר ויוביל לקריסה.
7. השטחים הפתוחים המתוכננים במתחם הנורית יסבלו מצל ורוחות עזים לאור השפעות המגדלים הגבוהים.
8. עדכון תכנית אב יובלים גנים 2024 יאמץ את המלצת תכנית האב יובלים גנים לבחינת הבנייה לאורך חלקו התחתון של רחוב קוסטה ריקה על שטח מופר על גדות ואדי אסבסטונים.
9. על הוועדה המחוזית להציג לתושבים סימולציה ממוחשבת של הטלת צל, חשיפה לשמש, מהירות הרוח ותנועת רכבים פרטיים ותחבורה ציבורית של מתחם הנורית כמכלול.

התנגדות מספר 3: מנהל קהילתי יובלים

עיקרי ההתנגדויות:

1. נתוני מוצא של מספר יח"ד שונה בין חלק מהיועצים. בפתיחת המצגת, נדרשת הצגת נתונים עליה העבודה מתבססת.
2. נדרש חזון מנחה לשכונה המתחדשת, ניתן להתבסס על החזון בתכנית אב יובלים גנים, אנו מציעים את החזון הבא:
"קרית היובל עוברת התחדשות עירונית עצומה. בעשרים השנים הקרובות יתווספו X יח"ד. מטרת עבודה זו, להציע שלד ציבורי תומך בהתחדשות. השלד מבוסס על המצב הקיים, מתחשב בטופוגרפיה של השכונה ומתכוון לפתח שכונה איכותית, שבה לצד שירותים בסיסים של חינוך מגוון ומתקדם יהיו מוסדות תרבות, מתקני ספורט, מוסדות קהילה, רווחה, בריאות. השכונה תספק שטחים פתוחים כנדרש ותאפשר תעסוקה, מסחר וגישה לשירותים אלה במרחק הליכה מהבית."
3. העבודה חילקה את קרית יובל ל 3 תת שכונות, אך חסרה הסתכלות כוללת של השירותים בכלל השכונה תוך שימת לב לקישוריות, נפחי צריכה ומסחר, השפעות העמסת יח"ד במתחים על כלל השכונה.
4. חלק גדול מתוצרי העבודה הסופיים לא הוצגו כלל או שהוצגו חלקית בפני התושבים. בניהם:
-תוצרים של שטחים פתוחים, פרוגרמה לצרכי ציבור כלל לא הוצגו
-תוצרים של מסחר ותעסוקה הוצגו באופן חלקי
לכן, יש לשתף את הפורום האורבני של השכונה ולהשלים את התהליך על ידי קבלת משוב, דיוק התכנית ותיאום ציפיות.
5. נדרש לרכז את ההמלצות שלאורך המצגת ולהציג כלי ותהליך ליישומן שכולל כיצד ימומשו, באחריות מי וכיצד.
6. יש לשקול יצירת מפת GIS עם ממשק דינמי עם ההמלצות שניתנו המציג באופן ויזואלי את ההמלצות.

7. יש לאייש תפקיד פרוייקטור תכנוני או הקצאת עובד מקצועי מטעם אגף תכנון העיר למימוש ההמלצות
8. יש לאיש לתפקיד פרוייקטור תפעולי לטווח הזמן המידי שימשיך שנים רבות וינהל את הבניה, בדגש על ההשלכות על המרחב התפעולי, ויהיה בקשר עם הקבלים, תושבים וגורמים בעירייה.
9. במתחמים הנמצאים בפנים השכונה ומאופיינים בצפיפות בינונית, יש לאחד למגרשם לגודל מינימלי ולאפשר בניה מרקמית.
10. באזורים עם צפיפות נמוכה יש לאחד בין מגרשים קטנים לגודל מספק
11. על ציר רק"ל באזורים עם צפיפות נמוכה קיימת, לא לאפשר קידום של תכניות עם מכפילים גבוהים על ציר הרק"ל.
12. על רחוב הנטקה, יש לאחד מגרשים לגודל מינימלי ולאפשר בניה מרקמית בצידו המערבי ובצידו המזרחי לשמר את הבניה הנמוכה ואת אופי בתי ראשית.
13. אין צורך לאשר תכניות שלא נדרשות להתחדשות עירונית לאור כושר הנשיאה של השכונה. יש לתעדף אישור תכניות והיתרים למתחמים בהן יש בניינים מסוכנים ושיפגעו מרעידות אדמה.
14. יש להימנע משינוי ייעוד קרקע משטחים פתוחים ומבני ציבור.
15. נדרשת התייחסות מעמיקה ומפורטת לגבי השימושים של: בריאות, תרבות וקהילה, דת, רווחה, ספורט וחירום.
16. חברת הבת של העירייה עדן עשתה "תכנית אב לתשתיות ותרבות" לקריית יובל בנובמבר 2022. יש לאמץ את מסקנותיה.
17. בקריית יובל מערב ובפאתי השכונה הדרומיים (אזור שטרן) אין מענה מספק למוסדות קהילה, חברה תרבות ופנאי.
18. יש לשמר את מתחם טיילור למוסד חברה, תרבות וספורט, וכן את האודיטוריום הברכה ומתחם הספורט הקיים. אין צורך בבית ספר נוסף שם.
19. במתחם ורבורג שנמצאת בתהליך שינוי ליעוד רבות, יש להוסיף מרכז לאמנות עם חללים קטנים.
20. אנו סבורים שבקריית יובל צריך להיות בתי ספר על יסודי. אנו סבורים שיש מקום לקיום בית ספר על יסודי טכנולוגי
21. לצד מוסדות תרבות יש למקם בית ספר על יסודי בתחום האומנות.
22. נדרשת הצגת שכבת ספורט במרחב לרבות מגרשים למשחקי כדור, רכיבה, התעמלות, בריכות שחיה.
23. נדרש מיפוי בתי הכנסת הקיימים, מיקומם, גודלם, וגודל הקהילה אותה הם משרתים, והמלצות עתידיות לאור תוספת יח"ד במרחב.
24. נדרש התייחסות לתהליך פינוי בינוי של בית כנסת כפי שנעשה במתחם של בית ספר תל"י.
25. תנועות הנוער זקוקות לקשר עם שטחים פתוחים
26. תנועות הנוער צריכות להיות נגישות לילדים ולנוער מרחבי השכונה
27. מינהל הקהילתי עובד על אפיון ופריסת מבני הנוער וירצו להציג את הנושא לאגף התכנון ומינהל תרבות על מנת לקדמו.
28. יש להוסיף פרוגרמה של המועדנים לגיל השלישי והרביעי הפזורים במרחב.
29. מינהל הקהילתי עובד על אפיון ופריסה של מבנים לגיל השלישי והרביעי וירצו להציג את הנושא לאגף התכנון ומינהל תרבות על מנת לקדמו.
30. נדרשת התייחסות לפריסת לשכות הרווחה במרחב יובלים גנים.
31. נדרשת התייחסות לפריסת המרפאות וסוגיהן במרחב יובלים גנים.
32. יש להציג את תמהיל השטחים בירוקים אל מול הקשיחים בשצ"פים המתוכננים במרחב.
33. הוגדרו רוחב מדרכות כשצ"פ בית כמעל 4 מ' בניגוד לכתוב במדריך שקבע 7 מ'.
34. בשקף 17, קבעו כי "נלקחו בחשבון כל השטחים בשיפועים מתונים". נבקש לדעת האם שטחים מדרוניים ותלולים נלקחו בחשבון, כמו השטחים בואדי היובל סמוך לבית ספר בויאר.

35. לאור כך שחישוב זמני הגיעה לשצ"פים לוקח בחשבון במעברים מכניים, לאור כך שאין זה סביר שהם יהיו פעילים בשבת, יש לערוך את החישוב ללא מעברים מכניים, או לייצר מדיניות להפעלתם לאורך כל ימות השבוע.
36. בחישוב שצ"פ לנפש, נלקחו בחשבון שצ"פים שמשמשים גם תושבים משכונות אחרות כמו עמק היובל ופארק האסבסטונים. לאור כך, חישוב המ"ר לנפש נמוך יותר משחושב.
37. גודל שטחים לשצ"פ שלקחו הם 0.1 דונם ומעלה בניגוד לכתוב במדריך שהגדיר תא שטח קטן שלא יפחת מ 0.5 תשתית ירוקה ו 0.3 תשתית קשיחה.
38. על מנת לעמוד במינימום של 3 מ"ר שצ"פ לנפש נלקחו בחשבון שטחים שאינם קיימים ודורשים פיתוח לא פשוט. יש להציג תכנית עבודה להקמת שטחים פתוחים אלה ולקישורם למתחמי המגורים.
39. שדרה ברחוב גואטמלה- בשקף 21 מופיע אפשרות לייצר שדרה ברחוב גואטמלה אשר מייצר 2.6 דונם של שצ"פ באמצעות חתך רחוב של 25 מטר. המלצה זו לא נכללת בהמלצות התנועה שמציג בגואטמלה חתך רחוב 16.5-20 מטר. לכן ההצעה נשמעת כלא ישימה.
40. שדירה על הנטקה- שקף 23 מציג מדרכה רחבה עם גינות כיס לאורכה. אולם אנו סבורים כי התכניות המקודמות היום לאורך הנטקה במגרשים קטנים ימנעו את ישימות הצעה זו, לאור ההפרשה הקטנה שיתנו.
41. "ספח שצ:פים- קריית יובל דרום" מצורף למסמך זה ובוחן את ההצעות של צוות היועצים, וניתן לראות כי חלק גדול מהשצ"פים אינם ישימים.
42. יש לבחון את כל הפתרונות התחבורתיים מראש ולפני שמאשרים תכניות נוספות במרחב.
43. הרחבת זכות דרך/ מדרכות/ יצירת שבילים ע"י הפקעה- נדרשת התייחסות להיתכנות ההפקעות.
44. יש לשקול מעבר חציה נוסף בין צ'ילה לאנילביץ'.
45. המלצות המסחר והתעסוקה הסופיות לא הוצגו לציבור ולא הוצגה כחלק מהדיון שנערך ב-13.3.24.
46. נדרש לפתח שבילים וקישוריות, ולפרט את השבילים הקיימים והמוצעים בפרט:
- שבילי רוחב מגב ההר
 - מערבה לכיוון אולסוונגר לכרמית ומכרמית לעין כרם
 - מערבה לכיוון וואדי האזבסטונים
 - מזרח לכיוון וואדי היובל
 - מזרחה לרחוב גולומב וממנו לפארק דניה
 - מדרום השכונה שטרן לפארק שטרן
 - מצפון השכונה שמריהו לוין ואפשטיין ליער ירושלים ולוואדי עין כרם.

התנגדות מספר 4: עמותת יובלים 2041

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית חורגת מכושר הנשיאה המירבי של המרחב. מהמיפוי שנעשה על ידי יועצים של מהנדס העיר, כושר הנשיאה של המרחב מבחינה תחבורתית ומענים פורמטים חלקיים ל 8,000 יח"ד בלבד. בתהליך העבודה הנוכחי צפויות להיות מאושרות תוכניות המוסיפות כ-18,000 יחידות דיור בטווח הארוך. חריגת כושר הנשיאה תפגע ביכולת לתת מענה למטרות ההתחדשות העירונית.

הוועדה המחוזית סופרת 5,550 יח"ד שאושרו במתווה של התחדשות עירונית. עם זאת, ספירה של כלל יחידות הדיור שהתווספו למרחב מראה שעד כה אושרו תוכניות המוסיפות 7,804 יח"ד למרחב. תחשיב יח"ד של הוועדה המחוזית מתייחסת רק לתכניות של התחדשות עירונית ומתעלמת מתכניות שאינן התחדשות עירונית הנשענות על אותו שלד ציבורי. מבדיקת העמותה מאז 2015 אושרו במרחב יובלים-גנים תוכניות המציעות תוספת של 7,804 יחידות דיור. -בנוסף לתכניות אלה, הופקדו או אושרו 6,734 יח"ד במרחב הנשענות על השלד הציבורי של יובלים גנים. אלה תוכניות גם מחוץ לקו הכחול של התכנית. -בנוסף, ישנם עוד כ-1,000 יח"ד שהוועדה הכירה בחשיבות התחדשותם, ועם מכפיל 1:4 מדובר על תוספת תיאורטית של 4,000 יח"ד.

- לכן, בטווח הארוך יש פוטנציאל לתוספת 18,000 יח"ד הנשענות על השלד הציבורי במרחב.
2. התכנית אינה מבטיחה שניתן לתת מענה תקני לשצ"פ לנפש.
 3. לא הוצג מיפוי תשתיות חשמל, ביוב ומים, ולכן לא ברור האם ניתן לתת כושר נשיאה של תשתיות (חשמל, ביוב, ניקוז ומים) לאור תוספת יח"ד.
 4. יש לתקן את מנגנון השלכיות כך שיהיה ברור ושקוף, תוך התחשבות בהיקף, בתזמון ובמענים ציבוריים וסטנדרטים תכנוניים.
 5. מנגנון שלכיות הביצוע יתעדף מתחמים כתומים ואדומים כדי לא לפגוע במבנים ותושבים שהכי שזקוקים להתחדשות עירונית.
 6. יש לבחון דרכים לצמצום עומסי יח"ד במרחב והגדלת כושר הנשיאה במרחב.
 7. יש ליצור מנגנון מעקב דינמי ושקוף המציג תמונת מצב עדכנית לגבי כל המרכיבים במרחב ויאפשר לחברי הוועדה ולציבור לקבל החלטות מושכלות ומבוססות מידע.
 8. אי מימוש או מימוש חלקי ייצר מרחב עירוני שלא יחודש באופן כולל לא ייצר שדרוג אמיתי של השלד הציבורי, ויגרום ללחץ כבד לבניית שכונות חדשות על השטחים הפתוחים במקום לצופף את הערים פנימה.
 9. הוועדה לא הציגה הערכות למענים ציבוריים לטווח הארוך, אלה רק ל-5 שנים.
 10. מימוש התכניות מ-2015 ל-2022 גבוה מהנחת העבודה העירונית. מדובר על 63.8% תכניות שנמצאות בשלב היתר או בקשה להיתר.
 11. יש להבטיח את מימוש המענים ליחידות דיור בשלבים מתקדמים (שלבי היתר) כתנאי להוספת יח"ד נוספות ואת הצורך להעריך למתן מענים ליח"ד מאושרות כבר בטווח של 5-7 שנים.
 12. הקצאת זכויות הבנייה על פי תקן 21 העמיסה על המרחב יח"ד רבות מהנדרש לשם היתכנות כלכלית. סקירה של תוכניות בהן אושרו זכויות בנייה על בסיס בדיקה שמאית ונמצאות כעת בשיווק, מעידה על פער עצום בין המחיר למ"ר שהוגדר לצורך וידוא ההיתכנות הכלכלית והמחיר למ"ר המשווק בפועל. התוכניות המאושרות מציגות רווחיות גבוהה משמעותית מההערכות בעת אישורן ויכלו לעבור את סף הרווחיות עם מספר נמוך בהרבה של יח"ד תוספתיות.
 13. לאור תוספת נרחבת של יח"ד במרחב יש לבחון את מצב התשתיות בכל המרחב ולא רק באופן נקודתי, ולקבוע אבני דרך לבחינה תקופתית של תשתיות אלה. לכן, יש לקבל את האישורים מהגורמים הרלוונטיים (רשות מקומית, תאגיד מים וביוב, רשות ניקוז, חברת חשמל) על מצב התשתיות והקיבולת שלהן כתנאי למתן תוקף לתוכניות מאושרות וכתנאי לאישור תוכניות נוספות במרחב.

תחבורה:

14. לא הוצגו דרכים להגדיל את כושר השיאה התחבורתי ליותר מ-8,000 יח"ד.
15. לא שוריינו פוליגונים לכניסות וליציאות של תחנות המטרו, למרות שמהדין מה 18.3.24 עולה שהוא אחד מהפתרונות. לכן, יש לבחון כבר כעת דרכים להגדלת כושר הנשיאה של המרחב ולהקטנת עומס יח"ד על תשתית התחבורה כתנאי לאישור תוכניות נוספות ולשריין שטחים לצורך פיתוח מענים לטווח הארוך.

16. יש חוסר התאמה בין הביקושים לבין המענים בתחום המסחר והתעסוקה. כדי למנוע יוממות ומעמסה על התחבורה, יש ליצור תשריט רב-שכבתי המתכלל את כל האספקטים שנבחנו (מפת קומפילציה) על מנת לבחון באופן מלא את ההתאמה בין מוקדי הציפוף, שירותי התחבורה ומוקדי השירות שיהווה תשריט מנחה לבחינת השימושים המוצעים בתכניות השונות.
17. יש לערוך בדיקת רגישות של ההמלצות לעניין מימוש חלקי ולהציע מנגנונים ליצירת טיפול מתחמי, למשל באמצעות קביעת חובה להגיש תוכניות מתחמיות שיכסו את אורך הרחוב - ניתן לסמן על גבי התשריט אזורים בהם נדרש לקדם תוכנית הכוללת את כל המבנים לאורך הרחוב.
18. בחומרי הרקע לא הוצגו ההמלצות הקונקרטיות של תוכנית אב לתחבורה ולא הוצגה תוכנית עבודה הכוללת לו"ז ביצוע ומקורות תקציביים. לכן, כתנאי לאישור תוכניות נוספות במרחב יש להציג תוכנית עבודה עם לו"ז ומקורות תקציביים. בבדיקת תנאי סף לתוכניות חדשות יש לבחון את ההתקדמות בתוכנית העבודה כתנאי לאישור להפקדה ולהטמיע התניות על תוכנית זו בהוראות של תוכניות שטרם אושרו.
19. ההמלצות של צוות אב לתחבורה לחומש 3-4 כולל שינויים הדורשים הסדרה סטטוטורית, אולם לא ברור היכן הנחיות אלה מעוגנים במסמכים מנחים ולא ברור היחס שלהם להנחיות המופיעות במסמכים אחרים כמו שלד נופי. לכן, יש לעגן על גבי תשריט את כל ההמלצות התכנוניות, ובמיוחד ההמלצות אליהן מתכוונים בסעיף 18 בהחלטה מיום 18.3.24. יש לאשרר תשריט זה כחלק ממסמכי תוכנית האב, ולהנגיש אותו לציבור.

חינוך:

20. הועדה לא התייחסה לצורך לשריין את חלק מהכיתות שנקבעו עבור אירוח לבית ספר אגרון ותל"י.
21. הנתונים לתוספת ביקוש לכיתות מתעלמים מהדירות שקיבלו היתר בתוכנית הדסה הקטנה שיצטרכו כיתות. מדובר ב- 540 יח"ד תוספתיות, קרי לפחות 9 כיתות. סה"כ יש 2,300 יחידות דיור תוספתיות שכבר בהליכי היתר. משמע, שיש צורך בתוספת של כ- 40 כיתות יסודי עד 2028 כשאין צפי למענה ליח"ד שצפויות להתווסף עד 2033, במיוחד לנוכח ההעידר של כיתות אירוח.
22. ישנה אי בהירות כמה כיתות יסודי יהיו מוכנות לאיכלוס עד סוף חומש 1. בטבלה אחרת, מצוין כי בחומש 1 יתווספו 42 כיתות. יש סתירה בין שלושת הטבלאות השונות שפורסמו לגבי מספרי כיתות. לכן, לא הוצגה יכולת לתת מענה מתוזמן לצורך בכיתות יסודי.
23. יש לתקן את מנגנון השלביות על מנת לוודא הלימה בין יח"ד למענים הציבוריים.
24. איתורים תיאורטיים לשטחים חומים לא בהכרח יוכלו להתממש.
25. מענה האיתורים התיאורטי נותן מענה בחומש 1 ל 4,000 יח"ד ובחומש 2 ל 4,000 יח"ד. אין מענה איתורים תיאורטיים לתוספת כיתות לימוד בחומשים 3-4-5. לכן, יש לוודא אישור תב"עות לבתי ספר כתנאי לאישור יחידות דיור נוספות ברמת תב"ע.
26. אין התאמה בין מיקום המענים הציבוריים המוצעים בחומש 1 לבין האזורים בהם צפויים להתווסף יח"ד במהלך החומש. יח"ד שיתווספו בחומש 1 הן בקרית יובל דרום אך באזור רק הוגשו 24 כיתות בבי"ס ב"אסבסטונים" שכחלק גדול ממנו ישמש לאירוח כיתות אגרון ותל"י. לכן, יש לעדכן את מנגנון השלביות כך שיכלול מרכיב מרחבי הבודק את התאמת המענים הציבוריים המוצעים במיקום התואם את יחידות הדיור.
27. על פי חומרי הרקע צפי מחסור של 136 כיתות על יסודי עד סוף חומש 2. בסעיף 10 להחלטה מה 26.12.22 נקבע שיתאפשר לתת מענה במרחב הסמוך אך יש להציג אותו טרם מתן תוקף. למרות החלטה זו, לא נשלחו חומרי הרקע לדיון ב 18.3.24. לכן, יש לקבוע שתנאי לאישור יחידות דיור נוספות הוא הצגה של מלוא המענים לכיתות על יסודי בהתאם למדריך ההקצאות. במידה ומבקשים להסתמך על מענים מחוץ לשכונה יש להציג מיפוי מלא של כלל הביקושים וכלל המענים לכיתות על יסודי ברמה העירונית במצב הקיים ובמצב העירוני העתידי בהתאם לכלל

תוכניות הבינוי המאושרות, המופקדות ושהפקדתן אושרה. כל זאת בחלוקה לזרמי החינוך השונים.

28. בחומרי הרקע ובמפתח הפרוגרמטי, לא מופיע מידע על כיתות חינוך מיוחד. לכן, יש לקבוע שתנאי לאישור יחידות דיור נוספות הוא הצגה של מלוא המענים הנדרשים לחינוך מיוחד בהתאם למדריך ההקצאות. ככל שמבקשים להסתמך על מענים מחוץ לשכונה יש להציג מיפוי מלא של כלל ביקושים וכלל המענים לכיתות חינוך מיוחד ברמה העירונית במצב הקיים ובמצב העירוני העתידי בהתחשב בכלל תוכניות הבינוי המאושרות, המופקדות ושהפקדתן אושרה. כל זאת בחלוקה לזרמי החינוך השונים.

29. לא הוצגו מענים או איתורים עבור שימושי חירום להם נדרש שטחים גדולים במיקום אסטרטגי שאינו יוצר הפרעה בסביבת המגורים (3 דונם לתחנת משטרה בינונית, 2.5 דונם לתחנה גדולה של מגן דוד אדום, 5 דונם לתחנה גדולה של כיבוי אש).

30. לא הוצגו איתורים עבור שימושי ספורט הדורשים שטח פתוח נרחב (כ-20 דונם עבור 2 מגרשי כדורגל וכ-8.4 דונם עבור מקבצי טניס).

31. יש להציג איתורים עבור מבני חירום (משטרה, מד"א וכיבוי אש) ולמתקני ספורט ולסמן אותם בתשריט תוכנית האב כתנאי לתוספת יחידות דיור. ככל ששטחים אלו יסומנו על שטחים ביעוד שצ"פים, יש לגרוע אותם ממצבת השצ"פים העירוניים וממילא שלא יוכלו להיחשב כשצ"פ סף בית על פי מדריך ההקצאות לצרכי ציבור.

32. כתנאי לאישור תוכניות נוספות יש לקדם מהלכים שיגדילו את כושר הנשיאה של המרחב מבלי להעמיס עליו יח"ד נוספות. יש לבחון מחדש את התשריט המנחה של תוכנית האב (תשריט שלד נופי) ולבחון מחדש שטחים חומים וירוקים שנגרעו ממנו ושהשכונה זקוקה להם עבור בתי ספר על יסודיים ושירותי חירום קריטיים.

33. יש לבחון מחדש את ההעדפה של פינוי-בינוי על פני מנגנוני התחדשות עירונית רכים יותר.

שצ"פים:

34. ללא אימוץ מלא של יועץ הנוף, ישנם מספר אזורי הערכות בהם השצ"פ לנפש נופל מהנדרש על פי מדריך ההקצאות.

35. ישנה בעיה בהצגת המידע הנכון לגבי שצ"פים בשטח. יש להציג חישוב מעודכן של שצ"פ סף בית בהתאם להנחיות המופיעות במדריך ההקצאות. בפרט, יש להתחשב במגבלות של אמצעים ורטיקליים ולהוריד חישוב מדרכות.

36. יש להציג את המידע בצורה ברורה עבור כל אחד מהאזורים כדי שיהיה ניתן לבחון באופן ממשי התקיימות שצ"פ סף בית מינימלי במצב הקיים. נדרש לוודא שניתן לספק מענה שצ"פ לנפש בהתאם למדריך ההקצאות כתנאי למתן תוקף לתוכניות מאושרות וכתנאי לאישור תוכניות נוספות. ככל שמימצא שלא ניתן לעמוד במכסה של שצ"פ סף בית, יש להראות מדיניות מאושרת כוללת ביחס למתחמי התחדשות עירונית בהתאם להנחיות מדריך ההקצאות.

38. יש להציג רשימה מלאה של חישובי שצ"פ כולל הצגת 2 מ"ר לנפש של שצ"פ עירוני, שאמור לתת

מענה ברמת השכונה. ככל שלא ניתן לעמוד במכסה של שצ"פ עירוני יש להראות מאזן המכסה הכוללת של המרחב הציבורי הפתוח בירושלים ובחינה של אפשרויות להשלמת החסר במתחמים סמוכים תחת המגבלות המצויינות במדריך ההקצאות.

39. הנחות העבודה לא תואמות את המדריך להקצאת צרכי ציבור. לדוגמא שולבו ייעודים קרקע כגון: רחבה, שדירה, טיילת, תרש"צ, זכות דרך, שצ"פ עירוניים וכלל עירוניים, חושבו תאי שטח קטנים. יש להנחות את צוות שטחים פתוחים לעדכן את החישובים ולהציגם לוועדה.

40. התכנית כוללת שצ"פים מחוץ לגבולות תכנית האב. ככל שבוחרים להתייחס לשטחים אלו כמענה שכונתי, יש לוודא שבחישוב השצ"פ לנפש מתייחסים גם ליח"ד מחוץ לגבול תכנית האב הנסמכות על שטחים אלו.

41. יש חשש לספירה כפולה של שטחים שנמצאים מחוץ לגבולות תכנית האב.
42. יש להבהיר כיצד נערכו החישובים של השצ"פים.
43. השטחים שנספרו בקרית יובל מערב ונמצאים מחוץ לקו הכחול של תוכנית האב ואינם נגישים לתושבי
- השכונה ללא אמצעים מכאניים. יש לדרוש מעיריית ירושלים להציג תוכנית עבודה עם לו"ז ותקצוב של השטחים הפתוחים ושל האמצעים הנדרשים להנגשתם. בנוסף, יש לקבל בטוחות מהגורם האחראי להפעלת האמצעים המכניים (שככל שנדרשים) בכל ימות השנה, ובמיוחד בשבתות ובחגים באופן שיתאים לכל תושבי המרחב. לחלופין, יש לגרוע שטחים אלו מהחישוב של שצ"פ סף בית
44. לא הוצג בפני הוועדה לו"ז ביצוע להמלצות אלו ולא הוצגו מקורות תקציביים למימוש תנאי למתן תוקף של תוכניות נוספות, וקל וחומר אישור תוכניות נוספות, יהיה להציג את תוכנית העבודה הכוללת לו"ז לביצוע ותקצוב.
45. לכל אזור שירות ניתנו המלצות לתכנון הכוללות טיפול בשטחים שהייעוד שלהם איננו תואם ושאת חלקם נדרש להסדיר סטטוטורית. בפני הוועדה לא הוצגה התקדמות בהסדרה הסטטוטורית הנדרשת (לא הוצגה רשימת תבע"ות) ולא ברור כיצד מעוגנות ההמלצות במסמכים המנחים את הוועדה. יש להוסיף את יישום תוכנית העבודה להשמשה והסדרה של שצ"פים למנגנון השלביים באופן מחייב. יש לעדכן את מסמכי תוכנית האב ולסמן על תשריט את השצ"פים המיועדים שדורשים הסדרה.
- תוכנית האב – "מסמך אחוד"
46. במסמך עדכון תוכנית האב – "מסמך אחוד" חסרים ההחלטות הקודמות שלא הוטמעו כמו הנחיות במסמכי תכנית האב שכולל היקף ואופי הצפיפות, תכנית בינוי, אופי בינוי, גובה קומות ועוד. בנוסף, המסמך לא כולל תעודות תכניות התחדשות עירונית על פני תכניות על ציר הרק"ל.
47. במסמך אין התייחסות לחריגות מההנחיות המופיעות בתוכנית האב באישור תוכניות בוועדת המשנה להתחדשות עירונית למרות שלאחרונה אושרו שתי תכניות עם אחוזי בניה גובהים יותר.
48. המסמך לא כולל הנחיות לשצ"פים בהפרשות בתוכניות נקודתיות – תוך התייחסות לגודל, למיקום ולמאפייני איכות נוספים. הנחיות שכאלה צריכות להיגזר מהמלצות היועצים שהכינו את מסמך השצ"פים.
49. מקריאת המסמכים וההחלטה מיום 18.3.24 כלל לא ברור האם הוועדה אימצה את כל ההמלצות של היועצים מטעם עיריית ירושלים בנושאי תחבורה, פרוגרמה, שצפים ומעברים והאם ההמלצות גוברות על התכנון המופיע בתשריטים של תוכנית האב, ובפרט תשריט השלד הנופי. נדרש לעגן את ההמלצות התכנוניות (ובמיוחד את אלו הדורשות הסדרה סטטוטורית) במסמכים מעודכנים של תוכנית האב הגברת השקיפות והוודאות.
50. יש לעגן את כלל מסמכי ההמלצות בנושאי תחבורה כחלק ממסמכי תוכנית האב שכן מדובר בהנחיות מחייבות לתוכניות חדשות במרחב וכן לביצוע תוכניות. יש להטמיע את סעיף 18 להחלטה מיום 18.3.2024 על כל תת-סעיפיו.
51. יש לעדכן את מסמכי התוכנית, הצגתם לציבור, ואישור העדכון בתהליך דומה לזה שנעשה באימוץ התוכנית. יש לבחון את כל ההמלצות (לבדוק ישימות וסתירות), לעגן אותן על גבי תשריט ברור של השלד הציבורי. נדרש להציג שכבות שונות המתכנסות יחדיו לתשריט אחד ברור וכולל (מפת קומפילציה). עד שלא יבוצע עדכון שכזה, ועדת המשנה נדרשת לאשר אך ורק תוכניות העונות על מסמכי תוכנית האב המקוריים כלשונם. יש לדון בתוכניות החורגות מההנחיות המופיעות במסמכי התוכנית במליאת הוועדה המחוזית - שרק היא המוסמכת לקבוע מדיניות.
- מנגנון שלביות ביצוע:

52. מנגנון שלביות הביצוע הקיים אינו מוודא את התזמון של מימוש השלד הציבורי כיוון שהוא מתעלם מחוסרים קיימים ומחוסרים שנוצרו בשל תוכניות שאושרו במסגרת תוכנית האב מאז אישורה במרץ 2015. בנוסף, המנגנון מתעלם מההתאמה המרחבית בין מיקום החוסרים במענים הציבוריים למיקום המענים להם.
53. הוצג מצג שווא שהיתרי בנייה נותנים מענה מעל ומעבר (שכן לכאורה מדובר למענים של מעל 1,000 יחידות דיור) זאת, חרף העובדה שהן לא נותנות מענה אפילו ל- 1,700 יח"ד תוספתיות בשלבי היתר, קל וחומר שאין מענה ליח"ד תוספתיות מאושרות אחרות.
54. מנגנון השלביות קובע כי הצגת המענים הוא תנאי למתן תוקף לתוכניות התחדשות עירונית. מדובר בשלב מאוחר בהליך התכנוני. הצגת היתרים לשימושים הציבוריים הנדרשים לשם עמידה בצרכים הפרוגרמטיים צריכה להיות תנאי להפקדה להתנגדויות.
55. נציין כי בהחלטה מיום 26.12.2022 נקבעו תנאים למתן תוקף. תנאים אלו לא מופיעים בהחלטות לאשר תוכניות ספציפיות. לטעמנו יש בכך פגם וכן כלל לא ברור שניתן להתנות באופן זה את מתן התוקף של תוכניות. ככל שסבורה הוועדה אחרת, נבקש חוות דעת בכתב של היועצת המשפטית.
56. יש לקבוע מנגנון מעקב דינאמי ולתקן מספר היבטים בו:
57. יש לפרט את רכיבי ה"מימוש" שיוצגו לפי המדריך להקצאת צרכי ציבור, הצגת תבעו"ת מאושרות, הסדרה סטטוטורית של שצ"פים.
58. דיון המעקב צריך להיות פתוח לציבור ולהתקיים במליאת הוועדה המחוזית ולא בוועדת המשנה להתחדשות עירונית. יש לפרסם את החומרים 30 יום לפני הדיון ולאפשר לציבור להגיב.
59. על המתכנן המחוז לבצע מעקב שוטף אחר תוספות יח"ד מכל סוג, לרבות יח"ד שאינן בהתחדשות עירונית.
60. מתכנן המחוז צריך לבצע מעקב רציף על ההתקדמות הסטטוטורית של השינויים במרחב – כלל יחידות הדיור המאושרות בתב"עות, הסדרה סטטוטורית של שצ"פים נוספים הנדרשים והסדרה סטטוטורית של השטחים למבני ציבור. מעקב זה צריך להיות זמין לציבור.
61. יש להוסיף מנגנון בקרה דינאמי ושקוף, באחריות מהנדס העיר, שיתעדכן באופן שוטף ויהיה זמין לציבור. מנגנון זה חיוני כדי שבעלי בתים יוכלו לקבל החלטות מושכל על חתימת חוזים מול יזמים בהליכי התחדשות עירונית ושמנתגדים יוכלו להגיש התנגדות המבוססת על נתוני אמת. חשוב מכך, המנגנון יאפשר לוועדות המשנה של הוועדה המחוזית לקבל החלטות מבוססות נתונים לאורך כל ההליך התכנוני כולל התנגדויות.
62. יש לוודא שבמסגרת מנגנוני המעקב מבוצעת ספירה של כל המרכיבים באופן מותאם ועל בסיס פרדיגמה אחידה.
63. נדרש להציג רשימה של היתרים מאושרים לכל המענים הפרוגרמטיים שנותנים מענה לכל יחידות הדיור הקיימות, יחידות הדיור שקיבלו היתר (בכל האפיקים – ולא רק התחדשות עירונית) ויחידות הדיור שמבקשים לתת להן תוקף. בחינת המענה תתחשב במיקומים.
64. יש להראות ייעודי קרקע מאושרים של שצ"פ סף בית שזוהה כשצ"פ שימושי, בהיקף של 3 מ"ר לנפש עבור כל יחידות הדיור הקיימות, יחידות הדיור שקיבלו היתר ויחידות הדיור שמבקשים לתת להן תוקף. נוסף על כך, יש להציג תוכניות מאושרות לפיתוח שטחים אלו, לרבות לו"ז ומקורות תקציביים.
65. יש להציג מנגנון עדכון דינמי שעל חשיבותו הצביעה הוועדה המחוזית בהחלטתה.
66. יש להציג את הנחיות מהנדס העיר לאימוץ ההמלצות לשינוי בתוכניות בשלב ההיתר בהתאם להנחיות צוות תחבורה.
67. הצגת תוכנית עבודה וסדר עדיפויות לקידום שדרוג הרחובות ותוספת מעברים ואמצעים מכניים ציבוריים.

68. אישור תב"ע הקו הסגול והצגת תוכניות ביצוע מאושרות. בתוכניות שאינן התחדשות עירונית נדרשת גם הנחת מסילות הרכבת הקלה של הקו הסגול בין צומת אורה למלחה.
69. יש להציג את מסקנות הצוות בעניין תעסוקה ומסחר.
70. אישור של תוכניות חדשות בהתחדשות עירונית, צריכות לעמוד במספר דרישות:
71. יש להגדיר "תרומה משמעותית למרחב הציבורי" שיש בה להצדיק חריגה ממגבלות גובה ולהציג מגבלת גובה בהינתן תרומה משמעותית. נדגיש שהגדרה שכזו צריכה לכלול פרמטרים מדידים. לחלופין - יש לבטל את ההחלטה שהתקבלה שכן היא איננה תרומה משמעותית דיה.
72. יש לקבוע שאישור תוכניות שסותרות או חורגות מעקרונות של תוכנית האב (גובה, תכנית בינוי, אחוזי בנייה וכל הגדרה אחרת, לרבות הגדרת תרומה משמעותית) תהיה בסמכות מליאת הוועדה המחוזית ולא בסמכות וועדת המשנה להתחדשות עירונית.
73. יש לקבוע מפורשות שיספרו ויוצגו כלל תוספות יחידות הדיור במרחב.
74. בנושא התחבורה יש לבחור מבין שלושת החלופות הבאות בכדי לאשר יח"ד נוספות: א. לקבל אישור מצוות תוכנית אב לתחבורה על סיום ביצוע בפועל של הקו הסגול ועל תוכניות לביצוע מטר. במידה ומחליטים להסתמך על מטר, נדרש לכל הפחות שריון סטטוטורי של פוליגונים
- לכניסות ויציאות לתחנות מטר והוספת אישור תכניות לביצוע מטר כתנאי למתן תוקף.
- ב. להפחית את עומס יח"ד באזור הנשענות על התשתית התחבורתית של השכונה, בדגש על מתע"ן (כמו ביטול של תכניות שאינן התחדשות עירונית).
- ג. להגדיל את כושר הנשיאה של האזור על ידי שחרור שטחים ציבוריים הצמודים לגבולות התוכנית כדי להפחית יוממות ועל ידי האצת פרויקטים שמגדילים את כושר הנשיאה.
75. יש להבטיח שיש מענה בהיתרים לכל יחידות הדיור בתוכניות שבתוקף ולהבטיח מענה בתב"עות מאושרות למבני ציבור ולשצ"פ סף בית עבור כל התוכניות שאושרו ועבור התוכנית שמבקשים לאשר.
76. יש להוסיף להוראות של תוכניות חדשות שתנאי להיתר בנייה הוא יישום המענים לפי המפתח הפרוגרמטי. האישור יינתן על ידי מהנדס העיר בצירוף רשימת ההיתרים המאושרים. יש להוסיף להוראות של תוכניות חדשות שתנאי להיתר בנייה הוא הצגת תוכניות ביצוע מאושרות לפיתוח שטחים פתוחים אלו לרבות לו"ז ומקורות תקציביים. יש להוסיף להוראות תוכניות חדשות שתנאי לאכלוס הוא השלמת ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים ומבני החינוך הנמצאים בסמיכות ליח"ד ובתוך מתן מענה פרוגרמטי ליח"ד אלו לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
77. תנאים נוספים לאישור תוכניות שאינן בהתחדשות עירונית (מתחמים שסומנו בתוכנית האב כ"כחולים", "אפורים" או "לא לציפוף"):
78. מבני ציבור ושצ"פים: ביצוע מלא של השלד הציבורי שנדרש לתמיכה בהתחדשות עירונית
79. תחבורה: ביצוע מלא של הקו הסגול וביצוע מלא של מטר.
80. תשתיות: קביעת הנחיות לבחינה ההשפעה המצטברת של תוכניות במרחב על תשתיות.
81. לקבוע תנאים להוספת יח"ד באופן שיבטיח תמיכה בהתחדשות עירונית במתחמים כתומים ואדומים.
82. תנאים פרטניים: היתרים מאושרים או לכל הפחות תב"עות מאושרות להבטחת המענים הציבוריים לתוספת יחידות הדיור המבוקשת. וקביעת שלביות ביצוע בהוראות התוכנית כדי להבטיח מענים ציבוריים

1. מאז שנת 2009, מקדמת עיריית ירושלים את תוכנית האב יובלים גנים המתייחסת לרובע יובלים- גנים שבדרום- מערב ירושלים וכוללת את השכונות קריית היובל, קריית מנחם, עיר גנים, רמת שרת, רמת דניה, מלחה, עין כרם וגבעת משואה ובשטח כולל של 6,400 דונם (להלן: "תכנית האב").
2. מטרת התכנית הינה יצירת רובע עירוני, לאוכלוסייה כללית, צעירה ויצרנית, רובע המהווה עוגן ומוקד משיכה כלל עירוני, בהציעו מגוון אפשרויות מגורים, איכויות קהילתיות, הזדמנויות תעסוקה, נגישות גבוהה למוקדי תעסוקה עירוניים, מרחב ציבורי נגיש ומטופח ושירותי חינוך וקהילה בסטנדרט גבוה.
3. תכנית האב חלקה את כלל השטח לאחד עשר מתחמים: מתחם וולטה-אורוגוואי-גואטמלה; מתחם בוליביה-הציונות-שטרן מבני הגשר; מתחם גולומב-בוליביה-שטרן סביב ההיכל; מתחם שיכונני עולים מתחם המרכז המסחרי-טהון-הדסה הקטנה; מתחם הנטקה ומטה - אגן עין כרם; מתחם טבעת בורוכוב-רבינוביץ-זנגוויל; מתחם סאלד-איסלנד-דהומיי-מקסיקו; מתחם עיר גנים-הנרד; מתחם הנורית-קוסטה ריקה; מתחם הסיפן-האביבית.
4. כמו כן, תכנית האב כוללת בחינה מעמיקה של כל היבטי התכנון, תוך שיתוף הציבור ותוך הטמעת עמדת המנהל הקהילתי בעקרונותיה. באמצעות מיפוי ותיעוד מדוקדק קובעת התוכנית מאפיינים והנחיות בינוי לאזורים השונים בתחום התוכנית.
5. לצד זאת, תכנית האב מתווה מענה לצורך עירוני של בניה למגורים תוך שמירה על ערכי נוף המיוחדים לאזור, טיפול במרקמי המגורים השונים על פי מאפייניהם תוך חיזוקם, שדרוגם, ויצירת מגורים ברמה גבוהה. תכנית האב מגבשת המלצות לעיצוב המרחב הציבורי תוך התייחסות למוסדות ציבור, לשטחים מגוונים ולמערכת הדרכים.
6. תכנית האב מתמקדת בתכנון המפורט לשטח של כ-3,400 דונם הכולל את שכונת קריית מנחם, עיר גנים וקרית היובל, המיועד כאזור להתחדשות עירונית בהתאם לתכנית מתאר 2000.
7. בשנים האחרונות נערך תהליך משמעותי ויסודי בשיתוף של מחלקות העיריה ויועצים נוספים במטרה לתת מענה לנושאים הקשורים לפיתוח השכונה בהיבטים רבים.
8. התוצאה של התהליך שהובל על ידי מהנדס העיר הוא מסמך מפורט המתייחס לכלל הנושאים ובסופו טבלה מרכזת של כול הפרויקטים שיש לבצע בשכונה על פי חלוקה ללוחות זמניים.

9. שלד ציבורי ושטחים ציבוריים

- א. בשנה האחרונה בוצעה עבודה בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים ביובלים גנים. מהות עבודה זו, מתייחסת ונותנת מענה לכל הטענות בעניין זה - עבודה זו הוצגה בישיבה האחרונה בוועדה המחוזית על ידי משרד אר(א) אדריכלים. יודגש כי המצגת נשלחה/פורסמה לעיון הציבור, ובישיבה עצמה, בעלי העניין אף התייחסו לחומרים במצגת זו. נציין כי העבודה שנעשתה כוללת התייחסות למעברים ציבוריים, שטחים פתוחים בתכנית התחדשות עירונית, שטחים "חומים" ושטחים ציבוריים פתוחים סטטוטוריים. עוד נציין כי בהתייחסות לשביל הרכסים, שביל זה נמצא בימים אלה בקידום לתכנון מפורט וביצוע. כמו כן, בישיבה הוצגו מספר פארקים שביצועם הסתיים בשנה האחרונה, כגון: פארק האסבסטונים, פארק הרוגם, ו"השביל הצהוב".
- ב. קביעת המענים לצרכי ציבור מתבססת בין השאר, על תהליכים סטטוטוריים הנדרשים למימוש השטחים, ובהתאם לעיתוי המועד החזוי בו ידרשו. נלקח בחשבון לוחות הזמנים להסדרות סטטוטוריות בהתייחס לשני החומשים הקרובים.
- ג. כל הפרויקטים מקודמים בשאיפה לניצול מיטבי ומקסימלי של השטח הציבורי, תוך מענה ראוי ואיכותי. הוצגו בוועדה האחרונה השטחים המיועדים לצרכי ציבור, אשר עתידים לתת מענה לתוספת יח"ד בשני החומשים הקרובים. נספח פרוגרמתי, המשקף את ההיצע והביקוש לצרכי הציבור הוצג גם כן.
- ד. תכנית העבודה הינה המסמך הקובע את סדרי העדיפויות למימוש. תכנית זו מתבססת על הערכת הביקושים לאור תוספת יח"ד הצפויה, הפיזור הגיאוגרפי, וכן על זמינות תכנונית. המענים הוצגו בהתאם לפיזור הגאוגרפי ולהתקדמות יח"ד בכל אזור.
- ה. ביחס לשטחים מארחים לתהליכי פינוי בינוי בשטחים החומים-. בכל פרוייקט מוגדרת שלביות ביצוע, כולל בינוי פינוי של השטחים הציבוריים בכדי ליעל את השימוש בהם, כך שלא בכל פרוייקט נדרש לאתר מיקום מארח. בכל מקרה, במסגרת המענה לצרכי הציבור, מקודמים גם מיקומים מארחים, כמו בית הספר המתוכנן ברחוב רינגלבלום (סמוך לפארק האסבסטונים).
- ו. הנחת העבודה היא שיש לתת מענה עבור כיתות בית ספר יסודי במרחב הקרוב לשכונה, וכיתות על יסודי יינתנו כמענה שכונתי, רובעי, וכלל עירוני. בהתאם להתקדמות בניית יח"ד יפרסו בתי הספר במרחב, כאשר המענה הסופי הינו בית ספר לכל תת אזור.
- ז. כמדיניות עירונית, לא מקודמות תכניות הגורעות משטח ציבורי עבור מגורים. להפך, במרבית התוכניות אנו מייצרים תוספת שטחים מבונים ושטחי קרקע ציבוריים.

ח. לגבי היקף צרכי הציבור לטווח הארוך - נושא ההתחדשות העירונית, הינו נושא רחב ומורכב, שמדינת ישראל עדיין לומדת כיצד להתמודד עימו. אנו סבורים כי מעקב וניטור שוטף, יוכלו לתת התראה בפרק זמן סביר כדי שנוכל להיערך תכנונית למצבים עתידיים. לרבות באמצעות פתרונות יצירתיים וחדשניים. בבחינה הנוכחית אנו מציגים מענה לכ 8000 יח"ד נוספת כאשר הליך הבקרה והניטור יוגדר לפחות אחת לשנה, בכדי לוודא מעקב ובקרה בזמן אמת.

ט. בישיבה הוצגה עבודה מפורטת המתייחסת לכל השטחים הפתוחים במרחב יובלים גנים.

י. בנוסף סקר המדרכות הושלם. הסקר בוצע במהלך שנת 2023 וממצאיו שימשו את צוות המתכננים לצורך גיבוש חתכי רחוב ופתרונות המתייחסים לאתגרי המצב הקיים. הניתוח השכונתי שנעשה כלל התייחסות מקיפה לסוגיית החניה. יש לציין כי פרויקטים להתחדשות עירונית נותנים פתרון לצרכי החניה שלהם בתוך המגרש. החניה בתוך המגרש יוצרת מצב אופטימלי המאפשר הקצאת שטח זכות הדרך לאלמנטים נוספים כשבילי אופניים, הצללה ומדרכות נאותות. ככלל, הגישה התכנונית העומדת בבסיס הניתוח התחבורתי היא כי התעדוף הוא לצרכי הניידות הרכה, פתרונות החניה הניתנים במסגרת חתך הרחוב משקפים מדיניות זו.

10. תחבורה

א. נכון למרץ 2024 נבחר זוכה במכרז לביצוע מערך הקווים הכולל את הקו הכחול, התכלת והסגול של הרק"ל. הקו האדום הנותן מענה לחלק נרחב של השכונה צפוי לפעול כבר בשנה הקרובה כולל הגעה לבית החולים הדסה, התב"ע של הקו הסגול מצויה בתהליכי אישור סופיים.

ב. לוועדה המחוזית הוצגו בדיקות מפורטות שניתחו את כלל מתחמי התכנון במרחב יובלים גנים. לכל אחת מן השכונות הוכן תשריט מפורט המציג את ההמלצות וכן מצגת מפורטת המנתחת את הרגע להצעת הפרויקטים וחתכי הרחוב המומלצים.

ג. מטרת התכנית האסטרטגית היא זיהוי צרכי הניידות ברמה השכונתית ויצירת שלד תחבורתי המאפשר ניידות מיטבית באמצעי הניידות ברי הקיימא: תח"צ, הליכה ורכיבה. התכנית מציגה חתכים טיפוסיים עקרוניים לרחובות.

התייחסויות להתנגדויות פרטניות שהוגשו במסגרת הפרסום :

1. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שבאישור תכניות, יש לתעדף מתחמים אדומים.

עיריית ירושלים מבינה את החשיבות של ביצוע התחדשות עירונית במתחמים אדומים הכוללים מבנים במצב ירוד, ומנסה ככל הניתן לקדם ולתעדף תכניות במתחמים אלה, יש לציין כי ברוב המתחמים האדומים כבר מקודמות או אושרו תכניות בשנים האחרונות ורוב המתחמים כבר מטופלים.

לא ניתן לעצור קידום של תכניות על מתחמים כתומים שהם רוב השטחים בשכונה המאפשרים פינוי בינוי גם מכיוון שגם בניינים אלה ראויים לפינוי בינוי וגם מכיוון שבמסגרת תכניות אלה יש אפשרות טובה יותר לייצר שטחים משמעותיים לצורכי ציבור הן בשטח קרקע והן בשטחים מבונים בתוך הפרויקטים וזאת לא ניתן לייצר במתחמים אדומים.

2. מעבר לכך קיימים בשכונה האזורים המסומנים בתכנית האב ככחולים שאינם מיועדים לצורכי ציבור ומבנים נמוכים (בנה ביתך או בניה בעלת צפיפות נמוכה כגון ציר הנטקה).

