

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

גוש	חלקה	בשלמות
30068	3	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
16/07/2023	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. יש לצמצם את הקו הכחול שלא יכלול את שטח הדרך המאושרת מדרום. כמו"כ יוצע הרחבת הדרך בחזית הדרומית עד 3 מטרים ביחס לקו הכחול הקיים. 2. המרפסות יוצעו כמתוכנן מעל הדרך המוצעת. מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם להנחיות לשכת התכנון, תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של הבינוי הקיים על שטח הדרך המוצע והמאושר. 3. גובה המבנה כלפי רחוב נפחא מגיע ל- 7 קומות, המדליפות כלפי רחוב נפחא יתחילו מ: 22.16 + כאשר כלפי רחוב מלכי ישראל המדליפות יתחילו מ 13.19, +הקדקוד ימשך כלפי רחוב מלכי ישראל בתאום לשכת התכנון. 4. כל יח"ד המוצעות יוצעו עם אור ואוויר לפי התקנות, מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם. 5. תנאי להפקדת התוכנית יהיה תיאום נושא השימור בהנחיית לשכת התכנון. 6. יש להגיש תיק תיעוד של המבנה.

7. יש לסמן בנספח הבינוי את חלקי המבנה ההיסטורי הקיים לשימור בתאום עם לשכת

התכנון.

8. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותר חריגה עבור חיזוקים הנדסיים מחוץ לקווי הבניין

אלא במעטפת הבנייה הקיימת בלבד.

9. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לתעודת גמר הריסת כל עבירות הבניה בבעלות המגיש.

10. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים

מחזיתות המבנה כגון חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים ביוב וכו'.

11. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד

ולא תותר בניה בשלבים.

12. יקבע בהוראות התוכנית חנויות הפונות בקומות הקרקע לכיוון מלכי ישראל ישמשו

כחזית מסחרית ויקבע כסטיה ניכרת.

13. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קווי בניין, שימור,

הריסות, מס' קומות וחנויות.

14. הוועדה קובעת פטור מחניה בשל קרבה לשני צירי רק"ל ומבנה לשימור.

15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים

טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

16. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר

הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות

הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון

17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של

הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי

להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197

כתנאי להפקדת התכנית. 18. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש לצמצם את הקו הכחול כך שלא יכלול את שטח הדרך המאושרת מדרום. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של הבינוי היושב על שטח הדרך המאושרת (גדר ומדרגות). יש לצמצם את התכנית המוצעת כך שישמר קו בניין אחורי (לאחר הפקעת הדרך) של 3 מ' למעט מרפסות בדופן הדרומית יש לצמצם את מס' יח"ד ל- 2 בכל קומה מאחר ומוצע חללי מחייה ללא אור ואוויר טבעי ובניגוד לתקנות, כל יח"ד יוצעו עם אור ואוויר לפי התקנות.. טבלה 5 מציגה שטחים עיקריים בתת הקרקע כאשר נספח הבינוי מציע שטחי שירות למחסנים באותה קומה. יש להשמיש שטחים אלו כשטח עיקרי ולהציגם בנספח הבינוי בהתאם מאחר ומדובר על קומה שהיא מעל פני הקרקע בחלק זה. אי עמידה בסעיף זה יחשב כסטיה ניכרת יש להנמיך את גובה גג הרעפים שיתאים לאופי הגגות בשכונה ובדומה לגג רעפים ההיסטורי הקיים, גג הרעפים יוצע בקונטור הבינוי המקורי, והתוספת החדשה תהיה בעלת גג שטוח שניתן להשתמש בה כמרפסת גג. אי עמידה בסעיף זה יחשב כסטיה ניכרת. יש להוסיף הוראות להגנת המבנה ההיסטורי הקיים : יש לקבוע בהוראות כי לא תותר פגיעה בקירות היסטוריים. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. לא יותר דיקוק קירות היסטוריים קיימים. התכנית ההנדסית תיבחן בתיאום מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע . יש לסמן בנספח הבינוי את חלקי המבנה ההיסטורי הקיים לשימור ו בתיאום עם מח' השימור . תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד מהנדס שימור, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט להגנת האלמנטים לשימור במהלך העבודות (יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, יאושרו ע"י מח' שימור ויצורפו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה). טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית . תנאי לטופס 4 יהיה הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור, הסרת תשתיות וביצוע פעולות השימור כיאות .	28/06/2023

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

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

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

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

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

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

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

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

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים, חלקות 2, 106 בגוש 30068.

