

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1189232
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רשות מקרקעי ישראל
עורך התכנית:	מזור אורי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	01/04/2024
כתובת	מצפון למפגש הרחובות רמות ויצחק מירסקי, מורדות צפוניים של השכונה מדרום לנחל שורק, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31387	999	בן
30728	49	לא
30716	60	לא
30617	174	בן
30617	175	בן
30617	177	בן
30617	178	בן
30617	179	בן
30617	180	בן
30617	181	בן
30617	182	בן
30617	158	לא
30617	251	לא
30617	205	לא
30617	904	בן
30617	247	לא
30617	166	לא
30617	146	לא
30617	150	לא
30617	155	בן
30617	162	בן
30617	168	לא
30617	999	בן
30617	186	לא
30617	169	לא
30617	171	בן
30617	170	בן
30617	99	בן

לא	160	30617
לא	161	30617
כן	4999	30617
לא	156	30617
לא	152	30617
כן	201	30617
כן	203	30617
לא	217	30617
כן	154	30617
לא	153	30617
כן	176	30617
לא	199	30617
כן	172	30617
כן	173	30617

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 32_ תשריט 17

הקמת מתחם מגורים חדש הכולל מבני מגורים, מוסדות ומבני ציבור, מסחר, שצ"פים, דרכים ושטחים פתוחים, בדופן הצפונית של שכונת רמות, כמפורט:

1. קביעת ייעודי קרקע ל: מגורים ד', מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת, שטח לדרך ו/או טיפול נופי, שטח ציבורי פתוח ושטחים פתוחים.

2. קביעת מספר יח"ד ל- 800 יח"ד

3. קביעת היקף השטחים ביעודים השונים כדלקמן:

- מגורים ד' - שטחי הבנייה הכוללים ל- 134,248 מ"ר, מהם 64,768 מ"ר שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 68,680 מ"ר שטחי שירות (מהם 28,595 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 40,885 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת). בנוסף, 11,003 מ"ר שטחים למרפסות. מתוך שטחים אלו מוצעים 940 מ"ר כוללים למסחר, ו- 3,160 מ"ר שטחים כוללים למבני ציבור.

- מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור - שטחי הבנייה הכוללים ל- 27,525 מ"ר, מהם 10,340 מ"ר שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 17,185 מ"ר שטחי שירות (מהם 4,135 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 13,050 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת). בנוסף, 1,190 מ"ר שטחים למרפסות. מתוך שטחים אלו מוצעים 3,445 מ"ר כוללים למסחר, ו- 1,600 מ"ר שטחים כוללים למבני ציבור.

- מבנים ומוסדות ציבור - קביעת היקף שטחי הבנייה הכוללים ל- 22,733 מ"ר, מהם 11,058 מ"ר שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 11,675 מ"ר שטחי שירות (מהם 3,305 מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 8,370 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת).
 - שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור - קביעת היקף שטחי הבנייה הכוללים ל- 1,500 מ"ר, מהם 1,000 מ"ר שטחים עיקריים ו- 500 מ"ר שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
4. קביעת מספר הקומות:
- למגורים - 12 ו- 11 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4.5 עד 12 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
 - למבנים למוסדות ציבור - 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 6 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
5. קביעת קווי בניין לבניה.
6. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
7. קביעת הוראות למבני דת ומבני חינוך בתחום תאי השטח המיועדים למגורים.
8. קביעת מגרשים לשטח ציבורי פתוח והוראות לפיתוחם.
9. קביעת מגרש ביעוד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור עבור מבני ציבור, בשילוב מעברים ציבוריים, מדרגות ודרגנועים ושטחים פתוחים שישולבו גם בגגות המבנים.
10. קביעת השימושים והיקף הזכויות והוראות בניה למגרשים לצרכי ציבור.
11. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי בתחום תאי השטח למבנים ומוסדות ציבור.
12. קביעת מגרש ביעוד לשטחים פתוחים וזכות מעבר לרכב חירום ותחזוקה.
13. התוויית דרך מוצעת ודרך ו/או טיפול נופי.
14. קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
15. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
16. קביעת הוראות לזיקת הנאה ומעבר תשתיות.
17. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
18. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים וחורשה לשימור, העתקה ועקירה.
19. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ואכלוס.
20. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.
21. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 123 מ"ר (כולל ממ"ד)
22. צפיפות מוצעת של כ- 35 יחידות דיור לדונם נטו

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

מגורים ד'	724	15,899.53	21.30	89,233	לקרקע
מגורים מסחר, מבנים ומוסדות ציבור	76	3,699.23	4.96	14,363	555% בנייה מירבית בממוצע לתא שטח. בנוסף, מוצעים 970 מ"ר שטחים מרביים למסחר ו - 3,160 מ"ר למבני ציבור.
מבנים ומוסדות ציבור	--	15,394.93	20.62	14,863	290% בנייה מרביים למגורים. בנוסף, מוצעים 3,445 מ"ר מרביים למסחר ו - 1,600 מ"ר למבני ציבור.
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	--	5,028.03	6.74	1,500	96% בנייה מירביים 29% בנייה מירבית
דרך ו/או טיפול נופי	-	538.21	0.72	-	-
דרך מאושרת	-	3,376.71	4.52	-	-
דרך מוצעת	-	14,436.74	19.34	-	-
שטח ציבורי פתוח	-	5,107.88	6.84	-	-
שטחים פתוחים	-	11,170.45	14.96	-	-
סה"כ	800	74,651.7	100		<u>המלצה נכתבה לגרסה חדשה שהועברה במצגת, אשר לא באה לביטוי בשטחים אלו, וכוללת 950 יחידות דיור וביטול מגרש ציבורי אחד ושינוי תאי שטח למגורים.</u>
תיאור המצב הקיים					
שטח ריק מבינוי. שטח פתוח צמוד לדופן הצפונית של שכונת רמות, בין גדר המערכת ונחל שורק לרחוב רמות ויצחק מירסקי. השטח נמצא במדרון כשבחלקו שפכי עפר. בצמוד לרחוב מירסקי ורמות ישנה חורשה קיימת - חורשת הנערים. וממערב לה, חניון אוטובוסים לא מוסדר.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
רוב השטח בשטח ללא תכנון. תכנית 2167'ב', מאושרת משנת 1985. יעוד מאושר דרך מאושרת. תכנית 1861, מאושרת משנת 1976. יעוד הקרקע דרך מאושרת.					
היתרים: ל"ר					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדינית					

א. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני מוצע			
ב. התייחסות לתבנית הבנייה- אזור למגורים, בהתאם לתכנית מפורטת			
ג. תכנית שכונתית - תכנית שלד למורדות שורק			
ד. תקן חנייה עירוני- בימוני			
ה. אתר טבע עירוני שורק עליון - השטח תחום מצפון על ידי גדר ההפרדה, מדרום על ידי שכונת רמות. מצד מזרח קיימת רציפות עד החיבור עם נחל עטרות.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 /1			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		רגישות נופית - סביבתית גבוהה	
תמ"א 1		נחל ראשי מצפון לתכנית	
אחרת		מגבלות שדה תעופה עפ"י תמ"א 15 ותמ"מ 30/1	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	7,500	10% משטח התכנית. לפי עדכון התכנית במצגת עבור 900 יח"ד. לא כולל שטחים פתוחים ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
מבני ציבור	כן	14,500	19.50% משטח התכנית. לפי עדכון התכנית במצגת עבור 900 יח"ד.
דרכים	כן	17,800	24% משטח התכנית. לפי עדכון התכנית במצגת עבור 900 יח"ד.
שטחים פתוחים	לא	11,100	15% משטח התכנית. לפי עדכון התכנית במצגת עבור 900 יח"ד.
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
01/07/2024		המחלקה לאיכות הסביבה	
כ"ה/סיון/תשפ"ד			
הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1189232 רמות חנה			
1. כללי			
2. התכנית מבקשת להסדיר ייעודי קרקע ולהקים מתחם הכולל מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרכים בשכונת רמות אלון צפון.			

3. התכנית נמצאת בתחום אתר טבע עירוני שורק עליון, אתר מס' 32. לפיכך, נדרש סקר טבע עירוני מפורט שמטרתו למפות ולהעריך את מאפייני השטח השונים (קרקע, צומח, בע"ח, נוף ומורשת) שיהוו בסיס לשימור ופיתוח משאבי הטבע באזור. 4. חוות הדעת האקולוגית מתבססת על סקר טבע מתאריך אפריל 23 ונערך ע"י גילת ברתנא- לשם שפר. הסקר מתבסס על נתונים שנאספו במרחב התכנית במהלך אביב 2020 ואביב 2023 דו"ח הסקר נכתב בהתאם להנחיות לעריכת סקר טבע עירוני מפורט של המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא, עיריית ירושלים. השלמות והערות לסקר הטבע מפורטות מטה. 5. לתכנית הוגש מסמך סביבתי שנערך ע"י לשם-שפר 6. ההערות בחוות הדעת בנושאי אקולוגיה נכתבו בשיתוף יערה ישראלי, יועצת אקולוגית למחלקה. 7. התכנית חלה על שטח ללא ייעוד קיים וברובה מיועדת בתכנית מתאר 2000 לבינוי. 8. הערות המחלקה מתייחסות למונה הדפסה הוראות 31 ומונה תדפיס תשריט 16 9. הערות המחלקה לתכנית 10. המחלקה מבקשת כי לאורך התכנית בחלקה התחתון הסמוך לנחל תתוכנן טיילת בייעוד ירוק אשר תהווה רצועת מעבר לתשתיות. יש לשנות את סימון זיקת ההנאה למעבר רכב מופיעה בשטח הפתוח בתא שטח 801 ולא לאפשר שם מעבר לכלי רכב, אלא לסמן את השטח כזיקת הנאה עבור תשתיות. הטיילת תהייה סגורה בשער על מנת למנוע מעבר כלי רכב שאינם לצורך חירום או טיפול בתשתיות. 11. יש לשים דגש על רוחב המעבר שנותר עבור בעלי החיים ובעיקר לצבאים. רוחב המעבר המומלץ על ידי המחלקה כרוחב אפקטיבי ויעיל הוא 100 מ' ובשוליים הצרים של התכנית יש להקפיד כי הרוחב לא יפחת מ-80 מ' מגדר התיל הדרומית של כביש הביטחון, כפי שגם נקבע על ידי אקולוג הוועדה המחוזית בתכניות הסמוכות. 12. יש להציג על גבי התשריט את המרחקים האמורים ולמדוד אותם מהטיילת הנדרשת עבור מעבר תשתיות ועד לגדר הסליל הקיימת שנמצאת במרחק של מטרים ספורים מדרך הביטחון. 13. מדוע הכביש באמצע התכנית מגיע עד גבול התכנית המערבי? האם הוא מיועד להתחבר לתכנית נוספת? וכן האם השצ"פ בתאי השטח 404 ו-405 מתחבר לשצ"פ עתידי בתכנית נוספת? 14. הערות לסקר הטבע 15. תרשים 4.א יחידות הצומח ובתי הגידול - רשום במקרא שטח טבעי, האם הכוונה לבתה ים תיכונית? בתה עשבונית? לאפיין את יחידת הצומח ולבחון חלוקה מפורטת יותר בתוך שטח התכנית של יחידות הצומח. 16. סעיף 1.5.1.3 מינים נדירים, אנדמים מוגנים - להוסיף טבלה של המינים שאותרו בסקר בשטח התכנית. 17. תרשים 7.א רציפות שטחים פתוחים ואתרי טבע - התרשים חסר, יש להשלים. 18. תרשים 8.א רגישות אקולוגית - בוצעה חלוקה ל-2 דרגות בלבד. נדרשת חלוקה ל-5 דרגות ערכיות/רגישות. כך לדוגמה, שטחים מופרים ככל שתועדו בגבול הדרומי עם הבינוי הקיים יסומנו בערכיות נמוכה. יש לערוך חלוקה מפורטת ל-5 דרגות בדגש על השטח בתוך תחום התכנית. מיפוי זה מהווה בסיס להמלצה לחלוקה לאזורי תכנון. 19. תרשים ב.1 תשריט על רקע רגישות - כתוב רגישות יחידות הצומח, זו מפה של רגישות אקולוגית כוללת (לרבות בע"ח, מעברים אקולוגים וכו'). לעדכן בהתאם להערה בסעיף 4, חלוקה מפורטת ל-5 דרגות ערכיות. 20. תרשים ג.1 מדרג תכנון 21. המיפוי כולל, בין השאר, המלצה לאזור לשימור בחלק המזרחי של התכנית. האם	

התכניות הנוספות המתוכננות ממזרח לתכנית המוצעת נלקחו בחשבון (רמות אלון א' ו'ב')? 22. חלקה הצפוני של התכנית כולל בינוי בשטח המוצע לשימור. יש לבחון שנית את ההמלצות המפורטות בסעיף 3.1, המלצות לשינויים בתכנית, ולפרט שינויים בתכנית לשם צמצום הקונפליקט (כדוגמת הסגת קו הבניין). 23. מדוע לא סומן אזור חיץ למיתון השפעות בין האזור המוצע לפיתוח בחלק המערבי לבין השטח הפתוח ממערב לתכנית? לבחון שנית. 24. באופן כללי חסרה התייחסות להשפעה הכוללת הקריטית של התכנית הנוכחית יחד עם התכניות הסמוכות היוצרות יחד רצף בנוי וצמצום אזור המחייה והמעבר עבור בע"ח במרחב שורק עליון. 25. סעיף 3.2 תדריך תכנון - יש לערוך את הטקסט כך שיפורטו הנחיות ברורות וקצרות בנוסח המתאים להטמעה בהוראות התכנית. 26. נדרשת התייחסות מפורטת לסוגייה הרצויה הירוקה בצפון התכנית עבור אזור מחייה ומעבר לבע"ח, בדגש על הצבאים. בתכניות סמוכות נדרש לאפשר רצועה של לפחות 85 מ' ללא חסמים למעבר בע"ח. 27. המלצות לשינויים בתכנית 28. לנושא קו המגע בין הבינוי במורד התכנית לבין השטחים הפתוחים, יש להציג תכנון ברור ומוגדר לשם מניעת הפיכת השטח הפתוח "לחצר אחורית". המחלקה מבקשת להסדיר הנגשה לשטח הפתוח במיקום אחד או שניים לכל היותר, הסדרה ברורה להולכי רגל בלבד ולא סלולה שמתוכננת באופן המשמר את המופע הטבעי לתושבים המעוניינים לצאת לטיול בשטח. שאר קו המגע יוגדר כטרסה או קיר תמך נמוך/מדורג אך מונע גלישת פסולת, עודפי עפר וכו' לעבר השטח הפתוח. 29. כפי שגם סקר הטבע ממליץ, יש לייצר רצועת חיץ בין הבינוי (שרובו ביעוד חום) לשטח הפתוח הרגיש מבחינה אקולוגית במורד השכונה המוצעת. יש לתכנן רצועת חיץ ביעוד ירוק בין גבול הבינוי לשטח הפתוח. זאת בכדי לאפשר תכנון מיטבי של קו המגע וצמצום השפעות שוליים (תאורה, רעש, פסולת וכו'). 30. המחלקה מבקשת לבחון יצירת דרך ביוב בשולי הבינוי אשר תשמש כטיילת ומעבר לרכבי חירום בלבד עם שער נעול. אין להציב תאורה, ללא אספלט, ללא תשתיות איסוף אשפה וכל מוקד משיכה לבע"ח ו/או הפרעה לשטח הפתוח הסמוך. 31. כיוון שאותו במרחב התייחסות חזירי בר, המחלקה מבקשת לשים דגש על תכנון מערכת איסוף אשפה המבוססת על פחים טמונים וליצור קיר תמך/טרסה המונעת הגעה לשטח השכונה. 32. התקבל נספח ניקוז לתכנית. להלן הערות המחלקה לנספח: 33. לא ברור הפער בין יעד הנגר לתכנון בתוצאה שהמחשבון מציג לבין יעד הנגר לניהול כפי שמציג המסמך בהמשך. יש להציג כיצד נוהל הנגר הנדרש בתוך שטח התכנית 34. במסמך נכתב כי לאחר השהיית הנגר, הוא יזרום אל השטחים הפתוחים כפי שקיים היום. לאחר מימוש התכנית ובינוי התכנית, הנגר שיזרום אל המורד יהיה בכמות גדולה על שטח מצומצם יותר (בשל הבינוי) ועלול לזרום באופן בלתי מבוקר ולהתחתר בקרקע. על כן, מבקשת המחלקה להרחיב את הקו הכחול של התכנית ברצועה צרה עד בסיס הניקוז ולהציב שם אמצעים טבעיים (כגון סהרונים) למיתון הנגר ושימור הקרקע. 35. עקב קרבת התכנית אל נחל שורק, יש לפנות לרשות ניקוז שורק על מנת לקבל את התייחסותם לתכנית. 36. התקבל נספח סניטרי לביוב. להלן הערות המחלקה לנספח: 37. הנספח מציג את ההתחברות של הביוב לקו קיים ויוצא מהקו הכחול של התכנית (ליד	