3. על ציר הרכבת הקלה ברחוב הנטקה, בצידו המזרחי הכולל את רחוב אנילביץ, ובצידו המערבי הכולל את רחוב שמריהו ליון, מקודמות תכניות על פי מדיניות הבינוי בתוואי הרכבת הקלה. בתכניות אלה, הכוללות חלקה אחת של כחצי דונם יש בממוצע במצב הקיים 3 יח"ד. כאשר כיום, על פי המוצע בתכניות, בכל תכנית יהיו כ- 50-60 יח"ד.

4. מבדיקה שנעשתה על ידי אגף התכנון בעיריית ירושלים עולה שיש כ- 106 חלקות בציר זה, אשר על פי המדיניות של הוועדה המחוזית יוסיפו כ- 4,000 יח"ד, וזאת ללא מענה מספק לצרכי ציבור ותשתיות התנועה. למעשה תוספות יח"ד אלו יבואו על חשבון האפשרות לקדם פינוי בינוי במבנים אחרים אשר נדרשים לכך באופן דחוף ("אזורים אדומים", וזאת מפאת כושר הנשיאה של השכונה. כפי שצינו במצגת שהוצגה לוועדה המחוזית, עמדת הוועדה המקומית ואגף התכנון בעיריית ירושלים, היא שבאזורים עם צפיפות נמוכה יחסית, כגון ציר רחוב הנטקה, יש לאפשר תהליכי התחדשות עירונית, רק על ידי איחוד של מספר מגרשים שיהוו 4 דונם לפחות, ויצירת מענה ציבורי משמעותי, לרבות בתי ספר. ולא יוקדמו תכניות נקודתיות קטנות יותר.

5. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שעל הוועדה המחוזית להגדיר מספר יח"ד מקסימלי בהן ניתן לתמוך גם משאר הבחינות ברמת תת האזורים במרחב. – התכניות מקודמות בהתאם לכללי התכנון והשמאות כדי לאפשר בהם את ההתחדשות העירונית, והמעקב הכללי על יחידות הדיור וההתניה של ביצוע הפרוייקטים הציבוריים נותן לכך מענה.**

6. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שיש לקחת המלצות מצוות הפרויקטור לפיתוח השלד הציבורי ולתת לו תוקף סטטוטורי. מסמך ההמלצות הסופי של מהנדס העיר בעקבות העבודה שנעשתה יהווה מדיניות שעל פיו יבחנו תוכניות לביצוע לאגפים העירוניים. הטבלה המרכזת של כל הפרוייקטים מצורפת להחלטה זו.**

מימוש הטבלה יותאם למימוש בפועל של יחידות דיור בשכונה ותפקידו של מהנדס העיר לתת פתרונות חליפים ושונים ככול וידרש.

7. **לקבל את ההתנגדות לכך שעבור תכניות שאושרו ולא ניתן לממש את המלצות הפרויקטור, יש למצוא תקציב וגוף ביצוע על מנת לממשן. כאמור טבלת הפרוייקטים מצורפת להחלטה ובמסגרת המעקב אחרי ביצוע הפרוייקטים והעדכונים השוטפים לוועדה המחוזית הם יוצגו ועל בסיסם יאושרו התכניות בהתאם להחלטות הוועדה.**

8. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שהקיבולת המקסימלית שהציג צוות אב לתחבורה היא ל 8000 יח"ד ולכן אין לאשר מעבר לכך יח"ד. בהתאם למצגת מהדיון ב 18.3.24, צוות אב לתחבורה קבע שפיתוח מעבר ל- 8,000 יח"ד במרחב דורש בחינה נוספת של אמצעי המתע"ן ופתרונות התחבורה במרחב". תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים הכוללת מעל 1000 יחידות דיור**

במצטבר יהיה הצגה לוועדה של מעקב הוצאת היתרי בניה בשנה האחרונה ומעקב מצטבר של כל יחידות הדיור שיצאו לביצוע בשכונה

9. לדחות את ההתנגדות לכך שעל הוועדה המחוזית להטמיע את המלצות היועצים בתוך מסמכי תכנית האב, לפרסם את המסמכים המעודכנים לציבור, לאפשר לציבור להגיב עליהם ולתקנם בהתאם לתגובות. עבודת היועצים נעשתה בשיתוף מלא של המנהלים הקהילתיים, המתכנן האורבני וחברי הוועדה הפיזית, תגובותיהם נלקחו בחשבון לאורך כל תהליך כתיבת מסמכי תכנית האב. תגובות נוספות לתכנית האב נעשות כחלק מתהליך ההתנגדויות, כאשר התנגדויות שיתקבלו על ידי הוועדות יותקנו בהתאם במסמכי האב.

10. לקבל חלקית ההתנגדות לכך שהתכנית האב חורגת מכושר הנשיאה המירבי של המרחב. כחלק מתפקידה של עיריית ירושלים לחידוש שכונות המגורים בצורה מיטיבה, נשכרו צוות חיצוני של פרוייקטורים שעבדו יחד עם גורמי העירייה, לבחינת דרכים להגדלת כושר הנשיאה ויצירת מענים ציבורים במרחב. בנוסף, נעשה מעקב, ניהול ובקרה מתמיד אחרי אישור התכניות ובשלב ההתרים. מעקב זה מוודא שינתן מענה ציבורי הולם כמענה לתוספת יח"ד.

11. לקבל את ההתנגדות לכך שיש ליצור מנגנון מעקב דינמי ושקוף המציג תמונת מצב עדכנית לגבי כל המרכיבים במרחב ויאפשר לחברי הוועדה ולציבור לקבל החלטות מושכלות ומבוססות מידע. במחלקת מדיניות התכנון בעיריית ירושלים, מתבצע ויתבצע בעתיד, באופן שוטף מעקב הכולל ניטור ובקרה, אשר יוצג בפני מהנדס העיר, וועדות התכנון, וכך יוכל לשקף לציבור את קצב ההתקדמות.

12. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית אינה מבטיחה שניתן לתת מענה תקני לשצ"פ לנפש. במסגרת העבודה שהוצגה לוועדה, במסגרת העבודה נסקרו כל השטחים הירוקים באזור יובלים גנים, לרבות שטחים בגבולות המתחם (עין לבן, יער עין כרם) והוצעו רעיונות איך להנגיש ולפתחם לטובת הציבור. לפי תוצאות העבודה השצ"פ לנפש לחומש הראשון הוא 2.17 נמוך מהתקן של 3 מ"ר במרקם בנוי, אבל בחומש השני שצ"פ לנפש יהיה 3.95 מ"ר ועם התקדמות החומשים מ"ר שצ"פ לנפש ימשיך לעלות עד ל 4.09 מ"ר לנפש.

13. לדחות את ההתנגדות לכך שחישוב צרכי ציבור בתכנית האב בוצע לפי מפתח של 2.8 נפשות ליח"ד אולם לפי הלמ"ס באזור קריית יובל יש 3.4 נפשות ליח"ד. בהתאם למידע שהוצע בדיון 18.3.24, משק בית ממוצע הוגדר לפי 3.5. ניתן לראות פירוט לכך בשקופית 7 במצגת.

14. לקבל את ההתנגדות לכך שיש לתקן את מנגנון השלבויות כך שיהיה ברור ושקוף, תוך התחשבות בהיקף, בתזמון ובמענים ציבורים וסטנדרטים תכנוניים. מנגנון שלבויות הביצוע יתעדכן על ידי אגף פיתוח אסטרטגי ואגף מבני ציבור בהתאם להתקדמות התכניות.

15. לקבל את ההתנגדות לכך שאי מימוש או מימוש חלקי ייצר מרחב עירוני שלא יחודש באופן כולל לא ייצר שדרוג אמיתי של השלד הציבורי. כדי למנוע זאת, בהוראות התכנית יש סעיף פקיעת תוקף לתכניות אשר יוודא שאם תכנית לא יוצאת לפעול ניתן לקדם תוכנית חלופית בשטח, אשר ישתלבו בתכנון המרחבי המקודם.

16. לדחות את ההתנגדות לכך שהוועדה לא הציגה הערכות למענים ציבורים לטווח הארוך, אלה רק ל 5 שנים. בדיון בחודש 18.3.24 הוצגה מצגת אשר המציינת מענים לצרכי ציבור לשני החומשים הקרבים ובהמשך יוצגו המענים לחומשים הבאים וליחידות הדיור לטווח ארוך יותר.

17. לדחות את ההתנגדות לכך שמימוש התכניות מ 2015 ל 2022 גבוה מהנחת העבודה

העירונית. הנחת העבודה הקודמת של צוות הבקרה הייתה כי צפויה תוספת 4000 יח"ד (אכלוס בפועל) עד לשנת 2026, אולם בהתאם לנתונים שהוצגו כאמור עולה כי צפויה תוספת של כ-1,700 יח"ד בלבד, וזאת עד שנת 2028. עם זאת צוין כי היערכות העירייה היא לאכלוס תוספת של כ-4000 יח"ד ברובע עד לשנת 2028 ותוספת של כ-4,000 יח"ד בחומש לאחר מכן עד לשנת 2033. המשמעות היא כי ההיקף של 4,000 יח"ד מהווה הערכה המצויה על הצד הגבוה וכי למלחמת "חרבות ברזל" עשויות להיות השלכות בעניין זה..

18. **לדחות את ההתנגדות לכך שהועדה לא התייחסה לצורך לשריין את חלק מהכיתות** שנקבעו עבור אירוח לבית ספר אגרון ותל"י. מקודמת תב"ע להקמת בית ספר ברחוב רינגלבלום (בסמוך לפארק האסבסטונים). בית ספר זה יהווה בית ספר מארח לטובת בתי הספר שיעברו רה- תכנון, בניהם אגרון ותל"י. כמו גם בתי ספר נוספים שנמצאים בהליכי תכנון.

19. **לדחות את ההתנגדות לכך שאין צפי למענה ליח"ד שצפויות להתווסף עד 2033,** במיוחד לנוכח העדר של כיתות אירוח. במחלקת מדיניות התכנון בעיריית ירושלים, מתבצע באופן שוטף מעקב, ניטור ובקרה. בימים אלה מקודמות תבע"ות המגדילות את היצע כיתות הלימוד הקיימות.

20. **לדחות את ההתנגדות לכך שאיתורים תיאורטיים לשטחים חומים לא בהכרח יוכלו להתממש.** לכל שטח חום נלקח אדריכל שמבצע בדיקת היתכנות ראשונית ופרוגרמה למגרש חום ובודק את יכולת המימוש של השטח והמידע מתעדכן בהתאם. ומוגשות תכניות לוועדות בהתאם.

21. **לקבל חלקית ההתנגדות לכך שמענה האיתורים התיאורטי אינו נותן מענה לתוספת** כיתות לימוד בחומשים 3-4-5. ישנם רעיונות עתידיים לחומשים העתידיים שהחלו בדיקה ראשונית והם אמורים לתת מענה לצרכי הציבור הנדרשים.

22. **לקבל את ההתנגדות לכך שאין התאמה בין מיקום המענים הציבוריים המוצעים בחומש 1 לבין האזורים בהם צפויים להתווסף יח"ד במהלך החומש.** המענים הציבוריים אינם אופטימליים ביחס למיקום הגאוגרפי לאור היצע המגרשים הקיימים כיום בזמן ההתחדשות העירונית. עיריית ירושלים משתדלת לתת מענה מקומי של מעונות יום וגני ילדים, וכיתות יסודי בשכונה הקרובה. כיתות על יסודי יינתנו במסגרת כלל עירונית, כפי שמקובל. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מה- 18.3.24 פתרונות לכיתות לימוד על יסודי יתאפשרו גם במיקומים אחרים במרחב הסמוך.

23. **לדחות את ההתנגדות לכך שעל פי חומרי הרקע צפי מחסור של 136 כיתות על יסודי** עד סוף חומש 2. מענה עבור הכיתות יינתן במסגרת רובעית וכלל עירונית בבית ספר זיו, בויאר, מינקוף, וכיו"ב. מנח"י אחראית על טיפול בנושא.

24. **לקבל את ההתנגדות לכך שבחומרי הרקע ובמפתח הפרוגרמתי, לא מופיע מידע על** כיתות חינוך מיוחד. כיתות לימוד לחינוך מיוחד ניתן במענה כלל עירוני, וכמעט בכל שכונה קיים בית ספר לחינוך מיוחד או בית ספר יסודי המשלב חינוך מיוחד. היום מקודמות תבע"ות להוספת חינוך מיוחד במרחב יובלים גנים.

25. **לקבל את ההתנגדות לכך שלא הוצגו מענים או איתורים עבור שימושי חירום להם** נדרש שטחים גדולים במיקום אסטרטגי שאינו יוצר הפרעה בסביבת המגורים. מענה לכיבוי אש אותר ונבנה בצומת אורה. והוצעו כמה איתורים למשטרה שכעת בבחינה. מדיניות תכנון בוחנת איתור שטח למד"א.

26. **לקבל את ההתנגדות לכך שלא שוריינו פוליגונים לכניסות וליציאות של תחנות המטרו,**

- למרות שמהדיון מה 18.3.24 עולה שהוא אחד מהפתרונות. צוות אב לתחבורה יבחן פוליוגונים מתאימים לכניסות ויציאות של המטרו המשתלבים עם התכנון המקודם.
27. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שללא אימוץ מלא של יועץ הנוף ישנם מספר אזורי הערכות בהם השצ"פ לנפש נופל מהנדרש על פי מדריך ההקצאות. ככל הניתן יאומצו המלצות המשימות לביצוע ובתכניות חדשות יעשה מאמץ לתת מענה בהתאם לשטחים ציבורים – חומים או ירוקים ..
28. לדחות את ההתנגדות לכך שישנה בעיה בהצגת המידע של שצ"פים, ויש להציג את אופן חישוב השצ"פים ולוודא שהם בהתאם להנחיות המופיעות במדריך ההקצאות. בפרט, יש להתחשב במגבלות של אמצעים ורטיקליים ולהוריד חישוב מדרכות, זכות דרך, תאי שטח קטנים. השצ"פים חושבו בהתאם להנחות עבודה שנקבעו כשצ"פ אפקטיבי. כחלק מחישוב השצ"פים, לא חושבו כל המדרכות, כל זכות דרך ותאי שטח קטנים, אלא רק אלה שיש בהם פוטנציאל אמיתי לשמש כשטח פתוח יעיל ושמיש.
29. לקבל את ההתנגדות לכך שבפתיחת המצגת, נדרשת הצגת נתונים עליה העבודה מתבססת, בדגש על יח"ד. יש להוסיף מידע זה.
30. לקבל חלקית ההתנגדות לכך שנדרש חזון מנחה לשכונה המתחדשת, ניתן להתבסס על החזון בתכנית אב יובלים גנים, או על החזון שיוכלים מציעה. - החזון של תכנית האב הוגדר בתחילת העבודה :

יצירת רובע עירוני לאוכלוסיה כללית צעירה ויצרנית, שיהווה עוגן ומוקד משיכה כלל עירוני, המציע מגוון אפשרויות מגורים. איכויות קהילתיות, הזדמנויות תעסוקה, ונגישות גבוהה למוקדי תעסוקה עירוניים ומרחב ציבורי נגיש ושירותי חינוך וקהילה בסטנדרט גבוה וזאת לצד מתן המענה לצורך העירוני של בניה למגורים.

ניתן בהחלט להוסיף לכך את החזון שהוצג בהתנגדות :

מטרת עבודה זו, להציע שלד ציבורי תומך בהתחדשות. השלד מבוסס על המצב הקיים, מתחשב בטופוגרפיה של השכונה ומתכוון לפתח שכונה איכותית, שבה לצד שירותים בסיסים של חינוך מגוון ומתקדם יהיו מוסדות תרבות, מתקני ספורט, מוסדות קהילה, רווחה, בריאות. השכונה תספק שטחים פתוחים כנדרש ותאפשר תעסוקה, מסחר וגישה לשירותים אלה במרחק הליכה מהבית."

31. לקבל את ההתנגדות לכך שיש להימנע משינוי ייעוד קרקע משטחים פתוחים ומבני ציבור. ככלל, עיריית ירושלים מנסה להימנע משינוי ייעוד קרקע של שטחים פתוחים ומבנה ציבור, לאור הבנת חשיבות שטחים אלה ותפקודם במצב הקיים, המקרים היחידים בהם תמכה העירייה הם של שטחים ציבוריים בבעלות פרטית כגון תכנית כרמית שבמסגרתם הוצעה הפקעה משמעותית לצורכי ציבור של מעל 70 אחוז משטח התכנית.
32. לדחות את ההתנגדות לכך שיש להציג את המידע על השצ"פים בצורה ברורה עבור כל אחד מהאזורים וכן רשימה מלאה של חישובי שצ"פ כולל שצ"פ עירוני ובחינה של אפשרויות להשלמת החסר. – טבלת המשימות נותנת מענה לכך..
33. לדחות את ההתנגדות לכך שחסרה הסתכלות כוללת של השירותים בכלל השכונה תוך שימת לב לקישוריות, נפחי צריכה ומסחר, השפעות העמסת יח"ד במתחים על כלל השכונה. כחלק מהעבודה נעשתה חשיבה מקיפה של כלל השכונה, והקישוריות של

- שלושת חלקי השכונה זה לזו והשירותים שבהם.
34. לקבל חלקית ההתנגדות לכך שחלק גדול מתוצרי העבודה הסופיים לא הוצגו כלל או שהוצגו חלקית בפני התושבים. בניהם: שטחים פתוחים, פרוגרמה לצרכי ציבור, מסחר ותעסוקה. יש לשתף את הפורום האורבני של השכונה ולהשלים את התהליך על ידי קבלת משוב. – התוצר הסופי מעוגן במסגרת טבלת המשימות המצורפת להחלטה זו
35. לקבל את ההתנגדות לכך שיש לשקול יצירת מפת GIS עם ממשק דינאמי עם ההמלצות שניתנו המציג באופן ויזואלי את ההמלצות. עבודת המיפוי הוויזואלי נמצאת כיום בתהליך עבודה.
36. לקבל את ההתנגדות לכך שנדרשת התייחסות מעמיקה ומפורטת לגבי השימושים של: בריאות, תרבות וקהילה, דת, רווחה, ספורט וחירום. העבודה התמקדה בחינוך ומציאת הפרשות קרקע עבורם. שטחים עבור שאר הנושאים יינתנו כהפרשה מבונה, תוך עבודה מעמיקה ובשיתוף האגפים הרלוונטיים בעירייה.
37. לקבל את ההתנגדות לכך שבקרית יובל מערב ובפאתי השכונה הדרומיים (אזור שטרן) אין מענה מספק למוסדות קהילה, חברה תרבות ופנאי. המענה יינתן במסגרת תוכניות עתידיות להתחדשות עירונית
38. לקבל את ההתנגדות לכך שבמתחם ורבורג שנמצאת בתהליך שינוי ליעוד תרבות, יש להוסיף מרכז לאמנות עם חללים קטנים. – החלטת הוועדה המחוזית בהתנגדויות שפוסמה לאחרונה נתנה לכך מענה.
39. לקבל חלקית ההתנגדות לכך שיש צורך בבית ספר על יסודי בקרית יובל, בעדיפות לבית ספר טכנולוגי ובית ספר בתחום האומנות. מתוכנן בית ספר על יסודי באגרון. סוג בית הספר נקבע מול העירייה ובהתאם לצרכים.
40. לקבל את ההתנגדות לכך שנדרשת הצגת שכבת ספורט במרחב לרבות מגרשים למשחקי כדור, רכיבה, התעמלות, בריכות שחיה. אגף תרבות הממונה על התחום עובד על הנושא.
41. לקבל את ההתנגדות לכך שמינהל הקהילתי עובד על אפיון ופריסת מבני הנוער ומבנים לגיל השלישי והרביעי וירצו להציג את הנושא לאגף התכנון ומינהל תרבות על מנת לקדמו. האגפים הרלוונטיים בעירייה ישמחו לשבת על העבודה שנעשתה ולבחון דרכים לקדם את הנושא.
42. לקבל את ההתנגדות לכך שיש להוסיף פרוגרמה של המועדנים לגיל השלישי והרביעי הפזורים במרחב. מנהל תרבות בעבודה על הנושא.
43. לקבל את ההתנגדות לכך שנדרשת התייחסות לפריסת לשכות הרווחה במרחב יובלים גנים. מנהל קהילה בעבודה על הנושא.
44. לדחות את ההתנגדות לכך שנדרשת התייחסות לפריסת המרפאות וסוגיהן במרחב יובלים גנים. מרפאות נמצאות בשטחים סחירים ולא בשטחים חומים עירוניים, ולכן לא במעקב עירוני. מיפוי פריסת מרפאות היא בעיה כלל ארצית, וכיום נעשה תהליך התחלתי להסדרת הנושא באופן ארצי.
45. לקבל חלקית ההתנגדות לכך ששדרה ברחוב גואטמלה אינה ישימה. המלצה זו תיבחן לעומק לרבות ישימותה.
46. לקבל את ההתנגדות לכך שיש לשקול מעבר חציה נוסף בין צ'ילה לאנילביץ'. מעבר החציה ייבדק מול צת"אל ותושי"ה.
47. לקבל את ההתנגדות לכך שהמלצות המסחר והתעסוקה הסופיות לא הוצגו לציבור ולא הוצגה כחלק מהדיון שנערך ב13.3.24. נושאי מסחר ותעסוקה בתהליכי עבודה וטרם

הוצגו.

48. **לקבל חלקית ההתנגדות לכך** שנדרש לפתח שבילים וקישוריות, ולפרט את השבילים הקיימים והמוצעים בפרט אלו שצוינו בהתנגדות של מנהל קהילתי יובלים. הדבר ייבדק כחלק מהעבודה השוטפת של משימות לביצוע.

49. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך** שהתכנית כוללת שצ"פים מחוץ לגבולות תכנית האב ולכן לוודא שבחישוב השצ"פ לנפש מתייחסים גם ליח"ד מחוץ לגבול תכנית האב הנסמכות על שטחים אלו. בעבודת חישוב השצ"פים נלקח חלק קטן של שטחים פתוחים מחוץ לגבול התכנית. ניתן לראות דוגמא לכך מוואדי עין כרם שבו נלקח קו צר בגודל של 2-3 דונם כאשר הצוות חשב ששטח זה רלוונטי וסמוך לקו הכחול.

50. **לדחות את ההתנגדות לכך** שבעדכון תוכנית האב – "מסמך אחד" חסר החלטות קודמות שלא הוטמעו. בהתאם לסעיף 7 בהחלטות מסמך אחד נקבע ש"המסמך זה אינו מחליף את האמור בהחלטות קודמות אלא מטרתו תמצות והנגשה של העקרונות וההתניות שנקבעו בעניין זה בהחלטות השונות."

51. **לקבל את ההתנגדות לכך** שיש להטמיע את סעיף 18 במסמך אחד להחלטה מיום 18.3.2024 על כל תת-סעיפיו. החלטות הועדה המחוזית הן מחייבות ויוטמעו בתכנית האב.

52. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך** שיש לקבוע מנגנון מעקב דינאמי ולתקן מספר היבטים בו:

- יש לפרט את רכיבי ה"מימוש" שיוצגו לפי המדריך להקצאת צרכי ציבור, הצגת תבעו"ת מאושרות, הסדרה סטטוטורית של שצ"פים.
- דיון המעקב יהיה פתוח לציבור ולהתקיים במליאת הוועדה המחוזית ולא בוועדת המשנה להתחדשות עירונית. יש לפרסם את החומרים 30 יום לפני הדיון ולאפשר לציבור להגיב.
- על המתכנן המחוז לבצע מעקב שוטף אחר תוספות יח"ד מכל סוג, לרבות יח"ד שאינן בהתחדשות עירונית.
- ביצוע מעקב רציף על הסדרה סטטוטורית של שצ"פים, שטחים למבני ציבור, ותחבורה.
- הצגת מענה פרוגרמטי לצרכי ציבור כולל תכניות לפיתוח עם לו"ז ומקורות תקציביים
- מעקב זה צריך להיות זמין לציבור.
- מנגנון מעקב דינאמי ושקוף על ביצוע באחריות מהנדס העיר, שיתעדכן באופן שוטף ויהיה זמין לציבור.

בסעיף 6 ובסעיף 17 בהחלטות הועדה נקבע מנגנון מעקב דינמי הבוחן את הנושא התחבורה ותוספת מצטברת של מעל 1,000 יח"ד. בנוסף הוועדה קבעה ש"הוועדה החליטה על קיום דיון שנתי בו הנציגים המקצועיים של הוועדה המקומית יעדכנו את מליאת הוועדה פעם בשנה, במהלך חודש ינואר, בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל, והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים."

53. **לדחות את ההתנגדות לכך** שתכנית אב יובלים גנים מציעה בניינים שגובהם עד 23 קומות אולם בפועל מתוכננים מגדלים בגובה של 40 קומות ויותר במתחם הנורית. תכנית הנורית אושרה סטטוטורית ב 14.10.2020, וגובה המבנים הם בהתאם לתכנון המפורט והבדיקות התכנוניות והשמאיות, בכל מקרה תכנית האב לא הגדירה גובה מקסימלי של בניה לגובה והם פועל יוצא של התכנון המפורט ומכלול השיקולים.

54. **לדחות את ההתנגדות לכך** שמתחם הנורית מרוחק מתחנות רק"ל ובהפרשי גובה גדול מהתחנות, ולכן אינו מוצדק כמתחם התחדשות עירונית לאורך ציר הרכבת הקלה. הועדה קבעה בדיון מה 18.3.24 שיש צורך לקביעת הוראות וייעודי קרקע שמאפשרים התקנת האמצעים המכניים המיועדים לסייע להולכי רגל להתגבר על פערי גבהים

טופוגרפיים (מעליות ודרגנועים), כמוצע במסמכים.

55. יש לציין כי כל ההתנגדויות הנוגעות לתכנית הנורית שהיא תכנית מאושרת לא רלוונטים להערות לתכנית האב.

56. לקבל את ההתנגדות לעניין שיש לשמר את מתחם טיילור למוסד חברה, תרבות וספורט, וכן את האודיטוריום הבריכה ומתחם הספורט הקיים. אין צורך בבית ספר נוסף- התכנית המקודמת שהוחלט להפקיד לאחרונה מבטיחה את שמירת השימושים הקיימים בשטח התכנית.

57. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין יש לאיש לתפקיד פרויקטור תפעולי לטווח הזמן המידי שימשיך שנים רבות וינהל את הבניה, בדגש על ההשלכות על המרחב התפעולי, ויהיה בקשר עם הקבלים, תושבים וגורמים בעירייה. העירייה יצרה תפקיד חדש לצורך כך במנהל תפעול לצורך מעקב וביצוע של כל הפרויקטים הצפויים בשנים הקרובות.

58. לדחות את ההתנגדות בעניין שלאור כך שחישוב זמני הגיעה לשצ"פים לוקח בחשבון במעברים מכניים, לאור כך שאין זה סביר שהם יהיו פעילים בשבת, יש לערוך את החישוב ללא מעברים מכאניים, או לייצר מדיניות להפעלתם לאורך כל ימות השבוע. התכנית לא יכולה לקבוע את ימי ההפעלה של המעברים המכניים.

59. חברת הבת של העירייה עדן עשתה "תכנית אב לתשתיות ותרבות" לקריית יובל בנובמבר 2022. יש לאמץ את מסקנותיה. נעשתה עבודה ברמה עירונית והיא תסייע להקצות שטחים בתכנית בשכונה בעתיד.

60. לקבל חלקית את ההתנגדות שבמתחמים הנמצאים בפנים השכונה ומאופיינים בצפיפות בינונית, יש לאחד למגרשם לגודל מינימלי ולאפשר בניה מרקמית. במתחמים כתומים ניתן לבחון חלופות שונות לרבות בנייה מרקמית.

61. לדחות את ההתנגדות לעניין שיש לקבוע שאישור תוכניות שסותרות או חורגות מעקרונות של תוכנית האב (גובה, תכנית בינוי, אחוזי בנייה וכל הגדרה אחרת, לרבות הגדרת תרומה משמעותית) תהיה בסמכות מליאת הוועדה המחוזית ולא בסמכות וועדת המשנה להתחדשות עירונית. החלטות על סוגי התכניות שמגיעות לוועדות השונות מוחלטות במליאת הוועדה שמסמיכה את וועדת המשנה או וועדה אחרת לדון בתכנית.

62. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שיש לבחון את מצב תשתיות חשמל, ביוב ומים בכל המרחב ולא רק באופן נקודתי, ולקבוע אבני דרך לבחינה תקופתית של תשתיות אלה. לכן, יש לקבל את האישורים מהגורמים הרלוונטיים על מצב התשתיות והקיבולת שלהן כתנאי למתן תוקף לתוכניות מאושרות וכתנאי לאישור תוכניות נוספות במרחב- במקביל לקידום התכנית בהליך הסטטוטרי עורך מהנדס העיר ישיבות עם כל גופי התשתית במטרה להסביר להם את ההיקפים המתוכננים בשכונה ולגרום להם להיערך לכך.

63. לדחות את ההתנגדות לעניין עדכון תכנית אב יובלים גנים 2024 יאמץ את המלצת תכנית האב יובלים גנים לבחינת הבנייה לאורך חלקו התחתון של רחוב קוסטה ריקה על שטח מופר על גדות ואדי אסבסטונים. נושא זה נבחן מספר פעמים בעבר ונפסל לאור הרצון לשמור על השטחים הפתוחים הקיימים בשכונה ולפתח אותם בצורה מיטבית.

64. לדחות את ההתנגדות לעניין שהקצאת זכויות הבנייה על פי תקן 21 העמיסה על המרחב יח"ד רבות מהנדרש לשם היתכנות כלכלית. התוכניות המאושרות מציגות רווחיות גבוהה משמעותית מההערכות בעת אישורן ויכלו לעבור את סף הרווחיות עם מספר נמוך בהרבה של יח"ד תוספתיות. חלק מהבדיקות שנעשית בשלבי הקידום של התכנית היא בדיקה שמאית מקצועית של שמאי הוועדה לדוחות שמוגשים לוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם, אישור תכניות שאינן כלכליות יגרום לכך שהתכנית לא יבוצעו.

65. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין שמקריאת המסמכים וההחלטה מיום 18.3.24 כלל לא ברור האם הוועדה אימצה את כל ההמלצות של היועצים מטעם עיריית ירושלים בנושאי תחבורה, פרוגרמה, שצפ"ם ומעברים והאם ההמלצות גוברות על התכנון המופיע בתשריטים של תוכנית האב, ובפרט תשריט השלד הנופי- ההחלטה הסופית של הוועדה בהתייחס גם לחומרים שהוצגו וגם בעניין ההתנגדויות שהוגשו יתקבלו בסוף התהליך.

לסיכום

הוועדה סבורה כי בכפוף להחלטה המצורפת ולפרסום טבלת המשימות ולקביעת נוהל מעקב ובקרה כאמור בהחלטה של הוועדה המחוזית ניתן לאשרר את תכנית האב על התיקונים וההחלטות שהתקבלו ולקדם את התכניות בשכונה בהתאם.

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1307362
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	רמ"י
עורך התכנית:	קטורה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	26/02/2024
כתובת	מגרש 701, שכונת גילה מערב, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30962	92	כן
30962	103	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/06/2024	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים: התוכנית מציעה מיקום חדש לחדר טרפו בצמוד לשטח חום ממערב, בהתאם לחוו"ד מח' איכות הסביבה, נדרש לשמור על מרחק בטיחות של לפחות 6 מ' ממגרשים המיועדים למבני ציבור. יש להסיט את השטח המיועד למתקנים הנדסיים בהתאם ולשמור על המרחק הנדרש מדרום וממערב בהם קיימים מגרשים ביעוד למבני ציבור. יש להציג על גבי מפת קומפילציה את התשריט המוצע, כשממנו נשמר רדיוס של 6 מטר אל המגרשים המיועדים למבנה ציבור מדרום וממערב לרבות קווי הבניין המאושרים בהם. תנאי למתן היתר יהיה אישור ותיאום התכנון עם אדריכל העיר. מאחר והתוכנית המוצעת אינה משנה חלק מחלקה 81 המיועדת לפארק/גן ציבורי, לא ברור אם יש צורך להכלילה בתחום התכנית, יש להוציאה מגבול התוכנית. 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.
09/06/2024	החלטה

לאחר בחינת מסמכי התכנית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית ראויה המביאה פתרון לבניית החדר למרות הקברים הקיימים במגרש. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. בהמשך להמלצת מהנדס העיר חדר הטרפו יוסט לכיוון הקיר תמך ככל הניתן. 2. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 3. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים הכלולות בתחום התכנית מגרשים מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 4. 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. 5. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	12/05/2024 ** התוכנית ירדה מסדר היום.
---	---

תיאור חדש להתנגדויות			
<u>מטרת התכנית:</u> שינוי מיקום חדר טרפו והגדלת שטח המגרש (ע"ח שצ"פ) ביחס לתוכנית מס' 131517 בשל המצאות קברים <u>עיקרי הוראות התכנית:</u> 1. שינוי מיקום חדר טרפו מהקבוע בתכנית, וקביעת מיקום חדש 2. הגדלת תא שטח לחדר טרפו. <u>תכניות מאושרות החלות בתחום התכנית:</u> תוכנית מס' 13157 משנת 2012-תוכנית כוללנית למורדות גילה אשר בין יתר הוראותיה, מייעדת חלקה 103 למתקנים הנדסיים, חלקה 92 לשטח ציבורי פתוח. <u>תיאור מצב קיים:</u> מגרש ריק מבינוי. נראה כי במגרש חדר הטרפו נערך עבודות פיתוח. התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית.			

התוכנית הופקדה בתאריך 12/07/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 10/09/2024.

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :
יונתן כהן – מנהל קהילתי גילה

עיקרי ההתנגדויות:

1. המגרש הנדון כלל שטח לחדר טרפו ושטח ירוק בתכנית 13157.
2. כחלק מנספח הפיתוח תוכנן מגרש זה (359) כמעבר בין רחוב ברוכי לרחוב חי שאקי. מעבר אשר חסר ונצרך עד מאוד. הגדלת ושינוי המיקום של חדר הטרפו עקב מציאת קברים במתחם – בעצם קוברת את האפשרות לפתח את השטח כמעבר בין השכונה החדשה לשכונה הקיימת.
3. מבקשים כי התכנית תחייב הקמת מעבר וחיבור בין שני חלקי השכונה- כתנאי סף לבניית חדר הטרפו המוצע.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

- להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:
1. **לדחות** את ההתנגדויות בנוגע לבקשה לחייב את הקמת מעבר וחיבור בין שני חלקי השכונה- כתנאי סף לבניית חדר הטרפו המוצע: ביצוע המעבר בין רח' ברוכי לרחוב חי שאקי ייבחן במסגרת הליך הרישוי לרבות נחיצותו ומיקומו המדויק. על כן, הבקשה לחיוב ביצוע חדר הטרפו כתנאי לביצוע המעבר, אינה מקובלת.
 2. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר התכנית.**

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1079771
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	שלום חיים- טעמן נדל"ן השקעות בע"מ
עורך התכנית:	רכס אליעזר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	18/10/2022
כתובת	קוסטה ריקה 22 , עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30439	66	כן
30439	105	כן
30439	84	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
	החלטה בהמשך להחלטת הוועדה מיום 22.01.2023 הוצגו בפני הוועדה מספר שינויים נוספים שנערכו במסמכי התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון. לאחר בחינת השינויים הנוספים, הוועדה מחליטה כמפורט להלן: 1. הוצג בפני הוועדה הבינוי המוצע הכולל מגדל בגובה של 24 קומות לצד תא שטח ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור עבור הקמת בתי כנסת, גני ילדים ושצ"פ, וכן הרחבת הדרך ברחוב קוסטה ריקה. 2. בהתייחס לסעיף 8 להחלטה לעניין מיקום המתקנים הטכניים נמסר לוועדה כי בשל צורת החניון התת קרקעי לא התאפשר פתרון אשפה תת קרקעי והוא תוכנן במופע מינימלי בחזית המבנה לרחוב כך שאינו פוגע בחזית המסחרית המוצעת. 3. הוועדה סבורה כי יש להבטיח את תחזוקת המגדלים המוצעים בתכנית, וזאת באמצעות אפשרות לתוספת יחידות דיור אשר מימושו יהיה מותנה בכינונה של קרן נאמנות עבור תחזוקה ארוכת טווח של המגדלים. בהמשך לכך ובהתאם לבדיקת הרשות להתחדשות עירונית ושמאי הוועדה, על מנת להבטיח תחזוקה ארוכת טווח של המגדל המוצע בתכנית, תיקבע תוספת של עד קומה אחת ושטחי בנייה עבור 7 יח"ד בשטח 675 מ"ר סה"כ (עיקרי+ממ"ד), אשר מימושו יהיה מותנה בכינונה של קרן נאמנות בהיקף של 4,790,000 ₪, שמטרתה הבטחת תחזוקת מנע, בלאי ושבר. בהמשך לאמור יקבעו בהוראות התוכנית סעיפים אשר יתנו את מימוש יח"ד אלה בכינונה של קרן התחזוקה ובהתאם להנחיית לשכת התכנון. 4. בהמשך לסעיף 22 להחלטה, הוצגו בפני הוועדה טבלאות האיזון וההקצאה לתכנית, אשר נמסר כי אושרו על ידי שמאי הוועדה. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות האיזון וההקצאה.
12/05/2024	

5. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה 22.01.2023 ובהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו.	
החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות הוועדה להתחדשות עירונית ומציעה שיפור של המרחב הציבורי לצד תוספת יח"ד. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית בחלקה ולהפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: בינוי: 1. הוועדה תציין כי בהתאם לתכנית האב לשכונה שטח התכנית כלול במתחם 10 וצבוע בתבנית בניה כתומה של 12 קומות או בניה בגובה של למעלה מ-12 קומות, בכפוף לבחינת חלופות בינוי ושיפור של המרחב הציבורי. 2. על רקע האמור, הוצגו בפני הוועדה חלופת בינוי של עד 12 קומות בתכנית גבוהה, חלופה הכוללת בניה גבוהה ללא הפרשות בקרקע לצרכי ציבור, וכן חלופה המציעה מגדל בן 24 קומות לצד הפרשת בקרקע בהיקף של חצי דונם הכוללת הפרשה מבונה. 3. לאחר בחינת חלופות הבינוי הוועדה סבורה כי החלופה המציעה מבנה אחד בגובה של עד 24 קומות והפרשה בקרקע היא חלופת הבינוי המיטבית אשר מציעה שיפור משמעותי של המרחב הציבורי בתחומה וסביבתה. החלופה מציעה ייעול של השימוש בקרקע והגדלת המגרש הציבורי המצרני לתכנית מדרום ותכנונו בעירוב שימושים תוך ניצול הפרשי הגובה והסתרת קירות התמך, כפי שיפורט בהמשך החלטה זו. 4. בהמשך להמלצת המקומית, תנאי להפקדת התכנית יהיה הרחבת תחום התכנית כך שיכלול את שטח השצ"פ המצרני לתכנית מדרום. כן תיקבע הפקעה של חצי דונם ממגרש המגורים בחלקו הדרומי, ההפקעה תצורף למגרש הציבורי שיקבע ביעוד "שטחים פתוחים ומוסדות ציבור". יצוין כי הוועדה המקומית החליטה להצטרף לצורך זה כמגישת התכנית. 5. בתחום המגרש הציבורי ובחלקו המערבי, יתוכנן מבנה ציבור הכולל שתי כיתות גן בשטח בנוי של 130 מ"ר כל כיתה וחצר בגודל 175 מ"ר לכל כיתת גן ובית כנסת בשטח בנוי של 500 מ"ר. קווי הבניין יתואמו עם לשכת התכנון תוך הבטחת קו בניין צידי של 4 מ' מבניין המגורים הקיים מדרום לשטח התכנית. מבנה הציבור יתוכנן כמבנה בן 3 קומות לפחות במקום קירות התמך הקיימים כיום בשצ"פ, כן תיקבענה הוראות להבטחת פיתוח גג מבנה הציבור כגג ירוק בהנחיית לשכת התכנון. השצ"פ החליפי לשצ"פ הקיים כיום יתוכנן בחזית המגרש ובמפלס רחוב קוסטה ריקה. 6. בין מבנה המגורים ומבנה הציבור יתוכנן מעבר הולכי רגל הכולל מבנה מעלית ומדרגות, לחיבור בין מפלס רחוב קוסטה ריקה לשטח למוסדות ציבור המתוכנן במגרש המצרני לתכנית ממערב, דרך גג מבנה הציבור המוצע בתכנית.	22/01/2023

יתווספו הוראות וסימון עקרוני למערכת מכנית לחיבור נגיש של הולכי הרגל בין המפלסים השונים. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לאכלוס תא השטח יהא השלמת החיבור הנגיש כאמור עד למפלס גג מבנה הציבור.

7. על מנת להבטיח מופע ראוי של הבינוי המוצע, ייקבעו בהנחיית לשכת התכנון קווי בניין נפרדים ומחייבים, וזאת לשם יצירת מבנה המתאפיין בפשטות גיאומטרית ככל הניתן ללא שבירה של מעטפת החזית. קווי הבניין למגורים יקבעו תוך שמירת מרחק של 10 מ' מבינוי קיים בחלקות מצרניות, בקומת הקרקע תתאפשר הקטנת המרחק האמור ליצירת חזית עירונית רציפה כלפי הרחוב ובתיאום עם לשכת התכנון.

8. תיקבענה בתכנית הוראות להבטחת חזית עירונית פעילה כלפי הרחוב, הבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית ותוך הבטחה של שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע ולא בחזית המגרש, כן תיקבע הוראה כי לא יותרו לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

9. 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 יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוז שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים, ותיקבע הוראת סטייה ניכרת גם בעניין זה.

10. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות ועיצוב מגדלים בהנחיית לשכת התכנון.

11. על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לחלק מהמגרש הציבורי התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד בהנחיית לשכת התכנון, ויקבע בהוראות התכנית כי יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון וכן שתילת עצים בוגרים מעל החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי להוצאת היתר הבניה.

12. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור משרד הביטחון לתכנית.

13. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. כן יקבע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.

14. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לשטחים הציבוריים שבתחום התכנית לרבות השצ"פ, מבנה הציבור ומעבר הולכי הרגל, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, וכי תנאי להיתר אכלוס למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה לרבות הקמת מבנה הציבור.

תנועה

15. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו, לרבות קביעת היקף הרחבת הדרך הנדרשת בתכנית בהתבסס על הצגת קומפילציה של נספחי התנועה של כל התכניות שאושרו או הופקדו לאחרונה לאורך הרחוב, ותכנון מפרץ העלאה והורדה ילדים ברחוב, בהתאם להנחיית לשכת התכנון.

16. יקבע בהוראות התכנית כי תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים אשר יהיו ללא הצמדה.

17. תיבחן האפשרות בתיאום עם יועץ התחבורה לקביעת הוראות בתכנית כי תתאפשר זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתחום חניון המגורים להבטחת מעבר עתידי לחניון במגרש הציבורי, ובהתאם להנחיית לשכת התכנון.

איכות סביבה:

18. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת נספח סביבתי לתכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ובתיאום עם היועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה והערות המחלקה לאיכות הסביבה בהוראות התכנית, בהנחיית לשכת התכנון.

19. בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8 יקבע בהוראות התכנית יעד לניהול מי הנגר בהתאם למחשבון מנהל התכנון, תוך עמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. כן יקבע תנאי בהליך רישוי הינו הגשת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח הנגר, הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח.

20. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה.

21. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין.

אחר:

22. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת התכנית כתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, יערכו טבלאות ההקצאה והאיזון לתכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו לאישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.

23. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית, לרבות הנחיות סביבתיות, הנחיות בינוי ותנועה, בהנחיית לשכת התכנון.

24. 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.

25. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197

לחוק התכנון והבנייה. 26. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 27. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה צפיפות גבוהה יחסית למתחמים כתומים (שנקבעו בתכנית האב להתחדשות עירונית עם בינוי עד 12 קומות) 65 יח"ד/ד' במגדל של 24 קומות. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית בעניין עדכון תכנית האב מתאריך 13/07/2021 במתחמים כתומים בהם מוצעת חריגה מהמדיניות, לצורך עמידה במדיניות ובמטרה לשפר את המרחב הציבורי - נדרשת הפרשה משמעותית לצרכי ציבור. לפיכך המגדל ימוקם בחלק הצפוני של המגרש ובחלק הדרומי יופרש שטח של חצי דונם בחלק הדרומי של המגרש, שיתחבר לשצ"פ הקיים (חלקה 105) וירחיבו. חלק גדול של השצ"פ הקיים אינו מנוצל כראוי בשל קירות תמך מסיביים, שניבנו לצורך יצירת שטח אפקטיבי לפיתוח. בכדי לנצל בצורה טוב יותר את השטח ניתן לבנות מבנה ציבורי שיהווה הרחבה לשטח החום ממערב (חלקה 67). שטח זה אינו גדול דיו עבור בית ספר, והרחבתו באמצעות הפרשת המגרש האמור, עשויה לספק את הגודל הנדרש ולאפשר גם נגישות לחלקה מהרחוב התחתון וניצול של הפרשי הטופוגרפיה. יש להרחיב אפוא את גבול התכנית ולכלול את השצ"פ, כך שיווצר מגרש ציבורי אחד (כ-1.2 ד'). המגרש החדש יאפשר הן את הרחבת השטח המיועד למבני ציבור והן פיתוח שצ"פ אפקטיבי במפלס רחוב קוסטה ריקה, בהתאם לטופוגרפיה המשופעת הקיימת במגרש, יש להציע בדופן המערבית שטח חום בהיקף של כ-700 מ"ר, ובחזית המגרש שטח פתוח ציבורי במפלס רחוב קוסטה ריקה. בהמשך להסכמת היזם בדיון ומגבלות המגרש ניתן כי בשטח המגרש החום החדש תבנה הפרוגרמה הנדרשת מהפרוייקט, יש לחשב את הבינוי הנ"ל בתקן 21 ולקבוע כי תנאי להיתר יהיה אישור אגף מבני ציבור ושפ"ע להקמת השטחים הציבוריים והשצ"פ ותנאי לטופס אכלוס יהיה הקמתם בפועל לשביעות רצון אגף מבני ציבור ושפ"ע. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף מבני ציבור לתכנון של 2 גני' + חצרות בגדלים- 130 מ"ר וחצר של 175 מ"ר כל אחד, ובית כנסת בשטח של 500 מ"ר שימוקם מעל גני הילדים. גודל המגרש בייעוד מבני ציבור יקבע בהתאם לתכנון עקרוני של שטחים אלו בחלק האחורי של המגרש באופן שהבניה תבטל את קירות התמך הקיימים ובחזית לרחוב ימוקם השצ"פ. הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאחד את המגרש הציבורי הנ"ל.	21/12/2022

יש לתאם עם אגף נכסים ומחלקת היטלי השבחה את הליך האיחוד והחלוקה וההפקעה.

ניתן לאפשר חניה פרטית מתחת למגרש הציבורי החדש המוצע, ברישום בשכבות, בתאום אגף נכסים.

הבינוי והגובה יתאמו ככול הניתן לבניין מצפון שנמצא בהפקדה ומציעה הריסה ובניה מחדש של בניין זהה, כוול שיהיה צורך להוסיף קומו מעבר למבוקש לצורך עמידה בתקן השמאי לאור הבניה של שטחי הציבור – יש להוסיף קומות בהתאם לחישוב התקן.

יש לדאוג למדרכה ברוחב של 3.5 מטר בחזית הבניין.

קו הבניין במגרש המגורים ישמור על מרחק של 10 מ' לפחות מהבניין הקיים בחלקה המצרנית מצפון ומהבינוי שאושר לו (שעוד לא קיים) מכוח תמ"א 38.

יש להציע בינוי הנצמד ומשתמש בדופן המדרון ובטופוגרפיה ולהמנע מהצבת יח"ד הפונות לקיר תמך.

לצורך כך יש לאפשר קוו בניין אפס בקומות הנמוכות לכיוון המדרון.

קומת הקרקע אינה מנצלת היטב את הטופוגרפיה בכך שמוצעים חדר דחסנית ומחסנים מעל הקרקע בחזית המאווררת, בעוד שניתן למקמם בחזית שאינה מעל הקרקע בשל הטופוגרפיה. יקבע כי ככול הניתן כל התשתיות יהיו תת קרקעיות או תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה, לרבות אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל ומים.

פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ויגיעו עד גג המבנה ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בחזית למרחב ציבורי.

לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

יש לקבוע כי ינטעו עצים לכל אורך גבול המגרש כלפי הרחוב. יש לתכנן את קומת החניה העליונה כך שבקטע זה תהיה קרקע בעומק של 1.5 מ' לפחות לצורך הנטיעות. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת העצים.

לא תותר הקמת גדר היקפית הגבוהה מ-1.2 מ'.

יש לקבוע בהוראות התוכנית כי אסורה הקמת חצרות פרטיות ו/או גדרות בחזית הפונה לרחוב קוסטה ריקה. אין למקם תשתיות בחזיתות אלו ובפרט לא חדרי אשפה וחללים טכניים.

יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד ללא מופע על קרקעי.

יש לקבוע סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה ומספר קומות.

לא תותר הקמת קירות תמך גבוהים מ-3 מ'.

גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש לקבוע בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') ולאפשר מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה תיאום עם אדריכל העיר את הבינוי והפיתוח והחיבור אל המרחב הציבורי.

תנאי להפקדה ולהיתר יהא אישור מחלקת תושייה לנספח תנועה וחניה.

בהתאם לחוות הדעת של המחלקה לאיכות הסביבה יש להגיש לאישור המחלקה מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המחלקה, הדן בהיבטי רעש ואיכות אוויר למבנים רגישים סמוכים עקב תוספת התנועה ברחובות השכונה. בנוסף יש להכין לתכנית נספח מיקרו אקלים הבוחן היבטי הגברת רוחות והצללות מהמבנה רב הקומות המתוכנן ולהגישו לאישור המחלקה.