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

תיאור חדש להתנגדויות

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

התכנית החלה במקום הינה:

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

תאור מצב קיים:

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

התכנית מציעה:

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

התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

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

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

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

עיקרי ההתנגדויות:

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

3. גובה המבנה כלפי רחוב נפחא מגיע ל- 7 קומות, המדליפות כלפי רחוב נפחא יתחילו מ:

+16.22 כאשר כלפי רחוב מלכי ישראל המדליפות יתחילו מ+19.13, הקדקוד ימשך כלפי

רחוב מלכי ישראל בתאום לשכת התכנון.

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

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

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

בהתאם לפסיקה הקיימת, כמו גם בהתאם להנחיות מנהל התכנון, על מנת לפגוע בקנייניו של אדם, יש להצביע על צורך ציבורי ספציפי ולא ניתן להסתפק בצורך אמורפי. ההרחבה הנדרשת הנה על בסיס תיאורטי בלבד ללא כל היתכנות ממשיית והיא בבחינת "זה לא נהנה וזה חסר".

הוועדה עצמה קובעת בהחלטה, כי בשל היות הבניין לשימור ובשל הקרבה לרכבת הקלה, ניתן פטור מחניה. קביעה זו נכונה לגבי כל החזית שבין רחוב מלכי ישראל לרחוב נפחא ולפיכך לא ברור מה טעם יש בהרחבה נקודתית של הדרך על חשבון מגרש מגיש התכנית.

במקרה דנן ההפקעה הנדרשת אינה מציגה תכנון כולל של רחוב נפחא ואין כל היתכנות להרחבת הדרך ולפיכך יש לבטלה ולמצער לצמצמה. לחלופין יש להתיר בנייה עד לקו אפס של ההפקעה המוצעת ולהתיר בניית מרפסת מעל זכות הדרך. המתנגד שומר לעצמו הזכות להציג חו"ד יועץ תנועה בעניין זה.

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

התנגדות מס' 2

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

עיקרי ההתנגדות:

קניינית -

דין התכנית להידחות על הסף בשל אי עמידתה ברב הקנייני הדרוש לקידומה, ובפרט אי קבלת הסכמת המתנגד לתכנית.

התכנית הוגשה על ידי בעלי הזכויות של 2 מתוך 4 היחידות הרשומות בבניין, אשר להן הוצמדו כ- 34% מהרכוש המשותף בבית.

התכנית כוללת תוספת יחידות דיור לבית המשותף, ומשכך דרושה הסכמה של לפחות 60% מהדירות בבניין. משתנאי זה אינו מתקיים בענייננו, שכן למגיש התכנית רק 2 מתוך 4 היחידות הרשומות, הרי שמתחייבת דחיית התכנית על הסף.

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

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

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

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

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

תכנונית:

התכנית מגבילה את השימושים. המתנגד מתנגד להגבלת השימוש כאמור.

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

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

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

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

בבר בהחלטת הוועדה המקומית הוחלט כי מספר יח"ד יצומצם ל- 2 בכל קומה במקום 3 שהוצעו מאחר ומדובר על חללי מחייה שמוצעים ללא אור ואוויר טבעי ובניגוד לתקנות. כאמור, בהתאם להמלצת מהנדס העיר והמלצת הוועדה המקומית- ניתן לאשר שתי יח"ד בכל קומה, אך לא ניתן לאשר שלוש בקומה

כמבוקש מכיוון שתכנון של 3 דירות בקומה כאמור מייצר חללי מחייה לא ראויים, ללא מקור אור ואויר טבעי ובניגוד לתקנות. כפי שצוין מעלה.

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

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

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

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

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

לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול הרחבת הדרך מאחר ואין לה היתכנות

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

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

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

לדחות את ההתנגדות לעניין הגבלת השימושים

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

הערות:

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1330075
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	רחובות הבוכרים 27 , בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
	95	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הרחבות בינוי והשלמת 2 קומות כדלקמן: 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג' 2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1225.62 מ"ר מתוכם 837.44 מ"ר שטח עיקרי ו- 388.18 מ"ר שטחי שירות המהווים 298. % בניה מרבי 3. הגדלת מספר הקומות מ- 5.5 ל- 6 4. הרחבת יח"ד מאושרות בהיתר. שטח דירה ממוצע 85 מ"ר 5. קביעת קווי בניין מרבים חדשים 6. קביעת הוראות לעצים לשימור ולעקירה. 7. קביעת תנאים להיתר, הוראות הריסה ובינוי ושלביות ביצוע.