תא שטח 301), יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית עד להתחברות הקיימת. 38. על מנת לאפשר את מעבר הביוב וכן טיפול ותחזוקה לאורך זמן, מבקשת המחלקה לייצר רצועה ירוקה בשולי התכנית עבור מעבר תשתיות. רצועה זו תשמש גם כטיילת נוף להולכי רגל בלבד ותהייה סגורה בשער למעבר רכבים (מלבד רכבי חירום וטיפול בתשתיות). 39. התקבל מסמך סביבתי מאת לשם-שפר. להלן ממצאי העיקרים: 40. מיקרו-אקלים רוחות 41. המסמך בחן את הרוחות שלא על פי המתודולוגיה הנדרשת ועל בסיס נתוני תחנת עטרת שכבר אינה פעילה מס' שנים. יש לחזור על הבדיקה בהתאם לדרישות העדכניות (ולכל הפחות בהתאם לדרישות מינואר 2023 שיצאו כחצי שנה לפני מועד המסמך הסביבתי). 42. מיקרו-אקלים הצללות 43. על פי בדיקת המסמך, גגות מבני החינוך הנמצאים בצפון התכנית וכן מס' גגות מסד נוספים, אינם עומדים בקריטריון ההצללה. 44. על פי בדיקת המסמך מס' מבנים בתחום התכנית ובהם מבני חינוך אינם עומדים בקריטריון עבור החזיתות הדרומיות. יש לערוך בדיקה פרטנית עבור החצרות המתוכננות ולקבוע את המיקום שלהם בשטחים החשופים לשמש. 45. מבדיקה של השטחים הפתוחים בשטח התכנית עולה כי שטחים פתוחים רבים אינם עומדים בקריטריון ההצללה ומקבלים הצללה מלאה בעונת החורף באופן שאינו מאפשר שימוש בשצ"פ. יש לעשות חשיבה מחודשת בנושא ולתכנן את הבינוי באופן שונה שיאפשר בשצ"פ שטחים הנהנים מחשיפה לשמש. 46. רעש 47. על פי בחינת המסמך לא קיימים מקורות רעש בסביבת התכנית ולא צפויה חריגת רעש לשימושים הרגילים בתכנית. 48. סקר עצים 49. התכנית כוללת כריתה של 90% מהעצים בשטחה (103 מתוך 115 סה"כ). מדובר בהיקף לא סביר של כריתה, יש לבחון שנית ולהציע תכנית הלוואת בחשבון ומצמצמת את הפגיעה בעצים בוגרים. 50. בשטחים ביעוד ירוק מסומנים עצים המיועדים לכריתה, יש להותיר את העצים הקיימים במקומם בשטחים הירוקים. 51. את עצי זית המיועדים לכריתה. יש לסמן להעתקה ולא לכריתה ולבחון באופן פרטני בשלב תכנון מתקדם מה מצבם של העצים. בחוברת סקר העצים רשום כרם במצב בינוני. 52. תשריט סקר עצים - קשה לראות את סימון העצים והמספור ע"ג תכנית הבינוי. יש להעלות תשריט ברור. 53. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית- אקולוגיה 54. המחלקה מבקשת להטמיע בהוראות התכנית את כלל ההמלצות וההנחיות המפורטות במסמך סקר הטבע העירוני, עמודים 47-53, לרבות אמצעים להגנה על ערכי טבע, שימור ושיקום בתי גידול, טיפול במינים פולשים, צמצום השפעות שוליים ועוד. 55. המחלקה מבקשת להטמיע בהוראות התכנית כי תנאי למתן בניה/חפירה ראשון יהיה ליווי ופיקוח צמוד של אקולוג בשטח העבודות. 56. גבול התכנית 57. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. 58. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות	

בליווי ופיקוח אקולוג. 59. אין לאפשר נסיעה של כלי רכב מעבר לגבול התכנית, למעט בשטחים המופרים כיום. 60. אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר. 61. לא תתאפשר פריצת דרכים או כל פגיעה בשטחים טבעיים אשר נמצאים מחוץ לתחום התכנית ו/או שטחים שסומנו לשימור בתוך גבול התכנית. 62. תנאים להיתר בנייה 63. העסקת אקולוג לליווי ולפיקוח בשטח העבודות. 64. אישור מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים. 65. אישור תכנית התאורה על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים. 66. אישור דגם ומיקום תשתיות איסוף האשפה על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים. 67. אישור סקר עצים בוגרים על ידי פקיד היערות בעיריית ירושלים. 68. קבלת היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים על ידי רשות הטבע והגנים. 69. לא תותר הכנסת כלבים לשטח העבודות או לשטח ההתארגנות. 70. אין לאשר עבודות בשעות הלילה. 71. אין להציב גידור מעבר לשטח התוכנית. 72. אין להציב תשתיות איסוף אשפה מחוץ לגבול השטח המיועד לפיתוח אינטנסיבי. 73. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים. 74. מזעור הפגיעה במינים רגישים ותכנית שיקום. 75. התכנית המפורטת תופקד לאחר ביצוע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור. טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום. 76. יש להגיש לאישור מחלקת קיימות תכנית גגות חיים (מומלץ גג חום/אקסטנסיבי), במידה ומוצע במסגרת התכנית, וכן את תכנית השיקום בתום העבודות, לרבות שימוש במיני צומח מקומי ושילוב גיאופיזיים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר. 77. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיזיים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי לחפירה ראשונה יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך. 78. רשימת הצמחייה ותוכנית השיקום יתואמו עם אקולוג אשר ילווה את התכנון והביצוע. מומלץ כי הצמחייה לשתילה תילקח ממשתלות המתמחות בצמחי האזור. 79. ייעשה שימוש בבולדריים ובגושי סלע גדולים שנמצאים בתחומי שטח העבודה על מנת לשחזר את הנוף הטבעי. 80. ייעשה שימוש באדמת חישוף, מעומק של עד 20 ס"מ. האדמה תילקח מהשטח המיועד לפיתוח מהמקומות המרוחקים לפחות 10 מ' מפרטים של מינים פולשים. 81. תכנית ועבודות השיקום יעשו בליווי ופיקוח צמוד של אקולוג. 82. טיפול במינים פולשים ומתפרצים 83. אין לרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים. 84. אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים (עד 10 מ') בקרקע לחיפוי. יש לקבור אותה בעומק העולה של 2 מ' או לפנותה למתקן המוסמך לטיפול בקרקע מאולחת בזרעים של מינים פולשים. 85. יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם יספיקו לייצר זרעים. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים. 86. יש לבצע ניטור של מינים פולשים בשטח התוכנית אחת ל-3 חודשים במשך תקופה של	

עד 3 שנים מתום העבודה. צמחים פולשים שיימצאו ייעקרו ו/או יודברו בהקדם. 87. מניעת יצירת בתי גידול לשפני סלע – יש לתכנן בהתאם להנחיות מהנדס העיר בנוגע למניעת יצירת בתי גידול פוטנציאליים לשפני סלע ולוודא כי בשטח התכנית לא יוקמו מסלעות. 88. ניהול מי נגר – יש להגיש את תכנית הטיפול במי נגר לאישור מחלקת קיימות בעיריית ירושלים. יש לתכנן אלמנטים לטיפול והשהיית נגר טרם זרימתו לעבר השטחים הפתוחים הצמודים לשם מניעת סחף וצמצום הפגיעה בשטח הטבעי. 89. בחירת העצים לשתילה, שתילתם ותחזוקתם ייעשו על-פי ההנחיות המקובלות של משרד החקלאות ובתיאום עם אקולוג מלווה התכנית. מומלץ להשתמש בעצים מקומיים המאפיינים את השטח הטבעי. 90. תאורה 91. לא תותר תאורה אל עבר השטחים הפתוחים. 92. במידה שיש צורך בתאורה בקצה השטח בינוי, היא תכוון לשטחים הבנויים, תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח. 93. ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (full-cutoff) ובנורות led או נתרן בלחץ גבוה בגוון "חם" בספקטרום של עד 3,000 k. 94. זווית הפנס תהיה ב-90 מעלות לעמוד התאורה בכדי למנוע זליגת אור לעבר השמים. 95. תכנית התאורה והדמיות יוגשו לאישור מחלקת קיימות בעיריית ירושלים. 96. היקף ועוצמת התאורה יהיו על-פי המינימום הנדרש משיקולים בטיחותיים. 97. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית- כללי 98. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה 99. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה b. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c. 100. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 101. יש לקבוע בהוראות ביצוע, תכנון והקמת תשתית עבור פחים מוטמנים בתחום התכנית כבר בשלב זה כיון שבאזור קיימים חזירי בר העלולים להיכנס לשכונה ויש למנוע מצב של נבירה בזבל להרחקת החזירים. 102. המחלקה מתנגדת לסעיף 4.5.1 המאפשר חדרי טרנספורמציה בשצ"פ. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 103. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 104. 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. 105. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 106. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 107. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.	

108. 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 והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. 109. סיכום 110. התכנית המוצעת מצמצמת את שטח אתר הטבע העירוני, אתר הנמצא במעטפת העיר כחלק ממכלול שטחים פתוחים איכותיים ורגישים מאד מבחינה אקולוגית באגן נחל שורק עליון. לאור עבודות הפיתוח המתוכננות צפויה להתבצע כריתה של עצים בוגרים וכן הסרת תכנית של בתה ים תיכונית. מעבר לפגיעה הישירה בערכי טבע רגישים ובשרידי נוף תרבות, קיימת גם פגיעה עקיפה כחלק מהשפעות השוליים והתרחבות השטח המפותח לעבר השטחים הפתוחים ועל כן יש חשיבות גדולה בשמירה על רוחב המעבר עבור הצבאים. 111. יש להשלים את סקר הטבע כמפורט בסעיף 2 וכן לבחון את ההצעות לשינויים בתכנית כמפורט בסעיפים 3, 4.2 ו-7.1 במסמך זה. 112. כיוון שתהליך התכנון עובר שינויים רבים מהשלב הראשון ועד לאישור הסופי יש חשיבות רבה לליווי ופיקוח צמוד של היועץ האקולוגי לאורך כל התהליך ולא רק במסירת סקר מפורט בתחילתו. בברכה, יעל צור	
לא התקבל	אגף תברואה
הנחיות ראשוניות מונה תדפיס הוראות 31 מונה תדפיס תשריט 16 מורדות צפוניים רמות בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30617/251 מתאריך 28/01/2019, רישום בעלות לאחר הסדר, עיריה, בשלמות, שטח החלקה 5,245 מ"ר. בתחום התכנית 1,369 מ"ר. ללא יעוד גוש/ חלקה 30617/247 מתאריך 28/01/2019, רישום בעלות לאחר הסדר, עיריה, בשלמות, שטח החלקה 470 מ"ר. בתחום התכנית 370 מ"ר. ללא יעוד גוש/ חלקה 30617/217 מתאריך 06/05/1990, מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכונים ציבוריים, בבעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 277 מ"ר. דרך ע"פ 1861. ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית: סה"כ שטח ביעוד ציבורי במצב מאושר 5,310 מ"ר ובמצב מוצע 44,062.28 מ"ר.	אגף נכסי עיריה

	סה"כ שטח בבעלות עירונית במצב נכנס: כ 5,992 מ"ר. הערות הנכסים 1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה, העיריה נכנסת עם חלקים ללא יעוד וחלקה ביעוד דרך, מרבית שטח התכנית בשטח ללא יעוד מאושר, יש לקבל חו"ד המחלקה להיטל השבחה לטבלת ההקצאה ואיזון.. 2. סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון, שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. 3. יש לקבל חו"ד האגף לפיתוח אסטורטי עירוני ועיסקי 4. תנאי להפקדת התכנית יהא חתימת הנכסים על מסמכי התכנית.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1189232 – מורדות צפוניים רמות כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת שכונת מגורים הכוללת 13 מבני מגורים, שני בתי ספר, שטחי ציבור נוספים, שצ"פים ושטחים פתוחים, הסדרת מערך התנועה הקיים והמוצע וקביעת המשכיות תכנונית לתכנית רמות אלון א' ורמות אלון ב'. התכנית מבקשת לקבוע יעודים למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, ש"פ, שצ"פ, דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי, מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטחי פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלק מהגושים הבאים: גוש מוסדר 30617 - חלקות - 99,154-155,162,170 146,150,152-153,156,158,160-182,186,199,201,203,904,999,999 161,166,168-169,217,247,251,902 גוש שומה 30716 – חלק מחלקה 60. גוש שומה 30728 – חלק מחלקה 49. גוש לא מוסדר 31387 – חלק מחלקה פקטיבית 999. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

יש לבדוק עם אגף נכסים האם יש הפקעה בתאי השטח המיועדים לצרכי ציבור, במידה ואגף נכסים יקבע כי יש להפקיע את תאי שטח אלו יהיה צורך לערוך את התכנית כאיחוד ו/או חלוקה על חלק מתחום התכנית, יש לציין ספציפית בתקנון אלו תאי שטח יופקעו. במקרה בו הרישום יתבצע ע"י הפרשה ללא תמורה לא ניתן לבצע רישום זה מכח פרק ח' לחוק התכנון והבניה אלא ע"י טבלת הקצאה, במקרה זה התכנית תוגדר כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בכל תחום התכנית. יש לשים לב כי לפי הוראות המבא"ת תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות של הפקעה וגם איחוד וחלוקה היות והרישום במקרה של איחוד וחלוקה נעשה ע"י טבלת הקצאה ולא בהליך של הפקעה. יש לתקן/להוסיף לתקנון: - יש לתקן בטבלה שבס' 1.5.5 את סוג גוש 30617 מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'. - בטבלה שבס' 1.7 יש לשנות את תחולתו של נספח טבלאות איזון והקצאה מ'רקע' ל'מחייב'. הדרישה להכנת טבלאות הקצאה ואיזון מצוינת בתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. ולכן על נספח זה להיות מחייב. איחוד וחלוקה: - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או חולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. - במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו". – במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה. - לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון ויש להשמיט את תת סעיף 2 מהתקנון. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול מפת גוש ותצ"רים: גוש 30617: - בגוש 30617 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקות 902 ו 99, 146, 150, 152-155, 158, 160-162, 166, 166, 168-182, 186, 247, 251.	

- בחלקות 199,201,203,2017 חלקות פיקטיביות 999,9999 וחלקה 205 הגובלת מזרחית לחלקות 170-171,181-182,215 בגוש 30617 ולגוש 21387 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 163/1986 הרשומה מתאריך 03.07.1990. - בחלקות 260 ו-265 הגובלות מערבית לחלקה 186 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 571/2016 הרשומה מתאריך 11.08.2020. גוש 30716: - בחלקה 60 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 161/1986 הרשומה מתאריך 03.07.1990. גוש 30728: - בחלקה 49 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 572/2016 הרשומה מתאריך 28.01.2021. גוש 31387: - לא קיים תיעוד לגבי גוש זה, יש להמציא אישור מודד מחוזי לעניין הגבולות. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים ומפות הגוש. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
חוות דעת אדריכל העיר לתוכנית 1189232 פרויקט רמות חנה - תכנון מפורט, מורדות צפוניים בשכונת רמות - ירושלים התכנית מציעה תכנון על שטח של כ- 74 דונם, צפונית לרח' רמות ומזרחית למסוף האוטובוסים רמות. התכנית מציעה הקמה של 13 מבני מגורים בגובה 12 קומות מעל מפלס הכניסה, תוך שימוש בטופוגרפיה לחינוכים תת-קרקעיים. במגרשי המגורים משולבים שטחי תעסוקה, מסחר ומוסדות ציבור. כמו כן התכנית מקצה שטחים עבור בתי ספר, אשכול גנים, שצ"פים ושטחים פתוחים. התכנית מציעה הסדרה ויצירת המשכיות למערך התנועה הקיים. אדריכלות: 1 תנאי לאישור התוכנית יהא תכנון מערך הליכתיות דרך התכנית – מהשטח הפתוח בין המסחר והמגורים בדרום התכנית, דרך השטח הפתוח במרכז וצפונה, כולל תכנון מעברי חצייה המאפשרים הליכתיות בצורה רציפה. 2 תנאי לאישור התכנית יהא תיקון נספח הבינוי. אין להפנות שטחי חניה לחזיתות ובפרט לחזית הצפונית. יש למקם בחזיתות הצפוניות פרוגרמות שאינן שטחי שירות. החניה תהיה תת קרקעית במלואה על פי התקן התקף לאזור. 3 תנאי להיתר בניה ראשון יהא פיתוח השצ"פ במרכז התכנית באופן המאפשר הליכתיות נגישה בדגש על הצייר צפון-דרום, תוך פיתוח הצמחייה, מקומות ישיבה מוצלים. תכנון השצ"פ	אדריכל העיר

ימנע	ככל הניתן מתכנן רמפות גג שות אשר בזבזניות מאד בשטח.
4	. תנאי לאישור תכנית: שטחי שירות לרבות חדר שנאים, פתרונות אשפה, מאגרי מים, מחסנים, חדרים למתקנים טכניים וכיו"ב יותקנו בתת - הקרקע, בתחום מבני המגורים – לא מתחת לשצ"פ – ומתחת למפלס הרחוב הסמוך, ללא הבלטה של אלמנטים כ לפי הרחוב. מתקנים טכניים שדורשים זאת, לרבות פירי אוורור ככל שיידרש יקבלו פיתרון בגג המבנה.
5	. תנאי לאישור התכנית: חיבור כביש הכניסה המזרחי למעגל התנועה – כדי ליצור תנועה מעגלית ללא המבוי הסתום שמסתיים במעגל תנועה.
6	. מומלץ להקפיד על יישום כל השטחים החומים שיועדו מראש למגרש זה בצורה רציפה ללא צמצום השטח או פירוקו לחלקים נפרדים במגרש.
7	. בסקר עצים שנעשה לתכנית נספרו עצים בעלי ערכיות גבוהה, יש לאתר מקבצי עצים קיימים ועצים בודדים בעלי ערכיות גבוהה וגבוהה מאוד לשמרם ולשלבם בתכנון ככל הניתן לרבות תכנון קווי הבניין התת קרקעיים לחניון.
8	. 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' לגינן.
9	. רשת הליכתיות ומרחב ציבורי
9.1	. יש לייצר רציפות של השצ"פ מצפון לדרום.
9.2	. רוחב שבילים ציבוריים לא יפחת מ- 6 מטרים.
9.3	. יש לאפשר בהוראות התכנית אמצעי הנגשה מכניים במעברים אלו בכדי לגשר באופן נגיש על הפרשי הטופוגרפיה לכיוון הרק"ל.
9.4	. יש להראות השתלבות מערך ההליכה בתכנית לרבות חיבורים נגישים (רגליים ומכניים) עם הבינוי הקיים ומפלסי הקרקע שלו מדרום לתכנית.
10	. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי.
11	. 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. 11.1 יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב 11.2 קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר. 11.3 יקבע 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. 12 . תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה. במפגש של חצרות גני ילדים עם המרחב הציבורי כלפי שצ"פ יקבע כי יש לשמור על רצועת גינון (באפר) שלא יפחת מ' 1.2 מ'. 13 . תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום אדריכל העיר. 14 . במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ - 3 מ' גובה. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן. 15 . יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם לרבות אוורור חניונים ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ועד לגג המבנה, יבחנו נקודתית פתרונות להטמעה בפרטי הפיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. 16 . יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרוייקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. 17 . גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש לחייב בהוראות התכנית 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'. 18 . יש לקבוע הוראות לשלבויות ביצוע להבטחת מימוש השטחים כלל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים. יש לבחון התכנות לבינוי פינוי בינוי.	