יש להותיר 15% משטח מגרש המגורים לחלחול מי נגר ולנטיעות. ישנה עדיפות לקבוע את השטח היכן שקיימים כבר עצים בוגרים וערכיים על מנת לשמרם.

יש לקבוע כי ינטעו עצים לכל אורך גבול המגרש כלפי הרחוב. יש לתכנן את קומת החניה העליונה כך שבקטע זה תהיה קרקע בעומק של 1.5 מ' לפחות לצורך הנטיעות. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת העצים.

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית לניהול מי נגר עילי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

יקבע בהוראות כי התוכנית כ הבניה תבוצע לפי לתקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת.

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי ודוח אקוסטי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד)

תנאי להפקדה יהיה תאום עם המחלקה לעבודה קהילתית לרבות הגשת מיפוי אוכלוסיות ייחודיות וקבלת חוות דעתם והטמעת הנחיותיהם במסמכי התכנית.

תנאי להיתר בניה יהיה עדכון מיפוי אוכלוסיות ייחודיות, כגון אזרחים ותיקים ובעלי צרכים מיוחדים ואישור מינהל קהילה..

להוסיף הוראות לעניין קרן אחזקה ל-10 שנים לפחות.

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.

התכנית תכלול הוראות רישום לפי פרק ג סימן ז' . יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי הפקעה ורישום כמפורט מטה:

תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר

חלוקה ו/או רישום

התכנית כוללת הוראות רישום לפי פרק ג סימן ז' לחוק

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

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

לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

הפקעה

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

השלמת חו"ד של הגורמים הבאים: כבאות, תברואה, חח"י, רשות העתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע תחזוקה, אגף תושי"ה, היטלי השבחה, שפ"ע גננות ועצים.

שליחת הודעות לכל בעלי העניין בשטח התכנית ולכל בעלי העניין בחלקות המצרניות בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות בנספח הבינוי נראה בינוי החורג מקווי בנין מסומנים יש להוסיף חץ צפון בכל המסמכים	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית מציעה התחדשות עירונית של הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש כמפורט להלן:

- שינוי יעוד ממגורים 7 למגורים ד
- קביעת מבנה בן 25 קומות מעל 4 קומות תת קרקעיות הכולל קומת קרקע של מסחר.
- קביעת סך שטחי הבניה ל-14,660 מ"ר מירבי, מתוכם 780 מ"ר מירבי הם עבור "זכויות מותנות" שהקמתן תהיה מותנת בהקמת קרן תחזוקה.
- תוספת של 94 יח"ד, סה"כ 122 יח"ד, מתוכם 7 יח"ד הן מותנות בהקמת קרן תחזוקה.

- ה. קביעת שטח נפרד בייעוד "שטחים פתוחים ומבני ציבור". בשטח זה יוקם מבנה של 1372 מ"ר מירבי עבור בית כנסת, שני גני ילדים ושצ"פ.
- ו. קביעת מבנים להריסה
- ז. קביעת עצים לכריתה/שימור
- ח. קביעת שלבי ביצוע ותנאים למתן היתר בניה

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

לתוכנית הוגשו התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : התנגדות עצמית בשם טעמן נדל"ן השקעות בע"מ מגיש התכנית

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגד מבקש להוסיף להוראות התכנית סעיף דיוריות בהתאם לנוהל דיוריות המקובל.
2. לאשר תיקונים של התצ"ר ותלת מימד. הגבול הצפון מערבי של התב"ע (תא שטח 1) אינו תואם תצ"ר כשרה לרישום מס' 2594/2023 ב 45 ס"מ, כאשר יוכן תצ"ר תתחייב הקטנת המגרש ב 45 ס"מ. לכן מוזדד התב"ע יתקן את קובץ ה PARCEL בהתאם לתצ"ר הנ"ל.

התנגדות מספר 2 : מנהל קהילתי גנים

עיקרי ההתנגדויות:

1. התוכנית המוצעת לא מסונכרנת עם תכנית אב יובלים גנים ועם המלצות הפרויקטור. לכן, אין להמשיך באישור התכנית עד לסוף תהליך עדכון תכנית האב וקבלת המלצות הפרויקטור כאשר מגישי התכנית יתאימו את התכנית להמלצות הדרושות.
2. בהחלטת הוועדה המחוזית מ 13.7.2021 לעדכון תכנית אב יובלים גנים הוחלט שעם תכנון של כל 1,000 יח"ד באזור, יש לעצור את התקדמות התכניות ולוודא שיש מענה פרוגרמתי ציבורי לכלל תוספת האוכלוסייה במרחב לפני שממשיכים בתכנון. לפי החישוב הכללי, יחד עם התכנית הנוכחית, האזור עבר את מכסת ה 1,000 יח"ד וטרם נמצא מענה ציבורי לכל התכניות. יש לעצור את התקדמות התכנית הזאת עד ליצירת בחינה מחודשת של המרחב והמלצות לתכנון נכון של השלד הציבורי.

3. מינהל הקהילתי מבקש להתייחס בהוראות תכנית זו, לתכנית אב יובלים גנים ולציין במפורש כי תנאי להוצאת היתרי הבנייה יהיה התאמה להנחיות שלבי הביצוע של מיפוי השלד הציבורי בתכנית האב החדשה כאשר היא תוצג במלואה ותאושר. אין לקדם את התכנית ולהוציא היתר בניה עד לאישור הסופי וסיום עבודת המיפוי ומציאת הפתרונות לצרכי הציבור.
4. לאור התכניות הרבות המקודמות ברחוב קוסטה ריקה (9 פרויקטים שמוסיפים מעל 3000 יח' דיור יעבדו בו זמנית לאורך רחוב אחד) הרחוב יהפוך לאתר בניה מתמשך וישתקו את הרחוב מבחינת תנועה ויכולת התניידות התושבים והולכי רגל לאורכו. לכן, יש לעצור את התקדמות התכניות הנושקות לאורך קוסטה ריקה, עד שתוצג תכנית ביצוע מסודרת שתכלול שלביות ביצוע סביר של הפרויקטים, תכנון מעברים ותנועה מסודרת לתושבי הרחוב הכוללת את כלל המענים בשכונת מגורים. כמו כן תוצג תכנית לשדרוג הרחוב על פי המלצות הפרויקטור ופרטו המקטעים שעליהם אחראים היזמים השונים, לרבות: שתילת עצים במרחב הציבורי, תשתיות מוטמנות וכו'.
5. בתא שטח מס' 3 המיועד לשטחי ציבור, יש להגדיר בצורה ברורה את ייעוד הקרקע ע"י קביעת שטחים ירוקים שצ"פ לחוד ושטחים חומים לחוד. כאשר שטח המבנים הציבוריים יהיה השטח הפנימי ויכלול שתי כיתות גן של 130 מ"ר כל כיתה ו-175 מ"ר חצרות, בנוסף הפרשה של בית כנסת של 500 מ"ר. ושטח הגינה יהיה בצמוד לרחוב קוסטה ריקה.
6. התכנית המוצעת מורידה משטח השצ"פ בפועל כאשר על פי סעיף 4.4 קובעת לפתח שצ"פ על סה"כ 300 מטר בלבד. המינהל הקהילתי מתנגד להקטנת שטח השצ"פ. לכל הפחות יש להוסיף לתכנית 400 מ"ר שצ"פ על מנת להחזיר לשכונה את השטח הירוק שנגרע ולפתח אותו כשצ"פ אפקטיבי לאור המחסור החמור בשטחי שצ"פ סף בית כתוצאה מהבינוי העתידי בשכונה.
7. שטח השצ"פ יפותח בהינף אחד עם מוסדות הציבור ושטח המגורים ולא כפי שמצוין בהוראות בסעיף 7.1. בנוסף פיתוח השטח הציבורי יהיה תנאי למתן היתר לאכלוס המבנים וזאת לשביעות רצון אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
8. סטייה ממיקום השצ"פ לאורך רחוב קוסטה ריקה מצד מזרח וצמוד לגני הילדים ממערב השצ"פ, תחשב כסטייה נכרת.
9. הפרויקטור השכונתי המליץ לקדם מעבר מצרני בין רחוב הנורית לתא שטח 3, בחלקה 105. המעבר המצרני הנ"ל מהווה גישור מרכזי בין מתחמי הנורית לרחוב קוסטה ריקה, ביטול מעבר זה יפגע קשות ברשת ההליכה השכונתית. אנו דורשים מהוועדה המחוזית להתחשב בהמלצות הפרויקטור העירוני ולשלב את המעבר בתוך תחום התכנית המוצעת.
10. הפרויקט מפריש רק 10 חניות לבית הכנסת ו-6 חניות לטובת גני הילדים. יש להגדיל את כמות החניות למוסדות הציבור, כ-15 חניות לבית הכנסת וכ-15 חניות לגני הילדים בכדי למנוע העמסה על חוסר החניות הקיים ברחוב.
11. יש להגדיר את החניות הציבוריות לרבות: גני ילדים, בית כנסת ומסחר בקומת החניון העליונה.

12. יש להוסיף חניות תפעוליות עבור המסחר המוצע .
13. יש לספק עמדות טעינה חשמליות לפחות 30% בחניות המוצעות.
14. תקן החניה יקבעה מראש ולא תותר הוספת קומות חניה בתת הקרקע לעת מתן ההיתר.
15. יש לקבוע כי תוספת יח"ד מעל המוצע בטבלה 5 יהווה סטיה ניכרת, לאור כך שבפרויקטים אחרים התווספו עשרות יח"ד בועדה המקומית לפני היתר בניה.
16. יש להגדיר עומק מינימאלי של 1.5 מטר לשתילת עצים בוגרים בשטחים הפתוחים מעל החניון
17. גגות ירוקים- יש להכניס להוראות התכנית הנחיה ליצירת גג ירוק מעל מגדל המגורים.
18. תמהיל דירות מגוון- כדי לוודא שימור של אוכלוסייה מגוונת במתחם יש להנחות תמהיל יח"ד מגוון עם אחוז גבוה יותר של דירות קטנות לצד דירות בינוניות וגדולות.
19. נראות וניצול קירות תמך- יש לוודא כי יש בתכנית הנחיות לעיצוב קירות התמך, בייחוד אלו שצמודים לחצר הגן, כך שישמרו על נראות נאותה ונעימה מבחינה אורבנית ואדריכלית ללא יצירת חומות גבוהים הפוגעים בחוויית הילדים הנהנים מהשצ"פ.
20. ניהול נגר עילי- יש לקבל חוות דעת מפורטת של מחלקת איכות והסביבה לנושא ניהול הנגר
21. יש לתאם את מיקום והקמת אתרי ההתארגנות והסדרי התנועה סביב אתר הבנייה עם התושבים והמינהל הקהילתי.
22. יש לאסור הכנסת מגרסות למתחם- המתחם קטן ונמצא בקרבת מוסדות ציבור ואין לשים במתחם זה מתקנים המייצרים רעש גבוה ואבק דק.
23. משאיות- יש לאסור חניית משאיות בשכונות המגורים והקמת אתרי התארגנות בסמוך לשכונות המגורים. יש לנסח זאת כחלק מהוראות שלבי הבנייה בתכנית.
24. יש להתנות את מתן היתר ההריסה, חפירה ובנייה בבדיקות סביבתיות ויצירת הנחיות מפורטות לגבי מחסומים אקוסטיים ברמה הגבוהה ביותר ואמצעים למניעת אבק עבור הדיירים והמבנים ברחוב דהומיי, המינהל הקהילתי וקריית החינוך הסמוכים

התנגדות מספר 3 : אלעד אלרד, תושב קוסטה ריקה 32

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית פוגעת בתפקוד השצ"פ המהווה פארק אפקטיבי המשמש דיירים רבים. התכנית מספחת את שטח הפארק שהוקם כחלק מפרויקט " FOR YOUNG " והופכת אותו לגני ילדים ובתי כנסת. לפי נספח הבינוי מוצג שהשצ"פ לא יהיה אפקטיבי ולא יכלול גן משחקנים וספסלים.
2. ישנו חשש שהשטח הפתוח הנותר מהפארק יסופח כחלק מגן הילדים שיבנה.

3. התכנית מוסיפה יח"ד ומייצרת עומסי תנועה וחניה לאור כך שכבר היום ישנה תוספת של 838 יח"ד נוספות ברחוב זה. הרחוב הוא בעל קיבולת תחבורתית מוגבלת ותוכנית זו תייצר כשל תחבורתי. על אף תוספת המשמעותית לעומסי התנועה באזור לא בוצעה היתכנות תנועתית במסגרת התכנית.
4. בדיקות תנועתיות שבוצעו ברחוב הנורית מצביעות על רמת שירות E בצומת קוסטה ריקה אביבית.
5. כיום ברחוב ישנה מצוקת חנייה, והתכנית מפקיעה עשרות מקומות חניה לציבור עבור פרויקט פרטי ולכן רק מחמיקה את מצוקת החניה הקיימת.
6. התכנית אינה מציעה פתרון חניה כולל לאזור למעט חניה תת קרקעית פרטית.
7. גני הילדים המתוכננים יחמירו את הבעיות התחבורתיות בשעות עומס של הורדה ואיסוף ילדים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף בהתאם למפורט:

1. **לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית המוצעת מורידה משטח השצ"פ בפועל ולכן יש להוסיף לתכנית 400 מ"ר שצ"פ על מנת להחזיר לשכונה את השטח הירוק שנגרע.** התכנית המוצעת אומנם מקטינה את השטח הציבורי הפתוח, אך מגדילה את השטחים הציבוריים הכוללים בכ 450 מ"ר. בשכונה ישנו מחסור בצורכי ציבור נוספים, שהתכנית נותנת להם מענה. הקטנת השטח החום לטובת שטח ירוק לא יאפשר לתת מענה הולם ותקני לצרכי הציבור.
2. **לדחות את ההתנגדות לכך שהתוכנית המוצעת לא מסונכרנת עם תכנית אב יובלים גנים ועם המלצות הפרויקטור ולכן, אין להמשיך באישור התכנית עד לסוף תהליך עדכון תכנית האב וקבלת המלצות הפרויקטור כאשר מגישי התכנית יתאימו את התכנית להמלצות הדרושות.** תכנית האב בתהליכי אישור, ואין זה סביר לעצור תכניות שמקודמות עד לאישורה של תכנית האב. בנוסף, עבודתם של הפרויקטור התייחסה לכלל התכניות המוקדמות בשטח כולל תכנית זו. מסמך ההמלצות הסופי יהווה מדיניות שעל פיו יבחנו תוכניות.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שהפרויקטור השכונתי המליץ לקדם מעבר מצרני בין רחוב הנורית לתא שטח 3, בחלקה 105. המעבר המצרני הנ"ל מהווה גישור מרכזי בין מתחמי הנורית לרחוב קוסטה ריקה, ביטול מעבר זה יפגע קשות ברשת ההליכה השכונתית.** תוכנית זו אינה מבטלת את האפשרות ליצירת מעבר מצרני בין רחוב קוסטה ריקה לרחוב הנורית, כפי שניתן לראות בנספח הבינוי. יש לוודא שבהתאם למסומן בנספח הבינוי, תשאר אפשרות ליצירת מעבר ציבורי בין מבנה הציבורי לגבול התכנית.
4. **לדחות את ההתנגדות לכך שישנו חשש שהשטח הפתוח הנותר מהפארק יסופח כחלק מגן**

הילדים שיבנה. אין סיבה לחשוש שהפארק הנותר יסופח לגני הילדים. כפי שניתן לראות בנספח בינוי, גודל חצרות הגנים התקניים נכללו בנספח, ומתוחמים על ידי גדר. בנוסף, קו מבנה הציבור מסומן בנספח הבינוי והוא מחייב.

5. **לדחות את ההתנגדות לכך** בתא שטח מס' 3 המיועד לשטחי ציבור, יש להגדיר בצורה ברורה את ייעוד הקרקע ע"י קביעת שטחים ירוקים לחוד ושטחים חומים לחוד. כאשר שטח המבנים הציבוריים יהיה השטח הפנימי ויכלול שתי כיתות גן של 130 מטר כל כיתה ו-175 מטר חצרות, בנוסף הפרשה של בית כנסת של 500 מטר. ושטח הגינה יהיה בצמוד לרחוב קוסטה ריקה. כפי שניתן לראות בנספח הבינוי, המבנה הציבורי יהיה בשטחים הפנימיים, ושטח הגינה הנותר הוא בצמוד לרחוב קוסטה ריקה.

6. **לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית מוסיפה יח"ד ומייצרת עומסי תנועה** וחניה לאור כך שכבר היום ישנה תוספת של 838 יח"ד נוספות ברחוב זה. על אף תוספת המשמעותית לעומסי התנועה באזור לא בוצעה היתכנות תנועתית במסגרת התכנית. נושא התחבורה לתכנית זו ולמרחב הכולל נבדקה במסגרת תכנית אב ליובלים גנים.

7. **לדחות את ההתנגדות לכך שיש לקבוע כי תוספת יח"ד מעל המוצע בטבלה 5 יהווה סטייה ניכרת, לאור כך שבפרויקטים אחרים התווספו עשרות יח"ד בועדה המקומית לפני היתר בניה. לפי ההנחיות של מוסדות התכנון התקפות, אין לקבוע סעיף סטייה ניכרת בתקנון לעניין יח"ד. אולם לאור התוספת המשמעותית של יח"ד במרחב, כל תוספת יח"ד נבחנת לגופה.**

8. **לדחות את ההתנגדות לכך שבהחלטת הועדה המחוזית מ-13.7.2021 לעדכון תכנית אב יובלים גנים הוחלט שעם תכנון של כל 1,000 יח"ד באזור, יש לעצור את התקדמות התכניות ולוודא שיש מענה פרוגרמטי ציבורי לכלל תוספת האוכלוסייה במרחב לפני שממשיכים בתכנון. לפי החישוב הכללי, יחד עם התכנית הנוכחית, האזור עבר את מכסת ה-1,000 יח"ד וטרם נמצא מענה ציבורי לכל התכניות. יש לעצור את התקדמות התכנית הזאת עד ליצירת בחינה מחודשת של המרחב והמלצות לתכנון נכון של השלד הציבורי. הועדה המחוזית תפעל בהתאם להחלטתה לעניין בדיקת מענה ציבורי לתוספת הגבוהה מ-1,000 יח"ד.**

9. **לדחות את ההתנגדות לכך שמינהל הקהילתי מבקש להתייחס בהוראות התכנית לתכנית אב יובלים גנים ולציין במפורש כי תנאי להוצאת היתרי הבנייה יהיה התאמה להנחיות שלבי הביצוע של מיפוי השלד הציבורי בתכנית האב החדשה כאשר היא תוצג במלואה ותאושר. שטחי ציבור נקבעים ע"י מחלקת מדיניות תכנון אשר מתכללים את סך הפרוייקטים באזור, ולכן אין צורך להתייחס בהוראות התכנית לתכנית האב.**

10. **לדחות את ההתנגדות לכך שגני הילדים המתוכננים יחמירו את הבעיות התחבורתיות בשעות עומס של הורדה ואיסוף ילדים. לתוספת גני ילדים במתחם תהיה משמעותית תחבורתית, אולם**

כדי ליצר שכונת מגורים טובה ומשפורת, יש לתת מענה הולם לצורכי הציבור הנגזרים מתוספת יח"ד בשטח.

11. לקבל את ההתנגדות לכך שפיתוח השטח הציבורי יהיה תנאי למתן היתר לאכלוס המבנים וזאת לשביעות רצון אגף שפ"ע ואדריכל העיר. תנאי למתן היתר לאכלוס המבנים יהיה פיתוח השצ"פ לשביעות רצון אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

12. לדחות את ההתנגדות לכך שלפי נספח הבינוי השצ"פ לא אפקטיבי ולא כולל גן משחקים וספסלים. תכנית לא קובעת את רמת הפיתוח של השצ"פ שיתואם עם אגף שפ"ע במסגרת התכנון המפורט.

13. לקבל את ההתנגדות לכך שהשצ"פ יפותח בהינף אחד עם מוסדות הציבור ושטח המגורים ולא כפי שמצוין בהוראות בסעיף 7.1. יש לשנות את הוראות התכנית בהתאם.

14. לקבל את ההתנגדות לכך שיש לוודא כי יש בתכנית הנחיות לעיצוב קירות התמך, בייחוד אלו שצמודים לחצר הגן, כך שישמרו על נראות נאותה ונעימה מבחינה אורבנית ואדריכלית. יש להוסיף להוראות התכנית שהנחיות לעיצוב קירות התמך יהיו לשביעות רצון אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

15. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית אינה מציעה פתרון חניה כולל לאזור למעט חניה תת קרקעית פרטית. התכנית נותנת מענה חניה ליח"ד, מסחר, גני ילדים ובתי כנסת בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר. כל תכנית צריכה לפתור את עצמה מבחינת חניה, ואינה נדרשת לתת פתרון חניה כולל.

16. לדחות את ההתנגדות לכך שסטייה ממיקום השצ"פ לאורך רחוב קוסטה ריקה מצד מזרח וצמוד לגני הילדים ממערב השצ"פ, תחשב כסטייה נכרת. בכדי לאפשר גמישות תכנונית לשטח זה, מיקום השצ"פ לא יוגדר כסטייה ניכרת. עם זאת, בהוראות התכנית הוגדר ששטח השצ"פ לא יפחת מ-300 מ"ר בכדי לוודא שהצ"פ יהווה שטח יעיל ושמיש.

17. לקבל את ההתנגדות לכך שיש להגדיר את החניות הציבוריות לרבות: גני ילדים, בית כנסת ומסחר בקומת החניון העליונה. יש להוסיף זאת להוראות התכנית סעיף 4.4.5.

18. לדחות את ההתנגדות לכך שתקן החניה יקבע מראש ולא תותר הוספת קומות חניה בתת הקרקע לעת מתן ההיתר. תקן החניה יקבע בהתאם למדיניות החניה החלה בעת הוצאת היתר, כפי שמתבצע בכל התב"ע"ות בעיר.

19. לקבל את ההתנגדות לכך שיש להגדיר עומק מינימאלי של 1.5 מטר לשתילת עצים בוגרים בשטחים הפתוחים מעל החניון. יש להוסיף סעיף זה להוראות התכנית סעיף 4.4.6.

20. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שיש להכניס להוראות התכנית הנחיה ליצירת גג ירוק מעל מגדל המגורים. יקבע בהוראות כי תנאי להיתר יהיה תיאום עם מחלקת איכות הסביבה לעניין זה.

21. **לדחות את ההתנגדות לכך שיש לקבל חוות דעת מפורטת של מחלקת איכות והסביבה לנושא ניהול הנגר.** לאור מיקומם התכנית וכמות יח"ד לא נדרשת בדיקה של איכות הסביבה לנושא ניהול הנגר.
22. **לדחות את ההתנגדות לכך שיש לתאם את מיקום והקמת אתרי ההתארגנות והסדרי התנועה סביב אתר הבנייה עם התושבים והמינהל הקהילתי.** ביצוע עבודות מתואם עם גורמי עירייה מקצוע רלוונטיים בעירייה שזה תפקידה ואין זה סביר לתאם עבודות אלה מול תושבים.
23. **לדחות את ההתנגדות כי יש לספק עמדות טעינה חשמליות לפחות ל-30% בחניות המוצעות.** אפשרו תקנות המחייבות לעניין עמדות טעינה חשמליות, ולפיכך הוספת הוראה תב"עית מיותרת.
24. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שכדי לוודא שימור של אוכלוסייה מגוונת במתחם יש להנחות תמהיל יח"ד מגוון עם אחוז גבוה יותר של דירות קטנות לצד דירות בינוניות וגדולות.** בהתאם להנחיות מנהל התכנון, בפרויקטים חדשים יש לקבוע 20% של דירות בשטח של עד 55 מ"ר.
25. **לדחות את ההתנגדות לכך שכיום ברחוב ישנה מצוקת חנייה, והתכנית מפקיעה עשרות מקומות חניה לציבור עבור פרויקט פרטי ולכן רק מחמירה את מצוקת החניה הקיימת.** אומנם התכנית מפקיעה מספר חניות, אך היא נותנת מענה חניות ליח"ד, לגני הילדים, לבית כנסת ולמסחר שבתכנית. בכך, התכנית משפרת את היצע החניות במרחב ומשפרת את חזית הרחוב.
26. **לדחות את ההתנגדות לכך שהפרויקט מפריש רק 10 חניות לבית הכנסת ו-6 חניות לטובת גני הילדים.** יש להגדיל את כמות החניות למוסדות הציבור, כ-15 חניות לבית הכנסת ו-15 חניות לגני הילדים בכדי למנוע העמסה על חוסר החניות הקיים ברחוב. תקן החניה יהיה לפי התקן המקובל למבנה ציבור.
27. **לדחות את ההתנגדות לכך שיש להתנות את מתן היתר ההריסה, חפירה ובנייה בבדיקות סביבתיות ויצירת הנחיות מפורטות לגבי מחסומים אקוסטיים ברמה הגבוהה ביותר ואמצעים למניעת אבק עבור הדיירים והמבנים ברחוב דהומיי, המינהל הקהילתי וקריית החינוך הסמוכים.** בהוראות התכנית סעיף 6.2.4 מתייחס לנושא זה.
28. **לדחות את ההתנגדות לכך שיש להוסיף חניות תפעוליות עבור המסחר המוצע.** התכנית מציעה 12 חניות עבור מסחר, אין צורך בחניות נוספות.
29. **לדחות את ההתנגדות לכך שיש לאסור חניית משאיות בשכונות המגורים והקמת אתרי התארגנות בסמוך לשכונות המגורים.** יש לנסח זאת כחלק מהוראות שלבי הבנייה בתכנית. במסגרת שלב קבלת היתר יקבעו הוראות לעניין משאיות ושטחי התארגנות.
30. **לקבל את ההתנגדות לאישור תיקונים של התצ"ר ותלת מימד.** איחוד וחלוקה יעשה בהתאם לשטחים הרשומים של החלקות. תנאי למתן תוקף יהיה באישור מחלקת מידע, ולעניין תלת

מימד אישור מחלקת נכסים.

31. **לקבל את ההתנגדות לכך שיש להוסיף להוראות התכנית סעיף דיוריות בהתאם לנוהל דיוריות המקובל.**

32. **לדחות את ההתנגדויות** כי לאור התכניות הרבות המקודמות ברחוב קוסטה ריקה (9 פרויקטים שמוסיפים מעל 3000 יח' דיור יעבדו בו זמנית לאורך רחוב אחד) הרחוב יהפוך לאתר בניה מתמשך וישתקו את הרחוב מבחינת תנועה ויכולת התניידות התושבים והולכי רגל לאורכו. לכן, יש לעצור את התקדמות התכניות הנושקות לאורך קוסטה ריקה, עד שתוצג תכנית ביצוע מסודרת שתכלול שלביות ביצוע סביר של הפרויקטים, תכנון מעברים ותנועה מסודרת לתושבי הרחוב הכוללת את כלל המענים בשכונת מגורים. כמו כן תוצג תכנית לשדרוג הרחוב על פי המלצות הפרויקטור ויפרטו המקטעים שעליהם אחראים היזמים השונים, לרבות: שתילת עצים במרחב הציבורי, תשתיות מוטמנות וכו' - היות ולא ידוע מתי יוקמו הפרויקטים לאורך השנים לא ניתן להתייחס אליהם כמכלול אחד ובמסגרת כל תכנית שתקודם יינתנו מעניים רלוונטים כאשר במקביל יוקמו כל הפרויקטים הציבוריים בסביבה.

33. **לדחות את ההתנגדות בעניין שיש לאסור הכנסת מגרסות למתחם- המתחם קטן ונמצא בקרבת מוסדות ציבור ואין לשים במתחם זה מתקנים המייצרים רעש גבוה ואבק דק- מגרסות קיימות גם באתרים צפופים במרכז העיר, הנושא מתואם בשלב הביצוע עם המחלקה לאיכות הסביבה**

34. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1340413
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	משה נאור
עורך התכנית:	זרביב שרה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	02/09/2024
כתובת	הרב אבוהב 7, רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30192	177	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות גרסה 5, תשריט גרסה 3

מטרת התכנית:
הרחבה ופיצול של יח"ד קיימת בקומה אחרונה, תוספת קומה מעל 5 קומות קיימות עבור יח"ד אחת ודירורית. סה"כ 6 קומות קיימות ומוצעות מעל קומת חניה ומחסנים הכוללות 11 יח"ד ודירורית, קומת גג מוגבהת כוללת בריכה. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים ב, מיוחד לאזור מגורים ג'. עיקרי הוראות התכנית: - קביעת בינוי להרחבות בנייה כמפורט בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח, כמפורט להלן: - שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. - תוספת יח"ד 9 ל יח"ד קיימות: פיצול יח"ד בקומה אחרונה קיימת ותוספת יח"ד ודירורית בקומה חדשה מעל הקומה קיימת, סה"כ 11 יח"ד ודירורית אחת. - הגדלת שטחי הבניה: הרחבה עבור יח"ד מס' 5 ו- 7 בשטח כ- 16.2 מ"ר עבור דירה, פיצול והרחבה של יח"ד 9, שטח הרחבות כ- 35.85 מ"ר, שטח קומה חדשה כ- 277 מ"ר, תוספת מרפסות זיו בחזית צפונית במפלסים +6.24 ובקומה חדשה, תוספת 2 מחסנים וחניה בקומת חניה ומחסנים. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור. - 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 -

	מרבית מעל לקרקע				
מגורים ג'	11 ועוד דיורית	815.29	100	1543.8 כולל שטח עיקרי מתחת לקרקע	189.35% שטחי בניה מרביים.
סה"כ	11+דיורית	815.29	100		
תיאור המצב הקיים					
בחלקה קיים מבנה מגורים בעל 5, קומת חניה ומחסנים, 9 יח"ד. מבנה מדורג הממוקם בין 2 רחובות: מצפון רחוב הרב יצחק אבוהב, מדרום רחוב גוגה רגיואן. הבניין המקורי נבנה בשנת 2014 עפ"י תכנית 52894.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 52894 משנת 2014 - יעוד מגורים ב', סה"כ שטחי בניה 1823.4, מתוכם 614.5 שרות מתחת לכניסה קובעת, מספר קומות 3 מעל כניסה קובעת ועוד 2 מתחת לכניסה קובעת עבור מגורים ועוד קומה לחניה, 9 יח"ד. קווי בניין: לפי המסומן בתשריט. תכנית מס' 2022 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' 2022 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: היתר מס' 2011/0679.00 משנת 2014 - היתר בניה להקמת מבנה מגורים בין 2 קומות מעל קומת חניה, 4 יח"ד, קווי בניין: צידיים 3 מ', קדמי 6 מ', קדמי משני 6'. היתר מס' 2011/0679.01 משנת 2016 - היתר בניה לתוספת 3 קומות מעל 2 קומות מאושרות וקומת מרתף, תוספת 5 יח"ד ו12 מקומות חניה. שטחי בניה מרביים מעל הקרקע 1357.44 מ"ר, 525.5 מ"ר חניה.					
עבירות בניה: במערכת לא קיים תיק לעבירות בניה. על פי נספח בינוי בחזית מערבית במפלס 0.00 קיימים שטחים אשר נבנו ללא היתר. מבוקשים להכשרה במסגרת תב"ע נוכחית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
המבנה אינו היסטורי, מחוץ לעיר היסטורית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
א. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 - אזור מגורים עירוני					

ב. התייחסות לתבנית הבנייה- אזור מגורים, בינוי לפי תכנית מפורטת עד 6 קומות ב-200%-240% אחוזי בניה מרבים.			
ג. תקן חנייה עירוני- תקן חניה גבוה : יח"ד בשטח מעל 95 מ"ר 2 מקומות חניה, יח"ד בשטח מתחת ל95 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		הרחבת דיור +תוספת יחידות דיור
מבני ציבור	לא		הרחבת דיור +תוספת יחידות דיור
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	פינוי האשפה כיום באמצעות עגלות אשפה יש להגדיל את מתקן האשפה לעוד עגלה 1 בנפח 1000 ליטר
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1340413 – רח' הרב אבוהב 7, רמת שרת כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטחי בניה לדירה קיימת ותוספת יחד' דיור ושינוי יעוד מאזור מגורים ב שנקבע בתכנית 52894 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 177 בגוש 30192, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.6 יש לשנות את סוג היחס לתכנית 52894 מ'ללא שינוי' ל'החלפה'. בדיקה מול תצ"ר:

- בחלקה 177 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 124/2000 הרשומה מתאריך 18.06.2003. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה בתצ"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.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	ל"ר	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
מוצע מקום חניה אחת ללא גישה ישירה עבור דירה מוצעת (אשר אחת מהן נוצרה מפיצול דירות) ודירות.		תשתיות ותחבורה:
התכנית אינה מציעה נטיעות חדשות		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. **סמכות** – התכנית מציעה תוספת שטחים במסגרת סמכות מקומית ובהתאם לסעיף 62 א (א) (14), בנוסף מבוקשים שטחי שירות בתת הקרקע. התכנית תציג חישוב שטחים (כולל טבלת שטחים המלווה נספח בינוי) מפורט לתוספת שטחים מכח כל סעיף בנפרד כך שיעמוד במסלול הסמכות המקומית.
2. **חניה** - התכנית תציעה פתרון חניה נוסף בחניון הקיים אשר מאפשר מקום חניה עם גישה ישירה ולא חניה טורית, בכפוף לאישור אגף תושייה.
3. **הכשרת עבירת הבניה** - התכנית לא מסמנת עבירות בניה משמעותיות הקיימות בבניין – יש לסמן בברור במסמכים את העברות הקיימות בעיקר בחזית הצפונית בנוסף יש לסמן להריסה את עברת

הבניה המוצעת להכשרה במפלס 0.00 המצוייה בקו בנין אפס לשכן וחוסמת חלונות בדירה של של חדר ושירותים.

4. **דירית מוצעת**- יש לציין שטח דירית, שטחה יהיה בין 25-50 מ"ר.

- יש לאפשר נגישות ברורה לממ"ד המוצע ב"ד המארכת.
- בהוראות התכנית יש לציין כי הדירית איננה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיר. בעת הרישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין (ניהול רישום) התש"ל-1969.
- בהוראות התכנית יש לציין כי מיקום הדירית יקבע בשלב ההיתר
- בהוראות התכנית טבלה מס' 5- יש לרשום כהוראה לטבלה את מספר הדיריות המקסימלי שיתאפשרו בשטח התכנית.

5. **גג המבנה**- יש להנמיך גובה מעקה גג ל1.20 מ' כולל אזור בריכה על מנת להימנע ממראה של קומה שלמה אטומה.

- יש לצמצם גובה חדר יציאה מחדר מדרגות משותף עד למעקה גג מוצע בשימוש.
- **בריכה**- במידה ומדובר בשימוש פרטי של היח"ד המוצעת, גישה לבריכה תהיה מתוך אותה דירה ולא מחדר מדרגות משותף.

6. **פיתוח**- יש לתת התייחסות לעצים הקיימים בתחום המגרש ולסמנם בתכניות בהתאם למדידה וסקר עצים ולהציע את שימורם. יש להציע נטיעות חדשות. תנאי לטופס 4 לבנין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית ואחורית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.

- חצרות קיימות כלפי רחוב גוגה רג'ואן. מכיוון ומדובר בגינות אשר אינן מוצמדות לדירות עפ"י היתר מאושר, יצומצם שטח חצרות "מוצמדות" לטובת שטחי גינון ונטיעת עצים כלפי רחוב גוגה רג'ואן. תתאפשר רצועה מגוננת הכוללת נטיעת עצים ברוחב 1.5 מ' כלפי רחוב בתאום מול מחלקת שפ"ע.

הערות טכניות

בהוראות התכנית יש לעדכן את השכונה לרמת שרת.

- בטבלה שבס' 1.6 יש לשנות את סוג היחס לתכנית 52894 מ'ללא שינוי' ל'החלפה'.
- יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת למספר יח"ד מספר קומות וגובה הבניה .
- להוסיף סעיף חיזוק מבנים לפי ת"י 413

נספח בינוי:

- יש לתאם מפלסי קומות של המבנה הקיים בין מפלסים מאושרים בהיתר.
- במפלס 6.24 – מוצע פיצול דירה- יש לסמן את השינויים בהתאם: מחיצות פנים להריסה ומחיצות

מוצעות בהתאם.

- יש להציג קווי בניין, עצים קיימים, שטחי דירות קיים ומוצע וכד'

כללי:

7. תנאי להתחלת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה פירוק כל עבירות הבניה המסומנות בתכנית.

8. 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 .

9. 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 .

10. עריכת התכנית תהיה מול המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

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 .

מספר סידורי: 8

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית :	1300003
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	טרא התחדשות עירונית בע"מ וחברת רוטשטיין נדלן התחדשות עירונית בע"מ
עורך התכנית :	אברהם מנדל – במה אדריכלים בע"מ
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	21/08/2024
כתובת :	ברל לוקר 25-26, פת

גוש	חלקה	בשלמות
30501	35	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 12 תשריט 10

מטרת התכנית : הריסת 2 מבני מגורים הכוללים 64 יח"ד לצורך הקמת מתחם מגורים מעורב שימושים במסגרת התחדשות עירונית במתווה של "פינוי-בינוי", הכולל הקמת מגדל מגורים בן 39 קומות ו-224 יח"ד הכולל שימושי מסחר והקצאת שטחים לצרכי ציבור עבור מבני ציבור ושצ"פ. עיקרי הוראות התכנית : 1. שינוי ייעודי הקרקע מהיעודים מגורים 1 ליעודים הבאים : מגורים, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור. 2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים. 3. קביעת מס' יח"ד ל-224 יח"ד. 64 יח"ד קיימות. תוספת 160 יח"ד. מכפיל יח"ד 3.5. 4. קביעת הוראות לפינוי והריסת מבנים קיימים בשטח התכנית. 5. קביעת שטחי הבנייה ביעוד המגורים לסה"כ 42,680 מ"ר, מתוכם : א. עבור שימוש המגורים : 20,650 מ"ר עיקרי ו-10,976 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו-10,704 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. ב. עבור שימוש המסחר : 200 מ"ר עיקרי ו-150 מ"ר שירות. 6. קביעת שטחי הבנייה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לסה"כ 2,800 מ"ר, מתוכם : 2,000 מ"ר עיקרי ו-800 מ"ר שירות. 7. במגרש המגורים קביעת מס' הקומות ל-39 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-6 קומות מתחת לכניסה הקובעת. 8. במגרש למבנים ומוסדות ציבור קביעת גובה הבינוי לעד 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-6 קומות מתחת לכניסה הקובעת. 9. קביעת הוראות בגין חניה בתחום התכנית. 10. הסדרת זיקות הנאה למעבר הציבור. 11. הסדרת שטחים פתוחים בתחום התכנית. 12. הגדרת מגרשים ביעוד תלת מימדי עבור מגורים ושצ"פ בחלק מתת הקרקע בתאי שטח 2 ו-3. 13. צפיפות נטו של כ-106 יח"ד לדונם וצפיפות ברוטו של כ-62 יח"ד לדונם. שטח יח"ד ממוצע לדירה היא 92 מ"ר לא כולל 12 מ"ר עבור ממ"ד.
--

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

	מ"ר	%	מ"ר – מרבי מעל לקרקע		
מבנים ומוסדות ציבור	971.22	27.17	2,800	כ-288% בנייה מרבי	
מגורים	2,099.36	58.73	31,976	כ-1,523% בנייה מרבי	224
שטח ציבורי פתוח	504.03	14.10			
סה"כ	3,574.61	100			
תיאור המצב הקיים					
בשטח קיימים שני מבני מגורים בני 8 קומות ובהם 64 יח"ד סה"כ. בחלק הצפון מערבי של התכנית קיים מגרש חנייה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1599 משנת 1973 קבעה את ייעוד הקרקע לאזור מגורים 1. תכנית מס' 1559ב' קבעה דרך לביטול בחלק הצפוני של התכנית בנדון.					
היתרים: ל"ר – הבינוי הקיים מוצע להריסה. יצוין כי לא נמצאו במערכת העירונית בקשות להיתרי בנייה הנמצאות בתהליך.					
עבירות בניה: ל"ר – הבינוי הקיים מוצע להריסה					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ד. עפ"י תכנית מתאר 2000 שטח התכנית נמצא באזור מגורים עד 6 קומות. ה. תכנית שכונתית – לא קיימת תכנית אב לשכונת פת. ו. תקן חנייה עירוני – גובה.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35	תואם - קיים ייעוד קווי של מסילת ברזל כפולה מתוכננת החוצה את התכנית.				
תמ"א 1	תואם				
תמ"א 18	ל"ר				
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	כן	כן	ראה הרחבה מטה בחוות דעת מח' מדיניות תכנון		
מבני ציבור	כן	כן			
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
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1300003 - רח' ברל לוקר 25-26, פת כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מתחם מגורים מעורב שימושים במסגרת התחדשות עירונית במתווה של "פינוי-בינוי", הכולל שימושי מסחר והקצאת שטחים לצרכי ציבור. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 שנקבע בתכנית 1599 לאזור מגורים, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ. התכנית חלה על חלקה 35 בגוש 30501, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. יש לתקן בס' 1.6 לתקנון: - יש לשנות את סוג היחס לתכניות 1599 ו1599ב מ'שינוי' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן: " תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית _____ בתחומה". - יש לצרף את תכנית מתאר 62 וסוג היחס יהיה החלפה והערה ליחס תהיה כדלקמן: " תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומה". יש לתקן בס' 1.7 לתקנון: - יש לשנות תחולת נספחי הטבלאות הקצאה ואיזון והתלת ממד מ'רקע' ל'מחייב'. דרישת הכנת טבלאות הקצאה ואיזון הן מכח החוק ולכן על נספח זה להיות מחייב, נוהל מבא"ת קבע כי על מנת שתכנית תחשב כקובעות הוראות רישום תלת ממד על נספח התלת ממד להיות מחייב. יש לתקן בפרק 4 לתקנון את ההוראות הנוגעות למגרשי התלת ממד לפי ההנחיות הבאות: - בס' 4.2 יש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד ובמקומם להכניס את ההוראות הבאות: "תא שטח 2 כולל מגרש תלת ממדי מספר 202, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה לחניון ויותר בו השימושים עבור חניות ודרכי גישה תת קרקעיות, מחסנים, חדרים ומתקנים הנדסיים וטכניים, תשתיות וחילחול וכן שימושים נלווים לכלל השטחים המפורטים מעל לכניסה הקובעת." - בס' 4.3 יש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד ובמקומם להכניס את ההוראות הבאות:

"תא שטח 3 כולל מגרש תלת ממדי מספר 203, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה לחניון ויותר בו השימושים עבור חניות ודרכי גישה תת קרקעיות, מחסנים, חדרים ומתקנים הנדסיים וטכניים, תשתיות וחילחול וכן שימושים נלווים לכלל השטחים המפורטים מעל לכניסה הקובעת."

אין להכניס הוראות רישום תחת פרק 4 והן יכללו תחת פרק 6 לתקנון כמפורט בהמשך.

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון :

איחוד וחלוקה :

- בס' 1 יש להשמיט את הדרישה לפי ס' 125 לחוק להכנת תצ"ר, היות והתכנית כוללות הוראות חלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק סעיף הדרישה להכנת תצ"ר חל אוטומטית מכח החוק ואין לציין בתקנון.
- יש להשמיט את ס' 2-7 ובמקומם לצרף לתקנון את ההוראה הבאות : "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או חולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו".

אין צורך לפרט כיצד עובד הליך הרישום, עצם איחוד וחלוקה מחדש רישום הבית המשותף יפורק ולאחר מכן תרשמנה החלוקה החדשה מכח תכנית זו.

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

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

תלת ממד :

- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקות תלת ממדיות בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תאי שטח מס' 2 ו-3 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב.

- תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה (z) בטווח של עד 2 מ' בכפוף לשמירה על נפח מגרש התלת ממד כמפורט בנספח התלת ממד.

רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה יש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב, בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע.

בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020 <https://www.nevo.co.il/law_html/law01/502_320.htm> יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב אשר יכלול :

-

- מבט היטל על.

- איזומטריה של הצורה הנגרעת, האיזומטריה תציג את כל נק' הפינה של הצורה הנגרעת ולכל נק' ינתן מספר – יש לציין בנספח מס' רום עליון, רום תחתון וכן הקואורדינטות של כל נק'.

-

- יש לסמן בתשריט המוצע את תחום מגרש התלת ממד.

תנאים בהליך הרישוי :

יש להשמיט בס' 6.2.1 את ס' 2 ובמקומו להכניס את הדרישות הבאות :

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר. יש להשמיט את סעיף ההפקעה בסעיף 6.3.3 בתקנון ובמקומו להכניס את הוראות תחת פרק 'רישום' כמפורט להלן: - השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו במסגרת הוראות איחוד וחלוקה ויירשמו בבעלות עיריית ירושלים ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלקה החדשה. - שטחי ציבור מבונוים - החזקה בשטחים הציבוריים המבונוים בתת הקרקע בתחום המגרש התלת מימדי, ככל ויהיו, תועבר ליד הרשות המקומית, לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, והם ירשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הרשות המקומית, וללא תמורה, במסגרת רישום הבית המשותף. - על תאי שטח 2 ו-3 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011 - שלפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30501 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 35. - בחלקה 51 בגוש 30275 הגובלת דרומית לחלקה 35 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 428/2011 הכשרה לרישום מתאריך 12.04.2011. - בחלקה 55 בגוש 30275 הגובלת מזרחית לחלקה 35 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 266/2017 הכשרה לרישום מתאריך 11.01.2018. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה תואמים לגבולות שבמפת הגוש והתצ"רים הגובלים. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
התחדשות עירונית פינוי בינוי מתחם ברל לוקר 25-26 מדובר ב 64 יח"ד קיימות. ו כ 224 יח"ד מוצעות. אנו מתנגדים לתכנית המוצעת . לא נמצא שצ"פ אינטנסיבי ומספק ל 224 יח"ד חדשות.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון : חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון לתכנית- 1300003- ברל לוקר 25-26, שכונת פת (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 12 של הוראות התכנית) 1. מיקום התכנית : רחוב ברל לוקר 25-26, שכונת פת, ירושלים. גוש/חלקה 30501/35. שטח : כ- 3.5 דונם 2. מצב סטטוטורי : התכנית מבקשת לשנות את תכנית 1599 ו- 1599/ב. מצב קיים : בשטח קיימים שני מבני מגורים בני 8 קומות ובהם 64 יח"ד סה"כ.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

תיאור התכנית :

הריסת שני מבני המגורים הקיימים ובניית מגדל מגורים בן 40 קומות ובו 224 יח"ד. מדובר על תוספת של כ- 160 יח"ד למצב הקיים. יחס פינוי בינוי של 3.5:1. מוצע שטח למבני ציבור בגודל של 970 מ"ר, ושצ"פ בגדול של כחצי דונם בחלקו האחורי של המגרש.

3. מצב מוצע :

- שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 1 למגורים עם חזית מסחרית, שצ"פ, ומבנים ומוסדות ציבור
- תוספת 160 יח"ד. סה"כ 224 יח"ד.
- הסדרת זיקות הנאה למעבר הציבור.
- הגדרת מגרשים בייעוד תלת מימדי עבור מגורים והשטח הציבורי בתת הקרקע בתאי שטח 2 ו-3.

4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון :

- לשכונת פת הוכנה פרוגרמה לפני כשלוש שנים, במסגרתה בוצע אפיון מקיף של השכונה, לרבות התכנון לתוספת יח"ד במתחמים השונים. הפרוגרמה נעשתה במשותף על ידי מדיניות התכנון, המחלקה לתכנון העיר, מתכנתת הרובע, המתכנתת השכונתית והמחלקה לתכנון עיר. הפרוגרמה הוצגה ואושרה על ידי מהנדס העיר. בנוסף לכך, לאחרונה הסתיימה עבודת הפרויקטור לשכונה, שנערכה בהתאם לתוספת יח"ד אשר הוגדרה על ידי מנהל אגף התכנון, על פי אחוזי מימוש שונים.

- התכנית הנ"ל מציעה כ- 224 יח"ד, שתייצר צפיפות גבוהה יחסית שתעמוד על 64 יח"ד לדונם.
- בהתאם למדדים הפרוגרמטיים המקובלים לשכונה, להלן הצרכים הפרוגרמטיים הנגזרים מהתכנית[1]:

- 2 כיתות מעון יום
- גני ילדים- 2 כיתות
- בית ספר יסודי- 4 כיתות
- בית ספר תיכון- 4 כיתות
- 2.5 דונם שצ"פ (על פי חישוב של 3 מ"ר לנפש)
- בית כנסת בגודל 300 מ"ר
- התכנית במתכונתה הנוכחית תואמה עם מחלקת תכנון העיר, אולם יש להתייחס לכך שנתוני התכנית חורגים מהפרוגרמה לשכונה שלקחה בחשבון את הקיבולת האפשרית ליח"ד בשכונה, וכן שהמגרש אינו בתחום מדיניות הרכבת הקלה. כמו כן התכנית גובלת בשטחים של בית צפאפא, באזור המגודר לבינוי עד 5 קומות בתכנית האב לבית צפאפא, כאשר מוצע בתכנית זו בינוי עד 40 קומות.
- בנוסף לכך, התכנית מציעה שטח עבור שצ"פ בגודל של כחצי דונם, כאשר בפועל נדרש שטח בגודל 2.5 דונם. כלומר ניתן מענה של פחות מ- 1 מ"ר לנפש, בשכונה שכבר כעת נמצאת במחסור של שטחים פתוחים וצפויה להצטופף באופן ניכר.
- בהנחה שהתכנית תקודם במתכונתה הנוכחית, נדרשות ההפרשות הציבוריות הבאות :

- כ- 300 מ"ר הפרשה מבונה עבור צרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי, אשר ישמש לפעילויות כגון : מועדון רב גילאי/מועדון לקשיש וכיו"ב. בנוסף לכך, יש להגדיר בשטח החום שימושים ציבוריים גמישים ככל הניתן. להוסיף בסעיף 4.2.1 שימושים עבור חינוך, לרבות גני ילדים ומעונות יום, קהילה ורווחה, תרבות ופנאי, ובית כנסת. זכויות הבנייה יהיו 240% עד 6 קומות.
- בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר.
- יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.