תאריך דיון	החלטה
11/09/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש להוסיף גג מעל הבניין המוצע בהתאמה לסביבה . יח"ד- ניתן לבחון העמקת קומת קרקע המאושרת למחסנים ולאפשר יח"ד חדשות בקומה קיימת זו מעל הקרקע. יש לשמר את תצורת גג הרעפים, תינתן השלמה של קומה חלקית חמישית כלפי רחוב הבוכרים.

חניה- מאחר ובנסיבות סעיף 1 להלן נדרש לבטל קומה חלקית מוצעת – יש לאפשר מקום חניה אחד בלבד בהתאם להיתר בניה המאושר.

עצים- יש להציע שתילה של 3 עצים בוגרים לפחות כלפי רחובות הבוכרים ודו חזן

גדרות- הרחוב מאופיין בגדרות נמוכים של 3 שורות אבן יש להציג גידור המשתלב עם החניה המוצעת, ההפקעה וכו' בתיאום עם תכנון עיר.

גג- ותוספת של ח. מדרגות אשר מציע מופע של קומה שביעית רחבה.

מוצעים מתקנים על הגג בקרבה מקסימלית לפינת הרחובות. יש להסיטם לחזית האחורית בלבד.

מרפסות- בהתאם להחלטת וועדת השימור יש להציע מרפסת ארוכה חדשה בקומה 11.67 בחזיתות הצד מערבית ומזרחית, יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.

יש לתקן את הוראות התוכנית לגודל מגרש הדרך.

תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.

חלוקה ו/או רישום

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, יועברו לבעלות הרשות המקומית, 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 :

השטח הציבורי יועבר על ידי ועל חשבון מגישי התוכנית לבעלות העיריה, יש להוסיף לסעיף ההפקעה.

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.

התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.

בהתאם לדרישת מחלקת מידע תכנוני : יש להמציא מכתב מהמודד מדוע תא שטח 10 ביעוד דרך מאושרת לא הוקם בהתאם לגבולות חלקה ארעית [23] מתצ"ר 2747/2019 אשר אושרה כתואמת לתב"ע 3276. 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.

שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות 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, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית התכנית חוזרת לדיון לבקשת חבר הוועדה ישראל קלרמן 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:

- יש להוסיף גג מעל הבניין המוצע בהתאמה לסביבה.
- יח"ד- ניתן לבחון העמקת קומת קרקע המאושרת למחסנים ולאפשר יח"ד חדשות בקומה קיימת זו מעל הקרקע.
- יש לשמר את תצורת גג הרעפים, תינתן השלמה של קומה חלקית חמישית כלפי רחוב הבוכרים.
- חניה- מאחר ובנסיבות סעיף 1 להלן נדרש לבטל קומה חלקית מוצעת – יש לאפשר מקום

חניה אחד בלבד בהתאם להיתר בניה המאושר.

5. עצים- יש להציע שתילה של 3 עצים בוגרים לפחות כלפי רחובות הבוכרים ודו חזן
6. גדרות- הרחוב מאופיין בגדרות נמוכים של 3 שורות אבן יש להציג גידור המשתלב עם החניה המוצעת, ההפקעה וכו' בתיאום עם תכנון עיר.
7. גג- ותוספת של ח. מדרגות אשר מציע מופע של קומה שביעית רחבה.
8. מוצעים מתקנים על הגג בקרבה מקסימלית לפינת הרחובות. יש להסיטם לחזית האחורית בלבד.
9. מרפסות- בהתאם להחלטת וועדת השימור יש להציע מרפסת ארוכה חדשה בקומה 11.67 בחזיתות הצד מערבית ומזרחית, יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
10. יש לתקן את הוראות התוכנית לגודל מגרש הדרך.
11. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.
12. חלוקה ו/או רישום
13. 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.
14. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
15. 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.
16. הפקעה:
17. השטח הציבורי יועבר על ידי ועל חשבון מגישי התוכנית לבעלות העיריה, יש להוסיף לסעיף ההפקעה.
18. 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.
19. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.
20. בהתאם לדרישת מחלקת מידע תכנוני: יש להמציא מכתב מהמודד מדוע תא שטח 10 ביעוד דרך מאושרת לא הוקם בהתאם לגבולות חלקה ארעית [23] מתצ"ר 2747/2019 אשר אושרה כתואמת לתב"ע 3276. 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.
21. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

22. 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.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1338383
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	אבן גבעת שאול בע"מ
עורך התכנית :	קטורזה יצחק
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	07/08/2024
כתובת	ר' ישראל נג'ארה 12 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30160	21	כן
30160	22	כן
30160	23	כן
30160	24	כן
30160	97	כן