19 . יש לשמור על גמישות סטטוטורית גבוהה ככל הניתן. יש לקבוע כי נספח הבינוי מנחה בלבד למעט הנושאים החשובים שיקבעו כמחייבים (גובה, קווי בניין, מס' קומות ומיקום עקרוני של בינוי למגדלים) וכי הנספח מדגים בלבד לנושאים העיצוביים. 20 . בשל גודלה ומורכבותה של התוכנית, ולאור השינויים המשמעותיים במבוקשים במסגרת חו"ד זו- תנאי להפקדת התוכנית (או לכל הפחות תנאי להיתר בניה ראשון) יהא אישור אדריכל העיר לתוכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התוכנית בקנ"מ 1:500 אשר יכלול עקרונות לעיצוב אדריכלי, פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניס ות למבנים ולפונקציות הציבוריות, מיקום שטחי המסחר וחלוקתם, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס רחוב מרגלית, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים. 21 . תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. 22 . עיצוב הבניינים יהיה בהתאם למדיניות אדריכל העיר לבנייה באבן למגדלים בירושלים. אדר' שמואל זלצר צוות אדריכל ראשי	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
- ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל אורכה של החזית המסחרית, תהא כניסה נגישה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, לאורכם של הרחובות המוצעים, תהא מדרכה רציפה. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
תוכנית מס' 1189232 יועץ תנועה - משרד רעמ מוצע תב"ע לשכונה חדשה רמות חנה, התוכנית קובעת יעודי קרקע למגורים, תעסוקה, מסחר ומוסדות ציבור הערות לתוכנית: 1- נספח התנועה אינו מספיק מפורט, יש להציג את מערכת הדרכים בצורה מלא ומפורטת- יש להבהיר	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

2- יש להראות בתשריט מוצע (גם בנספחים הנוספים) את שינוי היעוד והרחבת זכות הדרך בכדי לשמר את התכנון התנועתי של התחברות השכונה לרח' מירסקי 3- יש לסמן את קווי זכות הדרך ולהציג את הסימון במקרא- יש לתקן לפי הסעיף הקודם 4- יש להראות המשכיות התוכנית, התחברות התוכנית לדרכים קיימות- יש להראות איך מעגל התנוע עובד ללא ההתחברות להמשך ואיך אותו מעגל תנועה עובד עם ההתחברות לתוכנית 8320. כרגע שתי התוכניות דורסות אחת את השניה וזה לא ברור 5- בדרך הדרומית אשר אמורה להתחבר לדרך הקיימת יש להראות תכנון של מלא זכות הדרך ולא רק את החלק המחובר לתוכנית- עדין לוקה בחסר, יש להרחיב את גבולות המדידה להראות כי הצומת עובדת 6- יש להציג את הפתרונות בצמתים לדוגמא צומת 2/3, מה הפתרון?- יש להראות כי הצמתים יכולים לעבוד בעתיד אנו לא מחברים לאוויר 7- הדרך צריכה להיות ברמת פירוט יותר גבוהה, להוריד את הסימון הצהוב ולסמן ניתוב, מדרכות, מפרצי חניה, הלעה והורדה לטובת מוסדות ציבור וכו'- יש להוריד כווים כפולים ולסמן אלמנטים תנועתיים בקווים יותר בולטים לדגמא אי תנועה 8- מדוע לא מוצע חיבור של כביש 3 מערבה לכביש הקיים ללא מוצא?- בדומא להערה לסעיף 6 9- יש להציג פתרונות חניה לכל מגרש באופן ברור ע"פ דרישות החניה וצורת ההתחברות של הכניסות לחניונים לרחוב ולא באופו סכמתי- יש לתכנן להראות כי החניונים ופתרונות החניה אפשריים כולל רמפות מתפקדות ונכונים 10- יש להוסיף טבלת מאזן חניה אשר תראה יחס היצא מול דרישה לקמות החניות- יש לסמן את מס' המגרשים בבירור, קשה להבין מטבלת מאזן חניה על איזו מגרש מדובר 11- חלק מחתכי האורך של הדרך מאוד חדים ואינם מתאימים להתחברות למגרשים, חניות לאורך הכביש ומעבר אוטובוסים. יש לבדוק ולתקן שיפועים 12- יש לשלוח גם את תקנון התוכנית ותשריטים מתוקנים לבדיקה חוזרת	
חוו"ד ראשונית לתכנית "רמות אלון צפון". (3 התכניות של רמות אלון צפון במאוחד), ניתנה ביום 11-12-2022. ע"פ נתוני כמות יח"ד שהיו ידועים בזמנו כדלהלן. - מתחם א' - תכנית 921353 - 1,200 יח"ד (או 1,318 יח"ד). - מתחם ב' - תכנית 921239 - 600 יח"ד. - מתחם ג' - תכנית ללא מס' בשלב זה - 800 יח"ד. סה"כ 2,600 יח"ד (או 2,718 יח"ד). אופי אוכלוסיה: חרדי.	האגף למבני דת

בהתאם לנתונים מעודכנים של מדיניות התכנון בדבר כמות יח"ד (שניתנה לתכנית נוכחית) , רצ"ב חו"ד מעודכנת - מתחם א' תכנית 921353 - 1,140 יח"ד - מתחם ב' - תכנית 921239 - 642 יח"ד. - מתחם ג' (נוכחי) - תכנית 1189232 - 800 יח"ד סה"כ 2,582 יח"ד (ללא שינוי משמעותי לחו"ד הנ"ל). בתי כנסת: מקדם הביקוש לבית כנסת בשכונה חרדית הינו 3 מקומות (מושבי) תפילה גברים ליח"ד. בהתאם לכך: עבור 2,600 יח"ד יש צורך ב- 7,800 מושבי תפילה ע"פ "מדריך תכנון מוסדות דת - בתי כנסת ומקוואות" של משרד הבינוי והשיכון (מרץ 2021): בית כנסת ל-200 מתפללים גברים - גודלו 675 מ"ר ברוטו בנוי. בית כנסת ל-150 מתפללים גברים - גודלו 571 מ"ר ברוטו בנוי. בהתאם לשטח התכניות והטופוגרפיה, יש לפזר בתי כנסת בכל שטח התכנית, בגדלים שונים (בהנחה שמדובר ב-2,600 יח"ד וכל בתי הכנסת יהיו ל-200 מתפללים, מדובר ב-39 בתי כנסת). יש להציג לאישור פריסת בתי כנסת. יש להגדיר בתב"ע אפשרות למקוואות טהרה "גברים" במשולב עם בתי הכנסת, לפחות בחלק מבתי הכנסת (בתי כנסת ו/או מקוואות טהרה). ויש צורך בתוספת % בנייה בהתאם (100-200 מ"ר לכל מקוואה). מקוואות טהרה: מקדם הביקוש למקוואה טהרה בשכונה חרדית הינו 50 %. בהנחה שב-3 התכניות במאוחד יהיה מקוואה טהרה ציבורי אחד (כפוף לבעיות טופוגרפיה - לבחינה) הרי שיש צורך במקוואה טהרה עירוני בגודל בנוי של 800 מ"ר בקומה אחת על שטח מגרש של כ-1,120 מ"ר (במקרה של קווי בניין של 5 מ"ר מכל צד). גודל המגרש לא נלקח בחשבון חדר טראפו (מתבקש במקרים רבים), וכן לא נלקח בחשבון תקן חנייה במקרה בו משולב בית / בתי כנסת ו/או פונקציות אחרות במגרש (מקוואה פטור	

מחנייה). אלו הנחיות ראשוניות, יש להציג פריסה בהתאם להתקדמות תכנון. בברכה יצחק הנאו - מנהל אגף מבני דת	
12.9.2024 אל: נחמה מילר, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: אבישי פישל, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת מעודכנת לתכנית 1189232 רמות (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 32 של הוראות התכנית, וגרסה 17 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת רמות ברחוב יצחק מירסקי גוש: 30617 חלקות 99,154-155,162,170-182,186,199,201,203,217,904,999,9999, חלקי חלקות 146,150,152-153,156,158,160-161,166,168-169,247,251,902 חלקי חלקה 60, גוש 30728 חלקי חלקה 49, גוש 31387 חלקי חלקה 999. שטח התכנית: כ- 75.483 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת שטח ריק לפיתוח. התכנית מציעה אזורי חורשה לכריתה. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית המציעה בנייה של 13 מבני מגורים הכוללים 800 יחידות דיור. במגרשי המגורים משולבים שטחי תעסוקה, מסחר ומוסדות ציבור. כמו כן, התכנית מקצה שטחים עבור בתי ספר, אשכול גנים, שצ"פים ושטחים פתוחים. התכנית מציעה הסדרה של מערך התנועה הקיים והמוצע וקביעת המשכונות תכנונית לתכנית רמות אלון צפון, מתחם א' ומתחם ב'. 4. התייחסות לתכנית המוצעת: - בסמיכות לתכנית המוצעת מוצעות 2 תכניות נוספות: תכנית 921239 המציעה תוספת של 642 יחידות דיור ותכנית 921353 המציעה תוספת של 1,140 יחידות דיור בשטח שאינו בנוי. בבואנו להעריך את הצרכים הציבוריים שידרשו באזור התייחסנו גם לתכניות הסמוכות. - פרוגרמה לצרכי ציבור נדרשת: פרמטרים דמוגרפיים מצב מוצע מס' יחידות דיור 900 גודל ממוצע של משק בית	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

5.5	
סה"כ אוכלוסייה (מחושב)	
4,950	
% שנתון חינוך	
3.2%	
מספר ילדים לשנתון חינוך	
158	
צרכי ציבור	
ביקוש לצרכי ציבור	
הערות	
מעון יום	
12 כיתות	
1.0 דונם בהקצאת קרקע ל-3 כיתות או 440 מ"ר בנוי + 305 מ"ר חצרות לכל כיתה בהפרשה מבונה	
גן ילדים	
8 כיתות	
1.5 דונם בהקצאת קרקע לכל 3 כיתות או 175 מ"ר בנוי + 200 מ"ר חצר לכל כיתה בהפרשה מבונה	
תלמוד תורה	
35 כיתות	
10.0 דונם הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי	
ישיבה צעירה	
17 כיתות	
5.0 דונם הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי	

יסודי בנות	
22 כיתות	
7.2 דונם הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי	
תיכון בנות	
11 כיתות	
4.8 דונם הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי	
חינוך מיוחד גן – עד גיל 21	
8 כיתות	
ייתן מענה בשכונות/פרויקטים סמוכים	
בית כנסת	
9 יחידות	
0.5 דונם הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי או 400 מ"ר לכל בית כנסת בהפרשה מבונה	
מקווה	
יחידה אחת	
65 מ"ר לבור טבילה	
טיפת חלב	
500 מ"ר	
250 מ"ר בנוי לכל תחנה בהפרשה מבונה	
מועדון נוער	
400 מ"ר	
אגף בבית ספר	
שלוחת מתנ"ס	
400 מ"ר	
שימושי חברה/תרבות/קהילה	

שטח ציבורי פתוח לפי 3 מ"ר לנפש 16.7 דונם * בהקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי ניתן לשלב שימושים שונים בלבד שהתמהיל יתואם מול המחלקה למבני ציבור. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: - על פי מסמכים שהועברו לנו על ידי יועצי הפרוגרמה לתכנית (מר חיים פיאלקוף), עולה כי ניתן מענה לפרוגרמה לעיל מבחינת מספר הכיתות הנדרש, כאשר המענה ניתן בחלקו בשטח קרקעי וחלקו בהפרשות מבונות. עם זאת, התכנון המקורי לתכנית זו היה עבור 800 יח"ד, עם תוספת של כ- 20% הפרשות ציבוריות לטובת השלמות חסרים צפויים עקב התחדשות עירונית בשכונות הסמוכות. להערכתנו, על אף שנראה שהתכנית נותנת מענה פרוגרמטי עבור עצמה, יש לאמץ את החלופה בה מופחת מספר יח"ד ל-800 עם מענה הפרשות ציבוריות נוספות כמענה לסביבה. - יש לוודא כי השטחים הפתוחים בתכנית יהיו נגישים ואיכותיים ככל הניתן. השטחים המוצעים ממוקמים בחלקם בטופוגרפיה קשה שאינה מאפשרת מרחב איכותי, לדוגמא תא שטח 405. - יש לוודא בנספח הבינוי כי ליד כל שטח ציבורי, בן אם בנוי או בן אם מדובר בשטח חצר לגני ילדים/מעונות יום, ניתן לראות את גודל השטחים. - שטחי הציבור המיועדים לצרכי חינוך לא ימוקמו מעל/בצמוד לחניון תת קרקעי וזאת בהתאם לדרישת משרד החינוך. - יש להגדיר זכויות בנייה בשטחים החומים - 240% עד 6 קומות. - התכנית הנ"ל והתכניות הצמודות לה (921239 ו-921353) לא נותנות מענה לתחנת משטרה ותחנת מד"א, התכניות נדרשות לתת מענה לצרכים פרוגרמטיים אלו, כל תכנית שרות אחר או חלק משרות. - יש לתאם מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, מנח"ח ומנח"י שהשטחים הניתנים לצרכי ציבור ישימים בפועל ומספקים את הצרכים הנדרשים. במידה והשטחים המוצעים לא תואמים לשימושים יש להציע חלופות או להפחית את מספר יחידות הדיור המוצע. - יש לתאם את מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, כתנאי להיתר בנייה של המבנה. - ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. - יש לתאם מיקום שטחי בתי הכנסת מול האגף למבני דת. - יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידות עצמאיות בעלות כניסה נפרדת. - יש לקבל חו"ד מחלקת נכסים לעניין הסעיפים הרלוונטיים שיש להוסיף בהוראות התכנית. - יש להציג פתרונות חניה לכל מגרש ולקבל חוות דעת מאגף תושי"ה בכל הנוגע לציבור התכנית עם הדרכים הקיימות והמוצעות בתכניות הצמודות. - נדרשת חוות דעת של המחלקה לכלכלה אורבנית כדי להבין את הנגזרת של עלויות הפיתוח של תכנית זו, בכל הקשור לעלויות בינוי והפיתוח של השטחים הציבוריים (בין היתר של מבני הציבור, אולמות ספורט, השצ"פים, קירות התמך והדרכים). - פילוס המפלסים והקמת קירות תמך יהיו תנאי למתן היתר בנייה לחפירה על-ידי היזם ועל חשבונו. - יש לציין כי תנאי לאכלוס הראשון של מבני המגורים יהא גמר פיתוח של השטחים	

הציבורים המצרניים לכל פרויקט (הדרכים, מבני הציבור והשצפ"ים). - יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף כי תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה למדיניות התכנון של השימושים הציבוריים, הבינוי המוצע והיקף השטחים עבור השימושים הציבוריים השונים. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. בכבוד רב, אבישי פישל מתכנן ערים, מחלקת מדיניות התכנון העתקים: 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 מר יצחק הנאו – מנהל אגף מבני דת אדר' ענת קליינמן – ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור גב' אפרת גריינמן – ממונה מערך נכסים ומוסדות מנח"ח, אגף חינוך חרדי אד' יעל דרייפוס שקד – ממונה על בקרת תכנון, אגף נכסים גב' יעל בדיחי – ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תכנון פוליון למגורים בהתאם לתכנית מתאר 2000. תוספת יחידות דיור משמעותית בשכונה.	בינוי על שטחים פתוחים
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	שלד דרכים חדשות שמתחברות לשכונה	דרך ללא מוצא בשני הקצוות שמתחברת לשתי תכניות מצרניות. שלד הדרכים יושלם כשרצף התכניות ייבנה.
סביבה ונוף:		בתחום אתר טבע עירוני שורק עליון ופגיעה

ברצף שטחים פתוחים.		
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
30/09/2024	החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראלי, ישי טלאור / סאוסן אבו זרד-מיעארי, ליזה שיר, ליעוז דוד, קיריל פקטה, חיים כהן, אדיר שוורץ, מתן נחום. החלטה: הוועדה מחליטה לשוב ולדון לאחר קבלת המלצת הוועדה המקומית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

תכנון כולל

- שטח התכנית נושק לשוליים הצפוניים של שכונת רמות, בשטח ללא תכנון, ומקודמת במסגרת פוליון מורדות נחל שורק שסומן לפיתוח בתכנית מתאר 2000, ובהמשך לתכנית השלד שהוכנה ע"י העירייה המהווה את הבסיס לתכנון מערך הדרכים ושטחי הציבור. התכנית המוצעת מהווה תכנית שלישית ברצף של תוכניות המקודמות בשטח האמצעי של הפוליון, שיהיו כולן יחד רצף אורבני לאורך שדרות רמות וירחיבו את שכונת רמות לכיוון צפון ומזרח.
- תכנית זו מקודמת בהמשך לתכניות 921353 ו- 921239 ובתיאום אתן.
- לשבת התכנון של הועדה המחוזית דרשה שינויים במסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף, באופן שיהיה יחס של 50% קרקע עבור שטחי מגורים מכלל שטח התכנית, בהתאם להנחיות תמא 4/35. טרם הדיון תואמה חלופה עקרונית עם אגף התכנון בה השינוי העיקרי הוא שינוי תא שטח 302, בחלק הצפון מזרחי של התכנית, מיעוד למבנים ומוסדות ציבור ליעוד מגורים ד', ותוספת של 150 יח"ד בתכנית, כך שסה"כ מוצעות בתכנית 950 יח"ד. צמצום תא שטח 104 ביעוד מגורים ד' ותוספת תא שטח חדש 702 ביעוד למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- התכנית כוללת בתחומה שטחים בבעלות עירונית, ובשל כך מחליטה הועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית.
- יש לקבל חוות דעת של השמאית העירונית לעניין האיחוד וחלוקה המוצעים בתכנית והתמורות שמקבלת עיריית ירושלים בהתייחס לשטחים שבבעלות עירונית במצב הנכנס והיוצא.