- 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. - 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.	
24/09/24 כ"א אלול תשפ"ד חוות דעת אדריכל העיר לתוכנית 101-1300003 מתחם ברל לוקר 25-26 בשכונת פת, ירושלים שטח התכנון במתחם בשטח כ-3.5 דונם, במתווה פינוי בינוי ברחוב ברל לוקר. התוכנית מציעה הריסת שני מבני מגורים קיימים בני 64 יחידות דיור ומגרש חנייה עילי, ובמקומם הקמת מגדל מגורים חדש עם חניה תת-קרקעית ומבנה ציבור. סה"כ בפרויקט 224 יחידות דיור. בנוסף מקצה התוכנית שטח ציבורי פתוח ושטחים ציבוריים ומסחריים במפלס הקרקע. חוות הדעת מתייחסת לגרסת הוראות: 12, גרסת תשריט: 10 אדריכלות ובינוי 1. קביעת השצ"פ בדופן האחורי אינה מיטבית. תנאי להפקדת התוכנית יהא בחינת חלופה נוספת אשר קובעת את השצ"פ צמוד דופן לרחוב ברל לוקר באופן אשר יהיה נגלה לרחוב ונגיש לשימוש. הזזת השצ"פ המוצע כמוצע בתרשים, תאפשר יצירת מגרש ציבורי רחב ובצורה אפקטיבית יותר. 2. על פי המוצע, בתא שטח 2 מתוכננת גם דרך גישה למגרש המגורים המיצרני ממערב. משמע שעל פניו מדובר בהפרשה לצרכי ציבור, אך כזו אשר בפועל יהיה בה כביש. יש לבחון תנועתיות האם ניתן לוותר על חיבור זה. בכל מקרה יש להסדיר את השימושים על פי הייעוד המתאים להם ולא לסמן כביש בייעוד שטח למבני ציבור. 3. בכל מקרה יש להימנע מתכנון חניה תת-קרקעית מתחת לשצ"פ. החניה תהיה תת קרקעית במלואה ועל פי התקן. תנאי להפקדת התוכנית יהא תיקון נספח הבינוי בהתאם. 4. יש לבחון הקטנת מספר הקומות במגדל המוצע, עקב סמיכות למרקם הבנוי של בית צפא, המתוכנן ב-3 קומות בלבד וכן מבני מגורים אחרים המתוכננים בשכונת פת בגובה שלא עולה על 20 קומות. 5. יש לבחון חלופה תכנונית שאינה מבליטה את מועדון הדיירים מחוץ לקונטור הבניין עד לקו 0 לרחוב ברל לוקר. 6. תנאי להיתר בניה יהא אישור תכנון השטח הציבורי (תחום זיקת ההנאה) באופן המאפשר הליכתיות נגישה, תוך פיתוח הצמחייה ומקומות ישיבה מוצלים. תנאי לטופס אכלוס יהא ביצוע בפועל של שטח ציבורי זה. 7. התוכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע. יצוינו שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסים בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים. השטחים הפונים לכיוון מרחבים ציבוריים יהיו המשכיים למרחב ותתאפשר אליהם גישה חופשית וישירה. 8. כניסה לחניון תהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח. תשתיות, מסחר ופיתוח 9. תנאי להפקדת התוכנית יהא הרחבת הקו הכחול להכללת חדר השנאים בפינה הצפון מערבית. יש להרוס את חדר השנאים ולהכלילו בשטחי תת הקרקע של הפרויקט. יש לקבוע נושא זה בסעיף סטייה ניכרת. 10. יש לבחון צמצום מקומי של הבינוי בתת הקרקע בתחום זיקת ההנאה לציבור לשם יצירת מרחב ציבורי בעל אדמה טבעית אשר תאפשר שתילות ונטיעות עצים איכותיות. 11. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות בלבד (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת	אדריכל העיר

הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. יש לתקן את סעיף 6.1.5 (4) 12. תנאי לאישור התוכנית יהא תיאום פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר. 13. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע ושיפוע רמפת החניה יאפשר כניסת רכב פינוי אשפה. 14. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן. 15. 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. אוורו חדר השנאים על פי ההנחיות המרחביות ובאישור אדריכל העיר. 16. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע. 17. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התוכנית כי לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב. 18. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימלית למסחר. 19. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרשים לבינוי בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש (כולל עצים קיימים לשימור). יש לקבוע בהוראות התוכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר. על גגות הבניינים (גג ירוק) ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינן. 20. תיאסר הקמת גינות פרטיות בקומת הקרקע. 21. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. יש למתן את קירות התמך והפרשי הגבהים בתוך המגרש ובגבולות המגרש עם חלקות גובלות; עד 3 מ' בתוך המגרש ועד 1.2 מ' בגבול מגרש. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום אדריכל העיר. 22. גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש לחייב בהוראות התוכנית שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות החניונים כגגות ירוקים, יצירת גינות גג בעלות עומק שתילה כמפורט לעיל. יש לאפשר על גגות המבנים התקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'. כללי: 23. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו/או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה. 24. אין למקם תאורה בחזית המבנים אלא בתיאום ואישור אדריכל העיר. 25. חסרה התייחסות לשלבויות ביצוע בתקנון.	
1. חסר מקרא בנספח התנועה. יש להשלים 2. חסר סימון זכויות הדרך 3. חסר חתך טיפוסי של רחוב ברל לוקר 4. חסרים מידות 5. יש לתכנן מפרצי הורדה/העלאה בחזית המגרש 6. יש לתכנן מדרכות רחבות. לפחות 3.0 מ' 7. יש לוודא דרך גישה/מעבר רגלי למבנה ציבור דרומה מהמגרש 8. יש לספק פתרון חניה עפ"י תקן התקף לכל השימושים בתוך המגרש	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
	אגף רישוי

ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	תיק חוות דעת שמאים 2024/130 פת - מתחם ברל לוקר 25-26 ירושלים
המחלקה לנגישות	- ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	15 יולי 2024 הנדון : חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 101-1300003 - מתחם ברל לוקר 25-26 ירושלים. להלן חוות הדעת : תכנית מס' 101-1300003 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התכנית מאפשרת התחדשות עירונית		התאמה לחזון העיר
התכנית מציעה שטחי ציבור ושטחי מסחר לטובת תושבי השכונה		כלכלת היישוב/ הרשות: השפעות חברתיות:
פתרון החנייה מוצע בתת הקרקע		תשתיות ותחבורה:
התכנית מציעה לשמר את מרבית העצים הקיימים במגרש כ-63%	גובה בינוי מוצע לא אופייני לבינוי הקיים באזור	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
1. התכנית מאפשרת התחדשות עירונית במתחם תוך הריסה ובנייה מחדש של מבני המגורים הקיימים, ביטול מגרש החנייה הקיים ובניית מגדל מגורים הכולל חזית מסחרית וחנייה תת קרקעית, זאת תוך שיפור השלד הציבורי והפרשת קרקע לצרכי ציבור. לאור זאת, ניתן לאפשר את גובה הבינוי המוצע בתכנית.
2. יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדירור המוצעים בהתאם.
3. במסגרת התכנית מוצע שצ"פ בחלק אחורי של התכנית, מאחר ושצ"פ זה הוא מעין שטח כלוא ואינו נגיש באופן מיטבי לשכונה, יש להגדיל את השטח למבנים ומוסדות ציבור כך שיכלול את שטח השצ"פ.
4. לאור ביטול השצ"פ, יש לבטל את זיקות ההנאה למעבר להולכי רגל המוצעת עבור גישה לשצ"פ. כמו כן, יש לבטל את זיקת ההנאה המוצע בחלק הדרומי של מגרש המגורים מאחור.
5. לצורך שיפור המרחב הציבורי וצמצום הכניסות לחנייה כלפי רח' ברל לוקר, תתאפשר זיקת הנאה למעבר ברכב בתחום החניון המוצע בתכנית בנדון לחניון בתכנית עתידית להתחדשות עירונית הכוללת את המגרש הסמוך בברל לוקר 27.
6. בתא שטח 2 מתוכננת גם דרך גישה למגרש המגורים המיצרני ממערב. משמע שעל פניו מדובר בהפרשה

לצרכי ציבור, אך כזו אשר בפועל יהיה בה דרך. יש לבחון תנועתית האם ניתן לוותר על חיבור זה. בכל מקרה יש להסדיר את השימושים על פי הייעוד המתאים להם ולא לתכנן דרך בייעוד שטח למבני ציבור. 7. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות. לשם הגמישות בתשריט מצב מוצע, יש להוסיף קו בניין תת קרקעי אפס כללי.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

8. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון נדרש הפרשה לצרכי ציבור בהיקף של 300 מ"ר הפרשה מבונה עבור צרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי, אשר ישמש לפעילויות כגון: מועדון רב גילאי/מועדון לקשיש וכיו"ב.
9. יש להגדיר בשטח למבני ציבור שימושים ציבוריים גמישים ככל הניתן. להוסיף בסעיף 4.2.1 שימושים עבור חינוך, לרבות גני ילדים ומעונות יום, קהילה ורווחה, תרבות ופנאי, ובית כנסת. זכויות הבנייה יהיו 240% עד 6 קומות. קווי הבניין יסומנו במרחק של 3 מ' ממגרשי המגורים וקו אפס כלפי השטחים בייעוד ציבורי.
10. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.
11. תמהיל יח"ד: 20% מיח"ד יוצעו עד לשטח של 55 מ"ר.

בינוי ופיתוח:

12. יש לוודא דרך גישה/מעבר רגלי למבנה ציבור ובתי הכנסת בחלק הדרום מערבי הנמצא בסמוך לתכנית.
13. גובה קומת המסחר תוצע עד לגובה של 5.5 מ'.
14. בניגוד לכתוב בהוראות התכנית, לא תותר הבלטת גגון בקו אפס כלפי ברל לוקר.
15. כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התוכנית כי לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.
16. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימלית למסחר.
17. תנאי להיתר בניה יהא אישור תכנון השטח הציבורי (תחום זיקת ההנאה) באופן המאפשר הליכתיות נגישה, תוך פיתוח הצמחייה ומקומות ישיבה מוצלים. תנאי לטופס אכלוס יהא ביצוע בפועל של שטח ציבורי זה.
18. התוכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע. יצוינו שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסים בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים. השטחים הפונים לכיוון מרחבים ציבוריים יהיו המשכיים למרחב ותתאפשר אליהם גישה חופשית וישירה.
19. תיאסר הקמת גינות פרטיות בקומת הקרקע.
20. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. יש למתן את קירות התמך והפרשי הגבהים בתוך המגרש ובגבולות המגרש עם חלקות גובלות; עד 3 מ' בתוך המגרש ועד 1.2 מ' בגבול מגרש. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי.
21. גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש לחייב בהוראות התוכנית שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות החניונים כגגות ירוקים, יצירת גינות גג בעלות עומק שתילה כמפורט לעיל. יש לאפשר על גגות המבנים התקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
22. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.

23. מפלס הכניסה הקובעת יוצע בהתאם למפלס הרחוב, תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור

מהנדס העיר או מי מטעמו.

24. תברואה:

- a. תנאי להיתר בניה יהא תיאום פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה.
- b. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע ושיפוע רמפת החניה יאפשר כניסת רכב פינוי אשפה.

25. עצים:

- a. נדרשת בחינה של סקר העצים ולקבל את אישור אגף שפ"ע כתנאי להפקדת התכנית.
- b. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרשים לבינוי בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש (כולל עצים קיימים לשימור). 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 הבניינים (גג ירוק) ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינות.

תשתיות:

26. תנאי להפקדת התוכנית יהא הרחבת הקו הכחול להכללת חדר השנאים בפינה הצפון מערבית. יש להרוס את חדר השנאים ולהכלילו בשטחי תת הקרקע של הפרויקט. יש לקבוע נושא זה בסעיף סטייה

ניכרת.

27. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות בלבד (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. יש לתקן את סעיף 6.1.5 (4).

28. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

29. 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. אוורור חדר השנאים על פי ההנחיות המרחביות ובאישור אדריכל העיר.

תנועה וחניה:

30. יש להשלים את התיאום מול תושי"ה ולקבל את אישור תושי"ה כתנאי להפקדת התכנית.

31. החניה תהיה תת קרקעית במלואה ועל פי התקן. כניסה לחניון תהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח.

32. בתיאום עם תושי"ה נדרשת בחינה של חתך ברל לוקר. במסגרת התיאום יש לוודא כי תתוכנן מדרכה בעומק של לפחות 3.5 מ'.

כללי:

33. שלביות הביצוע: הבנייה תבוצע בהינף אחד לרבות ההפרשות לצרכי ציבור המבונות.

34. יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית של 7 שנים מיום אישורה.

35. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.

36. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

37. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

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

39. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינני בינוי בעיר.

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

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

42. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

43. תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר.

44. לאור החשיבות של הקמת ממ"דים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.

45. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.

46. יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.

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

48. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: תושי"ה - צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, איכות הסביבה, המח' לתכנון מבני ציבור, תברואה, נכסים, חברת חשמל, רשות העתיקות, שפ"ע - מח' גנות-עצים ותכנון, היטלי השבחה.

49. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של המבנה הקיים בתחום התכנית ולמבנים בחלקות המצרניות.

50. 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

נספח תנועה :

51. חסר מקרא בנספח התנועה. יש להשלים.
52. חסר סימון זכויות הדרך.
53. חסר חתך טיפוסי של רחוב ברל לוקר.
54. חסרים מידות.

הוראות התכנית :

1. יש לשנות את סוג התכנית מתכנית מפורטת לתכנית מתאר מקומית.
 2. בהתאם לחוות דעת מח' מידע תכנוני :
- יש לתקן בס' 1.7 לתקנון :

- יש לשנות תחולת נספחי הטבלאות הקצאה ואיזון והתלת ממד מ'רקע' ל'מחייב'.

דרישת הכנת טבלאות הקצאה ואיזון הן מכח החוק ולכן על נספח זה להיות מחייב, נוהל מבא"ת קבע כי על מנת שתכנית תחשב כקובעות הוראות רישום תלת ממד על נספח התלת ממד להיות מחייב.

יש לתקן בפרק 4 לתקנון את ההוראות הנוגעות למגרשי התלת ממד לפי ההנחיות הבאות :

- בס' 4.2 יש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד ובמקומם להכניס את ההוראות הבאות :

"תא שטח 2 כולל מגרש תלת ממדי מספר 202, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממדי. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה לחניון ויותר בו השימושים עבור חניות ודרכי גישה תת קרקעיות, מחסנים, חדרים ומתקנים הנדסיים וטכניים, תשתיות וחילחול וכן שימושים נלווים לכלל השטחים המפורטים מעל לכניסה הקובעת."

- בס' 4.3 יש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד ובמקומם להכניס את ההוראות הבאות :

"תא שטח 3 כולל מגרש תלת ממדי מספר 203, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממדי. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה לחניון ויותר בו השימושים עבור חניות ודרכי גישה תת קרקעיות, מחסנים, חדרים ומתקנים הנדסיים וטכניים, תשתיות וחילחול וכן שימושים נלווים לכלל השטחים המפורטים מעל לכניסה הקובעת."

אין להכניס הוראות רישום תחת פרק 4 והן יכללו תחת פרק 6 לתקנון כמפורט בהמשך.

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון :

איחוד וחלוקה :

- בס' 1 יש להשמיט את הדרישה לפי ס' 125 לחוק להכנת תצ"ר, היות והתכנית כוללת הוראות חלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק סעיף הדרישה להכנת תצ"ר חל אוטומטית מכח החוק ואין לציין בתקנון.

- יש להשמיט את ס' 2-7 ובמקומם לצרף לתקנון את ההוראה הבאות : "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או חולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו".

אין צורך לפרט כיצד עובד הליך הרישום, עצם איחוד וחלוקה מחדש רישום הבית המשותף יפורק ולאחר מכן תרשמנה החלוקה החדשה מכח תכנית זו.

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

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

תלת ממד :

- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקות תלת ממדיות בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של

תאי שטח מס' 2 ו-3 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב.
- תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה (z) בטווח של עד 2 מ' בכפוף לשמירה על נפח מגרש התלת ממד כמפורט בנספח התלת ממד.

רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה יש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב, בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע.

בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף- יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב אשר יכלול:

- מבט היטל על.
- איזומטריה של הצורה הנגרעת, האיזומטריה תציג את כל נק' הפינה של הצורה הנגרעת ולכל נק' ינתן מספר – יש לציין בנספח מס' רום עליון, רום תחתון וכן הקואורדינטות של כל נק'.
- יש לסמן בתשריט המוצע את תחום מגרש התלת ממד.

יש להשמיט את סעיף ההפקעה בסעיף 6.3.3 בתקנון ובמקומו להכניס את הוראות תחת פרק 'רישום' כמפורט להלן:

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו במסגרת הוראות איחוד וחלוקה ויירשמו בבעלות עיריית ירושלים ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלקה החדשה.
- שטחי ציבור מבוניים - החזקה בשטחים הציבוריים המבוניים בתת הקרקע בתחום המגרש התלת מימדי, ככל ויהיו, תועבר לידי הרשות המקומית, לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, והם ירשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הרשות המקומית, וללא תמורה, במסגרת רישום הבית המשותף.
- על תאי שטח 2 ו-3 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011- שלפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1356484
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	נדבך נדל"ן בע"מ
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	4.9.24
כתובת	שערי פינה 14 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30086	158	כן
30086	157	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות ___7_ תשריט 6

הרחבות בינוי היסטורי ותוספת של 4 קומות כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'. - קביעת איחוד חלקות. - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 865.53 מ"ר מתוכם 440.47 מ"ר שטח עיקרי ו- 336.79 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע המהווים 545% בניה מרבי - הגדלת מספר הקומות מ- 1 ל- 5 - קביעת מספר יח"ד מ- 1 ל- 14 יח"ד. - הרחבת יח"ד היסטורית. שטח דירה ממוצע 40 מ"ר - קביעת קווי בניין מרבים חדשים - קביעת שימור מבנים. - קביעת הוראות לעצים לעקירה. - 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 ד	14	142.38	100	545% בניה מירבי
סה"כ	14	142.38	100	777.26
תיאור המצב הקיים				
שני מבנים היסטוריים טוריים בני קומה אחת וחלל קמרון בכל אחד, להם נוספו תוספות מאוחרות יותר.				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מאושרת בתוקף: 4383 + 3936 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים מיוחד + עץ לשימור			
תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (ג30086) - אזור מגורים 3			
1.11.1990: תכנית 3936: אזור מגורים מיוחד (הגדרת עץ לשימור)			
28.10.1994: תכנית 4383: אזור מגורים מיוחד (תואם לתכנית 3936)			
היתרים: לא נמצאו במערכת			
עבירות בניה: לא נמצאו במערכת			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: בית ישראל שימור סטוטורי: כן. עץ לשימור (בחלקה 158) בתב"ע תקפה 3936 שערי פינה רשימת שימור: נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 138 מתחם שערי פינה) מבנה היסטורי: כן. שנת בניה 1911-1925 (מקור: אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד: תיעוד מקדים (שפירא אדר'. יולי 2024)			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ז. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני. ח. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור מגורים לשימור לפי תכניות מפורטות. ט. תכנית שכונתית - מע"ר צפון- עד 4 קומות. י. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 3:1 בתוספת על גבי מבנה קיים, 1:1 במגרש ריק			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני,			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	לא		

לא התקבל	התובע העירוני
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה 22.9.24 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 010 /2024 מספר תיק שימור 6669 נתונים כלליים כתובת שערי פינה 14, בית ישראל שם המבקש מגישים : נדבך נדל"ן בע"מ. עורכי בקשה : יצחק שפירא סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1356484	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

סמכות	
מחוזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30086	
158, 157	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
איחוד חלקות והריסת 2 מבני קמרונות היסטוריים טוריים קיימים בני קומה אחת ליצירת מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים בשימוש מעל לקומת מחסנים תת"ק, בו ישולבו חלקי המבנים ההיסטוריים. סה"כ 14 יח"ד.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : בית ישראל	
שימור סטטוטורי	
כן. עץ לשימור (בחלקה 158) בתב"ע תקפה 3936 שערי פינה	
רשימת שימור	
נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 138 מתחם שערי פינה)	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה 1911-1925 (מקור : אטלס ירושלים 1972)	
תיק תיעוד	
תיעוד מקדים (שפירא אדר'. יולי 2024)	
התייחסות למסמכי התכנית שעמדה בתנאי סף ביום : 4.9.24	
מצב מוצע :	
מוצעת איחוד חלקות והריסת 2 מבני קמרונות היסטוריים טוריים קיימים בני קומה אחת ליצירת מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים בשימוש מעל לקומת מחסנים תת"ק, בו ישולבו חלקי המבנים ההיסטוריים. סה"כ 14 יח"ד.	
מצב קיים :	

שני מבנים היסטוריים טוריים בני קומה אחת וחלל קמרון בכל אחד, להם נוספו תוספות מאוחרות יותר.

הערכת משמעות האתר :

שני מבנים היסטוריים טוריים בני קומה אחת וחלל קמרון בכל אחד, להם נוספו תוספות מאוחרות יותר. למבנים ההיסטוריים ערך היסטורי, אדריכלי, עירוני וטכנולוגי והם מאפיינים את הבניה הטורית בשכונות ההיסטוריות הראשונות מחוץ לחומות

תכנית מאושרת בתוקף : 4383 + 3936 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים מיוחד + עץ לשימור

תכניות קודמות בשטח התכנית :
16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (30086ג)- אזור מגורים 3

1.11.1990 : תכנית 3936 : אזור מגורים מיוחד (הגדרת עץ לשימור)

28.10.1994 : תכנית 4383 : אזור מגורים מיוחד (תואם לתכנית 3936)

היתרים :

אין

מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 4 קומות

חוו"ד מח' שימור

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- שימור: מבני הקמרונות מוצעים לשימור (לפי הנספח והתשריט) אך הוראות התכנית אינן מציינות זאת. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם.

- שימור קירות וקמרונות: יש לשמר את חללי הקמרונות במלואם כמוצע בבקשה. יש להראות את שימור גג הקמרון בשלמותו ללא כל פגיעה בו. אין לפגוע בקירות המבנים ההיסטוריים או לדקקם. יש להגיש חוו"ד הנדסית-שימורית לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל וסמוך לקמרונות. אין להציע חפירה מתחת לקמרון.
- שימור ושיקום חזיתות: יש לשקם ולשמר במלואן את חזיתות המבנים ההיסטוריים-חזית ראשית (צפונית) וכן החזית האחורית/פנימית (דרומית). יש לשקם ולשמר את הפתחים ההיסטוריים המקוריים הכוללים משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) בתכנון המוצע.

- גובה בינוי: מוצע בינוי הכולל 6 קומות וגג בשיפוע שאינו אופייני לשכונה היסטורית, מעל קומת תת"ק. יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 4 קומות בלבד.
- איחוד חלקות בינוי טורי- עיצוב חזיתות ומרפסות: יש להקפיד על עיצוב חזיתות באופן שיתאים לחזיתות המבנים הטוריים ההיסטוריים. לפיכך יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות באופן בו תשמר החלוקה ויזואלית של המבנה הטורי. אין להציע מרפסות רצופות לאורך שתי החלקות המקוריות- יש להציע 2 מרפסות נפרדות בקומה, לשמירת החלוקה המקורית של המבנים ההיסטוריים הטוריים.

- גג רעפים: יש לצמצם את גובה הגג ולהסדיר את שיפועיו בהתאם. גג 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.

- ממ"דים: יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לחלונות הממ"דים במבנה הטורי השכן/צמוד ולהציע פתח מאורך (או דמה) המתאים לסביבתו. מוצעים במיקום לא ראוי כלפי חזית רחוב ועל קו 0 לרחוב, בחריגה מקווי בנין וגבול חלקה. מיקום חדש יבחן בתיאום עם מח' השימור ככל ותוגש בקשה להיתר. - פרט הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג פרט הפרדה (אופקי ואנכי) מתאים בין ישן וחדש וכן לפרט את סוג העיבוד וגוון האבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פערים ויזואליים בולטים בין התוספת החדשה לקיים ומאידך יש לאפשר הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות. - צמחיה בוגרת: בתב"ע התקפה מוגדר עץ לשימור- יש להעביר חוות דעת אגרונום. - חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: לא תותר חפירה תחת מבנה לשימור. ניתן להציע חפירה מתחת לשטח פנוי אך מותנה בהגשת חוו"ד מהנדס שימור. חוו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדס שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור. - קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. - תיעוד: יש להשלים ולאשר תיק התיעוד. - תשריט: יש לסמן את שני המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור. - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת מבני הקמרונות ההיסטוריים הקיימים בשלמותם. - נספח הבינוי: יש לסמן את כל חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. - תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
ירושלים, כ"א אלול תשפ"ד 24 ספטמבר 2024 אל: אנה מרום, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: חנייה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1356484 בית ישראל (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 7 של הוראות התכנית, וגרסה 6 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת בית ישראל ברחוב שערי פינה 14. גוש: 30086 חלקה 157 וחלקה 158. שטח התכנית: 0.143 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 3936 אשר קבעה את	

היעוד ל"אזור מגורים מיוחד". מספר הקומות 3 קומות כולל חלל גג רעפים. כ- 250 מ"ר שטחים מאושרים. בעבר היו קיימות במבנים ההרוסים 2 יחידות דיור. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית במבנה הרוס חלקית בין קומה אחת. מבקשים לשמר חלק מהבניין ולבנות בניין בן 5 וקומת גג רעפים מעל קומת מרתף. מוצעות 14 יחידות דיור (תוספת של 12 יחידות דיור), ו- 866 מ"ר שטחי בנייה כוללים, מתוכם 440 מ"ר שטחים עיקריים. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: א. מספר קומות מוצע יותאם לתכנית מדיניות מער צפון, המאפשרת בינוי של עד 4 קומות. ב. באם יקטן מספר הקומות ובאופן ישיר מספר יחידות הדיר וכן בשל מאפייני התכנית, אין לנו התנגדות לתכנית. ג. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגביש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, חנייה דפני קמיש העתיקים: אדר' רועי לביא – מנהל אגף תכנון העיר מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון, אגף תכנון העיר אדר' נטע לוי גולשטיין, ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
חריגה בקומה מהמדיניות יח"ד עם כיון איור אחד וחדרי ממ"ד לא מאווררים ולא עומדים בתקנות אוורור.		התאמה לחזון העיר
לא מוצע מסחר		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. <u>גובה בינוי</u> - מוצע בינוי הכולל 5 קומות וגג בשיפוע שאינו אופייני לשכונה היסטורית, מעל קומת

- תת"ק. יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 4 קומות בלבד+ גג רעפים אופייני. לשכונה
2. יח"ד מספר 2- מוצע מעבר של 90 ס"מ כאשר בחלקו מוצע מעבר לתחום החלקה. פתרון זה לא מקובל יש לתכנן את כל הבינוי בתחום החלקה.
3. יח"ד- בתכנון מוצעים חדרים אשר לא מאווררים לפי תקנות חוק התכנון והבנייה, האוורור המוצע הינו לתוך פירים מינימליים. על מנת לאפשר תכנון שתי יח"ד בקומה, יש להראות כיצד מאווררים את כל החדרים, או לחזיתות חיצוניות או על ידי תכנון המציע חצר פנימית משמעותית, בהתאם לתקנות.
4. בהתאם לסעיף 4 לעיל יש לתכנן עד שתי יח"ד לקומה.
5. בינוי- הבינוי ההיסטורי חורג בחזיתות צד מחוץ לתחום החלקה. יש להציע חיזוק של האלמנטים ההסטוריים החורגים מתחום המגרש אך נדרש לצמצם את הבינוי בקומות החדשות לתחום המגרש.
6. דלת כניסה לבניין במצב פתוח תהיה בתחום המגרש .
7. עליית גג- מוצע חלל גג משמעותי: יש להשמישו למגורים כחלק מיח"ד בקומה 4 מתחת ולהציג אותו בנספח הבינוי.
8. גג רעפים: יש לצמצם את גובה הגג ולהסדיר את שיפועיו בהתאם. גג 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 עם גישה משותפת לכלל הדיירים מתוך ח. המדרגות בשילוב עם סעיף 7 לעיל.
9. מרפסות- יש להראות קו בניין למרפסות בתשריט.
10. מרפסות מעל דרך- ניתן לאפשר מרפסות מעל דרך בהתאם לאופייני ברחוב כלפי רחוב שערי פינה אך יש לבטל מרפסות כלפי רחוב יחיא צהרי מאחר ומדובר בסמטה צרה אשר איננה מאופיינת במרפסות כלפי חזית זו של הרחוב.
11. מיגון - הפתחים עבור הממ"דים לא תקניים יש להגדיל פיר אוורור עבור אוורור הממ"ד בהתאם לתקנות .
12. יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לחלונות הממ"דים במבנה הטורי השכן/צמוד ולהציע פתח מאורך (או דמה) המתאים לסביבתו. הממ"דים מוצעים במיקום לא ראוי כלפי חזית רחוב ועל קו 0 לרחוב, בחריגה מקווי בנין וגבול חלקה. מיקום חדש יבחן בתיאום עם מח' השימור ככל ותוגש בקשה להיתר.
13. מוצע ממ"ד מעל קמרונות מבנה היסטורי- לא מקובל יש להסיט לתחום הבינוי החדש, או לחלופין להציע חדר מחוזק.
14. נספח בינוי- נדרש להראות קו כחול אחד וחלקה אחת בהתאם למצב המוצע, ולא כפי שהוגש עם קו כחול מיותר
15. נגישות- מוצע מעלון- לא מקובל בבנין חדש להציע מעלית ומעלון יש לתכנן את הבניין עם

פתרון נגישות מלא ואחיד.

16. חזיתות – הפתחים בקומות החדשות יהיו בהמשך לפתחים ההיסטוריים בניגוד למוצע ללא קשר לפתחים הקיימים היסטורית בתיאום עם תכנון ושימור.

17. הוראות שימור: מבני הקמרונות מוצעים לשימור (לפי הנספח והתשריט) אך הוראות התכנית אינן מציבות זאת. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם.

18. שימור קירות וקמרונות: יש לשמר את חללי הקמרונות במלואם כמוצע בבקשה. יש להראות את שימור גג הקמרון בשלמותו ללא כל פגיעה בו. אין לפגוע בקירות המבנים ההיסטוריים או לדקקם. יש להגיש חו"ד הנדסית-שימורית לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל וסמוך לקמרונות. אין להציע חפירה מתחת לקמרון.

19. שימור ושיקום חזיתות: יש לשקם ולשמר במלואן את חזיתות המבנים ההיסטוריים-חזית ראשית (צפונית) וכן החזית האחורית/פנימית (דרומית). יש לשקם ולשמר את הפתחים ההיסטוריים המקוריים הכוללים משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) בתכנון המוצע.

20. איחוד חלקות בינוי טורי- עיצוב חזיתות ומרפסות: יש להקפיד על עיצוב חזיתות באופן שיתאים לחזיתות המבנים הטוריים ההיסטוריים. לפיכך יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות באופן בו תשמר החלוקה ויזואלית של המבנה הטורי. אין להציע מרפסות רצופות לאורך שתי החלקות המקוריות- יש להציע 2 מרפסות נפרדות בקומה, לשמירת החלוקה המקורית של המבנים ההיסטוריים הטוריים.

21. פרט הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג פרט הפרדה (אופקי ואנכי) מתאים בין ישן וחדש וכן לפרט את סוג העיבוד וגוון האבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פערים ויזואליים בולטים בין התוספת החדשה לקיים ומאידך יש לאפשר הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות.

22. צמחיה בוגרת: בתב"ע התקפה מוגדר עץ לשימור- יש להעביר חוות דעת אגרונום.

23. חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: לא תותר חפירה תחת מבנה לשימור. ניתן להציע חפירה מתחת לשטח פנוי אך מותנה בהגשת חו"ד מהנדס שימור. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.

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

25. תיעוד: יש להשלים ולאשר תיק התיעוד.

26. תשריט: יש לסמן את שני המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור.

27. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת מבני הקמרונות ההיסטוריים הקיימים בשלמותם.

28. נספח הבינוי: יש לסמן את כל חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום

עם מח' השימור.

29. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר.

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

31. הוראות הערות לטבלה 5 – לא יותר ח. טכני בעליית הגג אלא בקומת המרתף. תותר יציאה לגג ללא הגבהת גג מעבר למאוסר.

32. יש לקבוע סטיה ניכרת על נושא השימור, קווי בניין, מספר קומות וגובה המבנה לטובת שמירה על מאפייני המרקם ההיסטורי ומדיניות הגובה לשכונה.

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

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

35. תנאי להפקדת התוכנית יהא השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: תושי"ה, שפ"ע, מידע תכנוני, חשמל, כבאות ואגף תברואה, והטמעתם במסמכי התכנית.

36. 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.

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

הערה:

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

הערות טכניות

מספר סידורי: 10

פרטי תוכנית	
מספר התכנית :	1258045
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	עשור דוד
עורך התכנית :	רודריג שחר
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	02/09/2024
כתובת	גבעת המטוס דרום

גוש	חלקה	בשלמות
31656	27	לא
31656	12	לא
31656	13	לא
31656	9	לא
31656	14	לא
31656	39	לא
31656	38	לא
31656	40	לא
31656	10	לא
31656	11	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 5 תשריט 3

התכנית מציעה איחוד חלקות לחלקה אחת והקמת 4 מבני מגורים, להלן : 1. הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים. 2. הקמת 4 מבני מגורים בהפרשי טופוגרפיה בני 6 קומות כל אחד. 3. קביעת 100 יח"ד בארבעת המבנים (תוספת של 59 יח"ד על המאושר). 4. הקמת חניון תת"ק משותף לארבעת המבנים. 5. קביעת שטחי בנייה ל – 14063 מ"ר מתוכם : 9251 מ"ר שטח עיקרי ו – 2312 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. 2500 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. 6. הוראות בגין שימושים במתחמי המגורים המתוכננים. 7. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי. 8. הוראות בגין חנייה בשל הפרשי טופוגרפיה. צפיפות הבינוי המתקבלת היא 20 יח"ד לדונם.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב'	100	4818.59	100	240% בנייה מירבית
תיאור המצב הקיים				
שטח ריק מבינוי.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				

תכנית 979336 משנת 2022 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים ג'.

הגדלת שטחי הבנייה המירביים עבור שטחי שירות עיליים/מעל מפלס הכניסה הקובעת, במגרשי המגורים שבתכנית, עפ"י הוראות סעיף 62א(א)(16) לחוק התכנון והבניה.

הגדלת שטחי הבנייה המירביים עבור שטחי שירות תת-קרקעיים במגרשי המגורים שבתכנית, כמותר עפ"י הוראות סעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה.

התרת תוספת של קומה אחת לכל מגרשי המגורים שבהם אושרו 4 קומות מעל הכניסה הקובעת בתכנית מס' מק/14295, והתרת תוספת של שתי קומות לכל מגרשי המגורים שבהם אושרו 5 קומות ומעלה בתכנית מס' מק/14295, הכל כמותר בהוראות סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.

שינוי הוראות איחוד וחלוקה שנקבעו בתכנית מס' מק/14295, תוך קביעת הוראות לאיחוד מספר מגרשים, בהסכמה.

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.

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כולליים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה ממנה (מטר)	מספר קומות מירבי	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת
			שורות	עיקרי	שורות	עיקרי								
מגורים א	136	750	105	583			688	92%	45%	7	9.3	14.3	1	4
מגורים א	137	709	90	543			633	89%	45%	6	8.5	14.3	1	4
מגורים א	138	785	105	598			703	90%	45%	7	8.9	14.3	1	4
מגורים א	139	1,411	180	1,087			1,267	90%	45%	12	8.5	14.3	2	4
מגורים א	140	817	105	589			694	85%	45%	7	8.6	14.3	2	4
מגורים א	140a	883	105	645			750	85%	45%	7	7.9	14.3	2	4
מגורים א	140b	874	105	635			740	85%	45%	7	8.0	14.3	1	4

היתרים : לא נמצאו על פי המערכת העירונית.

עבירות בניה : ל"ר. שטח ריק מבינוי.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

יא. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני מוצע.

יב. **תכנית שכונתית – מדיניות גבעת המטוס דרום.**

בתכנית שתוגש במתחם ריק מבינוי, ששטחו מעל דונם, ניתן יהיה להציע הקמת מבנים בגובה של עד 6 קומות ובהיקף בינוי של עד 240% בנייה מרביים.

יג. תקן חנייה עירוני – גבוה.

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

תואם

התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית

תמ"א 35 תואם

תמ"א 1 תואם

אחרת ל"ר

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	כן	לא	בהתאם לחוו"ד מדיניות תכנון
עתודות / אחר	לא	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1258045 – מגרשים בגבעת המטוס כללי - מדובר בתכנית לאיחוד מגרשים והקמת 4 מבני מגורים, בגובה מקסימאלי של 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, סה"כ 100 יח"ד. התכנית חלה על חלק מחלקות 9-14,27,38-40, בגוש 31656, מדובר בגוש מוסדר. 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. 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 31656 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 10.01.2022 הקבעה את גבולות חלקות 9-14,27,38-40. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. יש לתקן את הצהרת המודד לעניין דיוק הקו הכחול. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	תיק חוות דעת שמאים 2024/133 בית צפפה / מגרשים בגבעת המטוס
המחלקה	

לנגישות	אין התנגדות לתוכנית המוצעת. במידה ותופשר הפרשה לצורכי ציבור, נדרש לקבל חו"ד נוספת.
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	[חו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 5 מתאריך 5.3.2024 ולגרסת תשריט מוצע 3 מתאריך 15.2.2024] 1. המקום : בית צפפא, שטח בדרום גבעת המטוס, גוש 31656 חלקי חלקות 9-14, 27 ו-40-38. שטח התכנית 4.818 דונם. 2. מצב סטטוטורי : בשטח חלה תכנית 979336, לפיה השטח כולו מיועד לאזור מגורים ב' (מגרשים 136-138, 140, 1401 ו-1402). לפי המצב המאושר מותרת בנייה של 6 בניינים בשטח עיקרי בסך 3,593 מ"ר ו-41 יח"ד. כל בניין בגובה 5 קומות מעל כניסה קובעת ובין 1-2 קומות מתחת לכניסה קובעת. השטח פנוי מבנייה. 3. מצב מוצע : - שטח התכנית כולו נשאר מיועד לאזור מגורים ב' – תא שטח 1 בגודל 4,818 מ"ר. - שימושים : מגורים ושימושים נלווים (משרדים כחלק ממדירות המגורים, חדרי כושר, בריכות שחייה), ושימושים נלווים לרווחת הדיירים. - איחוד מגרשים והקמת 4 מבני מגורים בגובה 6 קומות מעל כניסה קובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה קובעת. - מוצעות סה"כ 100 יח"ד. מדובר בתוספת של 59 יח"ד על המאושר. צפיפות הבינוי המתקבלת היא 20 יח"ד לדונם. - מוצע שטח כולל בסך 14,063 מ"ר, שטח מרבי בסך 11,563 מ"ר, מתוכם 9,251 מ"ר שטח עיקרי – 240% בנייה. מדובר בתוספת שטח עיקרי בסך 5,658 מ"ר. 4. הערכת התכנית : 1. שטח התכנית כלול בתחום דרום גבעת המטוס, אשר לגביו נקבעו עקרונות במסמך מדיניות שאושר בוועדה המחוזית ביום 6.3.2023. לפי המדיניות, בתכנית שתוגש במגרש ריק מבינוי ששטחו גדול מ-1.5 דונם ניתן להציע בינוי של עד 6 קומות ועד 240% בנייה. הבינוי המוצע תואם את העקרונות הנ"ל. 2. לפי פרוגרמה שנערכה עבור בית צפפא עולה כי קיים מחסור חמור בשכונה בתחום מעונות היום ושטחים ציבוריים פתוחים. עם זאת, נתוני התכנית לא מאפשרים הפרשת שטח ציבורי עבור שימושים אלה. 3. לאור האמור לעיל, יש להקצות שטח ציבורי בנוי עבור כיתת גן ילדים בגודל 130 מ"ר בנוי וחצר צמודה בשטח 200 מ"ר. ניתן לאפשר קירוי של חלק מהחצר. 4. יש לתאם את מיקום ובינוי השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ומנח"י. בינוי השטח הציבורי והעברתו לבעלות העירייה יהוו תנאי למתן טופס 4. 5. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבינוי ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. 6. 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". 7. 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.
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	בינוי על פי עקרונות תכנית אב גבעת מטוס דרום	
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת יח"ד	אי התייחסות לנושא הפרוגרמתי לצרכי ציבור בהתאם לתוספת יח"ד
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חניון תת"ק משותף לכלל ארבעת המבנים	הפרשי טופוגרפיה והיתכנות למימוש שטחי שירות עיליים כגון מחסנים
סביבה ונוף:	אי התייחסות לשתילת עצים	חניון תת"ק בקו 0 – אינו מאפשר שתילה ראויה לעצים ורצועות גינון
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

פרוגרמה וצרכי ציבור:

- בהתאם לתוספת יח"ד מעבר למאושר יש צורך בהפרשה ציבורית הבאה:
 - יש להקצות שטח ציבורי בנוי עבור כיתת גן ילדים בגודל 130 מ"ר בנוי וחצר צמודה בשטח 200 מ"ר. ניתן לאפשר קירוי של חלק מהחצר.
 - יש לתאם את מיקום ובינוי השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ומנח"י. בינוי השטח הציבורי והעברתו לבעלות העירייה יהוו תנאי למתן טופס 4.
 - 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.
 - 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 להפרשה הציבורית הנדרשת, יש לקבל חו"ד עדכנית מול המחלקה לנגישות.

הפרשי טופוגרפיה ונושא חניון תת"ק:

- בשל הפרשי טופוגרפיה יש להימנע מקירות תמך. באם יש צורך, יש לעדן מופע בדירוג ובשתילת רצועות גינון.
- גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
- אין להציע מחסנים ושטחי שירות עיליים לרבות שטחי החנייה. כל אלה יוצעו בתת הקרקע. ניתן לנצל הפרשי טופוגרפיה לטובת יח"ד ושטחים עיקריים בלבד.
- תכנית החניון התת קרקעית תהיה עד 80 אחוז משטח התכנית ותוצע אדמה גננית בעומק של 1.5 מטר. בשטחי הגינון יש להרבות בשתילת עצים בוגרים ורצועות גינון. כמו כן, יש להשתדל להציע אדמה גננית בין המבנים לטובת שתילת רצועות גינון. תכנון זה יוצר חזות ראויה לחלקת המגורים ושטחי חילחול ולא רק שטחי ריצוף המונעים שטחי חילחול ראויים.
- נספח התנועה מציין "קו קירוי" ברמפת כניסה וחנייה לחניון, אך לא ברור עד היכן הקירוי. יש לקרות כמה שניתן את רמפת החנייה ולהימנע במופע גלוי. יש להציע גינון מעל קירוי הרמפה.
- יש לתאם את כל נושא החנייה בתאום אגף תושי"ה ולקבל חוות דעתם כתנאי להפקדת התכנית.
- יש לתאם את נושא שתילת העצים הבוגרים בתאום אגף שפ"ע עצים וגננות.

איכות סביבה:

- יש לקבל התייחסות איכות סביבה בדגש לת.ש 307 במסגרת תכנית 14295 אשר קבעה מתקן הנדסי בשצ"פ המאושר מדרום מערב לגבול התכנית נשואת התכנית. יש לשמר מרחקים סבירים ממסת בינוי למתקן ההנדסי.

נספח בינוי

- הנספח מציין מרפסות זיזיות מעבר לקווי בנין (חתך א-א וחתך ב-ב). מדובר בבינוי חדש. יש להסיג את המרפסות לתחום קווי הבנין בשמירה על 3 מ' מגבולות המגרש.

15. הנספח מציין בחלק ממפלסי הקומות והחתכים בינוי הנראה כעמודות ממ"ד או חצרות אנגליות בתחום חניון התת"ק מעבר לקווי בנין. לא מקובל. יש להשיג את כל מסת הבינוי לתחום קווי הבנין בשמירה על 3 מ' מגבולות המגרש.
16. תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות: צוות בקרת תכנון פיזי, תושייה חנייה ותנועה, כבאות והצלה, רשות עתיקות, מידע תכנוני (עדכני), תברואה, חברת חשמל, איכות סביבה, שפ"ע כבישים ומדרכות, שפ"ע עצים וגננות, נגישות (עדכני בהתאם להפרשה הציבורית).
17. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי הענין בחלקות הציבוריות (שטחים חומים וירוקים) ושליחת הודעות בדואר רשום לבעלי הענין בחלקות המגורים המצרניות.

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

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות תכנית:

תקנון הוראות התכנית דליל ללא פרטים, יש להטמיע סעיפים בפורמט המקובל לנושאים הבאים:
גדרות וקירות, פסולת בנין, רשות עתיקות, שתילת עצים בוגרים, חנייה.
סטייה ניכרת לנושאי: גובה, מס' יח"ד, קווי בנין.
תנאים למתן היתר בנייה, סעיפי תכנית איחוד וחלוקה, היטלי השבחה.
מי נגר ושלביות ביצוע (בהינף אחד).
בסעיף 1.6: יש לקבוע יחס של שינוי לתכנית 14295.

תשריט מצב מוצע:

קו בנין תת"ק מופיע במרחקים שונים במסמכי התכנית. לעיתים בקו 0 ולעיתים במרחק של מטרים ספורים. יש לתקן בהתאם לעיל.

מידע:

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבנייה, 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 והבנייה, תשכ"ה-1965.

- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.