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

תוכנית להקמת מבנה חדש - שינוי יעוד ממגורים 2 ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה. - תוכנית איחוד וחלוקה - קביעת שטחי הבנייה בסך 14,008 מ"ר - למגורים בסך 12,600 מ"ר מתוכם 5,470 מ"ר עיקרי ו-750 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, 890 מ"ר עיקרי ו-5,490 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת - שטחים למבנים ומוסדות ציבור – 240 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת - מסחר – 258 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת - תעסוקה – 910 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת . - קביעת מספר יחיד ל- 55 יחיד - גודל ממוצע של יחיד כולל ממ"ד 12 מ"ר - 128 מ"ר - קביעת מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת ל- 8 קומות. 8 קומות מעל רחוב נג'ארה, 13 קומות מעל רחוב אלקבץ - קביעת הוראות ופיתוח - קביעת תנאים למתן היתר בניה - קביעת שלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים מסחר ותעסוקה- מגורים	55	1,325	81	7,110	547% בניה מירבי למגורים לא כולל שטחי שרות מתחת לקרקע
מגורים מסחר ותעסוקה- תעסוקה		1,325		910	
מגורים מסחר ותעסוקה- מסחר		1,325		258	
מגורים מסחר ותעסוקה- מבני ציבור		1,325		240	
שצ"פ		226	14		
דרך מוצעת		92	5		
סה"כ		1,642	100	8,518	
תיאור המצב הקיים					
מקבץ רב של מבנים בני 1-2 קומות הכולל מבנים היסטוריים עם גגות רעפים במצב פסי ירוד לפי חוו"ד שימור ומגוון תוספות והרחבות בבניה קלה					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1156 משנת 1966 מסמנת במקום אזור תעשייה והרחבת דרך רחוב נגיארה ואלקבץ 1726 משנת 1985 הקובעת במקום אזור מגורים 2 בחלק הצפוני ושצ"פ בחלק הדרומי במקום רחוב בן עזיאל. התוכנית מסמנת חזית מסחרית לרחוב נגיארה בקו בנין 5 חוזית מסחרית לכיוון שצ"פ בקו בנין 0					
היתרים : 1995/912 משנת 1995 היתר לשימוש חורג לישיבה בחלקה 23 בשני מבנים 1995/912.01 משנת 2001 הופק היתר לשימוש חורג לישיבה בחלקה 23 בשני מבנים בשטח של כ-580 מ"ר					
עבירות בניה : 2003/6449 בניה ללא היתר – תיק נסגר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
לבחון שילוב אלמנטים לשימור בבניה החדשה					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
א. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני ב. התייחסות לתבנית הבנייה- עד 6 קומות ג. תכנית שכונתית- לפי תוכנית אב גבעת שאול קרית משה מסומן אזור ב מתחם לשימור מרקם עירוני אופייני במערב גבעת שאול- 200% בניה עד 5 קומות. התוכנית מסמנת שני מבנים לשימור בחזית 0 לרחוב נגיארה. ד. תקן חנייה עירוני- בינוני					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			

תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן	240 מ"ר	נדרש 350 מ"ר עבור בית כנסת
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1338383 – רח' נג'ארה 12,14,16, גבעת שאול כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מבנה מגורים, תעסוקה מסחר וציבורי ושינוי יעוד מאזור מגורים 2 ודרך מאושרת שנקבעו בתכנית 1726 לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה, שצ"פ ודרך מוצעת. התכנית חלה על חלקות 21-24,97 בגוש 30160, מדובר בגוש מוסדר. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל מגרש מוחלט של תא שטח 1 ל-1328 מ"ר בהתאם לטבלת ההקצאה. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.