איכות הסביבה

6. יתוכנן שביל להולכי רגל בחלק הצפון מזרחי של התכנית בתא שטח ביעוד שטחים פתוחים כרצועת מעבר לתשתיות והמשך למעבר בתוכניות הגבולות ממזרח. יש לבטל סימון זיקת ההנאה למעבר רכב בשטחים פתוחים בתא שטח 801, ולסמן הנחיות מיוחדות למעבר תשתיות ובאופן שלא יתאפשר מעבר לכלי רכב פרטיים, אלא עבור טיפול בתשתיות ורכב חירום ושביל להולכי רגל. השביל יהיה סגור בשער למניעת מעבר רכב פרטי לשטחים הפתוחים. לא יתוכננו תאורה, תשתיות איסוף אשפה או כל מוקד משיכה אחר לבעלי חיים.
7. המרחק מגדר התיל הדרומית של כביש הביטחון עד לגבול ייעוד לבינוי, יהיה 85 מ' כפי שמופיע בתשריט מוצע מונה מספר 17.
8. קו המגע בין הבינוי בחלק הצפוני של התכנית לבין השטחים הפתוחים, יוגדר בהוראות התכנית כטרסה או קיר תמך נמוך/מדורג שמונע גלישת פסולת, עודפי עפר וכו' לעבר השטח הפתוח.
9. בהתאם לחו"ד המחלקה לאיכות הסביבה, חלק ממבני הציבור בתכנית אינם עומדים בקריטריון ההצללה עבור החזיתות הדרומיות. יש לערוך בדיקה פרטנית עבור החצרות ולקבוע את המיקום שלהן בשטחים החשופים לשמש.
10. עולה כי חלק מהשטחים הציבוריים הפתוחים המוצעים אינם עומדים בקריטריון ההצללה ומקבלים הצללה מלאה בעונת החורף – באופן שהבינוי מצל עליהם משלושה כיוונים. יש לתכנן את הבינוי ו/או למקם את השצ"פים באופן שיאפשר חשיפה מרבית לשמש. יש למקם את השצ"פים בסמוך למגרשים ביעוד למבני ציבור, ובאופן שלא יהיו כלואים בין הבניינים.
11. יש להצמיד את השצ"פ המוצע בצמוד לרחוב מירסקי ת"ש 403, למגרש המוצע למבנים ומוסדות ציבור בת"ש 202. יש לשמר את חורשת הנערים והעצים הקיימים, ככל הניתן, ולסמן בתחום השצ"פ זיקת הנאה למעבר להולכי רגל, שתחבר בין רחוב מירסקי והרחובות המוצעים בתכנית ולא בתחום המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור.
12. יש להגדיל את ת"ש 202 שמוצע למגורים, מסחר ומבני ציבור, ולמקם אותו בצורה מלאה יותר על רחוב מירסקי.
13. תנאי להיתר יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה עבור נספח ניקוז אשר יכלול אמצעים טבעיים למיתון הנגר ושימור הקרקע ביעוד שטחים פתוחים בתכנית וגם מחוץ לגבול התכנית, עד אפיק הנחל.
14. יש לסמן לשימור ולא לעקירה עצים קיימים בתחום ייעוד שטחים פתוחים. עצי זית בתחום התכנית יסומנו להעתקה ולא לכריתה.
15. יש לקבוע במסגרת תכנית הפיתוח נטיעת עצים חדשים בתיאום מול אגף שפ"ע.
16. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי להיתר בניה.

17. תנאי להיתר בניה למבנים המשלבים מסחר יהיה תכנון פיר ייעודי לפליטות זיהום אוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
18. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכד' בחזיתות המבנים. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
19. תנאי למתן היתר בניה / חפירה ראשון בשטח התכנית יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר, התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, חו"ד לגבי היבטים סביבתיים לרבות רעש, ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
20. יש להוסיף לשלבי הביצוע עבור - כי תנאי למתן טופס 4 או תעודת אכלוס לתאי השטח הגובלים בתא שטח ביעוד שטחים פתוחים יהיה שיקום השטחים הפתוחים שבתחום התכנית, תא שטח 801.
21. יש להשלים סקר טבע עירוני בהתאם לחו"ד הרשות לאיכות הסביבה.
22. תנאי להפקדה הוא קבלת חו"ד עדכנית של הרשות לאיכות הסביבה והטמעתה במסמכי התכנית.
23. יש לקבל התייחסות רשות ניקוז נחל שורק לתכנית.

שטחים לצורכי ציבור

24. בהתאם לחו"ד של המחלקה למדיניות התכנון, היקף השטחים לצורכי הציבור המוצע בתכנית, נותן מענה עבור תוספת של 800 יח"ד עם תוספת של 20% עבור השכונות הסמוכות. המשמעות היא שעבור 950-900 יח"ד המוצעות בתכנית בגרסתה האחרונה, ישנו מענה לצורכי התכנית בלבד.
25. תאי השטח ביעוד למבנים ומוסדות ציבור ששטחם עד 2 דונם יתוכננו 240% ב - 6 קומות מעל הכניסה הקובעת, ותאי שטח ששטחם מעל 2 דונם יתוכננו 320% ב - 8 קומות מעל הכניסה הקובעת. מספר הקומות מתחת לכניסה יהיה בהתאם למפלס הכביש התחתון. יש לציין מספר קומות מעל ומתחת לכניסה עבור כל תאי השטח ביעוד למבנים ומוסדות ציבור.
26. יש לבטל זיקת הנאה למעבר לרכב חירום בתחום תאי שטח ביעוד למבנים ומוסדות ציבור. יש להציע מעבר לרכב חירום מחוץ לתחום המגרש ובאופן שלא יגביל את הבינוי וקווי הבניין למגרשים לצרכי ציבור.
27. קו בניין בתאי השטח למבנים ומוסדות ציבור ייקבע ל - 3 מ' בתאי השטח שגודלם עד 2 דונם, ו - 4 מ' בתאי השטח שגודלם מעל ל - 2 דונם.
28. יש לציין בהוראות התכנית כי שטח בנוי לשלוש כיתות מעון יום יהיה 440 מ"ר בנוי עם חצר צמודה בשטח של 305 מ"ר. שטח כיתת גן ילדים יהיה 130 מ"ר בנוי וחצר צמודה בשטח של 175 מ"ר. יש לציין בטבלת זכויות והוראות בניה בהוראות התכנית גם את שטחי החצרות לשימושי החינוך על פי

תקנים של משרד החינוך.

29. שטחי הציבור המיועדים לצרכי חינוך לא ימוקמו מעל/בצמוד לחניון תת קרקעי וזאת בהתאם לדרישת משרד החינוך.

30. הכניסה אל השימושים הציבוריים במגרשי המגורים תהיה בנפרד מהשימוש הסחיר.

31. לא יותר מסחר במגרשים ביעוד למבנים ומוסדות ציבור

32. תתוכנן במסגרת החניונים במגרשים הסחירים חניה עבור השימושים הציבוריים המופרשים כשטח בנוי במבנה מגורים . חניה זו תיוחד לרשות המקומית עבור השימוש הציבורי.

33. יש להשמיט סימבול למבנה דת ומבנה חינוך המופיע בתשריט המוצע בתאי שטח למגורים ד', מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור - 101, 102, 103, 104, 202. השימושים הציבוריים יפורטו בהוראות התכנית.

34. שטחים לצרכי ציבור בשטח בנוי במגרשי מגורים ומסחר יהיו במפלס הרחוב ועם גישה ישירה ונגישה מהרחוב.

35. לא תותר הקמת מבנה ציבור עם חצר בצמוד לקיר תמך ובאופן שתתקבל חצר קבורה.

36. על מנת להבטיח כי ניתן יהיה לממש את השטחים הציבוריים בתאי השטח למבנים ומוסדות ציבור, יש להציג נספח בינוי מנחה לבדיקת היתכנות בק"מ 1:500, אשר יציג חתכים ביחס לטופוגרפיה, וחלוקת השטח הבנוי והחצרות, בהתאם לשימושים שייקבעו בכל תא שטח. אישור הנספחים על ידי אגף למבני ציבור, יהיה תנאי להפקדת התכנית.

37. תנאי למתן היתר בניה לשטח ציבורי בנוי במבנה בתאי השטח המיועדים למגורים / מגורים ומסחר ומבנים ומוסדות ציבור, יהיה תיאום השימוש והיקף השטחים מול המחלקה למדיניות התכנון, ותיאום התכנון מול האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

38. בתחום תאי שטח שבהם מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי לגישור בין הרחובות תותר הקמת דרגנוע או מעלית ציבורית, על מנת לייצר קישוריות בין השכונה המוצעת לשדרות רמות ולתחבורה ציבורית.

39. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה ויתוכננו כיחידות עצמאיות בעלות כניסה נפרדת.

40. המגרשים הציבוריים וההפרשות המבונות יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד והחלוקה המוצעת בתכנית.

שטח ציבורי פתוח ודרכים

41. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים יותר להקים מעברים מכאניים לצורך הנגשה בהתאם לתנאי הטופוגרפיה. אמצעים אלו ייבחנו לעת הוצאת היתר בניה ובתיאום מול אגף שפ"ע וצוות תכנית אב לתחבורה.

42. לא תותר התקנת תשתיות חשמל מעל הקרקע בשטח מדרכות, שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים ביעוד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

43. יש לתכנן רצף מעברים להולכי רגל מרחוב מירסקי ורמות צפונה לרחובות היורדים לכוון השטחים הפתוחים ושביל הולכי רגל, ביעוד לשביל או לסמן מיקום מעבר ומדרגות ואמצעים מכאניים בתחומי שצ"פ, ברוחב של 5 מ' מינימום, שמקשרים בין רחוב מירסקי לבין השטחים הפתוחים. יש להציג קישוריות והליכתיות בתכנית פיתוח בנספח הבינוי.

44. יש לשנות יעוד ת"ש 406 בצד הדרום מזרחי של התכנית ות"ש 405 בצד הדרום מערבי של התכנית לדרך ו/או טיפול נופי. שטחים אלו הם חלק מפיתוח הדרך המתחברת לרחוב רמות, דרך מספר 2, והמשך ישיר לדרך המוצעת בתכנית המצרית ממזרח 921239. או חלק מפיתוח דרך מס' 2 בתכנית.

45. בחזית הצפון מערבית של גבול התכנית קיימת שארית ללא תכנון (גוש 30728, חלקה 49). יש לצרף לתכנית את השטח בתחום חלקה 49 כך שיהיה גובל לרחוב מירסקי, אין להשאיר שארית ללא תכנון.

תנועה ותחבורה

46. תנאי להפקדה יהיה אישור אגף תושי"ה. יש להשלים את נספח התנועה בהתאם לדרישות אגף תושי"ה לרבות: פירוט מערכת הדרכים, סימון זכות הדרך על גבי התשריט, להראות התחברות לדרכים קיימות ותכנון מעגל התנועה בשלב טרם חיבור לתכניות המצריות, פתרון חניה ברור לכל מגרש על פי תקן החניה ובתחום המגרש, חיבור חניונים תת"ק לרחוב, רמפות לכניסה לחניונים וטבלת מאזן חניה לכל המגרשים לפי שימוש.

47. כל שטח הדרך המתחבר לתכנית המקודמת ממזרח יהיה ביעוד דרך ולא ביעוד של דרך ו/או טיפול נופי.

48. לא תותר הפניית קומות חניה לחזית הרחוב או בקומות חשופות לחזית האחורית. בחזיתות ימוקמו שטחי מסחר / תעסוקה / מגורים. שטחי חניה יהיו בתת הקרקע או בגב הבינוי המוצע בלבד.

49. יש לתכנן מקומות לטעינת רכב בתחום החניונים התת קרקעיים.

50. החניה תהיה על פי התקן התקף ובתחום המגרש בלבד.

51. יש להבטיח רחוב מדרכות מינימלי של 3.5 מ', ולסמן בתכנית הפיתוח רצועת הליכה פנויה מתשתיות ומתקני רחוב ברוחב 1.30 מ' נטו.

תמהיל, בינוי ויח"ד

52. יש לקבוע כי שטח ממוצע של יח"ד בתכנית יעמוד על 100 מ"ר (כולל ממ"ד). 30% מיחידות הדיור המוצעות בכל תכנית תהיינה דיור קטנות, כך ש-1% תהיינה דירות ששטחן עד 55 מ"ר

- כולל ממ"ד ו-02% האחוז הנוספים תהיינה יח"ד ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. "תיקבענה בתכנית הוראות להבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית, איסור על הקמת דירות גן בקומות הקרקע בחזית לרחוב ותוך הבטחה של שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע"
53. תותר המרה של שימושי מגורים לשימושי מסחר ותעסוקה אך ורק במפלס הכניסה הקובעת הפונה לדרך אלא באישור הוועדה המקומית.
54. קווי הבניין בתאי השטח המיועדים למגורים ייקבע ל – 4 מ' מגבול המגרש ולא 3 מ' כמסומן בתשריט.
55. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד למרחק של 3 מטרים מגבולות מגרשי מגורים ועד 2 מטר לשטחים ציבורים.
56. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין.
57. יש להשמיט הערה מתחת לטבלה 5 לעניין גודל מרפסת מינימלי 12 מ"ר.
58. יש לציין בהערה מתחת לטבלה כי מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלסי הכבישים הסופיים. יש לקבוע גובה קומה מקסימלי לקומת מסחר, קומת מגורים או מבני ציבור וקומות שירות לחניה ומחסנים בהתאם להנחיות מרחביות.
59. מרחק בין מבני מגורים בתא שטח אחד לא יפחת מ 8 מטר.
60. על הבינוי לגשר על הפרשי טופוגרפיה בצורה מיטבית- מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב. לא יותרו קירות תמך מעל ל – 3 מ'.
61. גובה גדרות חצרות יוגבל עד לגובה של 1.2 מטר.
62. בתחום תאי שטח למגורים ומסחר, לא תותר חנייה פתוחה לשמייים. החניה תהיה בתת הקרקע או במפלסי חניה בנויים בלבד. לא תותר הפניית קומות חניה לחזיתות החיצוניות.
63. 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).
64. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, לרבות חניה, גג חניה יהיה עומק אדמה של לפחות 1.5 מטר לטובת נטיעת עצים בוגרים. על גגות מבנים (גג ירוק) ניתן להסתפק בעומק אדמה של 1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינן.
65. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד או בתחום שצ"פ, אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתחום מגרשי המגורים ומגורים ומסחר, בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
66. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל). פירי אוויר למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/ או יוטמעו

בפרטי הפיתוח. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות בתחום זכות מעבר, שצ"פים ו/ או בחזית למרחב ציבורי.

67. גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש לחייב בהוראות התכנית שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות החניונים כגגות ירוקים, יצירת גינות גג עם עומק שתילה. יש לאפשר התקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת / סולארית על גגות המבנים. תישמר גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מיקום מערכות וכד'.

68. נספחי הבינוי יוגדרו כמנחים בלבד למעט, קווי בניין, מספר קומות, גובה הבניינים. יש לתקן בסעיף 1.7 בהוראות התכנית.

כללי

69. ייקבע בהוראות התכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי לחזיתות המסחריות תהיה כניסה נגישה.

70. בתא שטח 202 מוצע שטח בהיקף של 2,650 מ"ר (שטח עיקרי) עבור שימוש של מסחר. יש לבחון באם נדרש היקף נרחב של שטחי מסחר באזור זה.

71. יש להשלים חו"ד אגף התברואה כתנאי להפקדת התכנית. יש להטמיע הערותיהם במסמכי התכנית, בתיאום מחלקת התכנון. שיטת פינוי האשפה תהיה בתיאום מול אגף תברואה.

72. יש לקבוע שלביות ביצוע לתכנית בתיאום עם מהנדס העיר, באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.

73. יש לקבוע שלביות ביצוע שתבטיח לצד הקמת בנייני המגורים את העברת השטחים הציבוריים בשטח בנוי במבני המגורים והמסחר לעיריית ירושלים.

74. יקבע בשלביות הביצוע כי פיתוח תאי השטח יהיה בהתאם לפיתוח דרך הגישה אליהם.

75. יש לתקן בהוראות התכנית בסעיף 1.5.5 את סוג הגוש 30617 ל – מוסדר.

76. יש לקבוע בהוראות התכנית בסעיף 1.7 בתחולה לנספח איחוד וחלוקה כי הוא מחייב.

77. לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון ויש להשמיט את תת סעיף 2 בסעיף 6.4 איחוד וחלוקה מהתקנון.

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

79. ככול ומוצעת חניה פרטית מתחת לשטחים ציבוריים פתוחים יש לתאם את הנושא עם מחלקת נכסים כתנאי להפקדה.

80. תנאי להפקדה הוא אישור אגף נכסים על מסמכי התכנית.

81. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע בתכנית פתרונות לחדרי שנאים גדולים.

82. יש להשלים חו"ד חברת החשמל, רשות העתיקות, אגף שפ"ע גננות, אגף שפ"ע אחזקה.

83. 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.

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

הוראות התכנית

85. סעיף 1.2 – יש לתקן את שטח התכנית באופן שיהיה אחיד בכל הסעיפים (1.2, 3.2).
86. סעיף 1.6 – יש להוסיף תכנית 2167ב' לתכניות המאושרות בשטח התכנית ולציין כפיפות / שינוי.
87. סעיף 1.7 – יש להשלים נתונים ולתקן תחולה לנספח הבינוי וטבלאות איזון והקצאה למחייב / מחייב חלקית.
88. סעיף 1.8 – יש להוסיף את עיריית ירושלים כבעל עניין בקרקע. העירייה בעלת חלק משטח התכנית.
89. סעיף 4.1.1 – מגורים ד' וסעיף 4.2.1 - מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור - יש להשמיט שימושים נלווים למגורים, שטחי שירות, מחסנים מערכות טכניות וחניונים.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מילר נחמה			

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1137868
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	פידלר הדסה רבקה
עורך התכנית:	עוזי קאסוטו
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	05/07/2023
כתובת	עתיאל 3, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30016	23	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
13/12/2023	מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: על פי תצלום רחוב במערכת העירונית, נראה כי דלת החנייה נסגרה ע"י דלת סורגים. על פי בירור מול עורך הבקשה החלל משמש היום לאחסנה ולא לחנייה. החצר הקדמית משמשת לחנייה. באם מדובר בחריגה יש לסמן חלל זה כהכשרה ולא כמוצע. בנוסף אין לבטל את מקום החנייה המקורה בהיתר ולהשתמש בחצר הקדמית בתור חנייה. יש להציע מקום חנייה על פי מידות תקניות בחלל מפלס הקומה בסמוך לשטח הממ"ד המוצע בתאום אגף תוש"ה. בשאר השטח המתייטר ניתן להמיר משטח שירות לשטח עיקרי. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת למס' יח"ד במבנה. תכנון "קוקייה" בחלל גג רעפים לטובת שימוש בחלל גג רעפים ליח"ד 3 לא מקובלת. התכנון "שובר" קונטור" ומגביה חלקית את גג הרעפים. יש לשמור על קונטור קיים של גג הרעפים. שימוש לשטח עיקרי בחלל הגג עד גובה 1.80 מ', יש לסמן גובה זה בחתך. בהתאם, יש להסיר קו בנין עילי בתשריט מצב מוצע. יש לבחון תוספת חדר מוגן ליח"ד 3 במפלס קומה ב'. יש למצות את זכויות הבנייה בכל מבנה המגורים. בהתאם לכך, יש להציע תכנון זהה ליח"ד שלא מקבלת התייחסות תכנונית במסגרת התכנית המוצעת. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד תוש"ה לענין החנייה והשלמת חו"ד מחלקת מידע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של המבנה הקיים ומבני המגורים בחלקות מצרניות. 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. 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.
23/08/2023	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: על פי תצלום רחוב במערכת העירונית, נראה כי דלת החנייה נסגרה ע"י דלת סורגים. על פי בירור מול עורך הבקשה החלל משמש היום לאחסנה ולא לחנייה. החצר הקדמית משמשת לחנייה. באם מדובר בחריגה יש לסמן חלל זה כהכשרה ולא כמוצע. בנוסף אין לבטל את מקום החנייה המקורה בהיתר ולהשתמש בחצר הקדמית בתור חנייה. יש להציע מקום חנייה על פי מידות תקניות בחלל מפלס הקומה בסמוך לשטח הממ"ד המוצע בתאום אגף תוש"ה. בשאר השטח המתייטר ניתן להמיר משטח

שירות לשטח עיקרי. בפינה צפון מערבית מוצע פתח כניסה נוסף לקומת המרתף. אין להציע כניסות משניות ליח"ד זו. כניסה ראשית ליח"ד 2 אך ורק ממפלס קומת קרקע בחזית צידית. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת למס' יח"ד במבנה. תכנון "קוקייה" בחלל גג רעפים לטובת שימוש בחלל גג רעפים ליח"ד 3 לא מקובלת. התכנון "שובר" קונטור" ומגביה חלקית את גג הרעפים. יש לשמור על קונטור קיים של גג הרעפים. שימוש לשטח עיקרי בחלל הגג עד גובה 1.80 מ', יש לסמן גובה זה בחתך. בהתאם, יש להסיר קו בנין עילי בתשריט מצב מוצע. יש לבחון תוספת חדר מוגן ליח"ד 3 במפלס קומה ב'. יש למצות את זכויות הבנייה בכל מבנה המגורים. בהתאם לכך, יש להציע תכנון זהה ליח"ד שלא מקבלת התייחסות תכנונית במסגרת התכנית המוצעת. בהתאם לחוק ההסדרים סעיף 14, התכנית בסמכות הוועדה המקומית. ככל שיבחר יזם התכנית להמשיך את טיפול התכנית מול הוועדה המקומית, יש לעדכן את הוועדה בהקדם. במקרה זה החלטה זו תהיה גם החלטה לוועדה להפקיד את התכנית, כתכנית בסמכות הוועדה המקומית. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חוו"ד תושי"ה לענין החנייה והשלמת חוו"ד מחלקת מידע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של המבנה הקיים ומבני המגורים בחלקות מצרניות. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.	