תנאים בהליך הרישוי:

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1326081
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	נדבך נדל"ן
עורך התכנית:	זאב ארד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	18/08/2024
כתובת	החומה השלישית 3, מורשה

גוש	חלקה	בשלמות
30059	106	כן

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

מטרת התכנית: תוספת 6.5 קומות מעל מבנה לשימור קיים בן קומה אחת לטובת מעונות סטודנטים ודיור מוגן. מוצעות 2 קומות תת קרקעיות עבור שטחים עיקריים. לצורך שמירה על גמישות שימושים מוצעים השימושים הבאים: מבנה ציבור לחינוך, מעונות סטודנטים, דיור מוגן. עיקרי הוראותיה: - קביעת הוראות לשימור מבנה קיים והקמת מבנה ציבור. - קביעת קווי בניין. - קביעת השימושים המותרים. - קביעת שטחי הבניין. - קביעת הוראות לבינוי מבנה בגובה של 7.5 קומות מעל הקרקע ו 2 קומות עיקריות מתחת לקרקע - קביעת הוראות לשימור. - קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים. - קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור/כריתה.
--

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		386.77	100	1935	500%
סה"כ		386.77	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה לשימור בן קומה אחת המשמש כגן ילדים					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 2902 משנת 1984 תכנית מתאר לשכונה המייעדת את המקום לשטח לבניין ציבורי. מטרת התכנית: תכנון שכונת מורשה בהתייחסות לשיקום השכונה, לשימורה הארטקטוני למיקומה במערך העירוני.			
היתרים: לא נמצאו היתרי בניה עבור החלקה נשוא התכנית			
עבירות בניה: לא נמצאו ת.ע. פעילים			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור – המבנה נמצא במתחם לשימור, המבנה אושר בועדת שימור עיר היסטורית – המבנה בתחום העיר ההסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
י.ד. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים טו. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור מגורים לשימור טז. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב לשכונה יז. תקן חנייה עירוני - בהתאם לתקן לבנייני ציבור על פי תכנית 5166ב			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		בקרבה לתחנת דלק	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	כן	מוצע	
עתודות / אחר			

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
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	התכנית חלה על חלקה 106 בגוש 30059, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה תצ"ר: - בחלקה 106 קיימת תצ"ר רשומה מס' אליפסה 530/1928. 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 דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	המלצת מחלקת השימור לוועדת שימור מס' 10: לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות: 1. תיק תיעוד – תיק התיעוד שהוגש אינו מספיק ואינו מאפשר להבין את המבנה וסביבתו באופן מספק: - חסרה התייחסות לחזית צפונית וחזית מערבית, הכוללות תוספות מאוחרות ומסתירות את החזיתות המקוריות. נדרשים צילומים ושרטוט מצב מקורי משוער. - אין צילומים של בניינים סמוכים ומעברים, אין התייחסות לגדרות. - אין מספיק צילומי פנים. - לא קיים ניתוח מספק של שלביות בנייה. - אין התייחסות למבנים סמוכים ובמיוחד לכנסיה הרומנית ועוד. בשל כך, קשה להתייחס לאלמנטים רבים בתכנית המוצעת. 2. קוי בניין – אינם מקובלים: - מוצע קו בניין אחורי בקו 0 למתחם הכנסיה הרומנית המוגדרת כמונומנט לשימור. לא ניתן לאשר מהסיבות הבאות: - קו 0 בסמוך לחלקה המוגדרת כמונומנט אינו מקובל ויפגע בו או באלמנטים לשימור השייכים לו בגבול החלקה - גדר, מבנה בצפון-מזרח החלקה, צמחיה או באלמנטים העשויים להיות במיקום זה כגון בורות מים (אין תיעוד כאמור). בתצ"א מ-1918 נראית הגדר בבירור (עוד לפני שהוקמו המבנים) ובתצ"א משנת 1944 נראית הגדר והמבנה הסמוך בקו 0 השייך למתחם הכנסיה הרומנית. - קו 0 אינו אופייני לבנייה בשכונה. המרקם ההיסטורי כולל מבנים במרכז החלקה מוקפים בחצר מכל הצדדים. ב. קו בניין תת קרקעי – מבוקשת חפירה עד קו 0 מדרום ומצפון עבור חצרות אנגליות – לא מקובל מכיוון שלא נותרות חצרות איכותיות במפלס הקרקע המאפשרות גינון ונטיעות. החצרות האנגליות אינן מהוות חצר איכותית ופוגעות באפשרות לייצר גינה במפלס הקרקע, הנדרשת במיוחד לאור העובדה שמדובר במבנה ציבורי. 3. חזיתות לשימור – חזיתות המבנה ראויות לשימור באופן מלא וללא פירוק והרכבה. נציין שאין תיעוד של החזיתות במלואן:

• חזית דרומית – החזית כולה לשימור ללא פירוק והרכבה. • אין להרוס פתחים מקוריים לטובת פתח רחב ונגיש. הפתחים הינם לשימור כולל פרטי הבניין המקוריים – פרטי אבן, חלונות, סורגים, תריסים וכד'. ניתן למקם פתח נגיש באגף החדש. • יש לשמור את החזית בשלמותה ולהוסיף אגף חדש ממערב לה ולא כפי שהוצע לפרק חלק מהחזית ולבנות אותו מחדש במיקום התוספת כשבתווך בנייה חדשה. מדובר במבנה לשימור קטן ובחוסר פרופורציה מובנה בין הקומה לשימור למבנה המוצע. פיצולו יחמיר את חוסר האיזון. • חזית מזרחית – החזית הינה לשימור מלא לרבות פתחי המרתף ולרבות מפלס קרקע מקורי. אם יש מדרגות חיצוניות מקוריות יש לשמרן. אם לא, יש לבנות מדרגות אבן בהתאם לשחזור שיעשה ע"י אדריכל השימור. • חזית צפונית – החזית הינה לשימור במלואה כל עוד לא הוכח אחרת. סביר להניח שקיימים פתחים ופרטי בניין גם מאחורי התוספת המאוחרת. אין תיעוד או שחזור מצב מקורי. • חזית דרומית – אין תיעוד. תיבחן לאחר הצגת התיעוד. • כללי – החזיתות לשימור מלא לכל גובהן לרבות הפתחים ופרטי הבניין. • כללי – הוראות השימור אינן מפורטות מספיק ואינן כוללות התייחסות לפרטי בניין. • תשריט – שימור צריך להיות מסומן בסגול (ולא בחום). אין לסמן פירוק והרכבה. 4. שימור פנים המבנה – לפי תיק התיעוד נראה שלא נותרו כמעט ערכים היסטוריים בפנים. לא נותרה תקרת קומת הקרקע. כאמור תיק התיעוד אינו מספיק כדי להתרשם מהמבנה כולו. ובכל זאת, נדרשים כמה אלמנטים לשימור: • קומת מרתף קיימת – כוללת פתחים מקושטים הפונים לחזית הראשית ממזרח ולחזית צפונית. פתחי קומת המרתף לא סומנו לשימור. יש לשמרם. • קיימת מבואה בכניסה הראשית. יש לשמור אותה אלא אם כן יוכח שאינה היסטורית או שאינה בעלת ערך שימורי • יש לחקור את הבניין יותר לעומק – ציורים, פרטי בניין, ריצופים, טכנולוגיה ועוד. • לא סומנו חיזוקים הנדסיים. החיזוקים יהיו פנימיים בלבד. 5. שימור פיתוח – מפלסי הקרקע המקוריים הם לשימור או שחזור. יש לשמר גדרות, שערים, מדרגות אבן וריצופי אבן אם קיימים. אם לא קיימים יש לשחזרם. 6. עצים – יש לשמר/להעתיק עץ תאנה. יש לסמן מיקום חדש. 7. בור מים – יתכן וקיים בור מים בחלקה או בשוליה (אולי של מבנים סמוכים). נדרש סעיף שימור. 8. גובה – הגובה המוצע חורג מאד מהמדיניות בשכונה ואינו מקובל. מוצע גובה של 7.5 קומות. הגובה המקובל בשכונה הוא 4 קומות. במקרים חריגים 5. אין לחרוג. חדר יציאה לגג מוסיף עוד גובה. יש לבטלו. 9. גג – הגגות האופייניים בשכונה הם גגות רעפים. יש להציג חלופות לבחינה. 10. תשתיות – אין התייחסות מספקת. יהיו מוצנעות. לא ע"ג גדרות או על חזיתות הבניין. התשתיות יהיו בתוך החלקה בתת הקרקע או מוצנעות בגג. 11. תנאים להיתר – לא ניתנו - אדריכל שימור מלווה, תיק תיעוד מלא, ערבות למח' שימור, נספח פרטים. החלטת ועדת שימור מס' 10, מתאריך 22.09.2024: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: 1. להשלים את תיק תיעוד – תיק התיעוד שהוגש אינו מספיק ואינו מאפשר להבין את המבנה וסביבתו באופן מספק: • חסרה התייחסות לחזית צפונית וחזית מערבית, הכוללות תוספות מאוחרות ומסתירות את החזיתות המקוריות. נדרשים צילומים ושרטוט מצב מקורי משוער.	
--	--

• אין צילומים של בניינים סמוכים ומעברים, אין התייחסות לגדרות. • אין מספיק צילומי פנים. • לא קיים ניתוח מספק של שלביות בנייה. • אין התייחסות למבנים סמוכים ובמיוחד לכנסייה הרומנית ועוד. בשל כך, קשה להתייחס לאלמנטים רבים בתכנית המוצעת. 2. קווי בניין – לשיקול תכנון עיר: מוצע קו בניין אחורי בקו 0 למתחם הכנסייה הרומנית המוגדרת כמונומנט לשימור. הכנסייה לא צפויה להתרומם ויש להימנע מקיר אטום לכל הגובה אשר יהווה מפגע עירוני. במעמד הדיון בוועדת השימור הוצגה בקשה מתוקנת אשר כוללת שימור שלוש וחצי חזיתות במקומן ותוספת בניתוק. החלופה מקובלת. • קומת מרתף קיימת – כוללת פתחים מקושטים הפונים לחזית הראשית ממזרח ולחזית צפונית. פתחי קומת המרתף לא סומנו לשימור. יש לשמרם. • קיימת מבואה בכניסה הראשית. יש לשמור אותה אלא אם כן יוכח שאינה היסטורית או שאינה בעלת ערך שימורי. • לא סומנו חיזוקים הנדסיים. החיזוקים יהיו פנימיים בלבד. 3. שימור פיתוח – שימור פני הקרקע בצמוד לחזית מזרחית כפי שהוצג בדיון מקובל. 4. עצים – ככל ולא ניתן להעתיק את התאנה יש להציע נטיעת תאנה בוגרת בחזית המזרחית. 5. בור מים – יתכן וקיים בור מים בחלקה או בשוליה (אולי של מבנים סמוכים). נדרש סעיף שימור. 6. תשתיות – אין התייחסות מספקת. יהיו מוצנעות. לא ע"ג גדרות או על חזיתות הבניין. 7. תנאים להיתר – לא ניתנו – אדריכל שימור מלווה, תיק תיעוד מלא, ערבות למח' שימור, נספח פרטים.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת מוסררה ברחוב החומה השלישית 3, גוש: 30059 חלקה 106 וחלקה 128. שטח התכנית: 0.387 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 2902 א מגרש 106ג, אשר קבעה את היעוד ל"לבנין ציבורי". המבנה נמצא ברשימת השימור העירונית. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת להורס חלק מחזיתות בניין ולהרוס מבנים נוספים על מנת להקים בניין בין 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

	השימושים המבוקשים: מבנה ציבור לחינוך, מעונות סטודנטים ובית דיור לקשישים. זכויות הבנייה המבוקשות: 1,935 מ"ר שטחים מרביים. 3. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: • התכנית המוצעת חורגת מגובה הבנייה המקובל באזור. מוצע לצמצם את מספר הקומות בהתאם. • התכנית מציגה בינוי עבור מוסד חינוכי אולם אינה מציעה כל חצר, כפי שנדרש במדריך להקצאת שטחי ציבור. ככל ומדובר בלימודים גבוהים אין מניעה לקדם תכנית בלי שטחי חצרות. יש להתייחס לכך בהוראות התכנית כי תוכל להיות פונקציה אשר לא נדרש עבורה חצרות. • שימור - התכנית חלה על בניין לשימור, לא נמצאה התייחסות של מחלקת השימור. יש לקבל חווד מחלקת השימור. • איכות סביבה - ○ בחלקה 123 שבגוש 30059, קיימת תחנת תדלוק. המרחק בין אי המשאבות הינו כ 25 מטר מהחלקה נשוא הבקשה. בדצמבר 21 אושרה בשטח התחנה תכנית המבטלת את תחנת התדלוק ומאשרת במקום בית מלון. נכון לכתיבת חווד זו, מדובר בתחנת תדלוק פעילה. המרחקים האמורים בתמא/ 18 אינם מאפשרים בינוי של מבני ציבור ברדיוס כ אם יוחלט לאשר תכנית יש להתנות מימושה, בביטול תחנת התדלוק. • ○ יכול ובשלב היתר הבנייה יקום מוסד חינוכי או מוסד עם מטבח מבשל. יש לקבל התייחסות היחידה לאיכות הסביבה באשר להשפעות של מטבח מבשל, מרחב פעיל של סטודנטים ושל תלמידים הישנים בו. • סעיף 4.1.2 ב חניה ציין כי לא תידרש חניה בתחומי המגרש. יש לציין כי החניה תהא בהתאם לתקן החניה החל באותה עת. • ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים ועם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	אין התנגדות לתוכנית המוצעת.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התאמה לחזון העיר		התכנית מציעה חריגה משמעותית ממרחם בינוי נמוך במתחם לשימור.
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:		התכנית מציעה שימושים רבים כגון מבני ציבור , דיור מוגן ומעונות סטודנטים בשטח מאוד קטן
תשתיות ותחבורה:		התכנית אינה מציעה מקומות חניה

מוצע עץ לעקירה לטובת הבינוי	סביבה ונוף:
	אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. פגיעה במדיניות מרקמית – התכנית מוצעת בשכונה לשימור בעלת מרקם בינוי ייחודי נמוך ואינה מאפשרת בניה לגובה. במגרש נשוא התכנית קיים מבנה היסטורי חד קומתי, בהתאם למדיניות ניתן להוסיף 2 קומות מעל הקיים אך מאחר ומדובר בחלקה ביעוד של מבני ציבור ניתן לאפשר תוספת של 3 קומות. התכנית מוסיפה 6.5 קומות מעל המבנה הקיים ובכך חורגת משמעותית מהמדיניות המותרת במתחם לשימור.

2. קווי בניין

א. התכנית מציעה קו בניין אפס ממערב כלפי חלקה ביעוד מוסד אשר כוללת את מבנה הכנסייה הרומנית המוגדר כמונומנט לשימור בעל אופי רגיש. לא ניתן להציע בינוי בקו אפס מהסיבות הבאות:

- קו אפס בסמוך לכנסייה עלול לפגוע באלמנטים לשימור בגבול החלקה כגון: גדר, מבנה בצפון מזרח לחלקה, צמחיה, בור מים שעשוי להיות בקרבה וכו'.
- הכנסייה לא צפויה להתרומם על כן, קיר אטום לכל הגובה יהווה מפגע עירוני.
- קו אפס אינו אופייני לבנייה בשכונה. המרקם ההיסטורי כולל מבנים במרכז החלקה מוקפים בחצר מכל הצדדים.

ב. קו בניין תת קרקעי – מבוקשת חפירה עד קו אפס מדרום ומצפון עבור חצרות אנגליות/פנימיות – לא מקובל מכיוון שלא נותרות חצרות איכותיות במפלס הקרקע המאפשרות גינון ונטיעות. החצרות האנגליות אינן מהוות חצר איכותית ופוגעות באפשרות לייצר גינה במפלס הקרקע, הנדרשת במיוחד לאור העובדה שמדובר במבנה ציבורי.

3. פגיעה במבנה לשימור הקיים – תוספת הקומות מוצעת מעל מבנה לשימור בן קומה אחת. התכנית מציעה שינויים בחזיתות המבנה לשימור ובפנים המבנה.

א. פגיעה בחזיתות המבנה – כל חזיתות המבנה ראויות לשימור באופן מלא לכל גובהן לרבות הפתחים ופרטי הבניין. פירוק והרכבה של הפתחים והאלמנטים השימוריים לא מקובלים.

ב. פגיעה בפנים המבנה - לפי תיק התיעוד נראה שלא נותרו כמעט ערכים היסטוריים בפנים. יחד עם זאת, תיק התיעוד אינו מספיק כדי להתרשם מהמבנה כולו ובכל זאת, נדרשים אלמנטים לשימור בפנים המבנה. נדרש לחקור את הבניין יותר לעומק על מנת ללמוד על אלמנטים שימוריים כגון: ציורים פרטי בניין, ריצופים, טכנולוגיה ועוד.

1. **חוסר התאמה של השימושים המוצעים לגודל החלקה ונתונה** – התכנית מציעה גמישות שימושים עבור מבנה ציבור לחינוך, מעונות סטודנטים, דיור מוגן. התכנית נמצאת בחלקה פנימית ומאוד קטנה בשטח של כ - 386 מ"ר ללא גישה מוטורית מוסדרת. נתוני המגרש נשוא התכנית אינם יכולים לספק את כל הצרכים הנדרשים עבור השימושים המוצעים.

א. התכנית אינה מציעה חצרות עבור המוסד הציבורי כפי שנדרש במדריך ההקצאות, לא נעשה תיאום מול המחלקה למדיניות תכנון. לא ברור ממסמכי התכנית מה השימוש הציבורי המוצע לצורך בחינת נושא החצרות.

ב. מדובר בחלקה פנימית ללא גישה מוטורית מוסדרת. עבור השימושים המוצעים נדרש היה לבצע תיאום מול אגף תושי"ה ולהציע הסדרה של המעבר הציבורי להולכי רגל לדרך, להציע מקומות חניה אותם לא מציגה התכנית וככל הנראה גם לא יכולה להציג בשל מגבלות גודלה.

ג. התכנית מציגה שטחים עיקריים עבור מוסד ציבורי בתת הקרקע ללא אוורור טבעי איכותי. לכאורה, מוצעות חצרות פנימיות אשר אמורות לספק אוורור טבעי, אך ממסמכי התכנית ניתן ללמוד כי החצרות הנ"ל רובן מקורות.

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1336536
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	סעדה ג'ורג'
עורך התכנית:	כספי אמנון
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	09/09/24
כתובת	אברהם הררי רפול 20 , פסגת זאב דרום

גוש	חלקה	בשלמות
30590	328	כן

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

מטרת התכנית: הרחבת יח"ד אחת ותוספת זכויות בניה. הוראות התכנית: 1. תוספות בניה בקומת המרתף, קרקע, א', ב, לשם הרחבת יחידת הדיוור ותוספת מחסן. הגבהת גג רעפים ויצירת גג שטוח לשם הרחבת יח"ד. הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. 2. הגדלת שטחי הבניה מ – 230 מ"ר ל – 340 מ"ר כוללים, מתוכם 270 מ"ר שטחים עיקריים (237 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 33 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו – 70 מ"ר שטחי שירות (31.77 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 38.23 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). 3. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה. 4. קביעת הוראות בגין הריסה. 5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים א'	1	533.42	100	56.57% בניה מירבי.
סה"כ		533.42	100	
תיאור המצב הקיים				
מבנה מגורים באזור בנה ביתך, ליח"ד אחת, ב – 2 קומות וקומה מובלעת בגג רעפים. נמצא גבוה בקומה				

ממפלס רחוב הררי.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 4561 משנת 1995, הגדירה את שטח המגרש בייעוד אזור מגורים 5 מיוחד. מגרש 2052, זכויות הבניה יהיו: 230 מ"ר, מתוכם 180 מ"ר עיקרי ו – 50 מ"ר שטחי שירות. יותר 2 קומות במגרש ויח"ד אחת. שטחי בניה בחלל גג רעפים מגובה של 1.20 מ'-1.80 מ'. מבנה חניה לשני מקומות חניה בתחום המגרש בשטח של עד 35 מ"ר.			
היתרים: 2000/0025.00 – הקמת מבנה מגורים חדש ליח"ד אחת, 230 מ"ר ב – 2 קומות וגג רעפים.			
עבירות בניה: לא קיימות עבירות בניה במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יח. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני ללא ציפוף, תותר תוספת 50% מהשטחים העיקריים המאושרים. יט. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	ל		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1336536 – רח' הררי רפול 20, פסגת זאב כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת שטחי הבניה ב 50% ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 4561 לאזור מגורים א.

התכנית חלה על חלקה 328 בגוש 30590, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 328 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 197/2003 הרשומה מתאריך 07.02.2007. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.	
--	--

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימת בקונטור המבנה הקיים, באזור שהוגדר ללא ציפוף. ניתן להוסיף 50% משטחי הבניה המאושרים לצורך הרחבת יח"ד. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62(א)(14). בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62(א)15 ויהיו לשימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית.
2. לא יוצעו שטחים עיקריים למגורים ללא פתרון אור ואוויר. יבוטלו החצרות האנגליות שמטרתן לאוורר חדרים אלו. יש לתקן בתיאום מול מחלקת התכנון.

3. בתחום המגרש ישנם עצים. יש לסמן את העצים לשימור, ולהוסיף הוראות בתקנון.
4. לא ברור אם חלק מתוספות הבניה המבוקשות בתכנית קיימות בפועל ומבוקשות להכשרה. למשל, השלמת רצפה בקומה א'. יש לוודא התאמה מושלמת בין המוצע בנספח הבינוי והמאושר בהיתר הבניה. תוספת מוצעת תסומן בקו אדום רצוף. תוספת קיימת מבוקשת להכשרה בקו אדום מקוטע, ואלמנטים להריסה כמו גג רעפים לפירוק בקו צהוב.
5. יש להוסיף להוראות התכנית סעיפים לעיצוב אדריכלי, סטיה ניכרת, תנאים בהליך רישוי, פסולת בניין.
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. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות:

הוראות התכנית:

1. סעיף 1.4 – יש לציין לפי סעיף בחוק.
2. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
3. טבלת זכויות והוראות בניה – יש לציין מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת.

נספח בינוי:

1. יש להוסיף מקרא לנספח הבינוי.
2. לציין מפלסים בכותרות התכניות.
3. יש להציג תכנית העמדה על רקע תכנית מדידה לא צבעונית.
4. לסמן להריסה גג רעפים לפירוק בקו צהוב.

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1317759
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ולר חוה
עורך התכנית:	קטורזה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	12/09/2024
כתובת	דוד ילין 17, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30066	20	כן

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

הרחבות בינוי ותוספת קומות למבנה קיים כדלקמן:
1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 למגורים מסחר ותעסוקה
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1616 מ"ר מתוכם 1204 מ"ר עיקרי ו- 412 מ"ר שטחי שירות המהווים 424% בניה מרבי.
3. הגדלת מס' קומות מ-3 ל- 5
4. קביעת מס' יח"ד ל- 14. גודל יח"ד ממוצע 88 מ"ר
5. קביעת קווי בניין מרביים חדשים
6. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים מסחר ותעסוקה	14	380.85	100	1204	424% בניה מרבי
סה"כ					
תיאור המצב הקיים					
מבנה היסטורי בן 2 קומות וגג עפים צמוד דופן למבנה שכן, קומת קרקע מסחרית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

מתאר 62 קבעה ייעוד של אזור מגורים 3 (90% ב- 3 קומות)			
היתרים: לא הופקו עפ"י המערכת העירונית			
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה היסטורי קיים אופייני לשכונה ההיסטורית ומייצג את ראשית הבניה המודרניסטית בירושלים בימי המנדט הבריטי. נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 1545).			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כ. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני כא. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר כב. תכנית שכונתית – מע"ר צפון – בינוי עד 4 קומות וגג רעפים מוגבה כג. תקן חנייה עירוני - נמוך (1:3) על פי 5166 ב			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
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	לא		
מבני ציבור	כן		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	18/09/2024 ט"ו/אלול/תשפ"ד

הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1317759 הרחבות ותוספת קומות ויח"ד ברח' דוד ילין 17 1. כללי 2. התכנית מבקשת להרחיב בניין קיים ולשנות את הייעוד ממגורים, למגורים מסחר ותעסוקה. 3. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 5 ולמונה הדפסה 8 של הוראות התכנית 4. הערות המחלקה להוראות תכנית 5. לא תותר כל צנרת/יחידות מיזוג על חזית המבנה. יש להסיר את כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין. 6. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה. 7. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 8. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת המרתף. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי 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 והצמודים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה בברכה, יעל צור	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1317759 – רח' דוד ילין 17, זכרון משה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות, תוספת קומות ויח"ד, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 3 שנקבע בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה. התכנית חלה על חלקה 20 בגוש 30066 מדובר בגוש שומה, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: • בגוש 30066 קיימת מפת גוש שומה. • בחלקה 2 הגובלת דרומית לחלקה 20 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 558/2007	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

הכשרה לרישום מתאריך 08.08.2007. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר ולתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. 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.	
מהות הבקשה: תוספת 3 קומות חדשות ואגפים לקומות קיימות במבנה היסטורי קיים צמוד דופן למבנה שכן בן 2 קומות (קומת קרקע מסחרית) וגג רעפים ליצירת מבנה בן 5 קומות וגג רעפים (סה"כ 14 יח"ד 2 חנויות) התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור זכרון משה מצב מוצע: מוצעת תוספת 3 קומות חדשות ואגפים לקומות קיימות במבנה היסטורי קיים צמוד דופן למבנה שכן בן 2 קומות (קומת קרקע מסחרית) וגג רעפים ליצירת מבנה בן 5 קומות וגג רעפים (סה"כ 14 יח"ד 2 חנויות) מצב קיים: מבנה היסטורי קיים צמוד דופן למבנה שכן בן 2 קומות (קומת קרקע מסחרית) וגג רעפים הערכת משמעות האתר: מבנה היסטורי קיים אופייני לשכונה ההיסטורית ומייצג את ראשית הבניה המודרניסטית בירושלים בימי המנדט הבריטי תכנית מאושרת בתוקף: מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3 תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30066ג) - אזור מגורים 3 היתרים: אין מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות וגג רעפים בשימוש תיקי תיאום תכנון: לא בוצע תיאום תכנון מקדים בתיק זה. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממנהל התכנון לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: • שימור: במבנה ההיסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם בפיתוח המבנה המוצע: ▪ שימור ושיקום חזיתות: יש לשקם ולשמר החזית הראשית (צפונית) במלואה כולל מרפסות הזיז ההיסטוריות ופרטי הפתחים המקוריים בהם קשתות ומשקופי אבן, מסגרות ונגרות עץ וברזל מקוריים. אין	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

לפגוע/להוסיף על החזית הקדמית (מערבית) של המבנה ההיסטורי. ▪ שימור ריצוף חיצוני היסטורי: בדופן המערבית של המבנה בשביל הגישה לחצר הפנימית השתמרו שטיחי ריצוף חוץ היסטוריים, המתועדים בתיק השימור. יש לשמורם במקומם, לשקמם ולהשלימם. יש להציע בינוי שאינו פוגע בהם. יש להוסיף הוראות מתאימות להגנת פרטי ריצוף אלו במהלך העבודות. ▪ שימור חומת/גדר אבן היסטורית: בגבול הדרומי והמזרחי של החלקה השתמרה חומת אבן מקורית הבנויה מאבני 'חאמי' בעיבוד גס. יש לסמנה לשימור ולתת הנחיות מתאימות לייצובה, שימורה ושמירתה במהלך העבודות. תיאסר פתיחת החומה/גדר ויצירת כניסה מכיוון זה (דרום) למגרש. ▪ חצר פנימית וחזית דרומית: יש לשלב או להעתיק את גרמי המדרגות ההיסטוריים המקיפים את המבנה ממערב ומדרום. יש לשלב את גרם המדרגות המקורי בתכנון המוצע. ▪ שימור ריצופים היסטוריים בחדרי המבנה: יש לשמור על הריצופים ההיסטוריים בחללי הפנים במבנה המתועדים בתיק התיעוד. ככל ומצבם הפיזי יאפשר ניתן יהיה להציע העתקם לחללים ציבוריים במבנה המוצע. יש לקבוע הנחיות ברורות לשימורם והגנתם לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח. ▪ גג רעפים היסטורי: יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. • גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 4 קומות וגג רעפים בשימוש. אין להציע קומה חמישית מלאה ומעליה גג רעפים אלא להציגה כחלק מגג רעפים מוגבה בהתאם למדיניות חו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות קירות מבנה היסטורי קיים. אין להציע חפירת קומת תת"ק מעבר לתחום הבנוי המתוכנן ויש להקפיד על חפירה מתחת לתוואי הבינוי המתוכנן בלבד. יש להגיש חו"ד ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי בהתאם לשיטת בנייתו המקורית. חו"ד ותכנית הנדסית יוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור. • קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. • עיצוב חזיתות: מוצעות חזיתות לתוספות הבניה באופן עוקב ומתאים לחזית המבנה ההיסטורי. • פרט הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג פרט הפרדה (אופקי ואנכי) מתאים בין ישן וחדש וכן לפרט את סוג העיבוד וגוון האבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פערים ויזואליים	
--	--

בולטים בין התוספת החדשה לקיים ומאידך יש לאפשר הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות. • גג רעפים: יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים- יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. • צמחיה בוגרת: מוצעת כריתה של 5 עצים בוגרים/היסטוריים בחלק הדרומי של החלקה. יש לשמור על עצים אלו ולא להציע את כריתתם. יש לשמור על עצים בוגרים הקיימים בתחומי המגרש- יש להעביר חוו"ד אגרונום המתעדת ומנתחת את מצבם ומנמקת הצורך בכריתה זו. יש לשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע בתיאום מול מח' שימור. יש להוסיף הוראות והנחיות לשימור העצים הבוגרים הקיימים בגבול המגרש השכן ממערב ולהרחיק הבינוי המוצע מעצים אלו. • תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. • הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים וכל האלמנטים שנדרשו לשימור במהלך העבודות ולאחריהן. • נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. יש להוסיף חתך וחזית מתאימים המפרטים את היחס בין הבינוי המוצע למבנה הצמוד השכן, המוגדר לשימור. • תנאים להיתר: הטמעת חוו"ד הנדסית מאושרת בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
ירושלים, ט"ו אלול תשפ"ד 18 ספטמבר 2024	אגף תכנון העיר

- המחלקה למדיניות התכנון	אל : מאריה יונס עקרה, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת : חניתה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת לתכנית 1317759 בזכרון משה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 8 של הוראות התכנית, וגרסה 5 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת זכרון משה ברחוב דוד ילין 17. גוש : 30066 חלקה 20. שטח התכנית : 0.394 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת תכנית המתאר לירושלים, תכנית 62, אשר קבעה את היעוד לאזור מגורים 3. שטחי בנייה עיקריים מאושרים : כ- 360 מ"ר. מספר קומות מאושר : 3 קומות. מספר יחידות דיור קיים 6. שטחי בנייה עיקריים קיימים : 360 מ"ר. מספר קומות קיים : 2 קומות. 3. תיאור התכנית : התכנית מבקשת להוסיף 3 קומות עבור מגורים עבור תוספת של 8 יחידות דיור חדשות ו- 1,010 מ"ר שטחים עיקריים. סה"כ מוצעת תכנית לבניין בן 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובע וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובע עם 14 יחידות דיור ו- 1,310 מ"ר שטחים עיקריים. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : - תכנית מע"ר צפון מאפשרת במתחם בו חלה התכנית בנייה עד 4 קומות. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולהציג בינוי שלא יעלה על 4 קומות. - יש לתקן סעיף 7.2, מימוש התכנית. זמן מימוש התכנית יהא 7 שנים ולא כפי שנרשם. - בשל גודל התכנית והיקף הבינוי המוצע, למחלקה למדיניות התכנית לא דורשת הפרשה ציבורי. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, חניתה דפני קמיש
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים	לא התקבל

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה בינוי של חמש קומות בחריגה ממדיניות מע"ר צפון החלה על המגרש אשר מאפשרת בינוי של עד 4 קומות וגג רעפים מוגבה. יש לצמצם את מספר הקומות בהתאם ולעדכן את מסמכי התכנית.
2. יש לשמור על קו בניין של 3 מ' (לרבות מרפסות ובניה תת קרקעית) מגבול החלקה בתוספת החדשה המוצעת, גם ממערב וגם מדרום ובהתאם לתכנית המאושרת של החלקה הסמוכה ממזרח.
3. בהתאם לסעיף הנ"ל ולאור צמצום הבינוי הנדרש יש לסמן את העצים בדרום ומערב המגרש לשימור.
4. יש לבטל את ייעוד התעסוקה ממסמכי התכנית מאחר ולא מוצע בפועל בנספח הבינוי תעסוקה אלא רק תוספת יח"ד.
5. טבלה 5 מציגה שטח עיקרי בתת הקרקע אך בנספח הבינוי מוצע אך ורק מחסנים. יש לבטל את השטחים העיקריים בטבלה 5 בתת הקרקע. לחילופין, ככל שיוצעו שטחים עיקריים בתת הקרקע יש להציגם ולעמוד בתקנות האזור.
6. לקבוע בהוראות התכנית כי ינתן פטור מחניה לאור הקרבה לרק"ל.
7. יש לסמן את כל סגירות המרפסות להריסה. תנאי לתחילת עבודות עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.
8. התייחסות מפורטת לחוו"ד מח' שימור:
9. שימור ושיקום חזיתות: יש לשקם ולשמר החזית הראשית (צפונית) במלואה כולל מרפסות הזיז ההיסטוריות ופרטי הפתחים המקוריים בהם קשתות ומשקופי אבן, מסגרות ונגרות עץ וברזל מקוריים. אין לפגוע/להוסיף על החזית הקדמית (מערבית) של המבנה ההיסטורי.

10. שימור ריצוף חיצוני היסטורי: בדופן המערבית של המבנה בשביל הגישה לחצר הפנימית השתמרו שטיחי ריצוף חוץ היסטוריים, המתועדים בתיק השימור. יש לשמרם במקומם, לשקמם ולהשלימם. יש להציע בינוי שאינו פוגע בהם. יש להוסיף הוראות מתאימות להגנת פרטי ריצוף אלו במהלך העבודות.
11. שימור חומת/גדר אבן היסטורית: בגבול הדרומי והמזרחי של החלקה השתמרה חומת אבן מקורית הבנויה מאבני 'חאמי' בעיבוד גס. יש לסמנה לשימור ולתת הנחיות מתאימות לייצובה, שימורה ושמירתה במהלך העבודות. תיאסר פתיחת החומה/גדר ויצירת כניסה מכיוון זה (דרום) למגרש.
12. חצר פנימית וחזית דרומית: יש לשלב או להעתיק את גרמי המדרגות ההיסטוריים המקיפים את המבנה ממערב ומדרום. יש לשלב את גרם המדרגות המקורי בתכנון המוצע.
13. שימור ריצופים היסטוריים בחדרי המבנה: יש לשמור על הריצופים ההיסטוריים בחללי הפנים במבנה המתועדים בתיק התיעוד. ככל ומצבם הפיזי יאפשר ניתן יהיה להציע העתקם לחללים ציבוריים במבנה המוצע. יש לקבוע הנחיות ברורות לשימורם והגנתם לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.
14. גג רעפים היסטורי: יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.
15. חו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות קירות מבנה היסטורי קיים. אין להציע חפירת קומת תת"ק מעבר לתחום הבנוי המתוכנן ויש להקפיד על חפירה מתחת לתוואי הבינוי המתוכנן בלבד. יש להגיש חו"ד ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי בהתאם לשיטת בנייתו המקורית. חו"ד ותכנית הנדסית יוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
16. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
17. פרט הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג פרט הפרדה (אופקי ואנכי) מתאים בין ישן וחדש וכן לפרט את סוג העיבוד וגוון האבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פערים ויזואליים בולטים בין התוספת החדשה לקיים ומאידך יש לאפשר הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות.
18. גג רעפים: יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים- יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
19. צמחיה בוגרת: מוצעת כריתה של 5 עצים בוגרים/היסטוריים בחלק הדרומי של החלקה. יש לשמור על עצים אלו ולא להציע את כריתתם. יש לשמור על עצים בוגרים הקיימים בתחומי המגרש- יש להעביר חו"ד אגרונום המתעדת ומנתחת את מצבם ומנמקת הצורך בכריתה זו. יש לשלב עצים בוגרים ובריאם בתכנון המוצע בתיאום מול מח' שימור. יש להוסיף הוראות והנחיות לשימור העצים הבוגרים הקיימים בגבול המגרש השכן ממערב ולהרחיק הבינוי המוצע מעצים אלו.
20. יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור בתשריט.
21. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים וכל האלמנטים שנדרשו לשימור במהלך העבודות ולאחריהן.
22. יש לסמן בנספח הבינוי חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח'

השימור. יש להוסיף חתך וחזית מתאימים המפרטים את היחס בין הבינוי המוצע למבנה הצמוד השכן, המוגדר לשימור.

23. תנאים להיתר: הטמעת חו"ד הנדסית מאושרת בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.

24. תנאים לטופס 4 יהיה הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

25. לקבוע כי לא תותר כל צנרת/יחידות מיזוג על חזית המבנה. יש להסיר את כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין.

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

27. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/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 והצמודים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה

28. בהתאם לחו"ד מח' מידע תכנוני יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלי ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

29. יש לקבוע סעיף חיזוק מבנים בהתאם לתקן 413.

30. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד: בבאות, תברואה, חשמל, איכות הסביבה, עתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע גננות, תושייה.

31. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בניין, ומס' קומות.

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

33. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

34. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30066 חלקות 19,21,2.

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.

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1348846
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שחר עדו
עורך התכנית:	זוננפלד נעמי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	21/08/2024
כתובת	חזון איש 46 כניסה ב, חזון איש 48 כניסה א, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30562	51	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 3

תוספות בניה בכל קומות הבניין לשם הרחבת יח"ד קיימות ברח' חזון איש 46 ו-48.

1. קביעת תוספות בניה כמפורט להלן:
תוספת בניה בקומות מחסן, כניסה, א, ב, ג, גג לשם הרחבת יח"ד קיימות והוספת מחסנים.
2. ניוד שטח מאושר בתכנית 14000ז' בקומת קרקע למיקום אחר באותה הקומה ובאותה הדירה הכל בהתאם לנספח הבינוי.
ניוד שטח מחסנים מאושר בהיתר המקורי והסבת מחסנים לשטח עיקרי, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-2,982.84 מ"ר כוללים. מתוכם: 2,455.21 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, ו- 527.63 מ"ר שטחי שירות (481.63 מעל הכניסה הקובעת, 46 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).
4. קביעת מספר יח"ד ל- 15 יח"ד.
5. שינוי קווי בניין לבניה, כאמור.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
9. קביעת הוראות בגין הריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים	14	1,367.49	100	2,936.84	מתוכם 214.8% בניה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ	14	1,347.49	100	2,936.84	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים מדורג בן 4 קומות מעל קומת מחסנים היושבת על מפלס הרחוב. סה"כ 5 קומות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 1132786 – משנת 2024. תוספת שטחי בניה למימוש תוספות בניה מכוח התכניות המאושרות בשטח של 20% משטח המגרש ועד 500 מ"ר, שינוי קווי בניין, התרת הקמת מרפסות זיז, שינוי הוראות בגין נסיגות בבינוי, שינוי הוראות בינוי לעניין שלביות הביצוע, שינוי הוראה בדבר הריסה כתנאי להיתר, הוספת חדר מדרגות לגג חדש, שינוי הוראות בינוי לעניין שימוש בחללים קיימים לשם הרחבות דיור, ניוז שטחי בניה מאושרים להרחבת יח"ד. תכנית מס' 14000ז' – משנת 2015, הגדירה את שטחי התכנית ביעוד אזור מגורים. מגרש 8 – טיפוס ב'. תוספת 354 מ"ר עיקריים לשטחי הבניה המאושרים בהיתר מקורי. 16 יח"ד לכל בניין. סה"כ מאושרים 2,370.05 מ"ר שטחי בניה מרביים בשלושה בניינים.					
היתרים: 1993/463.00 – הודפסה טיוטת היתר בניה. משנת 1994. בנייה חדשה למגורים 14 יח"ד. 1,728.73 מ"ר שטחי בניה כוללים (1,308.05 מ"ר שטחים עיקריים, 420.63 מ"ר שטחי שירות). 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. 2016/406.00 – הופק-הוצא היתר בניה. משנת 2017. הרחבות דיור בקומה שלישית ותוספת קומה רביעית על הגג הקיים כולו בכתובת חזון איש 48. מאושר 156.77 מ"ר כוללים לתוספת בנייה. 2016/406.01 – הופק-הוצא היתר בניה. משנת 2017. הרחבת דיור בקומה שלישית ותוספת קומה רביעית על חלק הגג הקיים בכתובת חזון איש 46. מאושר 257.73 מ"ר כוללים לתוספת בנייה.					
עבירות בניה: 2018/7221.00 – נפתח תיק פיקוח, לא ידוע על איזה סוג עבירה, עקב מניעת כנסה לאתר.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כד. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני כה. התייחסות לתכנית הבנייה: ללא ציפוף כו. תקן חנייה עירוני: בינוי					
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	מוצע בתכנית
שצ"פ	לא	הערות
מבני ציבור	לא	
עתודות / אחר	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

- יש להציע תוספת בניה גם לאגף הדרומי של הבניין בכל הקומות, בצורה סימטרית וללא נישות למרפסות בשתי החזיתות. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
- לא תותר תוספת בניה בצמוד לגבול המגרש הצפון מערבי לכיוון הבניין הסמוך מצפון בחלקה 53. ניתן להרחיב לכיוון צפון מזרח עד לגבול החלקה בהמשך לקו הבניין הקיים. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.

3. לא תותר תוספת מחסנים מעל הקרקע ועם חלונות. יש לבטל תוספת מחסן במפלס 0.72- בחזית הצפונית.
4. יש לבחון את מספר יחידות הדיור המאושר בחלקה ואם מוצעת תוספת יחידת דיור בתכנית המוצעת.
5. יש לתקן את יעוד הקרקע המוצע למגורים ג', בהתאם למבאת ולאחוזי הבניה שיוצעו לאחר התיקונים המבוקשים. יש לתקן תשריט ובהוראות התכנית בתיאום מחלקת התכנון.
6. לא ברור אם תוספת שטחי הבניה המוצעת בתכנית עומדת בסמכות הועדה המקומית. יש להציג תוספת שטחי בניה מכוח סעיף 14, ושטחי שירות, ככל שמתווספים, מכוח סעיף 15. שטחי הבניה ייבחנו לאחר התיקונים הנדרשים, בתיאום מחלקת התכנון.
7. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית עבור 15 יח"ד בבניין, לרבות ביטול חניה מאושרת ומיקום מקומות החניה החדשים והוספת עמודים בגישה לחניון מתחת לבניין לצורך תוספת הבניה המוצעת. תנאי להפקדה יהיה אישור אגף תושי"ה.
8. יש להוסיף סעיף חניה להוראות התכנית. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ובתחום המגרש.
9. יש לוודא התאמה מושלמת בין המאושר בהיתרי הבניה ובתב"ע, לבין הקיים בפועל. יש לסמן להריסה במסמכי התכנית כל הבניה ללא היתר או להציעה להכשרה.
10. להוסיף להוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
11. יש להציג את המתקנים המשותפים בקומת הגג וגישה לכלל הדיירים אליהם. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
12. מימוש תוספות הבניה המאושרות בתכנית 14000ז', 1132786 והתכנית המוצעת יהיו בהתאם לשלבי הביצוע המאושרים בתכנית 1132786. יש לתקן את שלבי הביצוע המוצעים בתכנית בתיאום מחלקת התכנון.
13. יש להוסיף להוראות התכנית סעיפים לעניין: עצים לשימור, הריסה, העתקת מתקנים משותפים אל הגג ומתן גישה חופשית לכל הדיירים, סטיה ניכרת לעניין גובה הבניין, מספר הקומות וקווי הבניין.
14. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
15. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק הת"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
16. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות 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 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:

18. סעיף 1.4 – יש להוסיף לפי אלו סעיפים בחוק התכנון והבנייה התכנית בסמכות מקומית.
19. סעיף 1.6 – לתקן יחס כפיפות לתכניות 1132786, 14000ז'.
20. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
21. סעיף 4.1.2 א סעיף ה – יש להשמיט סעיף לעניין תכניות 14000ז', 1132786. התכנית תהיה כפופה לתכניות אלו.
22. סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – יש לציין מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. להשמיט הערות מתחת לטבלה לעניין מספר יח"ד לפי נסח טאבו, גובה לפי נספח הבינוי.
23. סעיף 6.2.1 – יש להוסיף הוראות להריסת עבירות בניה.
24. סעיף 7.2 – יש להוסיף תווך זמן למימוש התכנית.

תשריט:

25. יש לתקן את קו בניין בהתאם לקיים ולמוצע בנספח הבינוי.
26. יש להשמיט טבלת שטחים לפי דירה.
27. יש להשמיט סכימות חישובי שטחים.

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1252899
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קניון רב שפע 1993 בע"מ
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	19/08/2024
כתובת	שמגר 16 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30079	178	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 8

תוספת שטחי מסחר ואחסנה בבניין מסחרי -קניון רב שפע ברחוב שמגר 16.

1. קביעת בינוי לתוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח כמפורט להלן:
קביעת בינוי בקומת חניה (מפלס 9.90-) לתוספת שטחי מסחר ואחסנה.
קביעת בינוי בקומת קרקע (במפלס 5.28-) לשם קירוי לחניה קיימת וכניסה לחניה.
קביעת בינוי בקומת כניסה וקומה א (במפלס 0.00+ ובמפלס 5.45+) לשם תוספת שטח מסחרי.
2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל – 36,844 מ"ר למגורים, מסחר ומשרדים. מתוכם: 16,072 מ"ר שטחי בניה כוללים למגורים (7,700 מ"ר עיקריים מעל הכניסה, 8,372 מ"ר שירות מהם 1,922 מ"ר מעל הכניסה, 6,450 מ"ר מתחת לכניסה). למסחר 20,772 מ"ר כוללים. מהם 7,941 מ"ר עיקריים (4,776 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 3165 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת) ו- 12,831 מ"ר שטחי שירות (מהם 2,528 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 10,303 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת).
3. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
4. קביעת שלביות ביצוע לשם הקמת תוספות הבניה כאמור.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת הוראות בגין הריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ומסחר	90	3,636.17	100	20,091	552.53% בניה מרביים. מתוכם: 9,622 מ"ר למגורים שהם 264.62% בנייה מירביים לשימוש מגורים. 10,469 מ"ר מרביים למסחר ששהם 288% בניה מרביים.
סה"כ	90	3,636.17	100	20,091	
תיאור המצב הקיים					
מבנה בן כ- 12 קומות מעל רחוב שמגר הכולל מגורים ומסחר. בחזית האחורית הפונה לשביל ושצ"פ, קיימות קומות מסחר וחנייה בגובה של 20 מטר. בחזית הראשית הפונה לרחוב שמגר, קיימת חזית מסחרית בגובה של 3-4 קומות. מעל קומות המסחר והחנייה קיימות 9 קומות מגורים. קומות המסחר הפונות לרחוב שמגר מאופיינות בסגירות וסככות. קיימות פלישות למעבר ציבורי להולכי רגל המאושר בתכנית 3813 בחזית האחורית של המבנה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
3813, מאושרת משנת 1990 – מגרש מספר 2, ייעוד אזור מסחרי. תותר הקמת בנין מסחרי הכולל סופרמרקט, חנויות ושתי קומות משרדים. סה"כ 8,000 מ"ר שטחי בנייה ב- 3 קומות, שאינם כוללים מקלט רב תכליתי וחניה תת קרקעית. לאורך החזית הקדמית תהיה רחבה פתוחה בהמשך למדרכה אשר תהווה חלק אינטגרלי מחלל הרחוב בשטח שלא יפחת מ- 300 מ"ר. רחבה זו לא תגודר לכיוון הרחוב. תנאי להיתר הוא הגשת תכנית פיתוח לרחבה ולמעבר ציבורי להולכי רגל בצד המזרחי של המגרש. 4866, מאושרת משנת 1997 – יעוד הקרקע אזור מסחרי. 5 קומות חניה ופריקה, קומה אחת של סופרמרקט, 3 קומות שימושים מסחריים, 3 קומות משרדים. סה"כ 7 קומות בחזית מזרחית ו- 6 קומות בחזית מערבית – כניסה. שטחי הבנייה הכוללים 30,714 מ"ר. קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור שישמש לכיכר ציבורית ומדרכה. 4866א, מאושרת משנת 2005 – ייעוד הקרקע אזור לשימושים מעורבים, עם סימון שטח בזיקת הנאה לציבור בחזית לרחוב שמגר. תוספת 90 יח"ד. קביעת סך שטחי הבנייה ל- 34,100 מ"ר, מהם 16,072 מ"ר שטחי בנייה כוללים למגורים ו- 18,028 מ"ר שטחי בנייה כוללים למסחר. 3 קומות למסחר מעל 5 קומות חנייה, 9 קומות מגורים מעל קומות המבנה הקיים וקומה טכנית על הגג. שתי הקומות העליונות יהיו בנסיגה.					
היתרים:					
1993/748, בנייה חדשה, היתר מאושר- הקמת מבנה מסחר הכולל 5 קומות חנייה ושתי קומות מסחר מעל קומות החנייה, סה"כ 13,407 מ"ר					

2004/0769, היתר מאושר -הצבת אנטנות משתפלות על מבנה קיים 1993/0748.03, היתר מאושר- תוספת 9 קומות מגורים מעל מסחר קיים, סה"כ 78 יח"ד 1993/0748.05, בקשה לשימוש חורג, היתר מאושר- תוספת מחסנים בהיקף של 1022.34 מ"ר, במפלס חנייה ראשון, תוקף ההחלטה יהיה עד לתאריך 12/10/2011 1993/0748.06, היתר שינויים, היתר מאושר- הפחתה במספר יח"ד מאושרות ל- 74 יח"ד ללא שינוי בשטחים מאושרים, תוספת גובה למעקה 2015/0121, בקשה לשימוש חורג, היתר מאושר- שימוש חורג למסחר ותעשייה עבור עסק מאפייה שנמצאת במפלס 9.9-, בהיקף של 150 מ"ר. תוקף החלטה עד לתאריך 31.12.2021 1993/0748.07, שימוש חורג מהיתר, היתר מאושר- הארכת תוקף החלטה של היתר 1993/0748.05 של מחסנים במפלס חנייה, תוקף השימוש עד לתאריך 23/12/2017 2015/0742, שימוש חורג מתכנית, היתר מאושר- היתר לשימוש חורג מחניה למחסנים בשטח של כ- 656 מ"ר הנמצאים במפלס 9.90- בקניון, היתר לשימוש בתוקף עד 31.12.2021 2020/0608, תוספת בנייה, היתר מאושר- תוספת בנייה של 5% עבור השלמת דירת גג, 91.39 מ"ר עבור שטחים עיקריים 2020/0608.01, תוספת בנייה, היתר מאושר- הכשרת יח"ד וסגירת מרפסת. (א)תוספת בינוי בחזית צפונית, מפלס 12.82 (ב) תוספת בנייה בחזית מערבית מפלס 15.89 1993/0748.08, שימוש חורג מתכנית, היתר מאושר- הארכת שימוש בחניה עבור מחסנים, לא תינתן אורכה נוספת לשימוש חורג אלא אם תקודם תכנית במקום שתסדיר את השימושים. ההיתר אושר בשנת 2024, תוקף ההיתר הוא לשנתיים מיום הוצאת ההיתר. עפ"י מאזן חנייה שצורף להיתר, קיימות 151 חניות למגורים ולמסחר	עבירות בניה: 2007/5952, שימוש חורג למאפיה בקומת חניה- ניתן גזר דין אך השימוש הוסדר בהיתר 2015/121 במסגרת רישוי עסקים, העבירה נסגרה 2021/9378, בנייה ללא היתר בקומת מגורים- העבירה הוכשרה במסגרת היתר 2020/0608.01 2022/7314, בנייה ללא היתר בקומת מגורים- הופק צו הריסה מנהלי 2022/8321, בנייה ללא היתר בקומות מגורים 2024/454, שימוש חורג ללא היתר בקומת חנייה- בקומה 4- קיים עסק לשטיפת מכוניות ע"ח 4 חניות. בנוסף קיים חדרון המשמש למכירת ציוד של העסק. חומרי ניקוי לרכבים וכד'
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
כז. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני מוצע	

כח. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור למגורים, עפ"י תכנית כוללת			
כט. תכנית שכונתית- תכנית אב לאזור תעשייה רוממה. מגרשים מעל 3 דונם, 270% בניה, 8 קומות			
ל. 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		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתכנית 1252899 – הרחבת בינוי קניון רב שפע 1. כללי 1. התכנית מבקשת להרחיב את שטחי הבינוי בקומות המסחריות בקניון הקיים, תוך קירוי רמפת הגישה למשאיות אספקה, וכן להסב שטחי חניה לשטחי אחסנה ולהבשיר שטחי מסחר בקומת החניה. 2. הערות המחלקה מתייחסות להוראות התכנית במונה תדפיס 9, תשריט מצב מוצע במונה תדפיס 8 ונספח בינוי ממאי 2024. 3. המחלקה מברכת על השינוי המוצע אשר יאפשר לצמצם את המפגעים הסביבתיים והחזותיים משטחי האחסנה במרכז המסחרי. 4. הערות לתכנון המוצע: 1. כיוון שהמבנה קיים בפועל והבקשה משפיעה על חללים קיימים, נבקש הצגת פתרונות למניעת מטרדים סביבתיים משטחי המסחר ופתרונות אוורור לחללים המבוקשים כמפורט להלן. פתרונות אלו עלולים להשפיע על חישוב השטחים וקו הבניין ולכן נבקש הצגתם כבר בשלב התב"ע. 1. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת תכנון פירים ייעודיים לתיעול פליטות אוויר מזוהם מהשטחים המסחריים לגג המבנה העליון (מעל קומות המגורים) והקצאת מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר. 2. מומלץ לבדוק מול האגפים הרלוונטיים כי התכנון המוצע נותן מענה מספק לצרכים השונים של המסחר הקיים והמוצע, ביניהם שטחי חנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכניות, אצירת אשפה, מחזור וכו', לרבות מערכות אוורור וקירור לצמצום מטרדי ריח משטחי אצירת האשפה. 3. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת תכנון עבור כניסת אוויר צח לחללי המסחר בתת הקרקע ובקומות המסחריות הקיימות המיועדות להרחבה, על פי הנחיות

יועץ אוורור. פתח כניסת האוויר הצח יהיה בגובה מינימלי של 4 מ' מעל מפלס הרחוב ויהיה מרוחק ממקורות זיהום ופתחי פליטה. 4. אם נדרש אוורור מאולץ לחניון המתוכנן, יש להציג כתנאי להפקדה תכנון של פיר פליטה לאוורור המאולץ אשר עולה מעל גג המבנה העליון (מעל קומות המגורים). 2. התכנית כוללת רצועה דקה לאורך הדופן המערבית של המבנה הקיים ביעוד מגורים ומסחר, כאשר בפועל רצועה זו נמצאת בתחום המדרכה הסמוכה. נבקש לשקול לסמן רצועה זו כשטח לדרך כדי להסדיר את גבולות המדרכה הקיימת. 5. הערות להוראות התכנית: 1. יש לקבוע בהוראות התכנית הנחיה כי ספיקת האוויר הצח לחללים המאוישים בקומות המסחר/חניה תעשה בהתאם לתקן ישראלי 6210 - אוורור ואיכות אוויר נאותה בתוך בניינים שאינם למגורים. 2. נבקש לקבוע בהוראות התכנית הנחיה כי לא תותר כל צנרת/יחידות מיזוג על חזית המבנה או שטחי אחסנה פתוחים לרחוב. תנאי בהליך הרישוי יהיה הסרה של כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין. 3. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה. 4. סעיף 4.1.2 ג' עוסק בהותרת 15% שטחים מחללים בתחום התכנית. מכיוון שהמבנה בנוי, יש לבחון אם ניתן לממש את הוראת הסעיף. 5. 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.	
לא התקבל	אגף תברואה
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1252899 – רח' שמגר 16, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה לשם הרחבת בנין מסחרי ושינוי יעוד מאזור שימוש מעורב שנקבע בתכנית 4866 אזור מגורים ומסחר. התכנית חלה על חלקה 178 בגוש 30079, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 178 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 436/2000 הרשומה מתאריך 26.05.2003. 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
תוכנית 1252899	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון

תנועה	הבניין הקיים הינו בניין 2 קומות מעל קומת חניה "קניון רב שפע". התוכנית אינה מתייחסת למבנה המגורים הקיים מעל קומות המסחר. התוכנית מבקשת הרחבה של שטחי המסחר בשתי הקומות הקיימות כולל קירוי של החניון הטפעולי הקיים. הערות לתוכנית: 1- יש להגיש נספח תנועה כמקובל למתן חו"ד 2- מבקשת לקבוע פגישה להציג את התוכנית 3- בנוסף יש לתת תשובות לשאלות הנ"ל אשר עלו הערות לתקנון: 1- בסעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 6155ב' בכפופות 2- את נספח התנועה יש להוסיף לרשימת התוכניות בסעיף 1.7.1 כמנחה 3- את פרטי יועץ התנועה יש להוסיף לסעיף 1.8.4
-------	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת שטחי מסחר	
השפעות חברתיות:	הסדרה של עבירות ושימושים חורגים	
תשתיות ותחבורה:	ביטול מקומות חנייה מאושרים	
סביבה ונוף:	פלישה למעבר ציבורי להולכי רגל ושצ"פ הגובלים במגרש	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

- מבוקש להגדיל היקף שטחי המסחר והסדרת שטחים בשימוש חורג בקומת החניה למסחר ואחסנה תוך ביטול מקומות חניה מאושרים. לא תותר תוספת שטחי מסחר ואחסנה על חשבון מקומות חניה

מאושרים לשימושים המאושרים במגרש. תנאי להפקדה הוא אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית עבור השימושים הקיימים ותוספת השטחים המוצעת בתכנית בהתאם לתקן החניה..