	בדיקה מול מפת גוש : - בגוש 30160 קימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקות 21-24,97. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקות שבמפת הגוש. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	3. המצב המוצע : במסגרת התכנית מבוקשים שינויי יעוד קרקע מ"אזור מגורים 2" ל: "מגורים, מסחר ותעסוקה" בתא שטח 1 (בגודל שטח 1,324.93 מ"ר); מ"דרך קיימת או מאושרת" ל: "דרך מוצעת" בתא שטח 3 (גודל שטח 91.1 מ"ר); ו"שטח ציבורי פתוח" בתא שטח 2 (גודל שטח 225.57 מ"ר). - השימושים לייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" הם : מגורים, מסחר, תעסוקה, ספריה, מוסד, משרדים, מרפאות. - התוכנית מציעה הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנה בן 8 קומות מעל כניסה קובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 55 יח"ד, צפיפות בינוי של 33 יח"ד לדונם. - השטח להפרשה מבונה מוצע בקומה 1- - סך שטחי הבנייה הכוללים : 14,008 מ"ר, מתוכם שטח מרבי בסך 8,518 מ"ר, שטח עיקרי בסך 7,768 מ"ר. שטח עיקרי למגורים : 6,360 מ"ר, שטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור (הפרשה מבונה) בסך : 240 מ"ר, שטח עיקרי למסחר בסך : 258 מ"ר ושטח עיקרי לתעסוקה בסך : 910 מ"ר. 4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון : • בשכונת גבעת שאול וקריית משה קיימות כיום כ- 5,300 יח"ד (על פי השנתון הסטטיסטי לשנת 2019). הן עתידות לגדול בכ- 3,000 יח"ד על פי תכנית האב (בהתאם לאחוזי מימוש שונים) וכפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. • מפרוגרמה לשכונת גבעת שאול וקריית משה, אשר הוכנה במחלקת מדיניות התכנון, עולה כי כבר כיום ישנו במחסור בשטחי ציבור לרבות שרותי דת, רווחה, חברה, קהילה והן בשטחים ציבוריים פתוחים. מצב שצפוי להחריף בעתיד. • לאור האמור לעיל ותוך לקיחה בחשבון של תוספות והיקפי הבנייה המוצעים ואחוזי הבנייה המבוקשים, תוספת יח"ד המבוקשת, ונתוני המגרש נדרשות הפרשות ציבוריות כדלקמן : • הפרשה מבונה בגודל של 500 מ"ר עבור בית כנסת שיפנה לרחוב שלמה אלקבץ. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ומול יצחק הנאו מנהל אגף מבני דת. על השטח להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת. • יש להשאיר את השצ"פ בגודלו ובמיקומו הנוכחי כך שיהיה המשך לשצ"פ שנמצא מדרום. יש לעגן סעיף "שהשטח הציבורי הפתוח" יפותח על ידי היזם ויופקעו

	לרשות המקומית. • בצמוד לשטח התכנית קיים מגרש בגוש/חלקה 30160/25-26, להערכתנו יש לבחון אפשרות לצרף את חלקה זו לגבול על מנת ליצור תכנון מיטבי ולהסדיר את השטח בהתאם ליעוד המאושר. • יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין". • בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. • בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. • נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	תיק חוות דעת שמאים 2024/126 הקמת מבנה מגורים תעסוקה ומסחר ברחוב נגארה 12-16, גב"ש, ירושלים
המחלקה לאיכות הסביבה	חניון החניון נמצא בתת-הקרקע, עם רמפת כניסה ויציאה מרחוב אלקבץ. הוא תוכנן לפי תקן חניה 1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניהול נגר המחלקה מחזקת את הכתוב בהוראות התוכנית 4.3.2. ד: " ניהול מי נגר יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים) או לחילופין איסוף מי הנגר ע"י פתרון מכני בתאום עם מחלקת איכות הסביבה."

עצים בשטח התוכנית נמצאים שני עצים שאינם מופיעים בתשריט. בנוסף יש לצרף הוראות לנטיעת עצים חדשים. דירוג אנרגטי יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה b. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c. בנייה ירוקה יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה גגות המחלקה מחזקת את הכתוב בהוראות 2.3.4.ג : "קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה." בנוסף לכך, יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג של הבניין החדש יהיה גג מועיל כגון גג חי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. חדר שנאים לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. חדר השנאים לא ימוקם בתחומי השצ"פ או מתחתיו. מסחר השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה תכנון מיקום ייעודי ותשתית מתאימה להתקנת מפריד שמנים ויקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. תנאי למתן היתר בניה יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול : - התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי	
---	--

ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. - התייחסות להשפעת קומת המסחר, מרפאה והמוסד כלפי הבניין עצמו והסביבה בהיבטים סביבתיים (רעש, קרינה, חומ"ס, איכות אוויר וכו') יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הגשת סקר אסבסט מפורט שייערך ע"י סוקר אסבסט מוסמך. תנאי לתחילת העבודות יהיה פינוי כל האסבסט ע"פ חוק. הדסה לאם	
מחוז לעיר ההיסטורית אתרים מס' 2136, 2138 קיים תיק תיעוד מצב מוצע: הריסת מבנים היסטוריים המסומנים לשימור ובניית מבנה חדש בן 8 קומות ו 3 קומות מתחת לפני הקרקע. התכנית מציעה שצ"פ לכיוון רח' נג'ארה והרחבת דרך לרח' אלקבץ. תיאור המצב הקיים: הבניה ברחוב נג'רה 12-16 משויכת לבתיה הראשונים של שכונת גבעת שאול בתקופת המנדט הבריטי. תחילתו של הבינוי נראה במיפוי משנת 1924. הבינוי קבוע בקו אפס לרחוב וכולל קומה אחת וגג רעפים. תוספות בניה מאוחרות לקומות חלקיות נוספות נקבעו בחלקות וכוללות חומרים שונים. פרטי הבניין האופייניים הינם תריסי ברזל ודלת ברזל הקבועים בבניין ברחוב נג'ארה 16 כך גם נשתמרה בבניין זה חלק מהחזית המזרחית הפונה אל רחוב נג'ארה אשר מחופה אבן בעיבוד טובזה ומעל לדלת הכניסה לחנות בקומת הכניסה נשתמר פרט כותרת עליונה אופיינית מאבן. הבניינים ברחוב נג'ארה 12-16 בנויים בקו בניין אפס לרחוב נג'ארה. המבנים קיימים ברצף של קירות משותפים. הבינוי ברובו בן קומה אחת עד שתיים ובחלקו קיים גג רעפים. מרבית החזית מחופה טיח במצב לא טוב ועל גבי החזית הרציפה תשתיות של מים, חשמל, מנועי מיזוג אוויר שילוט ובניה וגגונים מאוחרים. מצבם של המבנים רעוע, הן החזיתות החיצוניות והן מצבם של החללים הפנימיים. ערכו האסתטי של הבינוי אינו ניכר למעט תריסים, דלת ברזל, וקטע חזית אבן בעיבוד טובזה לא קיימים פרטים אופייניים. ייעודי הקרקע הקיימים כוללים: מגורים, מוסדות חינוך ומסחר המשמשים בערבוביה. ייעוד הקרקע הסטטוטורי הינו אזור מגורים. במבנים קיימים מספר שימושים: מגורים, מסחר ומוסדות לימוד. הגישה אל הבניינים נקבעת ממערב והבנוי לאורך הרחוב קיים ברצף של קירות משותפים. וועדת שימור: המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 9: מחלקת השימור ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: 1. ע"פ תיק התיעוד והמצב העדכני בשטח, נראה כי החלקה ברובה מוזנחת והרוסה. האלמנטים היחידים בעלי ערך שימורי הינם תריסים, דלת ברזל וקטע חזית אבן בעיבוד טובזה. - יש לבחון אפשרות לשילוב האלמנטים לשימור בבניה החדשה (תריסים, דלת ברזל, אבן מפירוק). 2. חדר תברואה ומערכות ישולבו בתחום הבינוי כראוי במבנים חדשים ובהתאם למדיניות מהנדס העיר. 3. יש לסמן להריסה את המבנים בתשריט. 4. תנאי למתן היתר: יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת שימור. החלטות הוועדה הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים:	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

1. ע"פ תיק התיעוד והמצב העדכני בשטח, נראה כי החלקה ברובה מוזנחת והרוסה. האלמנטים היחידים בעלי ערך שימורי הינם תריסים, דלת ברזל וקטע חזית אבן בעיבוד טובה. יש לבחון אפשרות לשילוב האלמנטים לשימור בבניה החדשה (תריסים, דלת ברזל, אבן מפירוק). 2. חדר תברואה ומערכות ישולבו בתחום הבינוי כראוי במבנים חדשים ובהתאם למדיניות מהנדס העיר. 3. יש לסמן להריסה את המבנים בתשריט. 4. תנאי למתן היתר: יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת שימור. 5. לבחון שילוב שילוט אודות השכונה ההיסטורית.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	התוכנית מקטינה שטחי עירייה במצב נכנס. התוכנית חורגת ממדיניות תכנון במקום באחוזי בניה ובמספר קומות.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	שטחי תעסוקה ומסחר	שטחי תעסוקה בקומת תת"ק.
השפעות חברתיות:		מוצעת הפרשה מבונה עבור מבנה ציבור מתחת לפני רחוב במיקום לא נגיש,
תשתיות ותחבורה:		התוכנית מסמנת ברחוב נג'ארה שצ"פ ע"ח הרחבת דרך מול שב"צ - בית רוס
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- התוכנית חורגת משמעותית ממדיניות תכנון באזור גם מבחינת גובה הבינוי מס' 8 קומות לרחוב נג'ארה ו-11 קומות לרחוב אלקבץ וגם מבחינת אחוזי בניה של 547% החריגים לאזור. ניתן לאשר חריגה זו בכפוף להפרשה משמעותית לצורכי ציבור בשכונה שחסרה מאוד בשטחים לצורכי ציבור.
- התוכנית מקטינה שטחים בבעלות עירייה 483.24 מצב נכנס ל- 317.67 מ"ר מצב יוצא הפרש של 165 מ"ר. לא מקובל. יש לסמן דרך מאושרת (לפי תוכנית 1156) לכיוון רחוב אלקבץ ולכיוון רחוב נג'ארה. רוחב הדרך יתואם עם אגף תושביה ותוכנית אב לתחבורה במידה וניתן להקטין יש לסמן את השארית כשצ"פ/ רצועת גינון באופן ששטחי עיריה במצב נכנס יהיו שווים למצב מוצע. יש להקטין תא שטח 1 וקווי בניין בהתאם.
- יש לבדוק שילוב חלקות 25-26 מצפון לתוכנית בגבול התוכנית על מנת להציעה בינוי כולל והמשכי לרצועת הבינוי המתחדשת בין הרחובות נג'ארה ואלקבץ.
- יש להגדיל שטח הפרשה ציבורית מבונה בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון ולהציעה בית כניסת בשטח 500 מ"ר.
- על השטחים הציבוריים להיות במקומות מיטביים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור אגף מבני דת

כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה

6. שטח זה ייוחד לרשות המקומית והנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
7. קווי הבניין המוצעים בתת הקרקע הינם בקו אפס לגבול החלקה, יש לצמצם קווי בניין ת"ק כך שיותירו רצועת גינון משמעותית המתאימה לנטיעת עצים בוגרים בחזיתות לרחובות שלמה אלקבץ ורבי ישראל נג'ארה או שיותירו עומק אדמה מספק של 1.5 מטר לצורך נטיעת עצים.
8. דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע המאפשר נטיעות של עצים בוגרים.
9. הכניסות לבניינים יוצעו ללא מדרגות ובתכנון מלווה רחוב, מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה ניכרת.
10. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'. יש לתקן קו בניין למרפסות בחזית מזרחית בהתאם.
11. שטח ממוצע של יחידות דיור גבוה מהמקובל יש לקבוע שטח ממוצע של דירות ל 105 מ"ר ולא 128 כמוצע.
12. יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד) בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
13. החניון יכלול גם חניות לשאר השימושים בחלקה באזור נפרד.
14. לא יותר ניוד שטחים מעל הקרקע לתת קרקע ולהיפך יש למחוק סעיף זה בהוראות לטבלה 5.
15. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
16. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד!
17. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקת איכות סביבה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
18. יש לבחון בשלב היתר הבניה שילוב אלמנטים לשימור בבניה החדשהבתיאום עם מחלקת שימור.
19. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
20. בתיאום מול חח"י יש לבחון את הצורך בתחנות שנאים לפרויקט ובנוסף לבחון את הצורך בתוספת תשתית השנאה מעבר לנדרש בפרויקט זה עבור צרכי השנאה במרחב כולל ביטול שנאים על עמודים קיימים וכו', ככל וידרש חדר שנאים, הנ"ל יוטמן בתת הקרקע במסגרת התכנית, לא תותר הצבתו של המתקן בנפרד, או בשטח ציבורי או מעל הקרקע, תקבע על כך סטייה נכרת.
21. תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות ההריסה, החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים למיגון דירת. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.
22. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הגשת סקר אסבסט מפורט שייערך ע"י סוקר אסבסט מוסמך. תנאי לתחילת העבודות יהיה פינוי כל האסבסט ע"פ חוק.
23. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפי"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה

וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים

24. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להימנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.

25. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, אגף תושי"ה, המחלקה לנגישות, אגף שפ"ע, תוכנית אב לתחבורה, מחלקת היטל השבחה,

26. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.

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

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

29.

הערות טכניות

לתקן גודל מגרש בטבלה 5 לפי תא שטח 1

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

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

גוש	חלקה	בשלמות
30074	22	כן

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

תוספת קומות והרחבות בינוי למבנה היסטורי כדלקמן: - שינוי ייעוד ממגורים מיוחד למגורים ומסחר - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1415 מ"ר עיקרי מעל הקרקע, ו- 240 מ"ר עיקרי בתת הקרקע. 688% בניה - הגדלת מס' קומות מ- 3 ו- 4 ל- 6 - קביעת מס' יח"ד ל- 20 - קביעת קווי בניין מרביים חדשים - הוספת שימוש למגורים להשכרה - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
ייעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ומסחר		240.61	100	1415 עיקרי	588% מרבי
סה"כ		240.61	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים וקומת מסחר תת קרקעית גבוהה מעל הקרקע בחלקה, מהווה חלק מבניה טורית רציפה וכולל 2 אגפים הבנויים בקו אפס : האגף לכיוון רח' יפו הינו בן 3.5 קומות וגג רעפים (קומת המרתף מוגבהת ונפרצו בה פתחים גדולים בתקופה מאוחרת יותר לשימוש כחנויות) , האגף הפונה לכיוון חצר שכונת אבן ישראל הינו בן 4 קומות וגג רעפים. סה"כ 7 יח"ד. המבנה נבנה בשלביות :					