תיאור חדש להתנגדויות
מצב קיים: מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף עילי וגג רעפים – סה"כ 3 יח"ד. על פי היתר בנייה מאושר: קומת מרתף עילי – 2 מקומות חנייה מקורות בתוך המבנה לחזית רחוב ומחסנים לחזית אחורית. בפועל על פי המערכת העירונית, נראית סגירה של דלת סורגים לחנייה ורכב חונה בחצר. על פי בירור מול עורך הבקשה, חלל קומה זו משמש בפועל לאחסנה. קומת קרקע: 2 יח"ד. נגישות בכניסות פרטיות מ 2 החזיתות הצידיות ליח"ד 1 ו 2. קומה א': קומה נוספת ליח"ד 1 ו 2. קומה ב': קומה נוספת ליח"ד 2 ו יח"ד 3. קומת גג רעפים ליח"ד 2 ו יח"ד 3. התכנית מציעה המרת שטחי שירות לעיקרי ליח"ד קיימות ושימוש בחלל גג רעפים. 1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'. 2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: 3. קביעת בינוי להשמש חלל גג רעפים קיים ותוספת בנייה בקומה לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם לנספח הבינוי. 4. המרת שטח שירות קיים בקומת מרתף לשטח עיקרי לשם הרחבת יח"ד קיימות. 5. קביעת קווי בניין לבניה.

6. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
תכניות מאושרות:
תכנית 3770 משנת 1999 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 1 מיוחד. בינוי עד 3 קומות וגג רעפים. 75% בנייה.
תכנית מתאר 62 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 1. בינוי עד 3 קומות. 75% בניה מרבים.
היתרים: הוגשו 9 היתרי בנייה – רוב הבקשות נסגרו למעט היתר להרחבת פיר מדרגות ופריצת פתחים.
התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 02/08/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 01/10/2024.

לתוכנית הוגשה התנגדות עצמית אחת ע"י מגיש התכנית: אליוט ריצ'ארד פידלר.

1. **הגדלת קוקיה קיימת בגג רעפים:** הבקשה להגדלת קוקיה קיימת והכשרתה אינה חריגה בנוף הרחוב ואינה מהווה פגיעה. ישנם קוקיות נוספות בגגות מבני מגורים בסביבה.
2. **מיקום מקום חנייה מחוץ למבנה:** בסיבה הקרובה ישנם רכבים רבים החונים מחוץ למבנים. אנו מבקשים חנייה תקינה מחוץ למבנה בתחום המגרש. הבקשה אושרה ע"י מחלקת תושבי"ה.
3. **שלביות ביצוע בהתאם לתוספת תכנון ליח"ד מצרנית:** למתנגד אין בעיה לתוספת זכויות ליח"ד המצרנית במבנה. אך שלביות הביצוע בהינף אחד בעייתי, שכן אם הדייר הנוסף אינו מעוניין במימוש הליך היתר בנייה, הדבר יהווה כחסם למתנגד לבקש היתר לחלק היחסי שלו במבנה המגורים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל את ההתנגדות לנושא שלביות ביצוע בהתאם לתוספת תכנון ליח"ד מצרנית:** יש לתקן ולהטמיע בסעיף שלביות ביצוע כי מימוש הבנייה יהיה בנפרד לכל יח"ד במבנה המגורים.
2. **לדחות את ההתנגדות לנושא מיקום מקום חנייה מחוץ למבנה:** על פי תצלום רחוב במערכת העירונית, נראה כי דלת החנייה נסגרה ע"י דלת סורגים. על פי בירור מול עורך הבקשה החלל משמש היום לאחסנה ולא לחנייה. החצר הקדמית משמשת לחנייה. מדובר בחריגה מהיתר בנייה בתוקף. אין לבטל את מקום החנייה המקורה בהיתר ולהשתמש בחצר הקדמית בתור חנייה. כמדיניות לא מעוניינים בחניות חיצוניות בעיר ההיסטורית.
3. **לדחות את ההתנגדות לנושא הגדלת קוקיה קיימת בגג רעפים:** על פי חוות דעת מחלקת שימור: אין להכשיר או להציע קוקיות ברחוב ובאזור. המבנה ממוקם באזור בו מרבית הגגות ללא קוקיות. ולא תואם את הנחיות עיצוביות נספח 16 לתכנית אב בקעה. ניתן להציע חלון "סקיי-לייט" לטובת פתרון החדרת אור ואוויר לשימוש חלל גג הרעפים.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפי זלצמן	מוביל תכניות	10.10.24	אפי זלצמן

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	759589
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	גבאי אליהו
עורך התכנית:	ילנה טורבן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	הרב עוזיאל, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	298	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	מאחר והתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל הערת השר ולתת תוקף לתכנית כמפורט: יש לתקן תשריט מצב מאושר ולסמן את שצ"פ מצפון מערב לתוכנית בהתאם לתוכנית 1042 המאושרת במקום, בתיאום עם מחלקת מידע תכנוני. יש לתקן את תשריט מצב מוצע בתחום תא שטח 670 ביעוד שצ"פ ולהגדילו בהתאם לתשריט מצב מאושר המתוקן לפי הנחיות חו"ד זה. יש לבחון תוספת של מרפסת בקומה האחרונה כפי שמבוקש על ידי אדריכלית התכנית בכפוף לקבלת הסכמה כתובה של כל הדירות הפונות לחזית זו. כככול ולא יתקבלו הסכמות כאמור התכנית תפורסם על פי 106ב באמצעות חלוקת הודעות לכל דיירי הבנין, ככול ויוגשו התנגדויות הוועדה תדון בהם, ככול ולא יוגשו התנגדויות התכנית המתוקנת תקבל תוקף. יש להוסיף סעיף הפקעה בגין השצ"פ בשטח התוכני: " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".
06/09/2023	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יותר השינוי של קווי הבניין כפי שמוצע עבור מרפסות. יצורף נספח בינוי המציג את החזית הצפונית הכוללת 3 מרפסות כפי שמוצע. תקנון התכנית ייקבע כי יותר ובמסגרת קווי הבניין רק שלוש מרפסות אלה לכיוון צפון\הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. המרפסת לכיוון דרום תאושר מכיוון שהיא מציעה חריגה קטנה בלבד בקווי הבניין ותאפשר מרפסת רגולרית.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין במגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) לחוק התכנון והבנייה, ממליצים לדחות את התכנית ולא להפקידה לפי תב"ע 1042 משנת 1979 הפינה בצפון מערב החלקה ביעוד שצ"פ, חלק משצ"פ המחבר את רחובות בית וגן ורח' עוזיאל. התוכנית לא מציגה נכון את השצ"פ ולמעשה מציעה להקטין אותו בשטח התוכנית התקבל היתר בניה 2021/0370.00 , לתמ"א תוספות לפי תוכנית 10038. תוכנית 10038 קובעת הקלה בקווי בניין לטובת היתכנות ועידוד חיזוק מבנים קיימים. מרפסות כלולות בקווי בניין אלו לפי תוכנית 615880, עפ"י התוכניות שבהיתר נותר שטח נרחב מספיק להצעת מרפסות בתחום קווי בניין של התוכנית. חריגה מעבר לקווי בניין הנ"ל אינה מקובלת. בנוסף הקירבה של מרפסות לגבול מגרש תשפיע על היתכנות הרחבות עתידיות למבנים שכנים.	12/07/2023

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית המוצעת בשכונת בית וגן ברחוב עוזיאל 26, גוש 30166, חלקה 298. התכנית עוסקת בשינוי קווי בניין מאושרים וקביעת קווי בניין חדשים לבקשה אשר הוגשה מכוח תמ"א 38/1 תוספת 2021/0370.00. התכנית מוגשת בהליך פרסום עפ"י סעיף 106 ב'. <u>התכנית החלה בשטח המגרש:</u> תוכנית 1042 משנת 1959 - מגדירה את המגרש לאזור מגורים 1. לא נתנה אחוזי בניה נוספים אשר נותנו עפ"י תכנית 62.

תוכנית 62 משנת 1959 - מגדירה את המגרש לאזור מגורים 1 ב-75 אחוזי בניה, 3 קומות, קווי בניין: קדמי 6 מ', צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'. <u>התכנית מציעה:</u> 1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'. 2. שינוי קווי בנין מאושרים בשטח וקביעת קווי בניין חדשים לבניה עתידית של המבנה, ולבניה עתידית של שלוש מרפסות בחזית המערבית והמזרחית של המבנה, הכל התאם לנספח הבינוי. 3. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. התכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א א 4 לחוק התכנון והבניה. הפרסום על פי 106 נעשה בעקבות הערת השר על השצ"פ ובקשה לתוספת מרפסת לבניין ההתנגדות שהוגשה לא קשורה לפרסום על פי 106 ב. 			

התוכנית הופקדה בתאריך 22/12/2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 20/02/2024 .

לפרסום על פי 106 הוגשה התנגדות אחת
התנגדות מספר 1 :

מר' אריה דן ת.ז. 24618894, בעל נכס בדירה מס' 2.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית אינה מציעה מעבר תקין ונגיש לבניין.
2. היזם שינה את התכנית המקורית וצירף שטחים של מעבר לבניין לתוך דירתו בקומת קרקע.
3. אין לאפשר חלון/או דלת לצד מזרח בדירת יזם בקומת הלובי.
4. חניה מס' 7 לא מופיעה בתוכנית או לחילופין שטח התמרון ליציאה וכניסה ממשלישי החניה.
5. חדר עגלות ואופנים אשר תוכננו בקומת לובי הבניין לא מוצג בתכנית נוכחית.
6. ועדת ערר ביקשה מעבר מחדר עגלות לשטח ציבורי צמוד, היזם מעניין לספח את השטח ליח"ד וביטל את חד' העגלות.
7. אין לספח את השטח הציבורי הצמוד לשביל כניסה.
8. מרפסות לכיוון מערב בקומות עליונות יש לבטלם מאחר והן חוסמות מרפסת סוכה של קומה 2.

9. יש לבטל מרפסות סוכה בכל הדירות של היזם.
10. יש לשנות את המיקום המרפסות המוצעות לדירות קיימות מחד' שינה לסלון.
11. חלון הממ"דים של עמודה צפון מערב לכיוון מערב בניגוד להחלטות קודמות להסיט לכיוון צפון ו/או מזרח.
12. מחסן דירה 2 חלון שפונה לצד מזרח לא הוצג בתכנית נוכחית.
13. הוועדה דורשת רק פרסום בתיבת הדואר, היזם מניח את הודעה מצלם ומציאה את הפרסום. אופן המסירה לא מאפשר לקבל הודעה על השינויים על ידי בעלי נכס. יש לחייב תמיד שליחת הודעה בדואר רשום לכתובת של מרשם אוכלוסין.

המלצת מהנדס העיר			
להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית			
מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים: 1. ההתנגדות שהוגשה לפרסום על פי 106ב לא עוסקת במטרת הפרסום על פי 106 ב ולכן יש לדחותה.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1214899
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	עמרמי אייל
עורך התכנית:	מולדבסקי יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	12/12/23
כתובת	עמנואל זיסמן 14 , חומת שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
29939	90	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
27/12/2023	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : על מנת לתת הזדמנות לכלל דיירי הבניין להצטרף לתכנית ובמטרה ליצור תכנון מיטבי, הוועדה מחליטה כי מגישי התכנית יפנו בכתב לשאר בעלי הדירות אשר לא הצטרפו לתכנית ולהציע להם זאת. עורך התכנית יוכיח כי פנו לבעלי הדירות שלא הצטרפו לתכנית וזאת באמצעות דואר רשום, במידה ובתוך 30 יום מיום קבלת המכתב לא תתקבל תגובה, התכנית תקודם במתכונתה הנוכחית ובתנאים הבאים : מכיוון שמדובר על תכנית המציעה שטחים המצויים בקונטור הבניין בלבד ללא שינוי חיצוני ניתן לקדם את התכנית . בנספח הבינוי מוצעת סגירת פרגולה עם חלונות זכוכית למניעת רוחות, יש לבדוק זאת בשלב הרישוי מול התקנות לאישור פרגולות. יש לסמן בנספח הבינוי להריסה את כל העבירות הבנייה אשר אינם מוצעים להכשרה במסגרת התכנית . לפי בדיקה נראה כי מוצעת הפחתה של השטחים המאושרים ביחס למאושר בתכנית החלה במקום, נראה כי מדובר בטעות וכי יש להגדיר את השטחים בהתאם למאושר בנוסף לתוספת השטחים המוצעים החדשים בתכנית בנדון. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה. יש להוסיף סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים. 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. 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. הוראות התכנית: יש לציין את מס' יח"ד בטבלה שבסעיף 5 בהתאם למאשר. בטבלה שבסעיף 1.5.5, יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. בסעיף 4.1.2 א', יש למחוק את המשפט "ובהתאם לקיים בשטח". בסעיף 7.2 יש לציין כי זמן משוער למימוש התכנית יהיה עד 5 שנים. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות וכן יחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.	

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: תוספת בניה בקומות קרקע ו א' לשם הרחבות יח"ד רח' עמנואל זיסמן 14, חומת שמואל. עיקרי הוראות התכנית: - שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים. - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע וא', לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בהן בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. - קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. - הגדלת שטחי הבניה בשטח. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

התוכנית הופקדה בתאריך 02/08/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 01/10/2024 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

הוגשה ע"י אורטל כהן, שכנה, דיירת בביין.

עיקרי ההתנגדויות:

1. בתכנית שהוגשה מוצג מצג שווא של פרגולה בצד מערב, אולם מדובר בפרגולה סגורה שסגורה בחלונות בכל כיווניה וכוללת חלונות גג ומערכת הצללה חשמלית. כעת בשל הגשת הבקשה הוסרו החלונות על מנת להציג מצג אחר, אך מדובר בעבירת בנייה. השבת הפרגולה למצבה קודם, לפני פירוקה הזמני, מהווה מטרד חמור עבור המתנגדים לטענתם, זאת בשל לכלוך, אשפה ומוקד לחתולים מחוץ לחלון סלון המתנגדים כאשר הגג שלה לטענתם עובר את גובה רצפת הקומה שלהם. מדובר בתוספת בנייה שמשמשת כשטח עיקרי בדירה. מבקשים לפרקה.
2. גדר חריגה בגובה וקיבוע קורות בניגוד לחוק בצידי במזרחי של הבית. בגובה של 3 מטרים. מייצר מטרד ומכער את חזית הכניסה לבניין. מטרד אישי בשל צבירת לכלוך וחתולים שמסתובבים בסמוך למרפסת שנמצאת בגובה הגג.
3. תקרה יצוקת בטון באופן בלתי חוקי בצידי המזרחי של הבניין יצק המגיש תקרה שלא בהיתר ובשלב זה מונחים שם המזגנים שלו. זאת אף על פי שקיים שטח מיוחד למזגנים עם מסתור. נבקש להשיב את המצב לקדמותו.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לפרגולה המערבית- ביחס לטענה שהיא סגורה ומשמשת כשטח עיקרי וביחס לטענה שהיא בגובה הרצפה של המרפסת שמעליה:** הצבת הפרגולה תבחן בשלב הרישוי בהתאם לתקנות ולהנחיות המרחביות לאישור פרגולות וכן מול פיקוח הבנייה העירוני. יש לעדכן את נספח הבינוי בהתאם בתיאום עם מחלקת תכנון עיר.

2. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה של קיבוע קורות והקמת גדר בגובה של 3 מטרים בקו בניין בחזית קדמית:** יש לסמן להריסה את הבינוי הקיים ללא היתר בחלק המזרחי של התכנית אשר לא מוצע להכשרה במסגרת התכנית.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדות בדבר הטענה ליציקת בטון ללא היתר בחלק המזרחי של התכנית והצבת מזגנים על גבי גג השטח העיקרי המוצע להכשרה:** מאחר ומדובר בשטח בתחום קונטור המבנה ניתן לאפשר הכשרת השטח הנ"ל, אך יש למקם את מעבי המזגנים בתחום מסתור המזגנים הקיים.
4. **לדחות את כל יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1104819
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	לאל ראובן
עורך התכנית:	שמואל יהושע
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	11/07/2023
כתובת	מחניים 10, שכונת מחניים

גוש	חלקה	בשלמות
30104	111	כן
30104	113	כן
30104	7	כן
30104	135	לא
30105	67	לא
30105	68	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/10/2023	החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית החליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. יש להרחיב את גבולות התכנית מצפון מערב באופן שיכלול חלק מהשצ"פ בחלקה 67, ולקבוע בשטח זה אזור פריקה וטעינה. 2. התכנית תציע את הרחבת הדרך הקיימת באופן שיבטיח רוחב מדרכה של 3.5 מ' בקטע המשיק לחלקה, בהתאם למדיניות רק"ל. 3. בהתאם למדיניות הציפוף לאורך הרכבת הקלה מספר הקומות יקבע ל- 10 קומות ממפלס הרחוב. קווי הבניין יהיו בהתאם למדיניות. 4. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת. 5. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר/תעסוקה

מחייב.	
התכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.	
6. יקבע כי תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה. טבלת השטחים בהוראות התכנית תערך בהתאם.	
7. יוקצה שטח בשיעור של עד 10 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד, כחלק מזכויות הבניה המירביות. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.	
8. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.	
9. על מנת להבטיח מרחב שימושי ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכה כלפי ציר רק"ל ייקבע בתכנית יחס של "החלפה" לתכנית 8593" תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל"	
וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מינמלי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף. יש להתמיע תכנית פיתוח	
/ ביצוע של קו כחול בניספח הבינוי.	
10. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות דעת תכנית אב לתחבורה.	
11. לאור העובדה כי מדובר בבניין על ציר הרכבת הקלה ומדובר על חלקה מאוד קטנה, ניתן פטור מלא מחניה.	
12. צרכי ציבור:	
13. על התכנית להציג הפרשה מבונה בגודל של כ-140 מ"ר בשימושים עבור חברה, רווחה וקהילה.	

בינוי ופיתוח	
14. נגישות - יש להוסיף בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל הפונקציות השונות בבניין, תהא כניסה נגישה.	
15. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.	
תברואה	
16. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקמו עם אגף תברואה.	
17. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו	
ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות	
במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש,	
פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין.	
נכסים	
18. לאור העובדה שהתכנית כוללת מספר חלקות יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה	
הכולל טבלת הקצאה וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט, 2009- יש לסמן בתשריט המוצע את התחום הכולל הוראות איחוד וחלוקה.	
19. תנאי להפקדה יהא אישור טבלת איזון הרצאה.	
איכות הסביבה	
20. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הריסה הקובע כי תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת	
הבינוי המוצע להריסה במסגרת התכנית.	

21. סככות וחריגות בנייה לתחום השטחים הציבוריים יסומנו להריסה. תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת הפלישות בפועל. 22. הבינוי בתת הקרקע יהיה כפוף לתמ"א/434 – ניהול מי נגר. 23. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית פיתוח לשטחים ציבוריים המצרניים רח' אליפז, מחינים, גולדה , שמואל הנביא תנאי לאיכלוס ביצוע עבודות על פי תכנית המאושרת. 24. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעת עצים בוגרים כל 7 מטר בחזית המבנה הפונה לרחובות הראשיים, לשביעות רצון מחלקת שפ"ע. 25. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. 26. 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.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: לאור העובדה כי השצ"פ בחלקה 67 בגוש 30105, מצפון מערב לתכנית משמש את חנויות המסחר כאזור פריקה וטעינה, יש להרחיב את גבולות התכנית מצפון מערב באופן שיכלול חלק מהשצ"פ בחלקה 67, עד לגבול התכנית המערבי, ולקבוע שטח זה כ"דרך", וזאת על מנת להסדיר את המצב הקיים בפועל. יש להסדיר את הגישה לרכב עבור פריקה וטעינה עם אגף תושייה וצוות תכנית אב לתחבורה. במסגרת התכנית מוצע חריגה מקו בניין לתוך תחום הדרך עבור מרפסות זיז בעומק 1.5 מ'. לא ניתן לאשר חריגה זו. מענה למרפסות יינתן בתחום המגרש. בהתאם לכך יש להסיר את ההוראות בסעיפים 4.1.2 (א) , 4.1.2.ה4, 4.3.1. התכנית תציע את הרחבת הדרך הקיימת באופן שיבטיח רוחב מדרכה של 3.5 מ' בקטע המשיק לחלקה, בהתאם למדיניות רק"ל.	23/08/2023

התכנית מציגה נסיגה בקומות ח' וט', דבר אשר מייצר חוסר אחידות בחזית. עיצוב הקומות יהיה אחיד ויקבע בשלב היתר הבניה. על פי נספח הבינוי, נראה כי בחתך הבניין מופיעה בתת הקרקע קומה המשמשת כחלל טכני, יש להבהיר את הצורך או לבטל קומה זו. לאור העובדה כי מדובר בבניין על ציר הרכבת הקלה ומדובר על חלקה מאוד קטנה, ניתן פטור מלא מחניה. צרכי ציבור: על התכנית להציג הפרשה מבונה בגודל של כ-140 מ"ר בשימושים עבור חברה, רוחה וקהילה. יש להוסיף הוראה כי יש לתאם את השימוש הציבורי מול המחלקה למדיניות התכנון. מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי יתואמו מול האגף למבני ציבור, כתנאי להיתר בנייה של המבנה. יש להוסיף הוראה כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. בינוי ופיתוח: נגישות - יש להוסיף בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל הפונקציות השונות בבניין, תהא כניסה נגישה. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת. תברואה: תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקמו עם אגף תברואה. התאום יכלול, בין היתר, הצגת תכנון פינוי אשפה בשו"ט ודחסנית אשפה, חברת אחזקה שתטפל בדחסנית, אישור ממהנדס תנועה לאופן פינוי האשפה, הצגת כתב כמויות עם ניתוח הנדסי של הפרויקט לכמות אשפה. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין. נכסים: לאור העובדה שהתכנית כוללת מספר חלקות יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאה וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד	

וחלוקה), תשס"ט-2009, יש לסמן בתשריט המוצע את התחום הכולל הוראות איחוד וחלוקה. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים המבונים 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. תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף תנאים למתן היתר כמפורט להלן: תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: חברה, רווחה וקהילה ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעים.. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד". איכות הסביבה: אזורר החדרים יינתן עפ"י התקנות בשלב היתר הבניה. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הריסה: תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת הבינוי המוצע במסגרת התכנית. סככות וחריגות בנייה לתחום השטחים הציבוריים יסומנו להריסה. תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת הפלישות בפועל. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תנאי למתן היתר אכלוס: תנאי למתן טופס 4 יהא שיקום מדרכות, כבישים וכל התשתיות אשר יפגעו מעבודות הבניה. תנאי למתן טופס 4 יהא ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יועברו	

לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד. ניהול מי נגר, יש להחליף סעיף 4.1 (יא) בהוראות התכנית בהתאם לכתוב: הבינוי בתת הקרקע יהיה כפוף לתמ"א 4/ב/34 – ניהול מי נגר. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית המבנה הפונה לרחובות הראשיים, לשביעות רצון מחלקת שפ"ע. לקבוע כי תנאי להיתר יהיה הכנת תצ"ר- מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו אגף תברואה, חברת חשמל לישראל, הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון ותכנית אב לתחבורה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות הוראות התכנית: יש להסיר את ההוראות הקשורות בבניית מרפסות זיז בסעיפים 4.1.2 (א) , 4.1.2ה, 4.3.1. סעיף 4.1.2 (ד) יש להחליף כמפורט להלן: גובה הבינוי בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.	

סעיף 4.1.2 (ד) להסיר הערה – "למעט בליטות של גגונים עפ"י תקנות בנייה במרווחים." סעיף 4.1.2 (ה) להסיר הערה "ומעליו בקומה העשירית נסיגה של 2 מטר לפחות בחזיתות הפונות אל הדרך". סעיף 4.1.2 (ה) 3,4 להסיר. סעיף 4.1.2 – 9,12 להסיר. סעיף 4.1.2 (יא) לתקן כמפורט בסעיף 14 סעיף 4.1 (5,6) להסיר. טבלה 5 – יש לציין את מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת. למחוק הערה א יש להוסיף סעיף "דרך מאושרת" סטנדרטי. יש לתאם מול אגף תושיה ולהגדיר כי תותר פריקה וטעינה עבור המסחר המוצע בתחום הדרך. יש לבטל פרק 4.2 שטח ציבורי פתוח. יש להוסיף סעיף 3.2 מצב מאושר, בהוראות התכנית. יש לסמן קו בניין תת קרקעי בתשריט.	

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 10 קומות למגורים עם חזית מסחרית. שינוי יעוד משצ"פ לדרך מוצעת לצורך הסדרת הפריקה לטובת המסחר, ברחוב מחניים 10. הוראות התכנית: - שינוי ייעודי הקרקע מ אזור מגורים 2 מיוחד, שטח לשימור ושיקום ושצ"פ לייעוד מסחר ומגורים ודרך מוצעת. - קביעת הוראות להרחבת דרך. - קביעת השימושים למגורים עם חזית מסחרית. - קביעת הפרשה בשטח בנוי 140 מ"ר לשימוש ציבורי. - קביעת שטחי הבנייה בשטח ל- 4,121 מ"ר כוללים. מהם 3,040 מ"ר שטחי בנייה למגורים (2,140 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע, 900 מ"ר שטח שירות מעל הקרקע), 250 מ"ר שטח למסחר, 140 מ"ר למבני ציבור, 691 מ"ר שטח שירות לאחסנה מתחת לקרקע. - 140 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע למבנים ומוסדות ציבור

- 250 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע למסחר
- סה"כ 874% אחוזי בנייה מירביים למגורים
6. קביעת מספר קומות ל- 10 קומות מעל 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
7. קביעת חזית מסחרית במפלס הרחוב.
8. קביעת קווי בניין לבינוי המוצע
9. קביעת הוראות להריסת מבנים
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה
11. קביעת שלביות ביצוע
התכנית הינה בסמכות מחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 26/07/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 24/09/2024

לתוכנית הוגשו 10 התנגדויות

התנגדות מספר 1 :

צחי ויטלזון בשם תכנית אב לתחבורה ירושלים

עיקרי ההתנגדויות:

1. אי הכללת דרישות תחבורה בתכנית המתאר בתכנית המוצעת כתנאי להיתרי בנייה- יש להטמיע בהוראות התכנית את הדרישות לתאם את הבנייה עם תכניות הרכבת הקלה כתנאי להיתר בניה, לאור מיקום השטח הגובל בקו הכחול של הרכבת הקלה.
 2. חדירה לזכויות הדרך- התכנית חודרת לתחום הדרך ואינה כוללת את ההנחיות לתחום תכנית הקו הכחול כפי שנדרש בחוות הדעת. חשוב לציין כי כל חדירה לזכויות הדרך מחייבת אישור צתא"ל והתכנית לא כוללת הוראות מספקות שמונעות חדירה כזו, בייחוד כאשר ישנה סבירות גבוה לביצוע מקביל של הקו הכחול והפרויקט האמור.
 3. הקמת מרפסות זיזיות מעל זכויות דרך- הקמת מרפסות עשויה להפריע להקמת הרכבת הקלה ולתחזוקה העתידית שלה, ישנה גם התנגדות של העירייה לנושא זה בהיבט נכסי. בנוסף לכך שהמרפסות עלולות להוות מפגע להולכי רגל, כולל טפטוף מים ממזגנים וצמחים.
- במידה והוועדה תבחר בכל זאת לאשר את המרפסות, אנו מבקשים להתנות את הקמתן בכך שהבנייה תתאפשר רק לאחר סיום כל העבודות ההנדסיות הקשורות לרכבת הקלה ובכפוף לתיאום מלא עם צוות תכנית אב לתחבורה (צתא"ל). חשוב להבטיח כי לא תהיה כל הפרעה להקמת הרכבת, תחזוקתה או תפעולה, כתנאי להיתר הבנייה של המרפסות.

4. עומס מבני מוגבר- חו"ד של צתא"ל קובע מגבלת עומס של 180 קילו פסקל על המבנים המתוכננים. יש לדרוש חו"ד קונסטרוקטור שתאשר את היכולת המבנית לתמוך בעומס זה.
5. תיאום לקוי עם צתא"ל- חו"ד קובעת כי לא ניתן להחיל בעבודות בטרם סיום תיאום עם צתא"ל בנוגע לתשתיות הרבבת הקלה, כולל מסמך הנדסי מחייב שיבדוק את ההשפעה ההנדסית של הבנייה על תחנות הרבבת ומנהרותיה. הוראה זו לא הוטמעה באופן מספק בתכנית המוצעת המופקדת.
6. התכנית כפי שהיא מופקדת כעת אינה עומדת בדרישות התחבורתיות וההנדסיות הנדרשות למניעת פגיעה בתשתיות הרבבת הקלה העלולה להביא להפרעות הן בשלב הביצוע והן בעתיד. נבקש לתקן את כל ההוראות והסעיפים בהתאם להנחיות צתא"ל ולהטמיע אותם באופן מלא בתכנית המוצעת.

התנגדות מספר 2-10:

- בלהה יחזקאל, מחניים 6
- יהודה יחזקאל, מחניים 6
- שמואל גרייזמן, מחניים 8
- יעקב ישראל זדה, מחניים 8
- חנה סגל, מחניים 6
- יצחק דוד פנט, מחניים 8
- לאה פנט, מחניים 8
- אבלין סטרו – בעלת זכויות בחלקה 30104/8 תת חלקה 4
- אמנדה סטרו - בעלת זכויות בחלקה 30104/8 תת חלקה 4

עיקרי ההתנגדויות:

1. מבקשים שפתרון הפריקה יהיה בתוך המבנה המוצע ולא ברחוב אליפז. חנית משאיות ופריקה ברחוב פוגעת בהולכי רגל וחוסמת את המעבר ברחוב. בנוסף, מהווה מטרד לכלוך ורעש.
2. פתרון חנייה ככל שניתן בתחום החלקה. בבדיקה מקצועית מסתבר שאפשרי להראות גם חנייה וגם אזור פריקה בתחום החלקה בתת הקרקע.
3. הרחקת קו הבניין מהדרך ברחוב מחניים שרחובו 6 מ', לפחות 3.5 מ' כמקובל בתכניות ציר רק"ל ויצירת מדרכה ראויה לפני הכניסה לבניין.
4. מוצעות 24 יח"ד בלי חניה. מבוקשת הקטנת מספר יח"ד המוצעות להקטנת הלחץ בנושא החנייה ברחוב. בנוסף, שטחי החניה ימשכו קונים שיחזו ברחוב גם כן. גם היום ישנה מצוקת חניה ברחוב.
5. התליית ביצוע בפועל של התכנית במימוש בפועל של הרבבת הקלה.
6. אנו מבקשים שהוועדה תקיים סיור בשטח כדי להתרשם מהמצב הקיים ומהמצוקות הקיימות באזור.
7. קביעת קו בניין 0 בגובה 10 קומות מהווה סטייה חמורה מהמקובל בשכונה. לא ייתכן שדיירים שמאחורי התכנית, הצמודים אליה בקיר בית משותף ובהמשך, ייראו מול עינים חומה בגובה 10 קומות.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לקבל את ההתנגדות של צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים -

יש להטמיע במסמכי התכנית את כל הדרישות לתיאום עם צתא"ל כתנאי להיתר כפי שהוצג בחוו"ד של צתא"ל מאוגוסט 2023.

2. יש לבטל את הסימון של מרפסות מעל זכות הדרך, מענה למרפסות יינתן בתחום המגרש. לא יותר בינוי מעל זכות הדרך שמהווה פגיעה בתכנון, ביצוע ותחזוקה של קו הרק"ל.

3. תנאי לאישור התכנית הוא הצגת חוו"ד קונסטרוקטור לעניין מגבלות עומס במבנים מתוכננים הגובלים לרק"ל ואישור צתא"ל.

4. יש להטמיע במסמכי התכנית כי לא ניתן יהיה להתחיל בעבודות בטרם סיום תיאום עם צתא"ל בנוגע לתשתיות הרכבת הקלה, כולל מסמך הנדסי מחייב שיבדוק את ההשפעה ההנדסית של הבנייה על תחנות הרכבת ומנהרותיה.

5. **לדחות את ההתנגדות** להצגת פריקה וטעינה בשטח התכנית המוצעת- השצ"פ בחלקה 67 בגוש 30105, מצפון מערב לתכנית משמש כיום את חנויות המסחר כאזור פריקה וטעינה ולכן קבעו מוסדות התכנון שיש לשנות את הייעוד לדרך ולהסדיר את המצב הקיים בפועל, שכן לשטח זה אין התכנות לשמש כשצ"פ. התכנית מציעה חזית מסחרית בהיקף של 250 מ"ר, היקף זה אינו צפוי להשפיע באופן מהותי על היקף הפריקה והטעינה הקיים. בנוסף, מדובר במגרש קטן בשטח של כ- 350 מ"ר, שלא ניתן להציע בתחומו אזור לפריקה וטעינה.

6. **לדחות את ההתנגדות** לעניין צמצום יח"ד ותוספת חנייה בתחום התכנית המוצעת- מדובר בבניין על ציר הרכבת הקלה אשר מוצע בהתאם למדיניות נפחית בהתאם למדיניות הרכבת הקלה אשר מאפשרת בינוי אינטנסיבי לתוספת יח"ד ומסחר בקומת הקרקע. המדיניות היום לעידוד שימוש בתחבורה ציבורית ומדובר על חלקה מאוד קטנה ולכן ניתן פטור מלא מחניה.

7. **לדחות את ההתנגדות** לעניין רוחב מדרכות של 3.5 מטר לרחוב מחניים כפי שנקבע לחזית ראשית במדיניות רק"ל- מדיניות רק"ל לעניין רוחב מדרכות בחזית הראשית מתייחסת לחזית הפונה אל ציר הרכבת הקלה ומטרתה לייצר רצועת הליכה המלווה את ציר התנועה של הרכבת הקלה כדי לייצר מרחב אורבני פעיל בתנועת אנשים. רחוב מחניים הינו רחוב ציד, המאופיין כרחוב ממותן תנועה וללא מוצא לרכבים לכיוון הרחוב הראשי. במסגרת הסדרי תנועה יש לשנות את כל הרחוב במקטע

זה להולכי רגל בלבד ולא לאפשר לרכבים להגיע לאזור זה .