2. יש להציג אזור לפריקה וטעינה בתחום המגרש לאישור אגף תושי"ה. יש לסמן בנספח הבינוי את מיקום החנייה התפעולית ולסמנו גם במלל.

3. לסמן בתשריט התכנית שטח עם זיקת הנאה המאושר בחזית לרחוב שמגר בהתאם לתכניות המאושרות במקום. לא יותר ביטול שטח זיקת הנאה מאושר. יש להציג שטח זה גם בתכניות בנספח הבינוי, בתיאום מחלקת התכנון.

4. לסמן בתשריט מוצע את כל קווי הבניין בהתאם לתכניות המאושרות.

5. לסמן בתשריט ובנספח הבינוי להריסה פלישות קיימות לתחום שצ"פ ומעבר ציבורי להולכי רגל מדרום וממערב לשטח התכנית. תנאי לתחילת עבודות הוא פינוי פסולת בניין ומטרדים מהשצ"פ הגובל בחלקה 173 ומהשביל הגובל בחלקה 179 ושיקום שטחים אלו, על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשביעות רצון אגף שפ"ע.

6. להטמיע בנספח הבינוי את כל ההיתרים המאושרים עד לקומת המגורים הראשונה, ולסמן להריסה / להכשרה בינוי ללא היתר במפלסים אלו. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של העבירות על ידי מגיש הבקשה להיתר.

איכות הסביבה

תנאי להיתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה

7. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

8. תנאי בהליך הרישוי הוא אישור הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 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.

9. יש לקבוע בשלביות הביצוע כי ההרחבה של קומות המסחר מעל הקרקע תבוצע בהינף אחד. הסבת שטחי שירות בחניה לשטחים עיקריים בתחום החניון המקורה תהיה ללא תלות ביתר הבניה המוצעת.

10. תנאי להיתר הוא אישור אדריכל העיר לעיצוב חזיתות ופתחים לרחוב שמגר.

11. תנאי להיתר הוא חו"ד אגף תברואה המתייחס לכמות ומיקום אצירת אשפה ואופן הפינוי של האשפה, מתקני מחזור ומערכות אוורור וקירור לצמצום מטרדי ריח משטחי אצירת האשפה.

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

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

14. 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-

15. סעיף 1.4 לפי סעיף בחוק – יש לציין מספרי הסעיפים לפיהם התכנית מוגשת בסמכות הועדה המקומית.

16. סעיף 1.6 – יש לציין יחס כפיפות לתכנית 4866א'. התכנית אינה משנה דבר בשימוש למגורים המאושר.

17. סעיף 1.7 - יש להוסיף את נספח התנועה לרשימת התוכניות בסעיף 1.7.1 כ'מנחה'. יש להשלים נתונים בטבלה. יש לעדכן את נספח הבינוי בסעיף 1.7 מחייב חלקית'.

18. את פרטי יועץ התנועה יש להוסיף לסעיף 1.8.4.

19. סעיף 3.2 – אין התאמה בין שטח המגרש במצב המאושר והמוצע. יש להתאים.

20. סעיף 4.1.1 – יש להוסיף שימוש למגורים ומשרדים.

21. סעיף 4.1.2ב' – יש להשלים את הסעיף. החניה תהיה בתחום המגרש.

22. סעיף 4.1.2ג' ניהול מי נגר – יש להשמיט את הסעיף. מדובר בבניין קיים.

23. סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – יש לציין מספר יח"ד המאושר – 90 יח"ד.

תשריט מוצע-

24. יש לסמן את קווי הבניין המאושרים למגורים.

25. יש להוסיף סימון בינוי להריסה.

נספח בינוי-

26. יש להוסיף מפלסי קומות אבסולוטיים ויחסיים בתכניות קומות, חזיתות וחתיכים.

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1283738
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	כץ שלמה
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	03/09/2024
כתובת	הרב בנימין צביאלי 18-28 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30587	141	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 7

תוספת קומה ותוספת של 11 יח"ד ע"י פיצול דירות, והרחבת יח"ד, ברח' בנימין צביאלי 18-28.

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

בקומת קרקע (מפלס +0.00), בקומה א' (במפלס +3.50), בקומה ב' (מפלס +6.24) וקומה ג' (במפלס +9.24) פיצול והרחבת יח"ד, והמשך חדר המדרגות, הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2. תוספת קומה ד' (מפלס +12.48) להרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.

3. הגבהת גג רעפים ב- 2.35 מטר, ושימוש בחלל גג רעפים ויציאה למרפסת גג, בהתאם לנספח הבינוי.

4. תוספת מחסנים וחניה בקומת מרתף (מפלס -2.64). תוספת מחסנים בקומת קרקע (מפלס -0.00) (+) ובקומה א' (מפלס +3.50) בהתאם לנספח הבינוי.

5. הגדלת מספר יח"ד מ- 12 יח"ד ל- 23 יח"ד.

6. הגדלת מספר הקומות מ- 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים, ל- 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים, ושימוש בחלל גג רעפים.

7. הגדלת שטחי הבניה ל- 3,822.66 מ"ר כוללים. מתוכם: 2,282.68 מ"ר שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 1,539.98 מ"ר שטחי שירות (1,090.31 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 449.67 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 416.04 מ"ר שטחי מרפסות.

8. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
10. קביעת הוראות בגין הריסה.
11. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
12. קביעת שלביות ביצוע לשם הקמת תוספות הבניה כאמור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	23	2,548.58	100	3,372.99	132% בניה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ	23	2,548.58	100	3,372.99	
תיאור המצב הקיים					
3 בנייני מגורים, כל אחד עם שני אגפים, בני 5 קומות מעל קומת חניה (קומה חמישית מובלעת בחלל גג רעפים למתקנים טכניים). המבנים דומים אחד לשני ויושבים מעל מפלס הרחוב. נמצא באזור המאופיין ע"י בניינים בני עד 5 קומות בדירוג. קיימות סגירות לא חוקיות לאורך כל החזית הפונה לרחוב.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 7928 – משנת 2006. חלק ממגרש 27 ביעוד אזור מגורים 2. שטחי הבניה הכוללים המותרים למגרש כולו יהיו 6,490 מ"ר (מהם 5,040 מ"ר עיקריים, 1,450 מ"ר שירות). מאושר בהיתר לכל בניין – 773.86 מ"ר כוללים. מאושרות 42 יח"ד ועד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. יותר שימוש בגג רעפים. לכל יח"ד ייבנה מחסן בשטח שלא יקטן מ – 4 מ"ר. תותר תוספת קומה תת קרקעית לחניה במידה ותקן החניה יחייב זאת, לעת מתן היתר בניה. מספר הקומות המרבי אינו כולל את קומת החניה. לכל בניין בן 3 או 4 קומות מגורים תחויבנה 2 נסיגות לפחות. כל דירוג יהיה בעומק של לפחות 1.8 מטר ואורכו לא יפחת מ-60% מאורך חזית הבניין. המרווח בין שני בניינים בתוך מגרש אחד לא יפחת מ-6 מטר. המתקנים המשותפים על גג הבניין יוצנעו. בגגות רעפים ישולבו קולטים ודודי שמש במבנה הגג. המתקנים ירוכזו על הגג ויוקפו בגדר להסתרה מרבית.					
היתרים: 2010/0218.00 – הופק-הוצא היתר בניה. משנת 2011. בניה חדשה למגורים 4 יח"ד. 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. 773.86 מ"ר שטחים כוללים. קומת חניה, 4 מקומות חניה. 2010/0219.00 – הופק-הוצא היתר בניה. משנת 2011. בניה חדשה למגורים 4 יח"ד. 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. 773.86 מ"ר שטחים כוללים. קומת חניה, 4 מקומות חניה. 2010/0220.00 – הופק-הוצא היתר בניה. משנת 2011. בניה חדשה למגורים 4 יח"ד. 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. 773.86 מ"ר שטחים כוללים. קומת חניה, 4 מקומות חניה.					

עבירות בניה: 2019/7441.00 – נסגר תיק לתלונה עבור בניה ללא היתר, בכתובת בנימין צביאלי 20, בקומה 2, טענה היא שהשכן בונה יח"ד ללא היתר. 2020/7229.00 – נפתח תיק לעבירת בניה, בכתובת בנימין צביאלי 18, בקומת החניה, יש סגירת שטח חניה מחומר קל (מחיצה ודלתות). 2021/8120.00 – נפתח תיק לעבירת בניה			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לא. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני לב. התייחסות לתבנית הבניה: ללא ציפוף לג. תקן חניה 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 רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1283738 - רח' הרב בנימין צביאלי 18-20, פסגת זאב כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת 11 יח"ד ע"י פיצול דירות, והרחבת יח"ד הקיימות והמוצעות, הכתנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 2 שנקבע בתכנית 7928 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלק מחלקה 141 בגוש 30587, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף.

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או חולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. 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 תצ"ר: - בחלקה 141 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1084/2007 הרשומה מתאריך 19.03.2009. יש לתקן את קבצי המדידה וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות: - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול בין נק' 5275 לנק' 5369 שבתצ"ר 1084/2007. - יש לדייק את קו הכחול שישב במדויק בין קו הגבול שבין נק' 5275 לנק' 2034 שבתצ"ר 1084/2007. - יש לתקן את הקו הכחול הדרומי והדרום מזרחי של תא שטח 1 שיעבור באמצע של גדר הקיר ולא יחדור לשטח הבתים שמעבר. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1283738 – פסגת זאב מונה תדפיס: הוראות 5, תשריט 5 מיקום: רחוב בנימין צביאלי 18-28, שכונת פסגת זאב גוש: 30587, חלק מחלקה: 141 (חלק ממגרש 27)	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

שטח התכנית: 2.628 דונם מצב סטוטורי: 7928 ותכנית המתאר לירושלים מס' 62. מצב מאושר: 7928 קובעת את ייעוד הקרקע כ-"אזור מגורים 2". סה"כ שטחי הבנייה המרביים המאושרים במגרש 27 הם 6,490 מ"ר. מספר הקומות המאושר במקום הוא 3-4 קומות, ומותר לבנות עד 42 יח"ד. מצב קיים: בשטח התכנית קיימים 6 בניינים זהים בני 4 קומות הכוללות 12 יח"ד. תיאור התכנית: התכנית מבקשת להרחיב את יח"ד הקיימות וגם להקים יח"ד חדשות ע"י הוספת שטחי בנייה ופיצול יח"ד קיימות. כחלק מהתכנית יתווספו שטחי מגורים, מרפסות, מחסנים, וחנייה. סה"כ התכנית תכלול 23 יח"ד ו-4,468 מ"ר שטחי בנייה מרביים. לא מוצע הפרשה לצרכי ציבור. תוספת של 11 יח"ד קביעת מספר הקומות המרבי ל-5 קומות סה"כ 4,468 מ"ר שטחי בנייה מרביים המלצת המחלקה למדיניות התכנון: לאור נתוני התכנית, מיקום התכנית, ותוספת יח"ד המוצעת, להערכתנו ביקוש צרכי הציבור הנגזר מהפרויקט יוכל לקבל מענה בהיצע צרכי הציבור הקיים והמתוכנן. 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.	
---	--

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

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

9. עפ"י תכנית מתאר 2000, שטח התכנית מוגדר כאזור עירוני ללא ציפוף. מאחר ומדובר באזור בינוי חדש ועפ"י מגמות התכנון בנוגע לציפוף העיר, ניתן לאפשר תוספת יח"ד והרחבות דיור במסגרת התכנית, בתנאי מתן פתרון חניה בתחום המגרש.
10. יש לציין מספר מחסן ושטח המחסן במ"ר ע"ג התכניות. שטח מחסנים יהיה 8% משטח הדירה ועד 20 מ"ר. שטחי הבניה עבור מחסנים יוצעו מכוח סעיף 15.
11. מוצעת תוספת מחסנים בחפירה מתחת למבנה הקיים. תנאי להיתר לכל תוספת מחסן יהיה אישור מהנדס לחפירה מתחת למבנה הקיים.
12. יש לתקן את שלביות הביצוע המוצעת בתכנית באופן הבא: תוספת הבניה בקומת המחסנים תהיה בנפרד מיתר התוספות, תוספת הקומה החדשה – קומה ד' יהיו בהינף אחד וללא תלות בשאר הבניה. פיצול יח"ד יתאפשר לכל יח"ד בנפרד ויהיה ללא תלות בשאר הבניה. תוספת הבניה בכל בניין תהיה ללא תלות בשאר הבניינים ובאופן שתוספת הבניה בכל אגף תבוצע בהינף אחד. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
13. יש לסמן בתשריט ובנספח הבינוי בצורה גרפית ומילולית את עבירות הבניה הקיימות במבנה, ולהוסיף הוראות על כך בהוראות התכנית. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה הקיימות של מגיש הבקשה להיתר.
14. יש להציג את המערכות והמתקנים המשותפים בקומת גג הרעפים בנספח הבינוי, והגישה אליהם, בתיאום מחלקת התכנון. יש להוסיף בהוראות התכנית כי תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים לקומת הגג.
15. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין עצים לשימור.
16. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
17. 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.
18. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון 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

תקנון:

1. סעיף 1.4 – יש להוסיף לפי אלו סעיפים בחוק התכנון והבנייה התכנית בסמכות מקומית.
2. סעיף 1.5.7 – יש להשמיט ציון תכנית ומגרש.
3. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. נספחי הבינוי יהיו מנחים כשחלק מהנתונים מחייבים.
4. סעיף 4.1.2ב' חניה – להוסיף שהחניה תהיה בתחום המגרש בלבד.
5. סעיף 4.1.2ד' הוראות כלליות – להוסיף כי תישמר גישה חופשית אל הגג לכל הדיירים בבניין.
6. סעיף 5 – יש לתקן את סה"כ השטחים הכוללים. יש להוסיף קומה מתחת לכניסה הקובעת.
7. סעיף 6.2.1 – יש להוסיף הוראות להריסת עבירות בניה.

תשריט:

8. יש להוסיף מידות מגבול התכנית.
9. יש להוסיף סימון הריסת עבירות בניה.

נספח בינוי:

10. יש למספר את המחסנים ולציין שטח כל מחסן במ"ר.
11. יש להוסיף מפלס אבסולוטי בתכניות ובחתכים.
12. להשמיט טבלת שטחי בניה לפי יח"ד. וחישוב שטחים רובוטי.
13. יש להציג פיתוח / מפלסי קרקע בתכנית קומה ב', ביציאה המוצעת בחזית הדרומית של המבנים.

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1289040
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	מור דני
עורך התכנית :	פוסט אסנת
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	
כתובת :	עין כרם שכונת עין כרם

גוש	חלקה	בשלמות
31441	2	כן

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

שימור המבנה המקורי והקמת תוספת בניה כמפורט:
1. שינוי יעוד מאזור מגורים לבניה כפרית למגורים א'
2. קביעת סך שטחי הבניה בתכנית בסך 232.14 מ"ר. מתוכם 143.84 מ"ר עיקרי ו-37 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, ו-51.3 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת
3. קביעת קוי בניין
4. קביעת הוראות לגביי עצים לשימור ולעקירה.
5. קביעת תנאים להיתר
6. קביעת הוראות שימור

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים א'	1	550	100	180.84
סה"כ		550	100	180.84
תיאור המצב הקיים				
מבנה מגורים בן קומה אחת צמוד למעבר סמטת היקב, גישה לרכב משביל לא מוסדר מרחוב עין כרם				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
2610 משנת 1985, תכנית מתאר לעין כרם, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים לבניה כפרית				
התכנית קבעה הוראות כלליות שיחולו על כל האזורים שבתכנית: (סעיף 7) - (חזיתות, חומרי בניה, בסיס הבניין, גגות, מרזבים, גגונים, מתקנים על הגג, פתחי מבנה, מרפסות זיז, מתקני תשתית ועוד) בין היתר -				
גובה הבניינים - גובה מקסימלי יהיה 7 מ' מעל ה- 0.00 לבניין בן 2 קומות ו- 4 מ' מעל ה- 0.00 לבניין בן קומה, במקרה של תוספת קומה על קומה קיימת גובה קומה חדשה לא יעלה על 3 מ' ובנוסף המעקה.				
קומה- בין רצפה לתקרה גובה אינו עולה על 3.5 מ'.				
קווי בניין לפי מתאר 62				
גדרות אבן בגובה מירבי של 1.5 מ'				

היתרים : אין נתונים במערכת			
עבירות בניה : אין נתונים במערכת			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה אבן ריבועי מסוף המאה ה-19			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לד. ייעוד לפי תכנית המתאר לה. התייחסות לתבנית הבנייה לו. תכנית שכונתית לז. תקן חנייה עירוני			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1			
תמ"א 18			
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1289040 – שכ' עין כרם כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדרת קווי בנין והנחיות לשימור החדר ההיסטורי והנחיות לבנית האגף החדש. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים כללי שנקבע בתכנית 2610 לאזור מגורים א'. התכנית חלה בגוש 31441, מדובר בגוש לא מוסדר הנמצא בהליכי הסדר ולו מפה ארעית. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - גוש 31441 נמצא בהליכי הסדר ולו מפה ארעית, לכן יש לצרף מפת גוש זו מפקיד הסדר, לא נמצא תיעוד נוסף של השטח. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר תיקון חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

13/03/2024 חו"ד שימור לתב"ע : 101-1289040 - פרטי זיהוי : רובע : 3. אזור : עין כרם. שכונה : עין כרם. כתובת : רח' סמטת היקב 46. עורכת הבקשה : אדר' אסנת פוסט גוש : 31441 חלקות בשלמות : 2 מהות הבקשה : שינוי קווי בניין, הריסת תוספות מאוחרות, שימור מבנה קיים, בניית מבנה בן 2 קומות בסמוך למבנה לשימור. התייחסות למסמכי תכנית מיום : 8.2.24 - רקע תכנוני : - תב"ע בתוקף : עמ/9. - מדיניות בניה : בהתאם לתכנית המתאר התקפה - רקע שימור : - עיר היסטורית : המבנה נמצא בתחומי העיר ההיסטורית - רשימת שימור : כן. מס' : 522 - החלטות וועדות שימור : אין. תיק תיעוד : קיים - מצב מוצע : שימור מבנה אבן ריבועי בן קומה אחת. הריסת בנייה שנוספה (שנות ה 70 של המאה ה 20) בצד המבנה. הקמת מבנה חדש בן 2 קומות בצד מבנה האבן. סה"כ שטח בניה : 232 מ"ר. מספר יח"ד : 1. - מצב קיים : בחלקה מבנה אבן ריבועי, המהווה עדות לבניה הורנקולרית הפשוטה של עין כרם בסוף המאה ה 19. למבנה זה נסמך חלל בנוי מחופה אבן. - חו"ד שימור : אישור הבקשה. התנאים שנדרש שיופיעו בהוראות התכנית, והנוגעים לשלב בקשת ההיתר, הוטמעו זה מכבר בהוראות התכנית.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	שיפור תנאי מחיה, שימור והסדרה	התאמה לחזון העיר

		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
	עקירת עצים שלא לצורך	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. מדובר בגוש לא מוסדר הנמצא בהליכי ולו מפה ארעית, לכן יש לצרף מפת גוש זו מפקיד הסדר בהתאם לחו"ד מחלקת מידע תכנוני
2. מאחר והגוש כולו ביעוד מגורים לא ניתן לסמן חניה וגישה לחניה בתחום התוכנית. יש לבטל את החניה המסומנת בנספח בינוי וסעיף 4.1.2 לעניין חניה בהוראות התוכנית
3. יש לסמן הריסה תוספות מאוחרות מסביב למבנה לשימור ולקבוע כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל בתיאום מחלקת שימור.
4. התקבל נספח עצים לתוכנית, הנספח אינו מפרט אילו עצים לשימור/ לעיקרה - יש לעדכן, יש למספר את העצים בתשריט לפי הנספח
5. התוכנית מסמנת מספר של עצים ערכיים לעקירה מחוץ לקוי בניין ללא סיבה נראית לעין. נבקש להדגיש כי שכונת עין כרם הינה שכונה היסטורית לשימור כולל פיתוח שטח במקום ועצים הבוגרים הינם אחד ממאפייניו. יש לסמן את העצים לשימור
6. יש להוסיף הוראות בדבר נטיות חדשות בהתאם להוראות תכנית 2610
7. הוראות בינוי ופיתוח יהיו בהתאם לתוכנית 2610
8. הערה 1 לטבלה 5 לא תואמת את השטחים של טבלה 5
9. יש לבטל סעיף 6.1.1 (3) בדבר תוספת קומה מעל בניה חדשה
10. יש לבטל סעיף 6.1.1 (4) פתיחת חלון במבנה לשימור, יתואם מול מחלקת שימור בשלב ההיתר
11. יש לקבוע גובה מקסימלי לקיר תמך/ טרסה ל – 2 מ' וקטע קצר עד 2.5 מ', עיצוב קירות התמך יהיה בהתאם למאושר בתכנית 2610, ובאופן שמאפשר נטיעת עצים ופיתוח בסגנון הטרסות הקיימות.
12. לא מובן איך התוספת יושבת על הקרקע לפי חזית מערבית מתקבל חתך של 3 קומות לכיוון דרום ומערב וקיר תמך מעל 3 מ', הבינוי יהיה מלווה טופוגרפיה עד 2 קומות בכל חתך לפי מדיניות תכנון במקום.
13. יש לקבוע מספר קומות ל- 2 קומות בכל חתך
14. יש לסמן בתשריט את המבנה לשימור לפי נוהל מבא"ת
15. לקבוע סטייה נכרת להוראות שימור, גובה הבניה מספר הקומות וקווי הבניין.
16. 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.
17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך

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

18. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

הערות טכניות

19. נספח בינוי – חתכי קרקע לא תואמים תוכנית פיתוח, יש לתאם בין תוכניות יש לסמן קו קק"ט באופן ברור בחזיתות וחתכים

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1225606
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	סלאימה יוסף
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	
כתובת	, ואדי גוז רח' יצחק הנדיב

גוש	חלקה	בשלמות
30516	3	לא

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

בחלקה הנ"ל קודמה תכנית מס' 827923 אשר נגנזה בתאריך 1.7.2024 בשל אי עמידה בתנאי סף. <u>תוספת 2 קומות ויח"ד למבנה מגורים קיים בן 3 קומות בעל 3 אגפים ללא היתר בנייה מאושר וחריגות נוספות בדלקמן:</u> - שינוי יעוד מאזור מגורים 4 לאזור מגורים ב'. - הכשרת 3 קומות קיימות ותוספת 2 קומות - סה"כ 5 קומות מעל הקרקע. - קביעת זכויות בנייה ל- 2,549.55 מ"ר (עיקרי ושירות מעל הקרקע) = 176% מירביים. - הגדלת סך מס' יח"ד מ-9 ל-15. סה"כ תוספת של 6 יח"ד ב-2 קומות. - שטח ממוצע של יח"ד 169.9 מ"ר. (כולל ממ"דים) - קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית. - קביעת קווי בניין חדשים. - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלבויות ביצוע.
--

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

מגורים	15	1.441.95	100	2549.55	כולל יח"ד ללא היתר
סה"כ	15	1,441.95	100	2549.55	
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים בעל 3 אגפים ללא ערך שימורי וללא היתר בניה ובו חריגות בניה נוספות כדוגמת מבנים וקירויי גגות רעפים. קומת הקרקע בטופוגרפיה נמוכה בכ-2 קומות מרחוב אל מקדסי שמדרום והגישה למבנה באמצעות גרם מדרגות יורד מהרחוב לקומת הקרקע. המבנה בסגנון בניה עכשווי על מגרש בשטח 1.4 דונם. ע"פ נספח הבינוי לתכנית המוצעת נטען ע"י עורך התכנית כי המבנה מאושר בהיתר מס' 2002/489 אך ההיתר לא נמצא במערכת. נראה כי הוגש היתר בניה מס' 2002/0629.02 בשנת 2023 לבניין חדש אך הבקשה נסגרה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
<u>6320-</u> שינוי יעוד מגרש משטח ציבורי פתוח למג' 4, שנת 2002. <u>עמ/9-</u> העיר העתיקה וסביבתה, שנת 1977. <u>0894857-</u> תכנית אב ואדי אלג'וז, שנת 2020. -					
היתרים: לא נמצאו היתרים					
עבירות בניה: <u>2002/0629.00-</u> עבירת בניה עבור בניין ו-6 יח"ד – הבקשה נסגרה. שנת 2004. <u>2002/0269.01-</u> תיק פיקוח. שנת 2004. <u>2002/0629.02-</u> עבירת בניה עבור בניין ו-6 יח"ד – הבקשה נסגרה. שנת 2004. <u>2002/7432.00-</u> עבירת בנייה. שנת 2005. <u>2008/6830.00-</u> הופקה טיוטת כתב אישום. שנת 2017.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ללא ערך שימורי.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לח. ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור פיתוח עירוני. לט. התייחסות לתכנית הבנייה- מגורים עד 6 קומות, 240% בניה מירבי. מ. תכנית שכונתית- 0894857- תכנית אב ואדי אלג'וז מא. תקן חנייה עירוני- בינוי 1/1.33 או 1/2.					
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
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
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

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	ציפוף ותוספת יח"ד	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	אין פתרון חניה בגבולות התכנית.	
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה:

חניה:

1. התכנית מציעה תוספת של 6 יח"ד ללא פתרון חנייה הולם בתחומה: מוצגים בנספח הבינוי מקומות חניה קיימים ומוצעים מחוץ לקו הכחול של התכנית, בשטח השצ"פ המצרני. אין כלל התייחסות לפתרון חניה של יח"ד מוצעות בתכנית בקו הכחול של התכנית.

מצב קיים ומסמכים:

2. על פי ה GIS נראה כי קיימות חריגות בניה רבות כגון מבנים בקומת הקרקע בשטח החצר, גגות וגדרות. התכנית מתעלמת לחלוטין מחריגות אלה ולא מציגה אותן במסמכי התכנית.

3. במסמכים שהוגשו מצויין כי הבניין נבנה לפי היתר שמספרו 2002\489 אשר לא אותר במערכת. ולכן נוצר מצג שווא, אשר לא משקף את הקיים בפועל.

4. מפלס הקרקע של התכנית נמוך בכ-2 קומות ממפלס הרחוב ופתרון הגישה הקיים הנו מחלקה המאושרת כשצ"פ דרך גרם מדרגות שאינו מהווה פתרון הולם. התכנית לא מציעה הסדרת כניסה הולמת ומונגשת למבנה.

5. ישנן עוד הערות טכניות רבות אשר דורשות התייחסות כגון: ישנו חוסר תאום בין קווי הבניין בתשריט לקווי הבניין בנספח הבינוי.

6. התכנית אינה מראה חלוקה של פנים המבנה כנדרש. יש לעדכן את כלל המחיצות והשימושים בחללים בכלל האגפים של המבנה בכלל מסמכי התכנית, תכנון ממ"דים בהמשך לעמודה קיימת ובהתאם להנחיות הג"א.

7. לסיכום, לאור היעדר פתרון חנייה הולם מקובל בתחומי הקו הכחול ולאור מצג מסמכים לקוי - התכנית דנן לדחייה.

הערות טכניות

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1319458
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	שמעוני רחל
עורך התכנית :	ילנה טורבן
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	
כתובת	בורוכוב 16 , קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	79	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה	
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות _____7_____ תשריט 5	

תוכנית להרחבות יח"ד - שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'. - קביעת שטח בניה בסך 656.38 מ"ר מתוכם, 606.42 מ"ר עיקרי ו-49.96 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. תוספת של 157.81 מ"ר עיקרי - קביעת קווי בניין. - קביעת גובה הבינוי ל-4 קומות ועליית גג. תוספת קומה 1 - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה. - קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	4	499	100	656.38	132% בניה מירבי
סה"כ	4	499	100	656.38	
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית קיים מבנה מגורים בן 4 קומות : 3 קומות בנסיגה כלפי רח' בורוכוב, ו-4 קומות כלפי רח' אנילביץ'. למבנה גג רעפים חלקי. 4 יח"ד קיימות. קיימות מספר רב של עבירות בניה					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1026202 משנת 2022. תוכנית להרחבות בסמכות וועדה מחוזית - נגנזה (מגיש התוכנית משך את התוכנית טרם דיון בוועדה מחוזית) 802272 משנת 2021 תוכנית להרחבות ולהכשרת פיצול דירה . בסמכות וועדה מקומית – הוחלט להפקיד את התוכנית ללא תוספת יח"ד מהטעמים ובתנאים הבאים : - התחדשות עירונית -ההרחבות יצומצמו בתיאום מחלקת התכנון					

2. לא תאושר יחידה נוספת משום נושא החניה שהינה ללא פתרון והפגיעה בהתחדשות עתידית במתחם.			
- מאחר והיחידה קיימת בפועל יש לסמנה להריסה ולקבוע כי תנאי להפקדת התכנית הינו ביטולה ואישור מחלקת הפיקוח לנושא. 5270 משנת 2000 תוכנית להרחבות, קביעת יעוד מגורים 5 מיוחד, תוספת 166 מ"ר עיקרי (סה"כ 448.61 מ"ר) ב- 3 קומות.			
היתרים:			
1969/1080.01 משנת 2022 היתר להרחבה דירה בקומה 2 בצד המזרחי של המבנה, תוספת 67 מ"ר עיקרי, סה"כ – 405.96 מ"ר עיקרי			
עבירות בניה:			
2019/6335.00 – בוצעה הגבהת גג רעפים לצורך תוספת קומת גג למגורים. בנוסף פוצלה יח"ד קטנה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מב. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני מג. התייחסות לתכנית הבנייה- עד 6 קומות מד. תכנית שכונתית- מתחם "אפור" ע"פ תכנית האב יובלים גנים – פרוייקטים מיוחדים איזור A מה. תקן חנייה עירוני- גבוה, בתחום מוטה תחבורה ציבורית			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני		לא התקבל	
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת		הנדון: חו"ד תכנית מס' 1319458 – רח' בורוכוב 16, קרית יובל	

כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה עבור יח"ד קיימת ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 5270 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 79 בגוש 30408, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש : - בגוש 30408 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 20.06.1969 הקבעה את גבולות חלקה 79. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. 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.	המידע התכנוני
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. יש להסיר את קווי הבניין המיוחדים למרפסות יש להציע קו בניין אחיד ורציף לכל המבנה
2. יש להשלים סימון כל העצים שבשטח התוכנית וסימונם כמקובל לעקירה/שימור. נראה כי בפינה הצפון מערבית ישנו עץ/עצים בוגרים וישנו חשש סביר כי התוספת המוצעת באגף המערבי לכיוון צפון באגף המערבי תפגע בעץ. יש לקבל חוות דעת פקיד היערות לעניין זה.
3. גדר האבן כלפי רחוב בורוכוב, חורגת לתחום הדרך. יש לסמן להריסה את כל פיתוח השטח הפולש לייעוד הדרך. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת הפלישות בפועל ובנייה של גדר בגובה 1.2 בגבול מגרש המגורים.

4. בתחום התוכנית עבירות בניה רבות, יש לסמן את כל עבירות הבניה שאינן להכשרה במסגרת התוכנית המוצעת להריסה, תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסה בפועל
5. התוכנית מציעה שימוש בחלל הגג ליח"ד 3 ו-4, במידה והגג הינו בבעלות משותפת לפי תשריט בית משותף יש להמציא הסכמות שכנים כנדרש
6. במידה ואכן חלל הגג הינו שטח פרטי בבעלות הדירות מתחת להן, בדירות אלו מתוכנן גרם מדרגות פנימי, בצל עובדה זו, לא ברורה נחיצות המשך גרם המדרגות המשותף אשר ממשיך לקומה ב'. עולה החשש כי לאחר גמר הבניה, יפרץ הקיר מחדר המדרגות ובכך יתאפשר פיצול יחידות הדיור. יש להטמיע בהוראות התוכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין כמות יחידות הדיור.
7. יש להגדיל גובה קומה ב' – לגובה קומה מינימלי למגורים לפי חוק- 250 ס"מ נטו, ללא הגבהת גובה גג עליון.
8. התוכנית מציעה הרחבות בחזית הפנימית הפונה לשביל גישה ולכניסה לחדר המדרגות של המבנה, תכנון זה מייצר מעבר צר בין קירות אטומים, לאור השטחים הנרחבים שהתוכנית מוסיפה ניתן לבטל הרחבה זו.
9. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
10. שלבי ביצוע – יש לתקן בהוראות התוכנית ולקבוע כי הבניה תהיה בהינף אחד בלבד.
11. יש להשלים חוות הדעת האגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
12. י שלצין בהוראות התוכנית לפי אילו סעיפים בחוק מבוקשות ההרחבות ולהוסיף לנספח בינוי טבלת לבדיקת שטחים והתאמה לסמכות עפ"י הסעיפים הנ"ל
13. עריכת התוכנית תהיה מול המחלקה לבקרת תוכניות ממוחשבות
14. שליחת הודעות לחלקות המצרניות 78, 80 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

16. להגדיל קנ"ם של תשריט בהתאם לגודל דף

17.

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1127109
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	בורק פסח
עורך התכנית:	שפירא משה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	05/09/2024
כתובת	יפו 92 , מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30071	42	כן

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

הרחבות בינוי למבנה המוגדר כמונומנט כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 והרחבת דרך למבנים ומוסדות ציבור לדת - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 800 מ"ר המהווים 597% בניה - קביעת מס' יח"ד ל- 1 - קביעת קווי בניין מרביים חדשים - חפירת קומת מרתף - קביעת הוראות לעניין הריסה, ושימור - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר 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 לדת	1	133.99	100	800(כולל שטחים בתת הקרקע)	597% בניה
סה"כ	1	133.99	100		

תיאור המצב הקיים
בית כנסת 'זהרי חמה': מבנה היסטורי ייחודי בן 4 קומות שנבנה כחלק מבניה טורית-יהודית-היסטורית בשלהי המאה ה-19. למבנה המקורי חצר צפונית ובה בור מים מקורה בקמרון חביתי. בחזית קומתו העליונה של המבנה הותקן שעון שמש כמאפיין בולט וייחודי בעיר והגורם לקביעתו כמונומנט.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
מתאר 62 קבעה ייעוד של אזור מגורים 3 (90% ב- 3 קומות)			
תכנית מס' 1680 משנת 1972 קבעה חלק מהמגרש להרחבת דרך			
תכנית המונומנטים מס' 2097 משנת 1989 קבעה את המבנה כמונומנט			
היתרים:			
היתר 1950/0513.00 תוספת בניה/ הרחבה לבנין קיים. תאריך 1.11.1950			
עבירות בניה:			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה מוגדר סטטוטוריות כמונומנט ולו סמליות וחשיבות אדריכלית, עירונית, תרבותית והיסטורית ברמה גבוהה מאד.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מו. ייעוד לפי תכנית המתאר – מע"ר			
מז. התייחסות לתכנית הבניה – מע"ר – 8 עד 10 קומות			
מח. תכנית שכונתית – מע"ר צפון – מתחם לתכנון כולל בהתייחסות מיוחדת בראייה מתחמית			
מט. תקן חנייה עירוני – מע"ר			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
מרכז מטרופוליני, אזור מוטה תחבורה ציבורית, אזור פיתוח עיאוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

לא התקבל	התובע העירוני
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1127109 – רח' יפו 92, מחנה יהודה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת זכויות בניה בחלקו האחורי של המבנה ובתת הקרקע . הסדרת הבינוי הקיים תוך התייחסות להנחיות שימור למבנה לשימור. הסדרת תוספות בניה קלות באחורי המבנה. התכנית חלה על חלקה 42 בגוש 30071, מדובר בגוש שומה, בהתאם למכתב מודד מחוזי לא קיים רישום לחלקה והינה נכללת בגוש 31891 הנמצא בהליכי הסדר. בדיקה מול מפת גוש : - בגוש 30071 קיימת מפת גוש שומה. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמת הגוש. 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.	
סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה 22.9.24 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 010 /2024 מספר תיק שימור 6360 נתונים כלליים כתובת	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

יפו 92 בית כנסת 'זהרי חמה'	
שם המבקש	
מגישים : פסח בורק. עורכי בקשה : משה שפירא	
סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
101-1127109	
סמכות	
מחוזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30071	
42	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תוספות בניה חדשות במבנה ביכנ"ס 'זהרי חמה' המוגדר כמונומנט- מבנה היסטורי טורי בן 4 קומות. התוספות בחלק הצפוני (אחורי) בחלקה במיקום חצר היסטורית. בנוסף מוצעות חפירת קומת תת"ק למקלט תוך הריסת חצר ובור מים היסטוריים קיימים והריסת גג רעפים היסטורי עבור מרפסת גג ותוספת מגדל תצפית.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : מחנה יהודה	
שימור סטטוטורי	
כן. מונומנט לשימור בתב"ע 2097 (רשימת מונומנטים)	
רשימת שימור	
נכלל ברשימת שימור מאושרת (מס' אתר 252)	
מבנה היסטורי	

כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור: אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד תיק תיעוד חלקי (שפירא אדר', אוק' 2022) התייחסות למסמכי התכנית שעברה לסטטוס 'בבדיקה תכנונית' ביום: 5.9.24 מצב מוצע: מוצעות תוספות בניה חדשות במבנה ביכנ"ס 'זהרי חמה' המוגדר כמונומנט- מבנה היסטורי טורי בן 4 קומות. התוספות בחלק הצפוני (אחורי) בחלקה במיקום חצר היסטורית. בנוסף מוצעות חפירת קומת תת"ק למקלט תוך הריסת חצר ובור מים היסטוריים קיימים והריסת גג רעפים היסטורי עבור מרפסת גג ותוספת מגדל תצפית. מצב קיים: בית כנסת 'זהרי חמה': מבנה היסטורי ייחודי בן 4 קומות שנבנה כחלק מבניה טורית- יהודית-היסטורית בשלהי המאה ה-19. למבנה המקורי חצר צפונית ובה בור מים מקורה בקמרון חביתי. בחזית קומתו העליונה של המבנה הותקן שערן שמש כמאפיין בולט וייחודי בעיר והגורם לקביעתו כמונומנט. הערכת משמעות האתר: בית כנסת 'זהרי חמה': מבנה היסטורי ייחודי בן 4 קומות שנבנה כחלק מבניה טורית- יהודית-היסטורית בשלהי המאה ה-19 למבנה שנבנה מלכתחילה כבית כנסת נוספו 3 קומות באותה עת שהפכו אותו למבנה הגבוה ביותר בעיר החדשה בעת בנייתו. למבנה המקורי חצר צפונית ובה בור מים מקורה בקמרון חביתי וכן היה קיים צריח בראש הגג שנשרף בשנות ה-40. אחד ממאפייניו הייחודיים שהפכו את המבנה למונומנט היה שערן שמש גדול בחזית קומתו העליונה ומכאן שמו- בית כנסת 'זהרי חמה'. בית הכנסת היה מהראשונים בשכונת מחנה יהודה. שתי הקומות הראשונות שמשו כבית הכנסת אורחים לעניים (תפארת ציון) ושתי הקומות העליונות כבית כנסת ובית מדרש. המבנה מוגדר סטטוטוריות כמונומנט ולו סמליות וחשיבות אדריכלית, עירונית, תרבותית והיסטורית ברמה גבוהה מאד תכנית מאושרת בתוקף: מתאר 62 + 1680 + 2097 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3 + דרך חדשה או הרחבה + מונומנט לשימור תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30071ג)- אזור מגורים 3 14.12.1972: תכנית 1680 הרחבת רח' יפו: דרך חדשה או הרחבה 16.1.1989: תכנית 2097: מונומנט לשימור היתרים: 1.11.1950: היתר 1950/0513.00 תוספת בניה/ הרחבה לבנין קיים. מבקש: תפארת ציון הכנסת אורחים מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034) + ציר רק"ל. מס' קומות: מתחם לתכנון כולל בראייה מתחמית (מע"ר צפון) + 10 קומות תוך שמירה על הבינוי הקיים (מדיניות צירי רק"ל סעי' 1 + 32.5)	
--	--

חוו"ד מח' שימור: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: - שימור מונומנט: יש לשמר את המבנה ההיסטורי הקיים במלואו, כראוי למונומנט, וכולל האלמנטים הבאים: - שימור כלל המבנה במלואו, כולל דפנותיו (קירות צדדיים) ותקרות קיימות בכל הקומות ההיסטוריות. - שימור בורות המים במלואם: יש לסמן את בורות המים הקיימים לשימור ולהשמישם באופן ראוי האפשרי בו. - שמירת כל פרטי הפנים המקוריים/ההיסטוריים הקיימים כיום במבנה. - גג רעפים היסטורי: יש לשמור על גג הרעפים ההיסטורי. יש להשלים את השיפוע הצפוני החסר בגג המשופע. יש להטמיע הנחיות לשמירת חלקי הגג כחלק מהוראות התכנית. יש לבטל את מרפסת הגג המוצעת. - שחזור מגדל תצפית היסטורי: ככל ויוגש תיעוד היסטורי מדויק של מגדל התצפית ההיסטורי ניתן יהיה לשקול את בנייתו מחדש ושחזורו באופן זהה למקור בלבד וכחלק מגג הרעפים. - קומת מרתף: אין להציע חפירה תחת המבנה ההיסטורי. זהו מונומנט ציבורי נדיר העשוי קמרונות וכל חפירה תחתיו מסכנת אותו ואת האלמנטים היחודיים בו. - בורות המים: אין להציע הריסה שלהם כאמור לעיל. יוצע פתרון לחדר מדרגות מחומרים קלים ושלא יעמיק לקומה התת קרקעית. - קומות חדשות באגף האחורי: ניתן להציע הרחבה באגף אחורי עד שלוש קומות שאינה מצריכה/דורשת מעלית. הרחבה זו מותנית בחוו"ד מהנדס שימור שתציג כיצד ניתן לבנות הרחבה זו ללא פגיעה בבור הייחודי הקיים - סמטת חיים ולירו: מוצע חתך רחוב בלתי סביר לכיוון סמטת חיים ולירו שהינה סמטה צרה להולכי רגל ברוחב כ-2 מ' בלבד. יש להציע תכנון המתאים לחתך רחוב זה. - מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. בתיאום עם מח' השימור. - תיעוד המונומנט: יש להשלים את תיק תיעוד לתיק מלא כתנאי מקדים לכל דיון במבנה זה באישור מח' השימור. - תשריט: יש לסמן בתשריט המוצע את כל מתאר המבנה ההיסטורי הקיים לשימור ולסמנו גם כמונומנט. - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המונומנט ההיסטורי הקיים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע. - נספח הבינוי: יש לסמן כל חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור כמקובל (סגול). - תנאים להיתר: הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערכות בנקאית. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה

חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף תברואה	בית הכנסת יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר בשלב קבלת היתר הבניה יש לקבוע פגישה נוספת לקביעת מיקום הפח

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	ציר רק"ל	
סביבה ונוף:		חפירה מתחת למונומנט הריסת בור מים
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לצמצם את מס' הקומות המוצע בחזית הצפונית שפונה לסמטת חיים ולירו ל- 2 קומות מאחר ומדובר על סמטה צרה ביותר להולכי רגל ברוחב של פחות מ- 3 מ'. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
- יש לשמר את המבנה ההיסטורי הקיים במלואו, כראוי למונומנט, וכולל האלמנטים הבאים:
 - כלל המבנה במלואו, כולל דפנותיו (קירות צדדיים) ותקרות קיימות בכל הקומות ההיסטוריות.
 - בורות המים במלואם: יש לסמן את בורות המים הקיימים לשימור ולהשמיש אותם באופן ראוי האפשרי בו.
 - כל פרטי הפנים המקוריים/ההיסטוריים הקיימים כיום במבנה.
 - גג רעפים היסטורי: יש לשמור על גג הרעפים ההיסטורי. יש להשלים את השיפוע הצפוני החסר בגג המשופע. יש להטמיע הנחיות לשמירת חלקי הגג כחלק מהוראות התכנית. יש לבטל את מרפסת הגג המוצעת.
- ככל ויוגש תיעוד היסטורי מדויק של מגדל התצפית ההיסטורי ניתן יהיה לשקול את בנייתו מחדש ושחזורו באופן זהה למקור בלבד וכחלק מגג הרעפים ובתאום מול מח' שימור.
- אין להציע חפירה תחת המבנה ההיסטורי. זהו מונומנט ציבורי נדיר העשוי קמרונות וכל חפירה תחתיו מסכנת אותו ואת האלמנטים הייחודיים בו.
- אין להציע הריסה של בורות המים כאמור לעיל. יוצע פתרון לחדר מדרגות מחומרים קלים ושלא

יעמיק לקומה התת קרקעית.

6. ההרחבה באגף האחורי שפונה לסמטה מותנית בחו"ד מהנדס שימור שתציג כיצד ניתן לבנות הרחבה זו ללא פגיעה בבור הייחודי הקיים.
7. מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. בתיאום עם מח' השימור.
8. יש להשלים את תיק תיעוד לתיק מלא כתנאי מקדים לכל דיון במבנה זה באישור מח' השימור.
9. יש לסמן בתשריט המוצע את כל מתאר המבנה ההיסטורי הקיים לשימור ולסמנו גם כמונומנט.
10. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המונומנט ההיסטורי הקיים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
11. יש לסמן כל חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור כמקובל (סגול) בנספח הבינוי.
12. לקבוע סעיף סטייה ניכרת לנושאי השימור.
13. תנאים להיתר: הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
14. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.
15. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור של מח' שימור.
16. יש לצרף תשריט מצב מוצע עדכני חתום דיגיטלי ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
17. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
18. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוות דעת: תושייה, כבאות, נכסי עירייה, עתיקות, חשמל איכות הסביבה, אדריכל העיר, תברואה, חשמל.
19. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
20. רישום תצ"ר בשטח התכנית יהא תנאי למתן היתר בניה.
21. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30071 חלקות 39, 41, 43
22. 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.