קומת מרתף ואגף צפוני בקומת הקרקע נבנו עם הקמת השכונה בשנת 1873 אגף דרומי קומת קרקע, וקומה ראשונה נבנו בשנת 1898 קומה שנייה נבנתה בסוף שנות ה – 20 ובשלב מאוחר יותר נפרצו פתחים בחזית המרתף שפונה לרח' יפו לשימוש חנויות על חשבון המחסנים.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מס' 4847 משנת 2004- מייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד, חזית צפונית לשימור וקובעת תוספות בניה נפחית והוראות לשימור שכונת אבן ישראל, התכנית קובעת 0 תוספות לאגף הצפוני והדרומי, ורק בחצר מתירה תוספת 2 קומות, גג שטוח. עפ"י התב"ע קיים 3 קומות וגג רעפים לכיוון רח' יפו ו- 4 קומות וגג רעפים לחצר.			
תכנית מס' 1680 משנת 1972- הרחבת דרך ברחוב יפו.			
תכנית מס' 62 משנת 1959- התכנית מייעדת את המגרש לאזור מסחרי, 150 אחוזי בניה ב 3 קומות.			
היתרים: לא הופק עפ"י המערכת העירונית			
עבירות בניה:			
2019/7970.00 נפתחת תיק פיקוח בניה ללא היתר תאריך סטטוס 8/12/2019			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה כלול בתבע לשימור מס' 4847 התכנית היא תכנית שמור לכל מתחם שכונת אבן ישראל תוך הקפדה על גובה בנייה נמוך סביב חצר מפותחת			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מע"ר ב. התייחסות לתכנית הבנייה-המבנה הוא חלק מבנייה טורית. ג. תכנית שכונתית-תוכנית שימורית מס' 4847 לשכונת "אבן ישראל" ד. תקן חנייה עירוני-מע"ר ע"פ 5166 ב.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור מטרופוליני, מוטה תחבורה ציבורית, אזור פיתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן/לא/ל"ר		

מבני ציבור	כן/לא/ל"ר	
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר	

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

מח' המים	לא התקבל
----------	----------

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהסיבות הבאות:

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

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1166479
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	רבני זיוה
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	מעגל בית המדרש 22 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30150	25	כן
30150	94	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוכנית להסדרת מצב קיים ע"י החלפת שטחים 1. שינוי יעוד מדרך ומגורים 5 לדרך ומגורים 2. תוכנית איחוד וחלוקה 3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
--

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 4 מונה תדפיס תשריט 3 החלפת שטחים ברחוב מעגל בית המדרש, בית הכרם ירושלים התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30150/25 רישום בית משותף, הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27. גוש/ חלקה 30150/212 העתק רישום פנקס זכויות, מיום 5/11/2015 חלוקה, מדינה, בשלמות, שטח החלקה 1,782 מ"ר. הערות הנכסים 1. יש לקבל אישור תושי"ה לשינוי תוואי הדרך המאושרת. 2. ככל ותושי"ה יאשרו שינוי תוואי בדרך יש לפנות למדינה בנוגע לבקשה להחלפה.

3. בכפוף לסעיף 2 לעיל שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות(אם תדרשנה בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י נחלקת מדיניות התכנון) יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.	
הערות טכניות	
יש לתקן מספר חלקה לא 94 אלא 212.	
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
לפי מצב מאושר חלק צפון מזרחי של חלקה 25 בגוש 30150 ביעוד אזור מגורים 5 חופפת למדרכה ולחלק מדרך של רחוב מעגל בית המדרש הסמוך. התוכנית מציעה חילופי שטחים באופן המסדיר את תחום הרחוב הקיים ומרחיב את חלקת מגורים בשטח זהה על חשבון חלקה 212 ביעוד דרך מאחר ובעלות על חלקה זו הינה של המדינה 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 יעודי קרקע לפי קיים בפועל ולקבוע יעוד דרך לאורך החלק הצפון מזרחי של התוכנית ברחוב מעגלי בית המדרש ולקבוע שטח זהה למגורים בפינה הצפונית של תוכנית, שטח המשמש בפועל לחניה			