8. **לדחות את ההתנגדות** לעניין קו 0 באופן שיוצר חומה של 10 קומות כלפי הבניין השכן בחלקה 8- הקמת מבנה מגורים עפ"י מדיניות נפחית מקובלת בהתאם למדיניות הרכבת הקלה. הבניין השכן בן 4-5 קומות מעל מפלס הרחוב, ושלוש קומות מעל המבנה המיועד להריסה בתכנית המוצעת. בבניין נפתחו פתחים, ללא היתר, לכוון שטח התכנית בקו אפס. התכנית מציעה בניין שיעלה בחמש קומות נוספות מעל הבניין השכן. מדובר בבנין מקובל בהתאם למדיניות
9. **לדחות את ההתנגדות** לעניין התליית ביצוע בפועל של התכנית במימוש בפועל של הרכבת הקלה – מדובר בקו מאושר שהחלו עבודות התשתית להקמתו. תוספת של 24 יח"ד וחזית מסחרית אינה מצדיקה התלייה של התכנית בהקמת קו הרכבת הקלה בפועל.

10. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התכנית**

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמה מילר	מתכנתת ערים	30.9.2024	

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1030428
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	יתד בברזיל בע"מ
עורך התכנית :	איגרא גיא
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	30/01/2023
כתובת	ברזיל 26 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30399	8	לא
30399	38	לא
30399	6	כן
30399	7	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
09/04/2024	החברים שנכחו: דן קינן- יו"ר, אבי בן צור, יצחק רביץ, מתן כהריאל. החלטה: - בהתאם להחלטת הוועדה מיום 23.05.2023 הוצגו טבלאות האיזון העדכניות ומסמכי התכנית המעודכנים. הוועדה עודכנה כי שמאי הוועדה בדק את טבלאות האיזון ואישר אותן בכפוף לתיקונים טכניים. - כמו כן, לאור החשיבות שבהבטחת תחזוקה ארוכת טווח למבנים גבוהים ולאחר היוועצות עם היועץ השמאי לוועדה, הוועדה קובעת תוספת בינוי ויח"ד אשר יקבעו כזכויות מותנות להקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח בהמשך למתווה שנקבע על ידי משרד המשפטים בעניין זה, ובהתאם לעבודת הרשות להתחדשות עירונית אשר קבעה עלויות תחזוקה חזויה למבנים גבוהים, בהתאם לגובה הבינוי. - בהמשך לכך, ללשכת התכנון הוגשה חוות דעת שמאית שאושרה על ידי היועץ השמאי לוועדה. תיקבע בתכנית תוספת של שתי קומות לכל מבנה ושטחים עבור 26 יח"ד בסה"כ בגודל ממוצע של 100 מ"ר (פלדלת) ושטחי שירות, אשר מימושו יהיה מותנה בכינונה של קרן נאמנות בהיקף של 12.6 מלש"ח, שמטרתה הבטחת תחזוקת מנע, בלאי ושבר. בהמשך לאמור יקבעו בהוראות התכנית סעיפים אשר יתנו את מימוש יח"ד אלה בכינונה של קרן התחזוקה ובהתאם להנחיית לשכת התכנון. - בהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות האיזון המעודכנות ואת מסמכי התכנית המעודכנים. - כמו כן מחליטה הוועדה כי יוטמעו במסמכי התכנית הערות משרד הביטחון.
01/04/2024	התכנית ירדה מסדר היום.

יָרְדֵן מְזֻרְחִי - חתימת מזכירת חתימת יו"ר הוועדה הוועדה תאריך החתימה: 2.4.24	
קוורום: דן קינן- יו"ר, אבי בן צור, שרון אופנר, יצחק רביץ, אליעזר ראוכברגר. החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית התואמת את תכנית האב לשכונה ומציעה מתווה ראוי להתחדשות תוך שדרוג השלד הציבורי. בהמשך לאמור הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בהתאם למפורט להלן: בינוי 1. בהתאם למדיניות התכנון עבור המתחמים הכתומים בתכנית האב המאפשרת בניה בגובה העולה על 12 קומות, תוך שמירה על היקף יח"ד, ובכפוף לשיפור המרחב הציבורי והפרשת קרקע לצרכי ציבור, הוצגו בפני הוועדה חלופות בינוי שנבחנו במסגרת קידום התכנית, המציעות פריסה של בינוי בגובה 12 קומות או לחילופין בניה גבוהה לצד הפרשה של קרקע	23/05/2023

למגרש למבני ציבור. לאחר בחינת חלופות הבינוי הוועדה סבורה כי החלופה שפותחה	
המציעה שני מבנים גבוהים לצד הפרשה בקרקע עבור הרחבת זכות הדרך ברחוב אולסונגר	
ויצירת שביל המחבר בין הרחובות, תואמת את מדיניות התכנון ומשפרת את השלד הציבורי	
בתחום התכנית.	
2. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 21.07.13 בדבר מיתון גובה הבינוי במתחם 06 בהתאם	
לתכנית האב, בכפוף להבטחת ישימות התכנית בהתאם למדיניות הוועדה, וכן צמצום עוצמת	
הבינוי ככל הניתן בקרבה לשטחים הפתוחים ממערב למתחם, הוועדה קובעת את השינויים	
הבאים בתכנית.	
3. בין שני המבנים יש להציע אגף מרקמי רציף בגובה של כשש קומות ללא דירוג אשר יכלול גם	
שטח למסחר, שטחים ציבוריים ומבואות כניסה למגורים ודופן רציפה כלפי הרחוב. הכניסה	
לחניון תוסט דרומה ותשולב בבינוי.	
4. גובה המבנים יצומצם בהתאם לעדכון חוות דעת שמאית. המרחק בין המבנים לא יפחת מ-15	
מטר.	
5. רוחב המדרכה בחזיתות הפונות לרחוב ברזיל / אולסונגר לא יפחת מ-5.3 מ', לרבות	
באמצעות הרחבת זכות הדרך בתחום התכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית	
לשכת התכנון.	
6. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיר	
המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר. בהמשך לאמור, ועל מנת	
לאזן את תמהיל יח"ד, תתווספנה עד 10% למספר יח"ד, וזאת ללא שינוי שטחי הבניה או	
מספר הקומות המוצע בתכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.	
7. על מנת להבטיח את מופע הבינוי בתכנית ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין	
מספר הקומות, קווי הבניין, והחזית המסחרית בהתאם להחלטה זו. בנוסף, ועל	

מנת	
להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד שטחי מסחר, תעסוקה או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.	
8. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ולהערותיו.	
9. לאור הסמיכות לקו הרכבת הקלה תבחן במסגרת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה האפשרות לאשר תקן מופחת של 1:1 עבור כל יח"ד, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים אשר לא יוצמדו ליח"ד. ככל שבמסגרת התיאום יתברר כי לא ניתן לאפשר את תקן החניה המופחת, יקבע בהוראות התכנית כי מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בשלב היתר הבנייה.	
20. תנאי להפקדה יהא תכנון חיבור רגלי בין רחוב ברזיל לרחוב אולסוונגר במגרש הציבורי, תוך תאום רציפות של מעברים עם תכנית מתחם כרמית הממוקמת ממערב לתוכנית בענייננו.	
21. בהתאם להנחיות תכנית האב יקבע כי תנאי לאכלוס המבנים יהא ביצוע המעבר המונש בחלקות 90-91 וחלק מחלקה 89) שאינן בתחום התכנית בענייננו) המקשר בין רחובות הנטקה, ברזיל ואולסוונגר.	
10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, בתיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון הטמעת הערותיה במסמכי התכנית.	
צרכי ציבור :	
11. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות תכנון והוועדה המקומית התכנית תציע הפרשה מבונה לצורכי ציבור כדלקמן : שלושה גני ילדים כל אחד בשטח 130 מ"ר בנוי וחצר בשטח 175 מ"ר	
לגן ובית כנסת בשטח 250 מ"ר.	
12. יש להקצות שטחים מבונים לצורכי ציבור גם בחזית הבניין לרחוב ברזיל ולמקם את מועדון	

דיירים בחלק פנימי יותר של הבינוי. על השטחים הציבורים להיות בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. 13. תא שטח 3 יקבע בייעוד שטח למבני ציבור, ויוקצו בו שטחי בינוי כהמשך לשטחי הבניה בתא שטח 2. המעליות הציבוריות בתא שטח 3 ישולבו בבינוי וזאת על מנת לא לחסום את רציפות המעבר. בנוסף יש להציע גרם מדרגות המקשר בין הרחובות. 14. קו הבניין בתא שטח 2 המיועד למבנים ומוסדות ציבור יהיה 3 מטר כלפי מגורים ומספר הקומות יהיה 6 קומות בכל חתך, בהתאם לטופוגרפיה. 15. יש לסמן להריסה את הבינוי הפולש לשטח הציבורי בתא שטח 2. אחר : 22. התכנית תיערך כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, אישור היועץ השמאי של הוועדה והצגת הטבלאות בפני הוועדה. 23. מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו, לרבות טבלאות ההקצאה והאיזון שאושרו על ידי היועץ השמאי של הוועדה, יוצגו בפני הוועדה בדיון פנימי כתנאי להפקדת התכנית. 16. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לשטחים בייעודים ציבוריים. מסמכי התכנית יערכו בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לתכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון 17. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית לעניין השתתפות היזם בחלק מדמי האחזקה של הדיירים הקיימים לתקופה של 10 שנים, הוועדה קוראת למנהלת ההתחדשות העירונית לוודא נושא זה במסגרת ההסכמים בין בעלי הזכויות ובין מגישי התכנית. 18. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת	

תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית לרבות הנחיות סביבתיות, בינוי ותנועה, וכן עדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון, לרבות בהיבטים המפורטים להלן: a. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמת גדרות בכל הממשקים של השטחים הפרטיים עם השטחים הציבוריים. b. להבטחת חזית עירונית פעילה יקבע בהוראות התכנית כי השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר, לתעסוקה, למבנים ולמוסדות ציבור וכן למבואות בלבד. כן יקבע כי לא יתאפשר שימוש למגורים בקומת הקרקע, לרבות דירות גן, וכן כי לא תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות אלה. c. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות, לרבות מרפסות לא מקורות, ועיצוב מגדלים בהנחיית לשכת התכנון. d. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי של היתר הבנייה הראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים המסומנים כשצ"פ וכן למדרכות הכלולות והסמוכות לתכנית, לרבות נטיעת עצים בוגרים, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. e. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה כאמור. f. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתעודת גמר לשטחי המגורים יהיה תעודת גמר לשטחים שאינם למגורים. g. 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. h. יקבע בהוראות התכנית כי יובטח מילוי אדמה גנטית באזורי גינון מעל גג החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי בהליך הרישוי.	

i. יקבע בהוראות התכנית כי פתרונות אוורור החניונים ומערכות טכניות יוצעו בתוך הבניין.	
תיאסר הצגת פתרון הכולל מופע מערכות אלו כלפי מרחבים ציבוריים.	
j. תיקבע בהוראות התכנית חובת נטיעת עצים בשטחים הפנויים מבינוי בתחום התכנית	
בהתאם להנחיית אגף שפ"ע. בנוסף, תיקבע בתכנית חובת נטיעת עץ בוגר חלופי תמורת כל	
עץ בוגר המוצע בתכנית לעקירה.	
k. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8 בתיאום עם לשכת התכנון ויועצת	
הסביבה של לשכת התכנון.	
1.25. יקבע בהוראות התכנית כי מבני המגורים המוצעים יעמדו בת"י 5281 לבנייה ירוקה וכי	
תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת עמידה בתקן.	
l. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בבניין הגבוה המוצע	
בתכנית.	
19. 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.	
20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם	
צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות	
פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.	
21. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם	
לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות	
מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.	

22. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוח"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה טיוב של שטחי הציבור הסמוכים והגדלתם, ובכלל זאת הגדלת שטח למבני ציבור וביטול הדרך הסטוטורית ללא מוצא (שאינה קיימת ואין בה צורך), הרחבת הרחובות הסמוכים ויצירת מעבר ציבורי בין הרחובות שניתן להמשיכו בעתיד עד לציר הרק"ל. בהתאם לעדכון תכנית האב לנושא גובה הבינוי במתחמים כתומים, לאור השיפור המשמעותי בשטחי הציבור בתחום התכנית, התכנית מקובלת עקרונית מבחינת הנפחים, אך יש לקבל חו"ד שמאית שתבחן את תקן 21, ולהפחית בהיקפי הבניה ככל הניתן. יש להגדיל את שטח בית הספר ככול הניתן במטרה לאפשר בו בניה של בית ספר, כפי שהוצג בדיון ניתן להגיל את השטח עד ל 2.8 דונם כדי לאפשר מרחק של 15 מטר בין הבניינים ולהסיט את הכניסה לחניה דרומה – לאור זאת יש לתקן את המסמכים בהתאם. מאחר שהשצ"פ מוצע למעבר עם מעליות, ניתן לשלב את המעליות בבינוי, ולפיכך יש להגיל את השטח החום במקום השצ"פ המוצע כמו כן יש להציג בהוראות ובנספח הבינוי כי מעליות ומדרגות ישולבו בבינוי השטח החום לצורך גישור בין רחוב אולסונגר לברזיל. יש לקבוע בתכנית שחלק בלתי נפרד מתכנון והקמה של השטח החום יהיה תכנון והקמה של המעבר הציבורי בין אולסונגר וברזיל. יש לקבוע קו בניין צפוני במגרש הסחיר (תא שטח 1) 3 מ', מרחק מינימלי בין מבנים יהיה 15 מ'. יש לתכנן בהתאם לטופוגרפיה הקיימת כך שלא ייווצרו קירות תמך גבוהים כלפי מגרשים מצרניים, כגון חתך 3-3 כלפי חלקה 46 המיועדת למגורים מדרום או כלפי השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור מצפון. הכניסות לבניינים יוצעו ללא מדרגות ובתכנון מלווה רחוב, מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת, יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם. דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע המאפשר נטיעות של עצים בוגרים. עפ"י חוות הדעת של מח' מדיניות תכנון, יש להגדיל את ההפרשה המבונה לצורכי ציבור. על שטח ההפרשה להכיל 3 גני ילדים כל אחד בשטח 130 מ"ר בנוי + חצר בשטח 175 מ"ר לגן ובית כנסת בשטח 250 מ"ר. יש להקצות שטחים מבונים לצורכי ציבור גם בחזית הבניין לרחוב ברזיל ולמקם את מועדון דיירים בחלק פנימי יותר של הבינוי. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מייטבים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים, הוראות לעריכת התוכנית	15/03/2023

רשומות בהערות טכניות. ניתן לבחון הוספת שטחי מסחר בחזית לרח' ברזיל. קו הבניין בתא שטח 2 – מגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור- כלפי מגורים יהיה 3 מ' ומספר הקומות יהיה 6 קומות בכל חתך, בהתאם לטופוגרפיה. יש לסמן להריסה את הבינוי הפולש לשטח הציבורי בת"ש 2 (בתחום השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור) בתוכנית המוצעת מיקום הכניסה לחניון התת"ק מוצע מאמצע המגרש. יש להצמיד את כניסת החניון לדופן הדרומית של המגרש, ולאפשר שטח רציף ומפותח בקדמת הבינוי. על מנת להגדיל את שטחי החצר ולצמצם את מופע הרמפה, יש לשפץ את רמפת כניסה לחניון בשיפוע מקסימלי לפי תקן ולהנמיך את "חצר משק" כדי לאפשר בניית קירוי לרמפה בשטח מקסימלי עם חצר/גינון מעליו. יש להגדיל את רוחב האפקטיבי של המדרכה ברחוב ברזיל ל-3.5 מ' מינימום ולסמן בזכות דרך, ולא בזיקת הנאה. התוכנית מציעה 342 חניות לפי תוכנית 5166ב' אזור תקן בינוני עם זאת מדובר על מגרש קרוב לרק"ל, כ- 60 מ' קו אווירי, יש לצמצם לפי תקן של 1:1 לכל גודל יחיד ו-10% נוספים לחניית אורחים. יקבע בהוראות התכנית כי ניתן להוסיף שטחי שרות בתת"ק בת"ש 2 בהתאם לתקן החניה ובשטחי המילוי שנוצרים בשל הדירוג בטופוגרפיה. לאורך רחוב אולסוונגר יסומנו מפרצי הורדה לשימוש בית ספר בתא שטח 2, בתיאום עם אגף תוש"ה. בתוכנית הבינוי המוצעת בגבול תא שטח 2 לכיוון רחוב אולסוונגר לא מסומנים עצים לשימור כפי שמוסמנים בתשריט מוצע וסקר עצים, יש להתאים בין המסמכים 4.1.2 סעיף 9 + 4.1.2 סעיף 5, בעניין פתרונות אשפה ומערכות ומתקנים טכניים, לערוך בהתאם לסעיף 32 בחו"ד זה. 4.1.2 סעיף 7(ג) – למחוק סעיף זה, אין לחרוג בשום בינוי מגבול מגרש וגבול קווי הבניין לרבות פיתוח, מרפסות ופרגולות וכדומה. יותר מרפסות זיזיות מקורות ובלתי מקורות בתיאום עם מהנדס העיר. לשנות את סעיף 4.1.2.7.ב באופן שיחול רק על מרפסות בלתי מקורות יש לסמן בצורה ברורה מרחקים של קו מגרש בתשריט המוצע. יש להשאיר שטח לחלחול טבעי בעדיפות באזורים היכן שנמצאים עצים בוגרים וערכיים בשולי המגרש, כך שניתן יהיה לשמרם, תוך צמצום וייעול שטח החניון לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים, יקבע לעניין זה סעיף סטיה נכרת. יש לפעול לשימור העצים בוגרים בעלי ערכיות בשולי המגרש, כמו למשל הברושים הקיימים בחלק הדרומי של המגרש מגורים, יש לקבוע קו בניין תת קרקעי במרחק של 3 מ' מהגזע. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים לאורך החזיתות הפונות לרחוב ולמרחבים ציבוריים, בתיאום עם אגף שפ"ע ולשביעות רצונם.	

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

מרפסות זיו יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.

יש לקבוע בהוראות התוכנית איסור על הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם מרחבים ציבוריים.

יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.

בתיאום מול חח"י יש לבחון את הצורך בתחנות שנאים לפרויקט ובנוסף לבחון את הצורך בתוספת תשתית השנאה מעבר לנדרש בפרויקט זה עבור צרכי השנאה במרחב כולל ביטול שנאים על עמודים קיימים וכו', ככל וידרש חדר שנאים, הנ"ל יוטמן בתת הקרקע במסגרת התכנית, לא תותר הצבתו של המתקן בנפרד, או בשטח ציבורי או מעל הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.

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

יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר (כולל ממ"ד)

יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לקוי בניין וגובה בינוי

יש לקבל ולהטמיע את חו"ד של מחלקת איכות הסביבה ולערוך בחינה מיקרו אקלימית לרוחות ודוח אקוסטי לבחינת מפגעי רעש מהכביש למגורים ומבני ציבור.