מספר סידורי: 22

מספר התכנית :	1167469
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	ד.ב.ג.ר.ו.נ.ר.י.ם
עורך התכנית :	ודעי עמיקם
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	25/08/2024
כתובת	דב גרונר 10 , תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30204	11	כן
30204	57	לא
30204	59	כן
30204	12	כן
30204	53	לא
30204	13	כן
30204	10	כן

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

התכנית מציעה התחדשות עירונית של מתחם דב גרונר : הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית הכוללים 88 יח"ד והקמת 3 מגדלי מגורים בני 28-31 קומות מעל קומות חנייה, כמפורט להלן : - שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 וחנייה פרטית למגורים ד', שצ"פ ומבנים למוסדות ציבור. - קביעת הוראות לבינוי בייני מגורים בני 28-31 קומות מעל הכניסה הקובעת. - קביעת הוראות לבינוי מבנים ומוסדות ציבור ל-4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 קומה מתחתיה. - קביעת הוראות לבינוי חניון. 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחתיה. - קביעת 390 יח"ד חדשות, תוספת של 302 יח"ד על המאושר (מכפיל של 4.43) - קביעת שטחי בנייה ל-84,879 מ"ר, מתוכם : <u>מגורים</u> : 37,050 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-17,180 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, <u>חניון למגורים</u> : 5,371 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו-20,068 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.

ג. מבנים ומוסדות ציבור: 1,780 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-760 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. 2,700 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.7.
ד. קביעת קווי בנין במגרשים ומגבלות בניה.
7. קביעת גובה המבנים המקסימאלי.
8. קביעת שטחי הבניה המותרים.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות שימור והעתקת עצים.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה
12. קביעת אמצעים והוראות למזעור הפגיעה בסביבה ולצמצום מפגעים הנובעים מהקמת התכנית.
13. קביעת הוראות להריסת מבנים.
שטח מבי ליח"ד ממוצעת: 95 מ"ר + 12 מ"ר עבור ממ"ד.
צפיפות: 70 יח"ד לדונם (נטו). כ-38 יח"ד לדונם (ברוטו).

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		1,773.58	17.36	2,540 מ"ר	143% בנייה
מגורים ד'	390	5,592.59	54.75	54,230 מ"ר + 5341 חניון מעל הכניסה הקובעת	המהווים 1065% בנייה כולל החניון העילי.
שצ"פ		2848.63	27.89		
סה"כ	390	10,214.81	100		
תיאור המצב הקיים					
במצב הקיים ישנם 4 בניינים בני 3-4 קומות ושטח ירוק משופע בעצים מסביבם. קיימות 88 יח"ד.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1885 א משנת 1974 שיעדה את השטח למגורים 1 ושטח לחנייה פרטית למגורים אלו.					
תכנית 5/5/04 משנת 1984 ייעדה מגרשים אלו לבניית מגורים רבי קומות.					
תכנית 3894 משנת 1990 קובעת תנאים לתוספות בנייה.					
היתרים:					
2019/0478.00 משנת 2023 לבניית ממ"דים בדב גרונר 8.					
עבירות בניה:					
לא רלוונטי מאחר והמבנים הקיימים בתחום התכנית מוצעים להריסה.					

התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נ. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני נא. תכנית שכונתית-שטח התכנית נמצא בתחום תכנית אב להתחדשות עירונית בשכונת תלפ"ז – לא אושרה. במסגרת תכנית זו שטח התכנית נמצא בחלק המזרחי שטח מתחם י"ד. גובה הבינוי המומלץ בתכנית האב הינו 21-22 קומות עם דירוגים בקומות העליונות. נב. תקן חנייה עירוני- גבוה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	תמ"א 42 הינה תכנית מתאר ארצית משולבת לתשתיות תחבורה יבשתית. יצוין כי התכנית נמצאת בשלבי אישור סופיים. מבדיקה עולה כי סימון קווי של אזור לרכיבה על אופניים עובר ברחוב דב גרונר.		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	ראה הרחבת מטה בחוות דעת מח' מדינות תכנון
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	ל"ר		

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	

	יש לתכנן מערכת פנאומטית + טרמינל יש לדאוג לפתרון אשפה למסחר- דחסנית ומכבש קרטונים בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקביעת מיקום וגודל וכמות
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
1167469 להלן הערות ראשוניות אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה 1. יש לתכנן מעברים דרך המגרש שיאפשרו נגישות לציר רק"ל המתוכנן 2. נדרש לתאם את התכנית עם פרויקטור ויועץ תנועה של תכנית אב ארמון הנציב 3. יש לוודא מספר כניסות לחניון. האם כניסה אחת מספיקה 4. המקרא לא תואם את התכנית. יש לעדכן 5. יש לשפר את הגרפיקה (שביל אופניים בצבע שחור וכד')	
מתכנן אזורי/שכונתי	לא התקבל
המחלקה לנגישות	- יש להציע פתרון למעבר נגיש המקשר בין הרחובות דב גרונר ועולי הגרדום. הפתרון יכול להיות, אמצעי מכני. - לאורכו של רחוב דב גרונר, תהא מדרכה רציפה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים בבניין, תהא כניסה נגישה. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה

לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. - 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.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות
לא התקבל	צוות בקרת תכנון פיזי
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
הנדון : חוות דעת לתב"ע 1167469, תלפיות מזרח [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 8 מתאריך 6.3.2024 ולגרסת תשריט מוצע 7 מתאריך 5.3.2024] 1. המקום : תלפיות מזרח, רח' דב גרונר 4, 6, 8, 10 (שטח בין רח' דב גרונר ממערב לרח' עולי הגרדום ממזרח). גוש 30204 חלקות 10-13, ו-59 בשלמותן, וחלקי חלקות 8, 53, 57 ו-59. שטח התכנית 10.215 דונם. 2. מצב סטטוטורי : כמעט כל שטח התכנית (10,035 מ"ר) מיועד לאזור מגורים 1 לפי תב"ע 1885א ותב"ע 1885ג; וכן שטח קטן לחניה פרטית – 180 מ"ר. במתחם קיימים כיום 4 מבנים בני 3-4 קומות הכוללים 88 יח"ד. 3. מצב מוצע : שינוי יעודי הקרקע בשטח התכנית למגורים ד' – תא שטח 101 בשטח בסך 5,592 מ"ר; למבנים מוסדות ציבור – תא שטח 401 בשטח 1,773 מ"ר; ולשצ"פ – תא שטח 601 בשטח 2,849 מ"ר. מוצעת התחדשות עירונית הכוללת הריסת המבנים הקיימים והקמת שלושה בניינים בגובה של 28 עד 30 קומות לשימושי מגורים, מעל 4-6 קומות ת"ק לחניה ומחסנים. מוצעות סה"כ 390 יח"ד בתא שטח 101. מדובר בתוספת של 302 יח"ד. מתקבלת צפיפות	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

בינוי נטו של 69 יח"ד לדונם. מוצע תמהיל בגודל יח"ד, כך שלפחות 8% ממס' יח"ד יהיו קטנות מאוד, ולפחות 12% ממס' יח"ד יהיו קטנות. לא מצוין שטח מקסימלי של יח"ד קטנות מאוד וקטנות, אך שטח דירה ממוצעת (עיקרי+ממ"ד) יהיה עד 110 מ"ר. כמו כן תתאפשר הקמת "דירות" בכמות שלא תעלה על 30% מיח"ד בתכנית, כלומר 117 יח"ד. לפי הנתונים בטבלה 5, סך השטח הכולל המוצע בתא שטח 101 (כולל שטח חניון ת"ק וחניון מעל הכניסה הקובעת) הוא 79,639 מ"ר, מתוכו 54,230 מ"ר שטח מרבי ללא חניון (974% בנייה), ו-37,050 מ"ר שטח עיקרי (665% בנייה). תותר תוספת שטחים משותפים לרווחת הדיירים (כגון לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכו') בהיקף שלא יעלה על 150 מ"ר בכל בניין. שטחים אלה יוקמו בקומת הקרקע או במרתפים. תא שטח 401 המיועד למבנים ומוסדות ציבור מוצע בצדה הצפוני של התכנית על חלקה 10, ויותר בו שימושים של חינוך, תרבות, דת, בריאות, ספורט, רווחה, משרדי עירייה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות וכל הדרוש לתפקודם. לפי טבלה 5 מוצע בתא שטח 401 שטח כולל בסך 5,240 מ"ר, מתוכו 2,540 מ"ר מירבי (143% בנייה) ו-1,780 מ"ר עיקרי (100% בנייה). יותר בינוי של 4 קומות מעל קומה אחת ת"ק. 4. הערכת התכנית : 5. 6. מדובר בתכנית פינוי-בינוי – המוצעת בשטח מתחם יד' וחלקו הדרומי של מתחם ט' לפי תכנית האב להתחדשות עירונית בתלפיות מזרח. השטח הכלול בתכנית המוצעת מיועד למגורים וחזית מסחרית כלפי רחוב עולי הגרדום ממזרח (תא שטח 626 וחלקו הדרומי של תא שטח 629 בתכנית האב). 7. בהיתן גודל משק בית ממוצע של 3.8 (ע"פ הנחת תכנית האב), בתחום התכנית הכולל 390 יח"ד צפויים להתגורר 1,482 תושבים. לפי שנתון חינוך בגודל 2.2% צפוי סך של 33 ילדים בשכבה. לפיכך עבור האוכלוסייה הצפויה להתגורר בתחום התכנית צפוי ביקוש ל-2 כיתות מעון יום, 3 כיתות גן ילדים, 7 כיתות ב"ס יסודי ו-7 כיתות ב"ס על-יסודי. שצ"פ - לפי מדד של 3 מ"ר לנפש, נדרש שצ"פ בשטח של 4.4 דונם. כמו כן נדרש בית כנסת עבור כ-350 מתפללים. יש לקבל התייחסות ממנהל אגף מבני דת	
---	--

לגבי השטח הנדרש עבור בית הכנסת. 10. התכנית מציעה תא שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בחלקה הצפוני. גודלו כ-1.77 דונם. עם זאת, צורתו לא רגולרית. אנו מציעים שיופרש שטח זה בגודלו בחלקה הדרומי של התכנית, תוך הרחבת הגבול שלה דרומה כך שיכלול גם את המגרש המאושר למבני ציבור שמדרום – מגרש ב לפי תב"ע 1885ג. שטח מגרש זה הוא כ-1.43 דונם וקיים בו מבנה בן קומה אחת הכולל שתי כיתות גן בלבד. לאור התוספת המשמעותית של יח"ד המוצעות בתכניות בסביבה זו של תלפיות מזרח, נדרש לספק מענה מיטבי לצרכי ציבור ובכלל זה גם ניצול טוב יותר של שטחים ציבוריים קיימים. הצעתנו לצרף שטח זה יחד עם השטח המופרש תאפשר מגרש למבני ציבור בשטח של כ-3.2 דונם (שטח זה יכול לשמש לבי"ס יסודי בן 12 כיתות, בכפוף להתייחסות מנח"י). 11. יש להציע הקצאות מבונות עבור מעונות וגני ילדים כמפורט להלן: (1) אשכול מעונות יום בן 3 כיתות בשטח 441 מ"ר בנוי (147 מ"ר בנוי לכל כיתה), וכן שטח לחצרות צמודות בסך 305 מ"ר. יש להבטיח כניסה נפרדת מהמגורים ונגישות מלאה למטבח בישול עצמי. (2) שטח ציבורי בנוי עבור 3 כיתות גני ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א, סה"כ 390 מ"ר בנוי ו-525 מ"ר חצרות. 12. כמצוין לעיל, יש להציע גם שטח עבור בית כנסת, בהיקף שייקבע בתיאום עם מנהל אגף מבני דת. 13. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת. 14. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע. 15. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין". 16. כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. 17. הוראות התכנית כוללות סעיף המאפשר לכלול דיוריות בכמות שלא תעלה על 30% מיח"ד. לפיכך באופן תאורטי עשויות להתווסף 117 דיוריות המשמשות משקי בית נפרדים. יש לברר את הנושא ולא לאפשר תוספת זו במידה וכתוצאה מכך יתווספו 117 משקי בית אשר יידרש עבורם מענה ציבורי נוסף. 18. התכנית מציעה שצ"פ בגודל 2.849 דונם, כלומר פחות מ-2 מ"ר לנפש. עם זאת, סך השטחים בייעודי קרקע ציבוריים הוא 4,622 מ"ר, כלומר כ-45% משטח התכנית. כאמור לעיל, השטח למבני ציבור שאמור להתקבל בהתאם להצעתנו לעיל, יוכל לשמש כבי"ס, ולכן עדיף לדעתנו לשמור על גודלו ולא לצמצם אותו לטובת הגדלת השצ"פ. לפיכך ניתן לקבל את שטח שצ"פ המוצע ובלבד שיהיה אפקטיבי לשימוש הציבור. 19. לפי נספחי הבינוי והחתכים מפלס השצ"פ המוצע נמוך בכ-4.5 מ' ממפלס רחוב עולי הגרדום שממזרח, ומופרד בקיר תמך. אמנם השצ"פ נגיש עבור תושבי הבניינים המוצעים בתכנית אך כלל לא נגיש ממזרח. לא ברור כיצד יהיה ניתן לפתח ולתחזק את השצ"פ אם	
---	--

אין גישה ישירה מהרחוב הסמוך. אנו סבורים שיש להימנע מכך ככל הניתן. יש לקבל בעניין זה את עמדת צוות אדריכל העיר.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התחדשות עירונית, ניצול הקרקע ותוספת יח"ד		התאמה לחזון העיר
מוצעת הפרשה מבונה לצורכי ציבור ושצ"פ	מוצע שטח חום לבית ספר במיקום שאינו מאפשר ניצול טוב של השטח ויעודי הקרקע בתחום הקו הכחול של התכנית	כלכלת היישוב/ הרשות: השפעות חברתיות:
חנייה בתת הקרקע	החנייה המוצעת איננה בתת הקרקע בפועל.	תשתיות ותחבורה:
	התכנית מציעה כריתה רבה של עצים וכן קירות תמך רבים וגבוהים.	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תחילה יצוין כי מדובר בתכנית המציעה שיפור של המרחב הציבורי ביחס לקיים וניצול טוב של הקרקע ע"י התחדשות עירונית. בהמשך לכך ועל מנת לשפר את התכנון המוצע ולצורך קבלת שטח יעיל ומשמעותי למבני ציבור, יש להציע החלפת מיקום של השטח החום המוצע בצפון תכנית זו ולהציעו בדרום התכנית תוך הכללת השטח החום הקיים בג"ח 30209/27. שטח זה בנוסף לשטח הציבורי הקיים דרומית לתכנית יאפשר יצירת שטח רציף ומשמעותי עבור שטח לבניין ציבורי שיוכל לשמש להקמת בית ספר.
2. יש לנצל את הפרשי הטופוגרפיה לטובת בניית החניון. החניון יוצע כולו בתת הקרקע ללא מופע כלפי רחוב דב גרונר התחתון. בין המבנים ניתן להציע בינוי של שטח עיקרי תוך ניצול

- הטופוגרפיה עבור דירות או מבנים לצורכי ציבור.
- לחילופין, כיוון שהתכנית מציעה 3 בניינים במרחקים של בין 25-30 מטרים, ניתן לבחון תוספת של בניין רביעי בבנייה מרקמית של עד 10 קומות לצורך מתן אפשרויות דיור מגוונות.
3. יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך בהתאם לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם.
4. היקף הבינוי בשטח החום ייקבע לעד 240% בנייה ב-6 קומות. קווי הבניין יסומנו כדלקמן: אפס כלפי שטחים ציבוריים ו-3 מ' כלפי שטחים פרטיים וסחירים.
5. לצורך הסדרת זכות הדרך של רח' דב גרונר, יש לכלול בקו הכחול של התכנית את שטח חלקה 30204/57 ממערב במקטע אשר נושק לקו הכחול של התכנית. יש לבצע תיאום לכך עם תכנית ממערב מס 1217165.
6. הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית לצורך הצרוף השטח החום הקיים מדרום לתכנית והסדרת רחוב דב גרונר.
7. יצוין כי התכנית מציעה שצ"פ בגודל של כ- 2.8 דונם שברובו מציע שמירה של החורשה הקיימת ממזרח התכנית ובכך תורם לשמירה על ערכי השכונה, עם זאת ובהמשך לכך התכנית מציעה 93 עצים לכריתה, המהווים 40% מהעצים בתחומה ו-139 עצים לשימור. כריתה זו הינה משמעותית מאוד בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן.
8. לאור הפרשי הטופוגרפיה בין רח' עולי הגרדום לרח' דב גרונר, יש להציע הנגשה מכנית בין שני הרחובות וזאת במטרה להנגיש את הדופן המזרחית של השכונה לוואדי קאשני אשר מהווה את מרכז החיים של השכונה ובעתיד גם תעבור בו רכבת קלה. השבילים המוצעים כלפי מזרח ומערב יוצעו ברחוב של לפחות 6 מ'. יש לייצר המשכיות בין המעברים המוצעים בתכנית זו למעברים מוצעים בתכנית מעבר לכביש ממערב, 1217165. בהתאם לנ"ל יש לתכנן לפחות שני מעברים שיהיו במרחק של כ- 80 מ'.
9. מאחר והחורשה הקיימת המוצעת לשימור נמצאת במפלס נמוך ממפלס רחוב דב גרונר, יש לבחון את הממשק של הבינוי המוצע עם הרחוב בדגש על מציאת פתרון הנגשה לבינוי בתיאום עם מחלקת תכנון עיר.
10. קווי הבניין יסומנו במרחק של 5 מ' כלפי השטח החום ולא אפס כפי שמוצע. כל הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות מרפסות זיז. המרחק בין מגדלי המגורים יהא לכל הפחות 18 מ'.
11. לאור החריגה המשמעותית בגובה לעומת כוונת תכנית האב יש להציג במסמכי התכנית נצפות של הבינוי המוצע בתכנית מ/אל העיר העתיקה ומאתר מצפתל.
12. גובה הכניסה של המבנה יוצע בהתאם להנחיות המרחביות ולא כפי שמוצע עד 6.5 מ' ברוטו.
13. תמהיל דיור: 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר. שטח דירה ממוצעת (עיקרי וממ"ד) בתחום התכנית יהא עד 100 מ"ר.
14. תותר הצמדת דיוריות לכ-20% ממספר הדירות המוצע, בהתאם לנוהל דיוריות בתכניות חדשות של מינהל התכנון. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח דיורית יהיה בין 25-50 מ"ד בלבד, הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארחת, לרבות ממ"ד, חניה ונגישות, תכנון הדיוריות יקבע בהיתר הבניה. עוד יצוין בהוראות כי הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין. יש לתקן בהוראות התכנית בהתאם.

בינוי ופיתוח

15. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
16. תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.
17. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
18. מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליחיד.
19. יוצע מחסן אחד בלבד ליחיד, בשטח של עד 8% משטח יחיד.
20. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
21. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
22. מרפסות שירות יפנו לחזיתות פנימיות וצידידות, אין להפנות מרפסות שירות ופתחי אוורור לרחובות דב גרונר ועולי הגרדום.
23. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

24. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון יש להציע הקצאות מבונות עבור מעונות וגני ילדים כמפורט להלן:
25. אשכול מעונות יום בן 3 כיתות בשטח 441 מ"ר בנוי (147 מ"ר בנוי לכל כיתה), וכן שטח לחצרות צמודות בסך 305 מ"ר. יש להבטיח כניסה נפרדת מהמגורים ונגישות מלאה למטבח בישול עצמי.
26. שטח ציבורי בנוי עבור 3 כיתות גני ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א, סה"כ 390 מ"ר בנוי ו-525 מ"ר חצרות.
27. יש להציע שטח עבור בית כנסת, בהיקף שייקבע בתיאום עם מנהל אגף מבני דת.
28. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת.
29. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע.
30. 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".

תנועה וחנייה:

31. בתיאום עם תושביה, יש להגיש נספח תנועה כמקובל כחלק מתהליך הפקדת התכנית.
32. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום התכנית ועפ"י תקן כל זאת בהתאם לאמור לעיל.
33. בתיאום מול תושביה, יש לבחון את חתך רח' דב גרונר ולהציע חתך רח' אשר יאפשר את שיפור המרחב הציבורי וההלכתיות.
34. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לעניין הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי עפ"י התקנות.

35. לאורכו של רחוב דב גרונר, תהא מדרכה רציפה. יש לוודא כי רוחב המדרכה תתוכנן ברוחב של 3.5 מ' לפחות.

תשתיות:

36. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת יש להציג פתרון חניות העלאה והורדה לטובת כיתות הגן המוצעות למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

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

38. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

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

נכסים:

40. תנאי להפקדה יהא השלמת חוות דעת מחלקת נכסים והטמעת הוראותיהם במסמכי התכנית.

41. ההפרשות המבונות ייחודו לרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

42. היקף נכס ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש לוודא קיום הוראה זו ולקבל על כך את אישור אגף נכסים.

43. יש לצרף סעיף הפקעה כללי כמפורט להלן: 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.

איכות הסביבה:

44. תנאי להפקדת התכנית יהא השלמת התיאום וקבלת אישור מח' איכות הסביבה.

עצים:

45. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. 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.

46. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

תברואה:

47. בתיאום מול אגף תברואה, יש לתכנן אשפה פנאומטית- 2 דחסניות 22 קו"ב למסחר- מכבש קרטונים. יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסגרת הבינוי. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. כתנאי לקבלת היתר יש צורך בתחשיב כמויות אשפה ופגישה נוספת עם אגף תברואה לקביעת כמות ופתרון סופי וקבלת אישורם לתכנית.

נגישות:

48. יש להציע פתרון למעבר נגיש המקשר בין הרחובות דב גרונר ועולי הגרדום. הפתרון יכול להיות,

אמצעי מכני.

49. ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים בבניין, תהא כניסה נגישה.
50. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
51. 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.

כללי:

52. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
53. לא יותר ניוד משטחי בניה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
54. לא יותר ניוד משטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
55. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
56. לא תותר הבלטת מרפסות וכל בינוי אחר לרבות אלמנטים עיצוביים מעבר לקווי הבניין.
57. לא תותר תוספת יח"ד מעבר למוצע בטבלה שבסעיף 5.
58. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות בינוי בעיר בנוסף לקרן תחזוקה ארוכת טווח עבור שבר ומנע.
59. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
60. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזורים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
61. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:
- א. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.
- ב. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
- ג. 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.
62. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף בעניין זמן מימוש התכנית ל- 7 שנים.
63. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 4/ב/34.
64. לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
65. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה לעבודה קהילתית, חח"י, איכות הסביבה, שפ"ע גננות, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי וכבאות בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
66. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
67. 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

68. יש לפרט בטבלה 5 סעיף ו'.
69. יש לשפר את הגרפיקה בנספח התנועה המקרא לא תואם את התכנית. יש לעדכן (שביל אופניים בצבע שחור וכד').
70. יש לקבוע יחס של החלפה לתכנית מתאר 62.

מספר סידורי: 23

פרטי תוכנית	
מספר התכנית :	1298728
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	ישיבת "נצח ישראל"
עורך התכנית :	שוהט אוריה
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	07/08/2024
כתובת	אבן עזרא 22 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30038	72	כן

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

התכנית מציעה תוספת 4 קומות על מבנה המשמש לישיבה ובית כנסת, להלן : 1. הוראות הריסת האגף הצפוני (בנייה מאוחרת) ובנייתו מחדש. 2. תוספת 4 קומות חדשות על מבנה הישיבה בן 2 הקומות לטובת שימושי : חדרי לימוד, חדר אוכל וספרייה. 3. תוספת 2 פירי מעלית. אחד בחזית מזרחית (לחזית רח' אבן עזרא) ושני לחזית צפונית אחורית. 4. הכשרת שטח בנוי בפועל במפלס קומת מרתף. 5. המרת שטח שירות (מקלט) לשטח עיקרי במפלס קומת מרתף. 6. תוספת מרפסות זיזיות בקומות החדשות בחזיתות צפונית ודרומית. 7. קביעת 6 קומות מעל כניסה קובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה קובעת. 8. קביעת שטחי בנייה ל – 2227.82 מ"ר מתוכם : 1402 מ"ר שטח עיקרי ו – 446 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. 280 מ"ר שטח עיקרי ו – 99 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. 9. קביעת קווי בנין. 10. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. 11. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. 12. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס. 13. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים. 14. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור	-----	928.26	100	230% בניה מרבים
תיאור המצב הקיים				
בית כנסת וישיבת נצח ישראל. בניין בן 2 קומות מעל הקרקע ועוד קומת מרתף. קומת המקלט מתאווררת בחצר אנגלית עמוקה ומקורה, בחזית דרומית ומערבית. המבנה המקורי הינו לשימור. מצפון וממערב למבנה נבנו תוספות מאוחרות.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				

תכנית מתאר 62 משנת 1959 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 2. בינוי עד 4 קומות ב 120% בנייה. תכנית מתאר רחביה 9988 אשר ייעדה את החלקה למבנים ומוסדות ציבור. התכנית קבעה שימושים ובין השאר שימוש בית כנסת בחלקה. בנוסף, ניתנו הנחיות שימור למבנה שסיווגו את המבנה לבניין לשימור הכולל אפשרות לתוספות בנייה. לפי תוכנית המתאר באזור זה מותר לבנות לפי אזורי מגורים א' ו-ב'. לפי אזור מגורים א' מותר לבנות עד 4 קומות מעל כניסה קובעת ולפי אזור מגורים ב' מותר לבנות עד 5 קומות מעל כניסה קובעת.	היתרים: 1950/1854.00 לטובת תוספת בנייה. הבקשה לא קודמה. 1985/0158.00 לטובת התקנת אביזרים. הופק היתר. 1985/0158.01 לטובת הריסת תקרות בסכנת קריסה ובנייה מחדש. הופק היתר בנייה. 1985/0158.02 לטובת תוספת 2 קומות על מבנה הישיבה, הריסת תוספת מערבית ובניית אגף. הופק היתר בנייה. 1985/0158.04 שינוי שימוש אגף הישיבה ממגורים לטובת הרחבת הישיבה. הופק היתר. עבירות בניה: על פי מערכת העירונית הוגשו מספר מועט של תלונות למחלקת פיקוח.
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
בתחום החלקה מצוי בנין היסטורי 'בית החבצלת' המשמש משנות ה 70 כמבנה ישיבת נצח ישראל. הבית הוקם בשנת 1925 כמבנה מגורים המבנה תוכנן ע"י האדריכלים הירושלמים הקר וילין בסגנון בניה אקלקטי-מקומי, מבנה אבן רבוע דו קומתי ממזרח במרכז החלקה ומוקף צמחיה עפ"י עקרונות תכנון שכונת גנים. בקומת הקרקע של המבנה תוכנן מהלך מדרגות חוץ שהוביל לדלת כניסה ראשית קשתית מצד מזרח וממנה למבואה סגורה בחזית דרומית המעוטרת בצמד חלונות מעליהם פרט קשת אבן מקלה, מעליה מרפסת מקורה שממשיכה לכל אורך קומה א' חזית דרומית ראשית כמרפסת פתוחה, וכן תוכננו מרפסות לצד מערב הפונות לגינה. חזיתות הצד והאחוריות של המבנה תוכננו עם חלונות רבועים. בקומת הקרקע תוכננו חדרי משותפים ובמרכז החלל גרם מדרגות (עץ) שהוביל לקומה העליונה ששימשה חדרי מגורים עם יציאה למרפסות בחזית דרומית ומערבית. בשלב בניה שני שנת 1950 נבנתה הרחבת בניה למגורים שתי קומות בצמידות לחזית הצפונית של המבנה. בשלב בניה שלישי שנת 2006 נבנתה הרחבת בניה בצמידות לחזית מערבית הבניין ההיסטורי ובהתאמה עיצובית שתי קומות הכוללת בניה בהמשכיות של חזית אבן ומרפסת בקומה הראשונה. מהבנין ההיסטורי נשמרה חזית דרומית וחזית מזרחית בשלמות, למעט שינוי פתח דלת חזית מזרחית שהפך לחלון חזית מזרחית. חזית מערבית נהרסה ולא נשמרו חללים פנימיים. נשמר מקטע חזית צפונית כלואה בין תוספת הבניה. נשמר/שוחזר פרט מסגרות סורג חלון חזית דרומית קומת קרקע. בשטח הצפון מערבי הפנימי של החלקה קיים שטח מקורה פרגולה המשמש בתי כנסת פתוח וסוכה. גדר אבן קיימת הוקמה בשלב מאוחר, במקור הותקנה גדר רשת ומאחוריה צמחיה שיחים ועצים. עפ"י סקר עצים נטועים בתחום החלקה והסביבה הקרובה 23 עצים בוגרים מהם 14 בערכיות גבוהה.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
- ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני - תכנית המתאר לרחביה 9988 - מבנים ומוסדות ציבור. א. בהוראות התכנית סעיף 4.2.1 ב' נכתב כי יותר שימוש בית כנסת בחלקה הנדונה. סעיף 4.2.2 א' קובע כי לא תותר הוצאת היתרי בניה לבניה חדשה או לתוספת בניה לבניינים קיימים אלא לאחר הפקדה ואישור של תכנית מפורטת בשטח שתתבסס על הוראות הבינוי והעיצוב בתכנית 9988 ועל עקרונות ב. תכנית הבניה מעל מפלס כניסה קובעת לא תעלה על 60% משטח החלקה ג. תכנית הבני המתחת למפלס הכניסה הקובעת לא תעלה על 80% משטח החלקה, יתרת השטח תהא מגוננת ונטועה על מנת לאפשר חילחול מי נגר עילי לקרקע ד. האתר נכלל ברשימת השימור של תכנית המתאר אתר מס' 2592 מסווג כ'בנין הכולל אפשרות לתוספות בניה' עליו חלות הוראות השימור המפורטות בסעיף 6.1. 3. תקן חנייה עירוני – גבוה.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30	
תואם	

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ			
מבני ציבור		כן	בהתאם לחוו"ד מדיניות תכנון
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 6 מונה תדפיס תשריט 6 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30038 חלקה 72 – העתק מפנקס השטרות בבעלות ישיבת רמיהלס מוילנא נצח ישראל בירושלים, מיום 26/2/1970. שטח החלקה 923.23. הערות הנכסים : אין הערות.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	התכנית חלה על חלקה 72 בגוש 30038, מדובר בגוש שומה, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש : - בגוש 30038 קיימת מפת גוש שומה הקבעה את גבולות חלקה 72. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. 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	התייחסות למבנים ואתרים לשימור רשימת השימור העירונית אתר מס' 3502 'בית החבצלת' תכנית המתאר לרחביה 9988 אתר מס' 2592 בסיווג 'בנין הכולל אפשרות לתוספות בניה' עליו חלות הוראות השימור המפורטות בסעיף 6.1 תיאור מצב קיים מדובר במגרש פינתי בצומת הרחובות אבן עזרא ורמב"ן, חלקה בעלת נצפות גבוהה הממוקמת בחלק הצפוני המוקדם של השכונה ההיסטורית - רחביה א' שתכנן אדרי' ריכארד קאופמן. בתחום החלקה מצוי בנין היסטורי 'בית החבצלת' המשמש משנות ה 70 כמבנה ישיבת נצח ישראל. הבית הוקם בשנת 1925 כמבנה מגורים למשפחת השופט גד פרומקין ששימש שופט יהודי ראשון ויחיד בבית המשפט העליון בתקופת המנדט הבריטי ונקרא ע"ש העיתון שהוציא

לאור אביו דב פרומקין בירושלים. המבנה תוכנן ע"י האדריכלים הירושלמים הקר וילין בסגנון בניה אקלקטי-מקומי, מבנה אבן רבוע דו קומתי ממוקם במרכז החלקה ומוקף צמחיה עפ"י עקרונות תכנון שכונת גנים. בקומת הקרקע של המבנה תוכנן מהלך מדרגות חוץ שהוביל לדלת כניסה ראשית קשתית מצד מזרח וממנה למבואה סגורה בחזית דרומית המעוטרת בצמד חלונות מעליהם פרט קשת אבן מקלה, מעליה מרפסת מקורה שממשיכה לכל אורך קומה א' חזית דרומית ראשית כמרפסת פתוחה, וכן תוכננו מרפסות לצד מערב הפונות לגינה. חזיתות הצד והאחורית של המבנה תכננו עם חלונות רבועים. בקומת הקרקע תוכננו חדרי משותפים ובמרכז החלל גרם מדרגות (עץ) שהוביל לקומה העליונה ששימשה חדרי מגורים עם יציאה למרפסות בחזית דרומית ומערבית. המבנה בנוי אבן טבעית בהירה בגוון צהבהב בסיתות עדין מעל מסד גס מסותתת טובזה. בשלב בניה שני שנת 1950 נבנתה הרחבת בניה למגורים שתי קומות בצמידות לחזית הצפונית של המבנה. את התוספת תכנן האדריכל דוד ברוצקוס בהפשטה לבניין ההיסטורי מחופה אבן מלאכותית. בשלב בניה שלישי שנת 2006 נבנתה הרחבת בניה בצמידות לחזית מערבית הבניין ההיסטורי ובהתאמה עיצובית שתי קומות הכוללת בניה בהמשכיות של חזית אבן ומרפסת בקומה הראשונה. מהבניין ההיסטורי נשמרה חזית דרומית וחזית מזרחית בשלמות, למעט שינוי פתח דלת חזית מזרחית שהפך לחלון חזית מזרחית. חזית מערבית נהרסה ולא נשמרו חללים פנימיים. נשמר מקטע חזית צפונית כלואה בין תוספת הבניה. נשמר/שוחזר פרט מסגרות סורג חלון חזית דרומית קומת קרקע. בשטח הצפון מערבי הפנימי של החלקה קיים שטח מקורה פרגולה המשמש בתי כנסת פתוח וסוכה. גדר אבן קיימת הוקמה בשלב מאוחר, במקור הותקנה גדר רשת ומאחוריה צמחיה שיחים ועצים. עפ"י סקר עצים נטועים בתחום החלקה והסביבה הקרובה 23 עצים בוגרים מהם 14 בערכיות גבוהה. היתרים מאושרים 1950/1854.00 הונפק בתאריך 04/02/1952 לתוספת/הרחבה אגף צפוני 1985/0158.00 והיתרי השינויים 01-04 שהונפקו בין השנים 2006-2010 לתוספת/הרחבה אגף מערבי תכניות מאושרות תכנית המתאר לרחביה 9988 בתוקף מתאריך 25/08/2015 קבעה יעוד חום - מבנים ומוסדות ציבור. בהוראות התכנית סעיף 4.2.1 ב' נכתב כי יותר שימוש בית כנסת בחלקה הנדונה. סעיף 4.2.2 א' קובע כי לא תותר הוצאת היתרי בניה לבניה חדשה או לתוספת בניה לבניינים קיימים אלא לאחר הפקדה ואישור של תכנית מפורטת בשטח שתתבסס על הוראות הבינוי והעיצוב בתכנית 9988 ועל עקרונות - תכנית הבניה מעל מפלס כניסה קובעת לא תעלה על 60% משטח החלקה - תכנית הבני המתחת למפלס הכניסה הקובעת לא תעלה על 80% משטח החלקה, יתרת השטח תהא מגוננת ונטועה על מנת לאפשר חילחול מי נגר עילי לקרקע האתר נכלל ברשימת השימור של תכנית המתאר אתר מס' 2592 מסווג כ'בנין הכולל אפשרות לתוספות בניה' עליו חלות הוראות השימור המפורטות בסעיף 6.1. תיאור מצב מוצע 1. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית 2. קביעת בינוי בגובה 7 קומות (תותר תוספת קומת גג טכנית, ומפלס בור מים תת קרקעי קיים) 3. קביעת קווי בנין 4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי 5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית 6. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי איכלוס 7. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים 8. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור התכנית עמדה בתנאי סף בתאריך 07/08/24. חו"ד מתייחסת לתדפיס הוראות_4, תדפיס תשריט מצב מוצע_4, נספח בינוי מתאריך 25/07/24, תיק תיעוד (שפירא, 2024), סקר עצים (גולדברג, 22/03/24) ועדת שימור : המלצת מחלקת השימור לוועדת שימור מס' 10 :	
---	--

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים: 1. יש לקבוע הוראות להריסה אגף צפוני מאוחר שנות החמישים. תוספת הבניה המבוקשת תיבנה בנסיגה קטנה מחזית מזרחית המבנה לשימור כפי שנבנה בצמוד לחזית דרומית אגף מערבי. 2. אין לאשר תוספת מעלית חיצונית בחזית מזרחית המבנה לשימור. מעלית וחדר מדרגות מוגן אש ימוקמו בשטח ההרחבה הצפונית המבוקשת. 3. אין לאשר תוספת בנוי 7 קומות במתחם לשימור רחביה. גובה בינוי עד 5 קומות בהתאמה לסביבה הקרובה יעוד מגורים ב'. 4. יש לקבוע הוראות בינוי ועיצוב לבניה מחדש של פרגולה המשמשת סוכה בחצר הצפון מערבית בהתאמה עיצובית לאופיו של המתחם לשימור. 5. יש לתקן קו בנין מזרחי בתשריט וכן לצמצם קו בנין צפוני ודרומי ללא בליטה עבור מרפסות זיז. 6. יש לסמן בתשריט ונספח בינוי 'חזית לשימור' - חזית דרומית וחזית מזרחית שתיהן הקומות המקוריות הקיימות כולל מדרגות קומת קרקע ומרפסת חזית דרומית. 7. יש להוסיף הוראות שימור כמפורט: לא תותר הריסת חזיתות הבניין המיועד לשימור ולא תותר העתקת חזיתות בנין או חלקי חזיתות הבניין לרבות פרטי אבן מדרגות, מעקות ומרפסות ופרטי מסגרות סורגים המיועדים לשימור ו/או פירוקם והרכבתם מחדש. לא יותרו שינויים בחזיתות הבניין לשימור חזית דרומית לרח' רמב"ן וחזית מזרחית לרח' אבן עזרא למעט שינויים פונקציונאליים הכרחיים באישור מחלקת השימור. לא תותר התקנת מערכות טכניות ו/או תשתיות מכל סוג שהוא ע"ג חזיתות הבניין לשימור ובשטח חצרות קדמיות דרומית ומזרחית הבניין לשימור. לא תותר סגירה או קירוי/מצללה מכל סוג שהוא מדרגות כניסה פתוחות קומת קרקע ומרפסת מקורית קומה ראשונה חזית דרומית הבניין ההיסטורי. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה תוגש חו"ד משמר מומחה באבן לעבודות אחזקה ושיקום חזיתות אבן לשימור הבניין המצוי בנכס, לביצוע במסגרת היתר הבניה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוסדר שילוט בחזיתות הבניין ההיסטורי וייעשה טיפול שימורי ע"י משמר אבן בכתובת אבן מקורית קיימת 'החבצלת' החוקקה מעל דלת כניסה ראשית חזית מזרחית קומת הקרקע. פינת המבנה הצפון מזרחית תשוחזר בהתאם למצב המקורי בפרטי אבן התואמים את הבניין ההיסטורי. הוראות השימור הינן הוראות אדריכליות מחייבות. סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת תכנית בהתאם לתקנות התכנון והבניה. תנאי בהליך רישוי קבלת אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון. 8. תותר השמשת תקרת מרפסת חזית דרומית מקורית קיימת כמרפסת פתוחה ללא קירוי במפלס קומה ב' מוצעת והתקנת מעקה בטיחות. הגישה תתוכנן באמצעות מדרגות פנימיות תוספת הבניה. פרטי מעקה ייבחנו בשלב היתר הבניה. 9. יש לסמן לפירוק/הריסה בתכנית הפיתוח מבני שירות קיימים בגבול מגרש צדי צפוני ומערבי. 10. יש לבחון אפשרות לפירוק חלונות על קרקעיים שנבנו מכוח היתר 85/158.04 עבור מקלט בקומת המרתף המבוקש להכשרה כשטח עיקרי בית מדרש לכל הפחות בחזית דרומית ראשית לכיוון רמב"ן. 11. יש לקבוע הוראות בדבר נטיעות חדשות נוספות בשטח הגינה ההיקפית מתחם שכונת גנים. 12. תוספת הבניה תבנה מגמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת הבנין הקיים/אגף מערבי קיים. 13. השימושים המוצעים יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר לרחביה והנחיות מחלקה לתכנון עיר. 14. יש לתקן סעיף 7.1 שלבי ביצוע בהוראות התכנית. לא סביר בבנין לשימור אשר ממוקם על ציר משמעותי במרכז רחביה יהיה אתר בניה מתמשך ולכן הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד.	
החלטת הוועדה לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים: 1. יש לקבוע הוראות להריסה אגף צפוני מאוחר שנות החמישים. תוספת הבניה המבוקשת תיבנה בנסיגה קטנה מחזית מזרחית המבנה לשימור כפי שנבנה בצמוד לחזית דרומית אגף מערבי. 2. אין לאשר תוספת מעלית חיצונית בחזית מזרחית המבנה לשימור. מעלית וחדר מדרגות מוגן אש ימוקמו בשטח ההרחבה הצפונית המבוקשת. 3. 6 קומות מעל קומה תת קרקעית קיימת, ללא הגבהה נוספת בחריגה קלה לסביבה	

הקרובה יעוד מגורים ב'. מדובר במוסד וניתן להציע אף בהתאם לתכנית 9988 חריגה מהמרקם הקיים. 4. יש לקבוע הוראות בינוי ועיצוב לבניה מחדש של פרגולה המשמשת סוכה בחצר הצפון מערבית בהתאמה עיצובית לאופיו של המתחם לשימור. 5. יש לתקן קו בנין מזרחי בתשריט וכן לצמצם קו בנין צפוני ודרומי ללא בליטה עבור מרפסות זיז. 6. יש לסמן בתשריט ונספח בינוי 'חזית לשימור' - חזית דרומית וחזית מזרחית שתי הקומות המקוריות הקיימות כולל מדרגות קומת קרקע ומרפסת חזית דרומית. 7. יש להוסיף הוראות שימור כמפורט: לא תותר הריסת חזיתות הבניין המיועד לשימור ולא תותר העתקת חזיתות בנין או חלקי חזיתות הבניין לרבות פרטי אבן מדרגות, מעקות ומרפסות ופרטי מסגרות סורגים המיועדים לשימור ו/או פירוקם והרכבתם מחדש. לא יותרו שינויים בחזיתות הבניין לשימור חזית דרומית לרח' רמב"ן וחזית מזרחית לרח' אבן עזרא למעט שינויים פונקציונאליים הכרחיים באישור מחלקת השימור. לא תותר התקנת מערכות טכניות ו/או תשתיות מכל סוג שהוא ע"ג חזיתות הבניין לשימור ובשטח חצרות קדמיות דרומית ומזרחית הבניין לשימור. לא תותר סגירה או קירוי/מצללה מכל סוג שהוא מדרגות כניסה פתוחות קומת קרקע ומרפסת מקורית קומה ראשונה חזית דרומית הבניין ההיסטורי. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה תוגש חו"ד משמר מומחה באבן לעבודות אחזקה ושיקום חזיתות אבן לשימור הבניין המצוי בנכס, לביצוע במסגרת היתר הבניה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוסדר שילוט בחזיתות הבניין ההיסטורי וייעשה טיפול שימורי ע"י משמר אבן בכתובת אבן מקורית קיימת 'החבצלת' החוקקה מעל דלת כניסה ראשית חזית מזרחית קומת הקרקע. פינת המבנה הצפון מזרחית תשוחזר בהתאם למצב המקורי בפרטי אבן התואמים את הבניין ההיסטורי. הוראות השימור הינן הוראות אדריכליות מחייבות. סטיה מהן תחשב כסטייה ניכרת תכנית בהתאם לתקנות התכנון והבניה. תנאי בהליך רישוי קבלת אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון. 8. תותר השמשת תקרת מרפסת חזית דרומית מקורית קיימת כמרפסת פתוחה ללא קירוי במפלס קומה ב' מוצעת והתקנת מעקה בטיחות. הגישה תתוכנן באמצעות מדרגות פנימיות תוספת הבניה. פרטי מעקה ייבחנו בשלב היתר הבניה. 9. יש לסמן לפירוק/הריסה בתכנית הפיתוח מבני שירות קיימים בגבול מגרש צדי צפוני ומערבי. 10. יש לבחון אפשרות לפירוק קירות על קרקעיים שנבנו מכוח היתר 85/158.04 עבור מקלט בקומת המרתף המבוקש להכשרה כשטח עיקרי בית מדרש לכל הפחות בחזית דרומית ראשית לכיוון רמב"ן. ניתן להציע שטח זה לאוורור ללא קירות פיתוח ככל שלא יפגע השימוש (ללא גריעת שטחים). 11. יש לקבוע הוראות בדבר נטיעות חדשות של עצים בוגרים אופייניים לשכונה בשטח הגינה ההיקפית מתחם שכונת גנים. 12. תוספת הבניה וחומרי הגמר יקבעו לעת מתן היתר בתיאום המחלקה לשימור. 13. השימושים המוצעים יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר לרחביה והנחיות מחלקה לתכנון עיר. 14. יש לתקן סעיף 7.1 שלבי ביצוע בהוראות התכנית. לא סביר בבניין לשימור אשר ממוקם על ציר משמעותי במרכז רחביה יהיה אתר בניה מתמשך ולכן הבניה תבוצע בשני שלבים לכל היותר.	
(חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 4 של הוראות התכנית 25/7/2024, וגרסה 4 של תשריט מצב מוצע 25/7/2024) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת ברחביה ברחוב אבן עזרא 2, גוש: 30038, מספר חלקה בשלמותה 72. שטח התכנית: 0.923 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 9988 מגרש 303, תכנית מתאר לרחביה, אשר קבעה את היעוד ל"מבנים ומוסדות ציבור". השימוש שנקבע: בית כנסת. המבנה הוא מבנה לשימור מספר תיק 3502: בית חבצלת, בית פרומקין, ישיבת נצח ישראל. המצב הקיים: בית כנסת וישיבת נצח ישראל. בניין בן 2 קומות מעל הקרקע ועוד קומת מרתף. זכויות הבנייה הינן לפי התכנית התקפה קודם תכנית 9988, דהיינו המתאר לירושלים, תכנית 62. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית המבקשת להגדיל את הישיבה ובית הכנסת. להוסיף 4	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

קומות מעל הקומות הקיימות, תוך שימור של חלק מהמבנה והריסה של המבנה הצפוני שנבנה כתוספת למבנה המקורי. סה"כ התכנית מציעה 6 קומות מעל כניסה קובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה קובעת. סך השטח הכולל 2,227 מ"ר, סך שטח מרבי 2,128 מ"ר וסך שטח עיקרי 1,402 מ"ר. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר תוספת הקומות לפי המאושר בתוכנית המתאר 9988 בכפוף לתנאים הבאים: - לפי תוכנית המתאר באזור זה מותר לבנות לפי אזורי מגורים א' ו-ב'. לפי אזור מגורים א' מותר לבנות עד 4 קומות מעל כניסה קובעת ולפי אזור מגורים ב' מותר לבנות עד 5 קומות מעל כניסה קובעת. לכן, יש לקבל הבהרות מהמחלקה לתכנון העיר ומהמחלקה לשימור ואת כל הנחיות השימור הספציפיות לאתר זה. - 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.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
התכנית מתיחסת לשטח בבעלות פרטית. בשטח קיים בית כנסת / ישיבה ותיקים. התכנית מבקשת תוספת שטחי בנייה לבניין הקיים לצרכי דת וחינוך. (שימושים מאושרים בתכנית 9988 המאושרת). המקום פעיל בהיבט בית הכנסת והצורך המתגבר באזור מוכר לנו אף הוא. בהתאם לכך המלצתנו חיובית.	האגף למבני דת
- לא ברורה דרך הגישה אל פתח המעלית, בקומת הקרקע. - נדרש לסמן כניסה נגישה, בתוכנית הפיתוח.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
חריגה מבינוי גובל מאושר במסגרת תכנית מתאר 9988 – בין 4 ל 5 קומות.	עיבוי מבנה ציבורי	התאמה לחזון העיר
	---	כלכלת היישוב/ הרשות:
	---	השפעות חברתיות:
אי התייחסות לפתרון חנייה		תשתיות ותחבורה:
העתקת / עקירת עצים שלא לצורך		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גובה הבינוי של 5 קומות וחצי (קומה שישית בנסיגה) מקובל, בשל בינוי שאושר בגובה ומס'

קומות דומה לחתך רחוב רמב"ן ולאור העובדה כי מדובר על מגרש המיועד למוסד, כמו כן קונסטר המבנה בנוי בקווי בנין רחבים וראויים לתוספת מסת בינוי.

הנחיות שימור:

2. אין לאשר תוספת מעלית חיצונית בחזית מזרחית למבנה לשימור. מעלית וחדר מדרגות מוגן אש ימוקמו בשטח ההרחבה הצפונית המבוקשת.
3. יש לקבוע הוראות בינוי ועיצוב לבניה מחדש של פרגולה המשמשת סוכה בחצר הצפון מערבית בהתאמה עיצובית לאופיו של המתחם לשימור.
4. יש לסמן בתשריט ונספח בינוי 'חזית לשימור' - חזית דרומית וחזית מזרחית שתי הקומות המקוריות הקיימות כולל מדרגות קומת קרקע ומרפסת חזית דרומית.
5. יש להוסיף הוראות שימור כמפורט: לא תותר הרסת חזיתות הבניין המיועד לשימור ולא תותר העתקת חזיתות בנין או חלקי חזיתות הבניין לרבות פרטי אבן מדרגות, מעקות ומרפסות ופרטי מסגרות סורגים המיועדים לשימור ו/או פירוקם והרכבתם מחדש.
6. לא יותרו שינויים בחזיתות הבניין לשימור חזית דרומית לרח' רמב"ן וחזית מזרחית לרח' אבן עזרא למעט שינויים פונקציונאליים הכרחיים באישור מחלקת השימור.
7. לא תותר התקנת מערכות טכניות ו/או תשתיות מכל סוג שהוא ע"ג חזיתות הבניין לשימור ובשטח חצרות קדמיות דרומית ומזרחית הבניין לשימור.
8. לא תותר סגירה או קירוי/מצללה מכל סוג שהוא מדרגות כניסה פתוחות קומת קרקע ומרפסת מקורית קומה ראשונה חזית דרומית הבניין ההיסטורי.
9. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה תוגש חו"ד משמר מומחה באבן לעבודות אחזקה ושיקום חזיתות אבן לשימור הבניין המצוי בנכס, לביצוע במסגרת היתר הבניה.
10. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוסדר שילוט בחזיתות הבניין ההיסטורי וייעשה טיפול שימורי ע"י משמר אבן בכתובת אבן מקורית קיימת 'החבצלת' החוקקה מעל דלת כניסה ראשית חזית מזרחית קומת הקרקע.
11. פינת המבנה הצפון מזרחית תשוחזר בהתאם למצב המקורי בפרטי אבן התואמים את הבניין ההיסטורי. הוראות השימור הינן הוראות אדריכליות מחייבות. סטיה מהן תחשב כסטייה ניכרת תכנית בהתאם לתקנות התכנון והבניה. תנאי בהליך רישוי קבלת אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון.
12. תותר השמשת תקרת מרפסת חזית דרומית מקורית קיימת כמרפסת פתוחה ללא קירוי במפלס קומה ב' מוצעת והתקנת מעקה בטיחות. הגישה תתוכנן באמצעות מדרגות פנימיות תוספת הבניה. פרטי מעקה ייבחנו בשלב היתר הבניה.
13. יש לסמן לפירוק/הריסה בתכנית הפיתוח מבני שירות קיימים בגבול מגרש צדי צפוני ומערבי.
14. תוספת הבניה וחומרי הגמר יקבעו לעת מתן היתר בתיאום המחלקה לשימור.

חנייה

כל המבנה עטוף בעצים בוגרים לשימור וכל פתרון חנייה שיוצע, יגרום לעקירת עצים מיותרת ופגיעה בחצר המאפיינת את המגרש כעיר גנים במסגרת תכנית מתאר רחביה, יינתן פטור חנייה מהתקנת מקומות חנייה בתחום המגרש. בתיאום עם תושי"ה, נדרש תשלום לקרן חנייה בתיאום עם תושי"ה בהליך הרישוי.

נספח בינוי

מפלס מרתף

15. במסגרת הליך רישוי יבחן פתרון אוורור לשטחי הממ"מ המוצעים בחזית צפונית האטומה בתת הקרקע. בתאום הג"א. יש להימנע מחצרות אנגליות אשר עשויות להצריך עקירת עצים.
16. יש לסמן בנספח הבינוי בחזית מערבית ודרומית חלונות בקירוי החצרות האנגליות ולא רפפות, כפי שקיים היום בפועל. שטח המקלט המוסב לשטח עיקרי, מתאוורר ומקבל אור דרך פתחים אלו.
17. מרפסות זיזיות לחזית רח' אבן עזרא, המוצעות בקומות חדשות שלישית ורביעית יתוכננו מחדש בהתאם להנחיות שימור, במיקום פיר המעלית המוצע.
18. ניתן להציע מרפסות עוקבות זיזיות בחזית צפונית על מנת לשמור על עקביות.

תכנית קומה קרקע קיימת

19. בשטח החצר במובלעת בין האגף הצפוני לתוספת פיר המדרגות והמעלית, יש לבטל עמודי תמך כשטח מפורש. עמודי התמך מוצעים על מנת לתמוך בשטח העיקרי במפלסים עליונים ועל מנת לשמר את החצר. יש לבחון ביטול עמודי תמך במסגרת בדיקה הנדסית או הורדת הבינוי עד מפלס קרקע.

עצים

20. סקר עצים שהוגש בטבלה סותר את הסימונים במפת המדידה בסקר ובתשריט מצב מוצע. אין שום סיבה תכנונית להציע עקירת או העתקת עצים במסגרת התכנית. בינוי האגף הצפוני במרחק ראוי מהעצים ותוספת הקומות החדשות מוצעות על קונטור המבנה הקיים והאגף הצפוני החדש. יש לסמן בהתאם לכך את כל העצים לשימור בתשריט מצב מוצע ובינוי ולעדכן בהתאם את סקר העצים.

21. בהתאם לכך יש לבטל את הסיפא בסעיף 4.1.2 ס"ק ג פיתוח נוף.

העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע כתום מיועדים להעתקה. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור אגף שפ"ע. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק המחלקת הגננות.

22. **שלביות ביצוע:** יש לתקן סעיף 7.1 שלבי ביצוע בהוראות התכנית. לא סביר בבניין לשימור אשר ממוקם על ציר משמעותי במרכז רחביה יהיה אתר בניה מתמשך ולכן הבניה תבוצע בשני שלבים לכל היותר. אגף צפוני בשלב ראשון ותוספת קומות בשלב שני.

23. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: כבאות, תברואה, חשמל, תושי"ה תנועה וחנייה, שפ"ע עצים וגננות (בהתאם לסימון עדכני לעצים).

24. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.

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

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות טכניות

25. יש להסיר סעיף 1.8.2 בפרטי יזם פרטי

26. יש להטמיע "מצב מאושר" בסעיף 3.2

27. יש להוסיף סעיף הריסה להלן:

בנין להריסה:

חלק המבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.

תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.

28. יש להטמיע מימוש תכנית עד 5 שנים.

נספח בינוי:

29. יש לסמן בקו אדום רציף את שטח המרת השירות לעיקרי כשטח מוצע. שטחים אלה יכללו בשטחים העיקריים המוצעים.

30. יש לסמן מרפסות זיזיות בקומות החדשות כמוצעות בקו אדום רציף.

31. יש לסמן אגף צפוני קיים בסימון צהוב להריסה וסימון קו אדום רציף כמוצע חדש.

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1358837
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	מירון כהן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	22/09/2024
כתובת	שמואל (הנס) בייט 12, רמת בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30161	237	לא
30161	106	לא
30161	234	לא
30161	236	לא
30163	43	לא
30163	90	לא
30163	141	לא
30163	164	כן
30163	156	כן
30163	182	כן
30163	187	לא
30163	142	לא
30163	162	לא
30163	186	לא
30163	183	לא
30164	420	לא
30164	416	לא
30161	232	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 _____ תשריט 3

תוכנית לתוספת שימוש עבור מעבר תת קרקעי
1. קביעת שטחי בניה בסך 1,566.5 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת
2. קביעת מספר קומות ל- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת
3. קביעת פרק זמן למימוש התוכנית

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
יעוד עפ"י תוכנית	-	10,126.79	100	1,566.5 מ"ר שרות בתת"ק

מאושרת אחרת			
סה"כ			
תיאור המצב הקיים			
מקטע רחוב בין צומת רחובות בייט ושדרות הרצל הכולל תחנת רק"ל – יפה נוף של הקו אדום בסמוך ל אי תנועה עם מספר של עצים בוגרים ומקטע רחוב שמואל בייט המוביל לכניסת רכב והולכי רגל למתחם בית חולים ערי צדק			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תוכנית 8000 לקו האדום של רק"ל תוכנית 117887 משנת 2016 תוכנית להרחבת מרכז רפואי שערי צדק			
היתרים: 2021/0519 – ועדת ערר בבקשה להיתר קבעה כי על עיריית ירושלים לפעול להכנת תוכנית מתאימה במסגרתה יוצג, בין היתר תווי המנהרה בתשריט.			
עבירות בניה: ל"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ג. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני נד. התייחסות לתבנית הבנייה- בניה עד 6 קומות נה. תכנית שכונתית- ל"ר נו. תקן חנייה עירוני- ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1			
תמ"א 18			
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הנגשה ושיפור חיבור בין בית חולים שערי צדק לתחנת רק"ל	
כלכלת היישוב/ הרשות:		

		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/09/2024	הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית יחד עם תכנית אב לתחבורה לצורך יצירת המנהרה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

תוכנית זו מוגשת בהתאם להחלטת ועדת ערר לתיק היתר מס' 2021/0519, ותואמת להיתר שאושר עקרונית במסגרת הרישוי ע"י מחלקות עירייה והגופים הרלוונטיים.

1. יש לסמן בתשריט עצים לשימור/ עקירה בהתאם לסקר עצים
2. לקבוע הנחיות לשמירה על עצים בזמן עבודה.
3. יש להוסיף לנספח התוכנית חתך דרך המבואה הצפונית
4. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע
5. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר כולל את נושא עיצוב המעבר מבחינת חומרי גמר תאורה וכו' עם אדריכל העיר
6. תנאי להיתר חפירה בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש ממערכות מכניות ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.
7. 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.

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1279256
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	חיים שלום
עורך התכנית :	רכס אליעזר
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	28/08/2024
כתובת	הנטקה 48 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	51	כן
30408	50	כן

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

1. פינוי והריסת 2 מבנים קיימים הכוללים 24 יחידות דיור ב 3 קומות בכל בניין ובניית מבנה חדש בהיקף של 111 יח"ד ע"ג 2 קומות מסחר ומבנה ציבור. 2. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור למגורים ד' וזיקת מעבר. 3. קביעת הוראות בינוי להקמת מגדל בן עד 24 קומות הכולל 2 קומות מסחריות ומבנה ציבור. 4. התכנית מציעה אגף נמוך בגובה של 9 קומות על רחוב חיים חביב ובניין גבוה בגובה של 24 קומות על רחוב הנטקה. 5. קביעת היקף יח"ד מרבי ל-111.. 6. קביעת שטחי בינוי למגורים ושטחים לשימושים הציבוריים או שימושים אחרים בהתאם להחלטת עיריית ירושלים. 7. קביעת קווי בניין מרביים עיליים ותחתיים. 8. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית עבור מגורים מסחר ושטחי ציבור. 9. קביעת הוראות בינוי ותנאים להליך הרישוי. 10. קביעת תנאים לתעודת גמר. 11. קביעת הוראות בגין מבנים / גדרות / קירות להריסה. 12. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור, ו/או העתקה ו/או כריתה. 13. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר. 14. קביעת שלבי ביצוע לעבודות הבניה להקמת הבינוי כאמור. 15. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת. 16. מכפיל מוצע ביחידות דיור הוא 4.625. 17. צפיפות יחידות דיור היא 61 יחידות דיור לדונם 18. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 89 מ"ר עיקרי.
--

--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
המהווים 828 מרבי מתוכם 265 מ"ר ציבורי ו925 מ"ר מסחר	14883	100	1796	111	מגורים ד
		100	1796	111	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בחלקה קיימים 2 בניינים הכוללים 3 קומות כל אחד בניין אחד יושב על רחוב הנטקה ורחוב אחד על רחוב חיים חביב הבניינים כוללים סה"כ 24 יחידות דיור					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכניות המאושרות החלות על החלקות הם : תכנית מספר 2763 שאושרה בשנת 1981 וקבעה הרחבות דיור					
היתרים : ל"ר					
עבירות בניה : ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
בניינים לא לשימור					
התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות					
נז. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עירוני נח. התייחסות לתבנית הבנייה : אין התייחסות לפינוי בינוי נט. תכנית שכונתית : תכנית אב יובלים גנים – מתחם כתום ס. תקן חנייה עירוני : בינוני					
התאמת התכנית לתכנית 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	לא	
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	לא	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1279256 – רח' חיים חביב – הנטקה, קרית יובל כללי - מדובר בתכנית המבקשת פינוי והריסת 2 מבנים קיימים ובניית מבנה חדש בהיקף של 111 יח"ד ע"ג 2 קומות מסחר ומבנה ציבור. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 2763 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקות 50-51 בגוש 30408, מדובר בגוש מוסדר וחלקות אלו רשומות כבית משותף. יש לתקן/ להוסיף לתקנון: - בטבלה שבס' 1.6 יש לצרף את תכנית 2763 ויחס לתכנית זו יהיה 'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן: " תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2763 בתחומה". - בטבלה שבס' 5 יש לתקן את שטח המגרש ל 1,788 מ"ר וזאת בהתאם לשטחים הרשומים בפנקסי המקרקעין. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה 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 ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה 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 30408 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 20.06.1969 הקבעה את גבולות חלקות 50-51. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה במפת הגוש. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
תיק חוות דעת שמאים 2024/139 פרוייקט התחדשות עירונית רח' חיים חביב - הנטקה	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
- לאורכו של רחוב חיים חביב, תהא מדרכה רציפה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. - חסר נספח פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
שיטת פינוי האשפה באמצעות דחסנית ושוט אשפה יש להביא מכתב התחייבות לחברת אחזקה בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת	אגף תברואה
	אגף תכנון העיר -

המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
---------------------------	----------

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	התחדשות עירונית ותוספת יחידות דיור	אין הפרשות משמעותיות לצורכי ציבור
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מציעה מכפיל גבוה יחסית לתכניות באזור , יש לבחון דוח 21 ולצמצם את מספר יחידות הדיור והיחידות דיור בהתאם.
2. לבחון מול תכנית אב לתחבורה אם יש צורך להוסיף את חלקה 160 מצפון המשמשת מעבר ציבורי ולבחון הוספת מעבר מכני במעבר זה ולקבוע הוראות מתאימות בהתאם כולל בחינה של הצורך בהרחבת המעבר.
3. לא לסמן עצים לשימור מחוץ לגבולות התכנית.
4. קוו הבניין לחזית הדרומית הפונה למגרש המיועד לפינוי בינוי היא 3 מטר בלבד, יש להגדיל את קוו הבניין ל 6 מטרים לפחות כך שיישמר מרחק סביר מגבול החלקה למגדל מוצע באופן שיאפשר גם בניה של מגדל בחלקה הדרומית.
5. להציע הרחבה של המדרכות בשני הכבישים גם לציר הרקל וגם לרחוב חיים חביב שהוא רחוב צר מאוד באופן שיבטיח מדרכות של 3.5 מטר לפחות על ציר הרקל ומדרכה רחבה ובחינה של הרחבת הרחוב עצמו על ציר חיים חביב.
6. לסמן להריסה את כל הפיתוח בתחום המדרכה על ציר הנטקה הכולל מתקנים שונים של הבניין כולל פתרונות אשפה, חש להציע מדרכה נקיה לחלוטין ממתקנים טכנים של הבניין ולשלב אותם בתחום החלקה.
7. לבטל את הקירוי של המעבר המוצע למסחר בקווי בניין אפס מעל לקרקע , לא יותר כל בינוי מעבר לקווי הבניין המוצעים.
8. גובה קומת המסחר לכיוון הרקל יהיה בגובה על פי הנחיות מרחביות.
9. המסחר המוצע בקומה 2- יהיה בתחום קווי הבניין מעל הקרקע מכיוון שהמופע שלו כלפי המגרשים השכנים מעל לקרקע.

10. הבינוי המוצע אינו מיטבי ומציע תכנון קומה נרחב, שני גרעינים נפרדים וקומות רחבות – מכיוון שהבינוי מנחה ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון הבניין בצורה מיטבית יעילה ומצומצמת ככול הניתן בתיאום עם מהנדס העיר.
11. התכנית אינה מציגה כלל מחסנים בבניין יש לשקול להוסיף זכויות בניה לצורך כך.
12. המסחר המוצע בקומה 2- נראה אינו יעיל ואינו מייצר דופן רחוב – יש לשקול לבטל מסחר זה ולהציע זו שימוש למגורים או לצורכי ציבור בהתאם לפרוגרמה הנדרשת.
13. יבוטל סעיף 2 מתחת לטבלה- לא תותר גמישות במספר יחידות הדירור שייקבעו בהתאם לתקן השמאי, הסעיף יבוטל.
14. סעיף 6.1.2 לעניין חנייה יתוקן וייקבע כי תקן החניה לכל הדירות יהיה 1:1, ניתן יהיה לקבל פטור לדירות עד 55 מ"ר מכיוון שהבניין מצוי על ציר רק"ל ותחויב תוספת של 10 אחוז עבור חניית אורחים.
15. להפריד בתקנון בין סעיף מימוש תכנית לבין סעיף פקיעת תוקף שיתואם עם היועמת המשפטית של הוועדה.
16. בטבלה שבס' 1.6 יש לצרף את תכנית 2763 ויחס לתכנית זו יהיה 'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן: " תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2763 בתחומה".
17. בטבלה שבס' 5 יש לתקן את שטח המגרש ל 1,788 מ"ר וזאת בהתאם לשטחים הרשומים בפנקסי המקרקעין.
18. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:
19. 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 ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.
20. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
21. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד!
22. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
23. יש לקבל אישור של אגף תושיה ותכנית אב לתחבורה לתכנית ולממשק עם הרכבת הקלה, הכניסה לחניון מרחוב חיים חביב תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.
24. המיקום של השטח הציבורי המוצע יהיה בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון.
25. להשלים חוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון.
26. מרפסות זיזיות לכיוון חלקות מגורים סמוכות ישמרו על 3 מטרים לפחות מגבול החלקה.
27. הכניסה לחניה לא תהיה מקורה כדי למנוע קיר גבוה בקו בניין אפס לחלקה הצמודה.
28. שטחי הציבור ייחודו לעיריה ויירשמו ע"ש העיריה במסגרת רישום הבית המשותף.
29. יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח:
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.

30. להשלים חוות דעת של חברת החשמל.
31. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של אגף תברואה, מחלקת נגישות, הג"א וכיבוי אש.
32. מפלס המסחר לחזית הרחוב יהיה במפלס המדרכה, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
33. לא תותרנה דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל ולכל מרחב המוגדר ציבורי, יקבע לעניין זה סעיף סטיה נכרת.
34. יקבע 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 יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
35. יש לקבוע בהוראות התוכנית איסור על הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם הרחוב.
36. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.
37. יש לקבוע סטיה ניכרת לגובה הבינוי וקווי הבניין.
38. יש להוסיף להוראות התוכנית כי לא תותר חדירה לתחומי תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי ו/או הנדסי בתת הקרקע או מעל הקרקע.
39. יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. יש להציג התכנות לכל הנ"ל.
40. 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). לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
41. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושבי"ה. התוכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
42. לא יותר ניווד שטחי מסחר או צורכי ציבור לטובת מגורים; סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
43. 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 מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.
44. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת עצים לאורך החזיתות הפונות למרחבים ציבוריים, בתיאום עם אגף שפ"ע.
45. 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 ובחלקות המצרניות.
46. 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.
47. 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

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1242692
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	חיטמן גרשון
עורך התכנית:	תאודור יובל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	09/09/2024
כתובת	רמת הגולן 30, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	146	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 13 תשריט 7

מטרת התכנית: הרחבות עבור 2 יח"ד קיימות בתחום החלקה ותוספת קומה אחת עבור כל יחידה. סה"כ מתקבלות 3 קומות מעל קומת מרתף. עיקרי הוראותיה: 1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א. 2. קביעת בינוי לשם הרחבת יחידות דיור קיימות באופן תואם מדיניות. 3. קביעת קווי בניין. 4. קביעת שטחי בנייה מירביים – 539 מ"ר. 5. קביעת תנאים למתן היתר בניה. 6. קביעת מס' יח"ד ל-2. 7. 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	714.62	100	539	75%
סה"כ		714.62	100		
תיאור המצב הקיים					
בית דו משפחתי בן 2 קומות מעל קומת מרתף					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 1420 משנת 1971 המייעדת את המקום לאזור מגורים 5 מיוחד ומאפשרת זכויות בניה בהיקף של 50%.			
היתרים: היתר בת.ב. 69/1147 להקמת בית דו משפחתי עבור קומה 1 מעל מרתף. היתר בת.ב. 69/1147.1 לתוספת קומה אחת עבור הבית המערבי.			
עבירות בניה: לא נמצאו תיקי עבירה פעילים			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור – המבנה אינו לשימור עיר היסטורית – המרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
סא. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. סב. התייחסות לתכנית הבנייה – אומנם המגרש נמצא במקום המאפשר בינוי עד 6 קומות אך קטע רחוב הנ"ל הוחרג לאזור ללא ציפוף ומאפשר תוספת של 50% מהזכויות המאושרים בתכנית. סג. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב לשכונה. סד. תקן חנייה עירוני- תקן גבוה 2:1.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1242692 – רח' רמת הגולן 30, רמת אשכול כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה ושינויים במעטפת לשם הרחבת יח"ד קיימות ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 1442א למגורים א'.

התכנית חלה על חלקה 146 בגוש 30245, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לצרף נסח טאבו עדכני. יש להוסיף לתקנון: - בטבלה שבס' 1.6 יש לצרף את תכנית 1442 א' וסוג היחס יהיה 'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1442 א' בתחומה". בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 146 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 157/1987 הרשומה מתאריך 13.09.1987. 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.	
רמת הגולן 30 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
הרחבת דיור קיימת אין דרישות	אגף תברואה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	מממש מדיניות מתאר 2000 לעניין מדיניות אזורים ללא ציפוף	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	התכנית מציעה מקום חניה נוסף עבור כל יח"ד על מנת לעמוד בתקן של 2:1	תשתיות ותחבורה:

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. התכנית תציג טבלת שטחים בהתאם למקובל בסכות המקומית ותוכיח כי השטחים המוצעים בהתאם לסעיף 62(א) א , יש להטמיע את הטבלה בנספח הבינוי.
יש לציין במסמכי התכנית מכוח אילו סעיפים מקודמת התכנית.
ב. התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

2. קווי בניין – קווי בניין יסומנו על קונטור הבינוי ולא קו בניין כללי.

3. חניה – התכנית מציעה פריצה בקיר תמך כלפי הרחוב לטובת מקום חניה נוסף בצמוד לחניה הקיימת. אין הצדקה לפרוץ פתח נוסף בקיר התמך כלפי הרחוב , ניתן לשקול מקום חניה נוסף בתחום המילוי מתחת לגינה עם כניסה דרך הפתח הקיים. כל שינוי יהיה בכפוף לאישור אגף תוש"ה.

4. מחסנים – התכנית מציעה 2 מחסנים עבור כל יח"ד , ניתן לאשר מחסן אחד בלבד לכל יחידה. מאחר ושימוש במקלט ובחדר הסקה מתייטר ניתן לתכנן אותם כמחסן אחד בגודל סביר עבור כל יחידה ולא מעבר ל20 מ"ר.

5. הערות טכניות

א. בטבלה שבסעיף 1.6 יש לצרף את תכנית 1442 א וסוג היחס יהיה 'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1442 א בתחומה".
ב. יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלי ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
ג. ירשם כי תנאי להיתר יהיה אישור אגף שפ"ע.

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

ובמגרשים המצרניים.

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

מספר סידורי: 27

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה
1231729	חברת רוטשטין בע"מ	שוקרון לירן יהודה	ועדה מחוזית	טרם
רחוב, שכונה:				
קדיש לזו 11, רמת שרת				

גוש	חלקה	בשלמות
30191	49	לא
30191	33	לא
30191	17	לא
30191	51	לא
30191	15	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

פינוי והריסת מבנה קיים הכולל 62 יח"ד, והקמת 5 מבני מגורים הכוללים 236 יח"ד, ושטחים למסחר ולמבני ציבור א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 2, חנייה, שביל ושצ"פ (לא לפי מבא"ת) לאזור מגורים ומסחר, מגורים ד', שפ"פ ושצ"פ. ב. קביעת הוראות בינוי לשלושה בניינים אחד בגובה של 30 קומות ועוד שניים בגובה של 11 קומות ג. קביעת היקף יח"ד ל 236 יח"ד. ד. קביעת שטחי בינוי למגורים, למסחר ולמבני ציבור. ה. קביעת שטחי שירות עיליים ותת-קרקעיים. ו. קביעת קווי בניין עיליים, תת-קרקעיים, וקווי בניין למרפסות. ז. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית. ח. קביעת הוראות בדבר הריסות ופינויים. ט. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור, להעתקה ולעקירה. י. קביעת הוראות בגין אחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים. יא. קביעת תנאים בהליך הרישוי, תנאים לאכלוס ושלביות ביצוע.
--

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל

לא התקבל	חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף תברואה
טיוטא בהכנה מונה תדפיס הוראות מונה תדפיס תשריט התחדשות עירונית, קדיש לוז 3-13 בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30191/15 רישום פנקס בתים משותפים גוש/ חלקה 30191/17 חלק קטן מנכס 6709 (בתחום התכנית כ 15.58 מ"ר) מתאריך 1/10/91, רישום בעלות לאחר הסדר, רשות הפיתוח, בשלמות, שטח החלקה 3,083 מ"ר. גוש/ חלקה 30191/33, מתאריך 1/10/91 רישום בעלות לאחר הסדר, עיריה, מקרקעי יעוד שביל, שטח החלקה 664 מ"ק, בשלמות גוש/ חלקה 30191/49 נכס 9571	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1231729 – רח' קדיש לוז 3-13, רמת שרת כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית, התכנית מבקשת הריסת מבנה קיים ובניית 5 מבני מגורים, התכנית משנה יעוד מאזור מגורים 2 שנקבע בתכנית 1269 ומעבר ציבורי שנקבע בתכנית 3852 למגורים ד', מגורים ומסחר, שצ"פ ושפ"פ. התכנית בנוסף קובעת הוראות לרישום תלת ממד. התכנית חלה על חלקה 15 וחלק מחלקות 17, 34, 49, 51 בגוש 30191, מדובר בגוש מוסדר וחלקה 15 רשומה כבית משותף. יש להוסיף לתקנון: - בטבלה שבס' 1.7 יש לצרף את נספח התלת ממד ותחולתו תהיה 'מחייב'. כל עוד הנספח אינו מחייב תכנית זאת אינה תכנית הקובעת הוראות תלת ממד ובהמשך הכנת התמ"ר יהיה צורך בתיקון התכנית או לחילופין בדיקה האם ניתן להחיל הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הכולל פרסום להתנגדויות וכן דיון בוועדה וזאת	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020.

איחוד וחלוקה

- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.
- יש להשמיט את סעיפים ב' וג' מהתקנון היות ופרק ג' לחוק התכנון והבנייה דורש הכנת תצ"ר לכן אין צורך לציין זאת בתקנון.

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

תלת ממד :

יש להשמיט את הוראות התלת ממד מס' 4.2 לתקנון ולהעביר תחת רובריקה זו בהתאם למפורט להלן :

- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בתחום תא הקרקע של תא שטח 300 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד וזאת בהתאם להוראות פרק ג' סימן א' 1 לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1961 ולתקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020.

בטבלה שבס' 3.1 לתקנון מצוין כי גם תא שטח 200 כפוף לגבול מתחם תלת ממדי אך בתשריט המוצע אין סימון למתחם תלת ממד, יש להשמיט את תא שטח 200 או לחילופין לסמן את גבול התלת ממד בתשריט המוצע בתא שטח זה.

- גבולות מגרש התלת ממד ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח תלת ממד מחייב המצורף לתכנית זו.

- רישום החלקה התלת ממדית הנגרעת מתא שטח 300 יהיה בהתאם לטבלת ההקצאה בנספח האיחוד וחלוקה המהווה חלק מתכנית זו.

- המגרש התלת ממדי ישמש מעל למפלס הקרקע עבור שצ"פ ומתחת למפלס הקרקע עבור חניה ושירות למגרשים המצרניים ביעוד מגורים ד ומגורים ומסחר.

- השטח העל קרקעי האמור יירשם ע"ש עיריית ירושלים כשצ"פ, ואילו השטח התת"ק יירשם ע"ש בעלי הקרקע הפרטיים של תאי השטח המצרניים לו הם משויכים, עבור חניה ושטחי שירות, הכל בהתאם לתשריט המצב המוצע ולסימון קביעת מגרשים תלת ממדיים.
- תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה בטווח של עד 2מ'.

נוהל מבא"ת לא מאפשר סטייה בנפח הגריעה אלא רק במימד הגובה (סטייה של עד כשני מטר), לכן לא ניתן לצרף לתקנון סטייה של כ-20% מהמפלסים הקבועים בתכנית.

- תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר).

בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020 יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב אשר יכלול :

- מבט היטל על ואיזומטריה של הצורה הנגרעת, האיזומטריה תציג את כל נק' הפינה של הצורה הנגרעת ולכל נק' ינתן מספר.

- יש לציין בנספח מס' רום עליון, רום תחתון וכן הקואורדינטות של כל נק', בנוסף יש לצרף חתך איזומטרי הצבוע לפי ייעודי הקרקע.

- נספח התלת הממד יכלול את הטבלה הבאה:

מס' תא שטח יעוד המקרקעין (ראשי) מס' תא שטח תלת ממד תיאור הגריעה נפח (מ"ק) מס' נק' רום עליון (מ') רום תחתון (מ') קואורדינטות שטח היטל אופקי (מ"ר) מיקום ביחס לפני הקרקע ציר z ציר y ציר x - יש לצרף כחלק ממסמכי המדידה קובץ dwg תלת ממד של הגריעה (הצורה האיזומטרית) בו יצוינו הקואורדינטות של כל פינה (z,y,x). - יש לסמן בתשריט המוצע את תחום מגרש התלת ממד. לידיעה – יש לקחת בחשבון את חישוב יסודות המבנה בעת הגריעה של מגרש התלת ממד ולצרף אותם כחלק מהנפח הנגרע, כל סטייה מנספח תלת הממד תאלץ תיקון תכנית או לחילופין בדיקה האם ניתן להחיל הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 היות ונוהל מבא"ת לא מאפשר סטייה בנפח הצורה הנגרעת. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר ומפת גוש: - בגוש 30191 קיימת מפת גוש סופית. - בחלקות 49 ו-51 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 502/2007 הרשומה מתאריך 03.03.2008.	
--	--

מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים למפת הגוש ולתצ"ר הנ"ל. יש לתקן את בקובץ הדיגטלי של מפת הגושים וחלקות - יש לשנות את מס' חלקה 33 ל-34. בהתאם לאמור לעיל, יש לתקן בטבלה שבס' 1.5.5 לתקנון ובטבלת גושים וחלקות של התשריטים: - יש להשמיט את חלקה 33 ובמקומה לרשום את חלקה 34. יש צורך בתיקון התכנית בהתאם להנחיות לעיל, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים ותקבל חו"ד סופית.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר
תוכנית 1231729 מוצע פינוי בינוי במסגרת התחדשות עירונית ברח' קדיש לוז 13-3. התוכנית מציעה הריסה מבנה קיים בעל 62 יח"ד ומגרש חניה צמודה המשרתת את דיירי הרחוב מבנים 25-3. התוכנית מציעה הקמה של 236 יח"ד חדשות, מסחר, שימושים ציבוריים, מעון יום ושטחים פתוחים הערות ראשוניות לאחר קבלת סט תוכניות ופגישת שולחן עגול: 1- יש לוודא כי החניות המבוטלות לטובת הבניה הם בשימוש רק של הבניינים בתוכנית זו ולא ממשקים גם את דיירי המגרש הסמוך 2- לטובת גן הילדים/מעון יום המוצע יש לתכנן מפרצי הורדה ולעשות את ההתאמות הנדרשות לאורך המדרכה 3- קיים תכנון לרחוב ויש לוודא תאום תכנון 4- היכן החניות התפעוליות? יש לוודא גובה ראש בחניון לטובת הנ"ל, תמרון תקין ללא הפרעה לנוסעי הרכב הפרטי. כולל רכב פינוי אשפה/דחסנית 5- יש לוודא ע"פ תכנון באיזו צד של הרחוב עובר שביל האופניים 6- המגרש ממוקם באזור תקן חניה גבוהה ויש לתכנן את החניות בהתאם	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
	אגף שפ"ע - מח'

גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

התכנית מציעה פינוי בינוי של בניין גדול וכוללת שטחים ציבורים בבעלות עיריית ירושלים ורשות מקרקעי ישראל כולל שטח גדול המשמש כחניה חיצונית גדולה בבעלות רמ"י. מבוקש במסגרת התכנית לשפר את המרחב הציבורי ולתכנן מחדש את הבינוי ואת השטחים הציבורים והגדלתם. התכנית כוללת הסכמות של כ 66 אחוז מדיירי הבניין. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את המרחב הציבורי ולשפר אותו. ההצטרפות אינה באה להחליף את הצורך בקבלת הסכמים של השכנים בהתאם לתקנות. הוועדה מבהירה כי בהעדר חתימות כאמור החלטת הוועדה וההחלטה להצטרפות להגשת התכנית בטלה תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות. יש לכלול במסגרת התכנית מעבר מכני שיחבר את הפרויקט ואת השכונה לציר הרכבת הקלה שמדרום.

מספר סידורי: 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1319045
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	אייזיקוביץ אורית
עורך התכנית:	
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	אביעד 12 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
	64	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוכנית מציעה תוספת שטחים להרחבות יח"ד כדלהלן:

1. שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד למגורים ג
2. קביעת שטחי בניה בסך 668.71 מ"ר מתוכם 533.32 מ"ר עיקרי ו- 54.56 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו- 80.83 מ"ר שרות מתחת .
3. קביעת מס קומות ל-3 תוספת של קומה אחת
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
5. קביעת שלביות ביצוע

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/08/2024	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבנייה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש לסמן את כל החריגות בתחום המגרש להריסה- לכיוון הרחוב חלקה 94 ממערב ולכיוון חלקה 63 ביעוד שבי"ץ מדרום. הפלישות לשטחי הציבור יהרסו בפועל כתנאי להפקדה, ובפרט לשטח הדרך, שכן מדובר ברחוב צר ממילא שהגדרות הפולשות מצרות אותו יותר, דבר שגרם להסטת המיסעה על חשבון השצי"פ הסמוך. בתחום החלקה בשטח החצרות ישנן מספר רב של סככות וסגירות יש לסמן את כל חריגות הבניה להריסה, תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסה בפועל של עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר .

לפי gis בגבול המערבי והצפוני של החלקה ישנם עצי ברוש משמעותיים יש לסמנם לשימור, במידה ומרחק מגזע העץ לקו בניין קטן מ- 3 מ' יש לספק סקר עצים. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים בוגרים כלפי המרחב הציבורי (המעבר בשטח החום והרחוב) לבחון חלופה שתציע את הממ"דים בחזית אחורית ולשמור על חזית קדמית נקיה ושימור עץ בוגר במקום בתיאום עם מחלקת התכנון יש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום דודי שמש יהיה צמוד לגג רעפים לפי הנחיות מרחבית יש לסמן תוכנית פיתוח צבעונית כולל מפלסים כמקובל. יש לקבוע סטיה ניכרת לגובה הבינוי ולמספר יח"ד. יש להשלים חוו"ד וצוות בקרה תכנון פיזי. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות. 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. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבנייה 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 והבנייה תשכ"ה 1965.	
---	--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית החלטת הועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים

במסגרת ההחלטה הוחלט כי :

יש לסמן את כל החריגות בתחום המגרש להריסה- לכיוון הרחוב חלקה 94 ממערב ולכיוון חלקה 63 ביעוד שב"ץ מדרום. הפלישות לשטחי הציבור יהרסו בפועל כתנאי להפקדה, ובפרט לשטח הדרך, שכן מדובר ברחוב צר ממילא שהגדרות הפולשות מצרות אותו יותר, דבר שגרם להסטת המיסעה על חשבון השצ"פ הסמוך.

יזם התכנית ביקש לשנות את התנאי למועד מאוחר יותר מהפקדה ולהרוס כתנאי למתן תוקף.

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

1. יש לתקן את סעיף :
יש לסמן את כל החריגות בתחום המגרש להריסה- לכיוון הרחוב חלקה 94 ממערב ולכיוון חלקה 63 ביעוד שב"ץ מדרום. הפלישות לשטחי הציבור יהרסו בפועל כתנאי להפקדה, ובפרט לשטח הדרך, שכן מדובר ברחוב צר ממילא שהגדרות הפולשות מצרות אותו יותר, דבר שגרם להסטת המיסעה על חשבון השצ"פ הסמוך.
ולקבוע כי ההריסה של הפלישות לשטחי הציבור יהרסו כתנאי למתן תוקף לתכנית.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 29

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1203272
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	לוי אפרים
עורך התכנית:	חינסקי מיכל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	שפרה 5 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
	55	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה תוספת של 2 קומות על גג כניסה א' ותוספת של קומה אחת על גג כניסה ב'. התכנית כוללת פיצול של יח"ד קיימת ל-3 יח"ד ובניית 6 יח"ד חדשות, בסה"כ תוספת של 8 יח"ד. כל יח"ד תהיה בגודל 45 מ"ר חוץ מאחת שתהיה בגודל 285 מ"ר. התכנית מוסיפה כ-500 מ"ר שטחי בנייה עיקריים לסך של כ-1,940 מ"ר עיקרי.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי במערך ייעוד קרקע מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ג'
- קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן: קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- קביעת מס' יח"ד ל-21 יחידות דיור, מתוכן עפ"י היתר קיימות 13 יח"ד קיימות. מוצעת תוספת 8 יח"ד בפירוט: פיצול יח"ד אחת מקומה ג' ל3 יח"ד בשטח עד 45 מ"ר, תוספת דופלקס בקומות ד'-ה', ועוד 3 יח"ד בשטח עד 45 מ"ר בקומה ד'.
- קביעת קווי בניין לבנייה בהתאם למפורט בתשריט.
- קביעת סך שטחי בניה בתחום התכנית ל-2,409.66 מ"ר מירבי מעל ומתחת לקרקע, מתוכם 1936.32 מ"ר שטח עיקרי מעל ומתחת לקרקע, 304.71 מ"ר שטח שירות מעל הקרקע.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה.

7. קביעת הוראות הבינוי, וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.

קביעת הוראות בגין עצים לשימור

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/06/2024	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מ חליט ים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : התכנית מציעה פתרון מיגון של חדרים מחוזקים עבור יחידות דיור חדשות בלבד, פתרון נחות ביחס לעמודות ממ"ד. יש להציע ככול האפשר פתרון מיגון עבור כל היחיד, בתיאום עם מחלקת תכנון. יש לבחון הוספת מרפסות בפינה צפון מזרחית בהתאם למרפסות הקיימות ולהציע קו בניין בהתאם. התכנית אינה מציעה פתרון חניה בתחום המגרש עבור 9 יחיד המוצעות, לאור הקרב לציר רק"ל יש לתת פטור מחניה – כל הדירות יהיו דירו קטנות עד 45 מ"ר. יש לתקן במפות המדידה את החלקות הגבולות היות וחלקה 139 בוטלה ובמקומה נרשמו חלקות 184-185. אין להפנות תשתיות כלפי רחוב במיוחד כלפי ציר רק"ל. תוספות הבנייה המוצעות ייבנו בכל עמודה בהינף אחד ויבוצעו מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה. במצב של ביצוע חלקי, יוכל גמר הגג של התוספת לשמש כ מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכו' לרווחת הדירה שמעל. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסות כל עבירות הבניה בשטח התכנית. ש מגיש הבקשה להיתר. יקבע בהוראות התוכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יחיד וקווי הבניין. יש להציע נטיעות חדשות בהתאם להנחיות מרחביות. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים בחזית הרחוב, בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לאפשר גישה לגג עבור כלל הדיירים. התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות. 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 והבנייה.

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

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:

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

בנספח בינוי תוצג תכנית פיתוח ע"ג המדידה

בהוראות תכנית יש לציין כי מוצעות 8 יח"ד בשטח עד 45 מ"ר ועוד יח"ד דופלקס, סה"כ 9 יח"ד.

בהוראות התכנית יש לתקן את הסעיפים הקשורים לעניין העיצוב המבנה והמיקום מערכות טכניות: יקבע כי עיצוב המבנה ומיקום מערכות טכניות וכד' יהיו בהתאם להנחיות מרחביות ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים

שלביות הביצוע שנכתבה שגויה ויש לתקנה

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

המלצת מהנדס העיר	
	להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 3. שלביות הביצוע שנכתבה בתכנית אינה רלוונטית לתכנית המציעה תוספת קומות בלבד ולכן תבוטל, שלביות הביצוע תהיה על פי המוצע בתקנון. 4. יובהר כי התכנית מציעה תוספת של 8 יחידות דיור חדשות ולא 9 יחידות כפי שנכתב בהחלטה מכיוון שבתכנית המאושרת אושרו 13 יחידות דיור. 5. יובהר כי התכנית מפצלת יחידת דיור גדולה בקומות הקיימות ומציעה דירה אחת גדולה בקומות החדשות. 6. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.	

מספר סידורי: 30

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1026889
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	
עורך התכנית:	בלצקי דוד
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
בתובת	22 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
	198	כן
	197	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוכנית 549428 שאושרה בחלקה, קבעה בינוי מבנה חדש בן 6 קומות ובו הפרשה מבונה עבור גן ילדים. בנוסף קבעה התוכנית הוראות שימור ותוספת שטחים למוסד. התוכנית הנוכחית מבקשת לשנות ייעוד מגורים ולהרחיב ייעוד למוסד בתמורה (תוספת 63.6 מ"ר לייעוד המוסד). בנוסף מבקשת שטחים נוספים בתת הקרקע עבור המוסד. כמו גם הקמת מרחב מוגן מוסדי על גבי מבנה קיים לשימור לרבות מערכת תנועה חיצונית מתוכננת לחיבור המרחב המוגן למבנה העיקרי:

1. שינוי ייעוד ממגורים ד' לייעוד מבנים ומוסדות ציבור לדת
 2. קביעת בינוי לתוספות בניה:
 - א. עבור תא שטח 1 בשימוש מגורים: שטח עיקרי על קרקעי – 1132 מ"ר, שטח שרות על קרקעי – 418 מ"ר, שטח שירות תת מתחת לכניסה קובעת 3316 מ"ר. (שטחי הבניה העיקירים ללא שינוי מהתוכנית המקורית)
 - ב. עבור שימוש מבנים ומוסדות ציבור: שטח עיקרי על קרקעי – 119 מ"ר, שטח שרות על קרקעי – 12 מ"ר. (ההפרשה המבונה ללא שינוי ונקבעה בתוכנית המקורית)
 - ג. עבור תא שטח 2 בשימוש מבנים ומוסדות ציבור לדת: שטח עיקרי על קרקעי – 1204 מ"ר, שטח שרות על קרקעי – 190 מ"ר, שטח עיקרי מתחת לכניסה קובעת 383, שטח שירות תת"ק מתחת לכניסה קובעת 50 מ"ר. סה"כ שטחים לבניה 6824 מ"ר.
 3. קביעת בינוי לתוספות בניה על גבי מבנה לשימור.
 4. קביעת קווי בניין לבניה.
 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 6. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
 7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.
 8. קביעת הוראות בגין חניה.
 9. קביעת הוראות בגין שימור.
- קביעת הוראות בדבר שטח ציבורי מבונה..

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
------------	-------

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התכנית תכלול איחוד וחלוקה כפי שמוצע בתכנית המתקנת במטרה לאפשר את קיום הרמפה המוצעת כירידה לחניה בתחום חלקת המגורים בלבד. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ויכללו הוראות לעניין איחוד וחלוקה ונספחים בהתאם. יתר הסעיפים שהתקבלו ימשיכו לחול.	11/09/2024
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : ההחלטה של איחוד וחלוקה תבוטל והתכנית תשמור על ייעודי הקרקע המאושרים ולא יוצע בהם שינוי. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 29/6/2022 ימשיכו לחול.	24/01/2024
מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :	29/06/2022

כדי לקדם את התוכנית בסמכות הוועדה המקומית יש לכלול בה הוראות לאיחוד וחלוקה.

תנאי להפקדה יהיה אישור מחלקת שימור לתוכנית.

תנאי להפקדה יהיה השלמת חו"ד של קונסטרוקטור לעניין בניה בקומת המרתף בצמוד למבנה לשימור אשר על פי המתוכנן, מיועד להעמיס עליו מרחבים מוגנים על כל המשמע הנדסית מכך לרבות יציאת יסודות.

בנוסף, נראה כי אין פתרון מיגון לקומה ד' וכי בקומה זו מדובר בשימוש בגג עמודת הממ"מ כחצר גג. יש לתת מענה למיגון לכל קומות המבנה.

על פי טבלה 5 עולה כי מוצעת תוספת של 50 מ"ר (שטח שירות) בלבד מתחת לכניסה הקובעת. מספר זה אינו עולה בקנה אחד אחד עם תוכנית הקומה ועולה רושם כי מדובר בשטחים גדולים יותר. יש לצרף נספח חישוב שטחים ולהוכיח כי תוספת השטח היא בסמכות מקומית לפי ס' 62 א(א)(15).

בהתאם לחוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה יש לתקן את מסמכי התוכנית להצגת אוורור על פי התקנות.

יש להציג בבירור את מיקום חצר גן הילדים בתוכנית. יש לקבל חוות דעת איכות הסביבה לעניין מיקום חצר גן בצמוד לכניסה לחניון ומעל חניון באופן כללי.

תנאי להפקדת התוכנית יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.

יש להגיש נספח תנועה מלא בהתאם להנחיות מחלקת תושייה. תנאי להפקדה יהיה אישור מחלקת תושייה לתוכנית.

גובה קירות תמך יוגבל ל-3 מ' ויתוכננו בקווים ישרים ובתאום עם אדריכל העיר. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אדריכל העיר.

יש לתכנן המשך גרם מדרגות פנימי לשם גישה לגג.

יש לתקן את הנתונים הכמותיים בתוכנית – שטח למוסד, שטח למבני ציבור.

יש להוסיף סעיף בהוראות התוכנית - שימור כלים ומכונות של בית החרושת במידה וימצאו.

יש להוסיף בהוראות התוכנית: הנחיות מיוחדות-מודגש בזאת כי כל הוראות התוכנית מספר 549428, לרבות שטחי בניה מרביים, קווי בניין, גובה הבינוי, סטייה ניכרת, תנאים להיתר ולטופס אכלוס, שלביות ביצוע אשר לא שונו במפורש בתוכנית 1026889 זו, תמשכנה לחול ללא כל שינוי.

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.

מייד עם אישור התוכנית יוגש תצ"ר לאישור הוועדה המקומית. – לעניין שינוי הייעוד בין המגורים למוסד.

להסיר סעיף סטייה ניכרת לקווי בניין ולשלביות ביצוע

יש להשלים חוות הדעת התובע העירוני, הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף מבני ציבור-המחלי לתכנון מבני ציבור, אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה.

התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.

ככל שאיחוד וחלוקה, ללא הסכמת כל הבעלים, יש לערוך טבלאות איזון ולתאם זאת מול מחלקת היטלי השבחה.

שליחת הודעות לחלקות המצרניות 158 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, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית

מכיוון שלא ניתן להציע בינוי החוצה חלקות מוצע לשנות את המיקום של המרחבים המוגנים

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

7. הבינוי ישונה בהתאם לתכנית שהוצגה בוועדה, במקום על הבניין הקיים לצידו כדי למנוע פתיחת פתחים בין ייעוד קרקע שונים
8. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 31

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1258763
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	ישראלי שמחה
עורך התכנית:	קטרוזה יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	31/3/2024
כתובת	צ'ילה 9 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
	49	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוכנית להרחבות ותוספת יח"ד במבנה קיים כדלהלן:

1. התוכנית קובעת שטחים על סך 780.3 מ"ר מתוכם 772 מ"ר לעיקרי ו- 8.3 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת
2. תוכנית קובעת מס' יח"ד ל- 5 . תוספת 1 יח"ד
3. תוכנית קובעת מס קומות ל-2 מעל הכניסה הקובעת
4. תוכנית קובעת הוראות בינוי ופיתוח

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/06/2024	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבנייה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: פיתוח של התוכנית בחלקו מחוץ לקו מגרש וחורג לתחום דרך. יש לסמן להריסה, ולהראות פיתוח מעודכן בהתאם לגבולות החלקה. תנאי להפקדת התוכנית יהיה ביצוע ההריסה בפועל. חניה -התוכנית מסמנת חניה 1 כפי שאושר בהיתר מס 1983/1015.02 . תוכנית מאושרת 782 וא-4656 מסמנת בגבול מערבי של התוכנית שתי אזורים לחניה סה"כ 4. התוכנית מציעה תוספת יח"ד לכן יש להראות תוספת חניה לחניות מאושרות לפי תקן חניה במקום- סה"כ 5 מקומות חניה.

בתחום התוכנית ישנן עבירות בניה רבות חלקן סומנו להריסה בתוכנית מאושרת 7872 א ובהיתר 1983/1015.07. הריסתם לא בוצעה בפועל ונוספו עבירות בניה חדשות. יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת כל עבירות הבניה בתחום התוכנית.

לפי gis ישנה קומה נוספת מעל הקרקע (מתחת למפלס 0.00 של תוכנית הבינוי) עם כניסות מכיוון דרום שלא מופיעה כלל במסמכי התוכנית. יש להראות את הבינוי הקיים, לעדכן תוכניות בהתאם, ולהציג חישוב שטחים המוכיח כי התכנית אינה חורגת מסמכות הועדה המקומית לעניין חישוב שטחים.

התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות

התוכנית מפצלת יח"ד קיימת ללא פתרון מיגון לאחת מהיח"ד, יש להציע פתרון מיגון לכל יח"ד.

יש לסמן בתשריט עצים קיימים לשימור לפי נוהל מבא"ת

יש להציע שתילת עצים בוגרים לכיוון הרחוב בתיאום עם אגף שפ"ע כתנאי לתעודת גמר

קו מגרש ומיקום הבינוי בנספח בינוי לא תואם לקו מגרש וקו בניין בתשריט, יש לתאם בין המסמכים

יש לקבוע יחס החלפה לתוכניות במקום.

גובה יציאה לגג יהיה מינימלי לפי תקן, יש לעדכן גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת בטבלה 5 בהתאם.

יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.

לתקן בהוראות התוכנית סעיפים 3.5 וטבלה 5 את שטח תוכנית בהתאמה לתשריט

לתקן מספר קומות בטבלה 5 בהתאם למוצע (התוכנית מציעה בינוי של 3 קומות מעל קומת כניסה במפלס 0.00)

סעיף 7.2 מימוש תוכנית להעביר לסעיף 7.1 שלביות ביצוע

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.

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.

--	--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים**

התקבל מכתב מיזם התכנית לגבי שני נושאים :

מועד הריסת הגדר וביטול מקומות חניה לא אפשריים ולא קיימים בחלקה.

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,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

9. התכנית תבטל את מקומות החניה המאושרים בחלקה בהיתר ולא תציע מקום חניה חדש מכיוון שהחניות חוצות את המדרכה ופוגעות בחנית קיימות ברחוב ובנוסף החלקה קרובה מאוד לציר רק"ל.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה.
11. הוועדה קבעה כי יש להרוס את הגדר כתנאי להפקדה, מכיוון שמדובר בגדר רציפה לכל החלקות ונראה כי עבודות שיפוץ הרחוב הסתיימו ניתן להעביר את התנאי לתנאי לתחילת עבודות כדי שהבניה וההריסה יבוצעו יחד
12. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.