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.

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושבי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.

התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה.

לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות.

השלמות חו"ד של הגורמים הבאים : הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, חח"י, רשות העתיקות, מחלקת מידע תכנוני, המחלקה לנגישות, אגף שפ"ע, התחדשות עירונית, מחלקת היטל השבחה, תוכנית אב לתחבורה.

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

תנאי להפקדה קבלת חוו"ד מחלקה לעבודה קהילתית. להוסיף הוראות לקרן תחזוקה ל 10 שנים לפחות. 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. הערות טכניות חוסר התאמה של גודל תא שטח 2 בטבלה 5 וטבלה 3.2, יש לתקן. בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן: בתא שטח מספר __ תבנה 3 כיתות גן. כל אחת תהא בהיקף 130 מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה 175 מ"ר. בתא שטח מספר __ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ 250 מ"ר אשר ישמש עבור בית כנסת בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים: גן הילדים, החצר ושטח לבית כנסת. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש. רישום שטחים מבונים תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: _____ בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות	

המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן : הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן : א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לקדם את התכנית להתחדשות העירונית ולאפשר את טיוב המגרש הציבורי והעמדת הבינוי.	04/01/2023

תיאור חדש להתנגדויות
הריסת שישה מבנים קיימים והקמת שני מבני מגורים חדשים, שצ"פ והגדלת המגרש המיועד למוסדות ציבור כדלהלן : 1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 2 דרך מאושרת ומבני ציבור, למגורים ד', שצ"פ ושטח למבני ציבור. 2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים 3. קביעת שטחי הבניה לסך של 60,002 מ"ר, מתוכם <u>למגורים</u> שטח עיקרי 22,339 מ"ר, שרות 10,008 מ"ר, מעל הכניסה הקובעת ושטח עיקרי של 2,955 מ"ר ושטח שרות 23,890 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. מתוכם למבנים ומוסדות ציבור 560 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו- 250 מ"ר עיקרי מתחת 4. קביעת שטחי בניה לתא שטח 2 של מבני ציבור בסך 9150 מ"ר (320% מרבי) 5. הגדלת מספר יחידות הדיוור מ 78 קיימות ל- 280 (תוספת של 202 יח"ד) ו- 16 יח"ד "מותנות", מכפיל 3.59 ; צפיפות 90 יח"ד/ד' 6. שטח ממוצע ליחידת דיוור (עיקרי + ממ"ד 12 מ"ר ברוטו) - 103 מ"ר. 7. קביעת מס' קומות מעל הכניסה הקובעת ל- 27 ו- תוספת 2 קומות "מותנות" 8. קביעת קווי בניין. 9. קביעת הוראות מיוחדות בדבר הפרשת שטחים מבונים לצרכי ציבור.

10. קביעת הוראות בינוי ופיתוח. 11. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית. 12. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח. 13. קביעת שלביות ביצוע. 14. קביעת הוראות בדבר פיתוח שטח ועקירת עצים.			

התוכנית הופקדה בתאריך 31/05/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 30/07/2024 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : התנגדות עצמית של חברת יתד בברזיל בע"מ, מוגשת בידי משרד עו"ד אלי יוגב ושות'

עיקרי ההתנגדויות:

1. במפגש תא שטח 1 ו-2 מבוקש קו בניין 0 למגורים (בתא שטח 1) וקו בניין 6 מ' למבני ציבור (בתא שטח 2). מאחר ומגיש התוכנית הפריש שטח מהמגרש השכיר לטובת הגדלת שטח למבני ציבור
2. עקב שינוי בדרישות הרישוי במהלך שנות קידום תוכנית מבוקש להגדיל שטחי שרות על קרקעים ב- 3,400 מ"ר המהווים תוספת של 60 מ"ר לקומה
3. מבוקש לאפשר ניווד זכויות שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת בשיעור 15%. בשל אילוצים תכנוניים כתוצאה מהרחבת שטחים תפעוליים בקומות המסד.

התנגדות מספר 2 : התנגדות מנהל קהילתי יובלים

עיקרי ההתנגדויות:

1. להפחית כמות יח"ד- תוספת משמעותית של יח"ד בצפיפות גבוהה לשכונה בה מקודמות תוכניות פינוי בינוי רבות. חשש כי תיווצר שכונת לא איכותית למגורים בעקבות היקפי בינוי וציפוף בה, מחסור בשטחי ציבור שקיים כבר היום ונראה שלא ינתן מענה מספיק בעתיד.
2. תוכנית אב מגדירה את המתחם "כתום"- בניה עד 12 קומות, החלטה על עדכון תוכנית אב מתאריך 13.7.21 וועדה מחוזית קבעה כי ניתן לחרוג מגובה 12 קומות בכפוף לשיפור משמעותי ל המרחב הציבורי והפרשות ציבוריות מבוטות. לא נקבעו קריטריונים ברורים לגבי מינוח "שיפור משמעותי" והיקפי בניה מקובלים במתחמים כתומים.
3. לבטל תוספת 10% למספר יח"ד – סעיף 4.1.2 (א)3

4. דיוריות – התוכנית קובעת אפשרות לדירות בהיקף 20% מסך יח"ד שבתכנית, ללא פתרון חניה מאחר ודיורית אינה נחשבת יח"ד עצמאית, ויצירת עומס נוסף על השלד הציבורי במרחב
5. לבחון תקן בניה של 4 כוכבים עבור מגורים (תוכנית קובעת 3 כוכבים) וחיוב תקן 2/3 כוכבים למבני ציבור בהתאם לגודלם ויעודם.
6. לבחון הוספה להוראות התוכנית סעיף בדבר גגות ירוקים/מייצרי אנרגיה
7. חסרה התייחסות בהוראות התוכנית לתחזוקת המבנה לפי תקן 1525
8. סעיף 4.1.20 לעניין קירות גובלים על רחוב ברזיל, יהיה בכפוף להנחיות אדריכל העיר
9. התוכנית מתירה החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות, יש להבטיח שלא יגרם נזק לבנה מגורים הסמוך מדרום.
10. מבקשים לבחון נקודתית השפעות של התוכנית על המרחב הכללי על שלל תוכניות המקודמות באזור מבחינה תנועתית ותחבורתית
11. מבקשים לבצע בחינה נוספת לאסטרטגיה תחבורתית בקרית יובל מערב של יועץ לעדכון תוכנית אב שהוצגה בוועדה מחוזית ב 7.8.23, על פי מדדים כמותיים מפורטים
12. קו רכבת האדום מתקרב לגבול הקיבולת שלו, יש לבחון פתרונות תחבורתיים נוספים, לפי המלצת צתא"ל, לפני אישור תוכניות נוספות במרחב
13. תוכנית מתירה מכפילי חניה, פתרון בעייתי מבחינה תפעולית, לא לאפשר.
14. חניית אורחים תהיה בתחום החניון התת"ק בלבד כדי לא לפגוע במני מגורים קיימים בשכונה המתבססים על חניה במפלס הרחוב.
15. לצמצם רוחב חניות על מנת ליעל את החניון לצמצם תחום חפירה ועקב כך צמצום התקן השמאי בהתאם.
16. על מנת להבטיח חניית אופניים מתפקדת מבקשים חניית אופניים נפרדת ולא בתחום המחסנים כפי שהתוכנית מציעה.
17. לכלול שבילי אופניים ברחוב ברזיל ואולסוונגר לפי המלצת יועץ תחבורה במסגרת עבודת הפרויקטור, בתחום התוכנית
18. לבחון שצ"פ משמעותי יותר מהמעבר המוצע בתוכנית ללא בינוי מתחת ו/או קביעת גגות מבני ציבור בתא שטח 2 כשטחי שצ"פ נגישים לציבור הרחב.
19. להגדיל את השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לפי המלצת מהנדס העיר ל- 3 ד'
20. להגדיר באופן ברור את הגמישות הניתנת למיקום שטחים ציבוריים בסעיף 4.1.2 (א), 4.1.24
21. בתחום התוכנית מספר רב של עצים בוגרים התוכנית מסמנת לעקירה 88% מהם. יש לצמצם משמעותית את עקירת העצים בתוכנית
22. על מנת למשוך אוכלוסיה איכותית ומגוונת מבקשים להכניס מגוון לדירות בר השגה בדומה לפרויקט אשטרום הסמוך

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בהתאם למפורט :

1. **לדחות** את ההתנגדות לשינוי קוי בניין קו בניין 0 למגורים (בתא שטח 1) וקו בניין 6 מ' למבני ציבור (בתא שטח 2). אין כל הצדקה לקו בניין אפס למגרש המגורים, התכנית מציעה קו בניין מינמלי של 3 מטרים ויש לשמור עליו כדי לייצר מרחקים ראויים בין הבניינים.
- 2.
3. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בדבר חריגה מהגדרת התוכנית ממתחם כתום עפ"י הגדרתו בתוכנית אב, כפי שצויין בהחלטת וועדה מחוזית מתאריך 23/05/2023 התוכנית הציעה חלופת בינוי של 12 קומות ונבחרה חלופה של בינוי לגובה לצד הפרשת שטח קרקע למגרש למבני ציבור ויצירת מעבר בין רחובות אלסוונגר וברזיל למרות זאת התוכנית מציעה גובה בינוי חריג בין היתר עקב קביעת 2 קומות תכניות שלא נספרות במניין הקומות ומספר קומות בגובה חריג של 4.5 מ' ברוטו. עקב המיקום הרגיש בפאתי אגן עין כרם יש לקבוע בהוראות התוכנית כי גובה קומות ממוצע יהיה עד 3.5 מ' ברוטו, ולמחוק סעיף 4.1.2 א' (5) ולבטל סעיף 4.1.2 ב' (2) המטיר תוספת 12 מ' להתרת מערכות טכניות על גג המבנה. גובה מסתור מערכות יהיה לפי הנחיות מרחביות.
4. **לדחות** את ההתנגדות כי יש להפחית יח"ד. התוכנית המופקדת קבעה יח"ד בהתאם לתקן שמאי מעודכן שאושר ע"י וועדה מחוזית
5. **לדחות** את ההתנגדות להגדיל שטחי שרות על קרקעים ב-3,400 מ"ר, התוכנית המופקדת הקטינה מספר יח"ד ושטחים עיקריים בהתאם לתקן שמאי, אך הגדילה את שטחי שרות למגורים מעל הכניסה הקובעת. עובדה זו אינה תואמת לבקשה להגדלה נוספת של שטחי שרות. יש לנמק עבור מה נדרשת תוספת זו
6. **לדחות** את ההתנגדות בדבר בבקשה לניוד זכויות שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת בשיעור 15%. התוכנית מציעה בינוי תמיר בצפיפות גבוהה עם מספר יח"ד גבוה לא ניתן להוסיף עוד שטחים עיקריים מעל הכניסה המוצעת וזאת ללא הסבר מדוע נדרש שינוי זה.
7. **לדחות** את ההתנגדות כי התכנון המוצע צפוי להעמיס בצורה משמעותית על התנועה ברחובות ברזיל ואולסוונגר בנוסף על כלל התכניות באזור, ולפיכך נדרשת בחינה תחבורתית נוספת (ע"פ מדדים כמותיים המפורטים בהתנגדות). בהתאם למצגת מהדיון ב 18.3.24 צוות אב לתחבורה קבע שפיתוח של עד 8000 יחידות דיור בשכונה מקבל מענה תחבורתי הולם ורק מעבר ל- 8,000 יח"ד במרחב נדרשת 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.
8. **לדחות** את ההתנגדות כי יש לבחון את כושר הנשיאה של האזור ולהמתין להמלצות צוות היועצים. כחלק מתפקידה של עיריית ירושלים לחידוש שכונות המגורים בצורה מיטיבה, נשכרו צוות חיצוני של פרויקטורים שעבדו יחד עם גורמי העירייה, לבחינת דרכים להגדלת כושר הנשיאה ויצירת מענים ציבוריים במרחב. בנוסף, נעשה מעקב, ניהול ובקרה מתמיד אחרי אישור התכניות ובשלב ההתרים מעקב זה מוודא שניתן מענה ציבורי הולם כמענה לתוספת יח"ד.
9. **לקבל** את ההתנגדות כי יש לבטל את סעיף 2 (תוספת יח"ד עד 10%) להערות לטבלה 5, כך שלא תעלה כמות היח"ד. יש לנקוב במספר היח"ד הסופי בטבלה 5 בהתאם לבדיקה השמאית ולהסיר את הסעיף הנ"ל, שכן הפרוגרמה לא לוקחת בחשבון תוספת של 10% יח"ד טנטיביות. על אף שלא ניתן יהיה להגדיל את שטחי הבניה, גם יח"ד קטנות הן משק בית נפרד שמוסיף ביקוש לשירותים ותשתיות. התוכנית קובעת תוספת דיוריות שלא מצריכות שינוי פרוגרמטי.
10. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי יש לבחון גגות ירוקים נוספים והכנה לפאנלים סולאריים. יקבע בהוראות כי תנאי להיתר יהיה תיאם עם מחלקת איכות הסביבה לעניין זה.
11. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לבטל את ההוראה שמאפשרת שינוי מיקום השימושים הציבוריים בהיתר. על מנת לאפשר גמישות בתכנון המפורט, הוראה זו נדרשת. אך יש להוסיף לה כי המיקום יקבע ע"י אגף מבני ציבור בשלב היתר בניה.
12. **לדחות** את ההתנגדות למכפילי חניה. אין מניעה להציע במסגרת היתרי הבניה פתרונות מכניים לייצור חניה.
13. **לדחות את ההתנגדות** לעניין רוחב חניות גדול מדי ובזבזני ומשפיע על תקן 21 בשל בינוי יתר בתת הקרקע. נספח הבינוי מנחה וייבחן לעומק בשלב היתר הבניה לצורך הפחתת עלויות חפירה.
14. **לקבל** את ההתנגדות כי חניית אורחים תהיה בתחום החניון התת"ק בלבד כדי לא לפגוע במבני מגורים קיימים בשכונה המתבססים על חניה במפלס הרחוב. יש לתקן סעיף 4.1.2 ג' (4) בהתאם
15. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי יש לקבוע חניית אופניים נפרדת על מנת להבטיח חניית אופניים מתפקדת. על מנת לעודד אלטרנטיבה לשימוש ברכב פרטית ולאור עובדה כי המלצת יועץ תנועה לעדכון תוכנית אב יובלים גנים קובעת שביל אופניים בשני הרחובות הסמוכים ברזיל ואולסוונגר לתוכנית יש להראות אפשרות למיקום חניה יעודית לאופניים עם נגישות מירבית ולעדכן נספח תנועה

16.	<u>והוראות תוכנית בהתאם.</u> לקבל חלקית את ההתנגדות כי יש לכלול שבילי אופניים ברחוב ברזיל ואולסוונגר לפי המלצת יועץ תחבורה במסגרת עבודת הפרויקטור, בתחום התוכנית. יש לתאם חתכי רחובות ברזיל ואולסוונגר עם צתא"ל ולהרחיבם במידת הצורך ולסמן שבילי אופניים בהתאם להמלצה.		
17.	לקבל חלקית את ההתנגדות כי יש לקבוע שצ"פ משמעותי יותר מהמעבר המוצע בתוכנית ללא בינוי מתחת ו/או קביעת גגות מבני ציבור בתא שטח 2 כשטחי שצ"פ. לאור תוספת דירות משמעותית של התוכנית המופקדת ומיעוט שטחי שצ"פ סף בית יש לקבוע כי חלק מחצרות מבני ציבור בתא שטח 2 יהיו פתוחים ונגישים לציבור אחרי שעות הפעילות		
18.	לקבל חלקית את ההתנגדות לבניה בקו אפס גם בתת הקרקע, כך שתתאפשר נטיעת וגידול עצים איכותיים.. יש לקבוע כי לפחות 20% משטח התכנית או מכל מגרש יהיה ללא בינוי בתת הקרקע לטובת חלחול מי נגר, בעדיפות באזורים בהם ניתן לשמור על עצים בוגרים ערכיים קיימים כמו שורת עצים בגבול הדרומי של התוכנית ונטיעת עצים חדשים לכיוון שטחים ציבוריים.		
19.	לדחות את ההתנגדות לקביעת סטיה ניכרת לקוי הבניין, גובה ותוספת שטחים. התכנית קבעה סטיה ניכרת לכל הנושאים הללו בכל שטח התכנית.		
20.	לדחות את ההתנגדות כי לבחון אפשרות שחצר גן הילדים תפתח בשעות אחה"צ. תפעול גן הילדים יקבע על ידי הגורמים הרלוונטיים לאחר אכלוסו, נראה פחות אפשרי לפתוח חצר גן ילדים לציבור בשונה ממגרשי ספורט של בית ספר.		
21.	לקבל חלקית את ההתנגדות כי סעיף 4.1.20 לעניין קירות גובלים על רחוב ברזיל, יהיה בכפוף להנחיות אדריכל העיר. יש לתקן סעיף 6.1.1 ו-6.1.2 כי תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושבי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים, בנוסף יש לקבוע בהוראות תוכנית כי יותרו קירות תמך עד 3 מ'.		
22.	לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בהתאם לשינויים המוצעים בהחלטה זו.		
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מיכאל גניס		15/10/2024	

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	657593
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	לוי יגאל
עורך התכנית:	ועדה מחוזית
סמכות:	01/01/2023
תאריך עמידה:	01/01/2023
כתובת:	דרך חברון דרך חברון, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
0	0	לא
30288	2	לא
30288	8	כן
30288	10	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/07/2024	החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, קיריל פקטה, סאוסן אבו זרד-מיעארי, שקמה סיג, אבישי בר אושר, אליעזר ראוכברגר, יוחנן ויצמן. החלטה: בהתאם לקבוע בסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך את התקופה לטיפול בתכנית, מהנימוקים שלהלן: - מדובר בתכנית בשטח של 117 דונם, שמטרתה הקמת שכונת מגורים חדשה בדרום ירושלים. התכנית מציעה הקמת מתחם לשימושים מעורבים לאורך ציר הרכבת הקלה בדרך חברון, בהתאם למדיניות ציפוף ובניה לגובה לאורך ציר הרק"ל. - התכנית מציעה כ-3500 יח"ד חדשות, מתוכן 30% מיועדות להשכרה ו-20% מחן דירות קטנות, בנוסף, התכנית מציעה 1300 חדרי מלון. - מגיש התכנית הינו יזם פרטי. - התכנית עמדה בתנאי סף ביום 16.1.2023. - נדרשו תיאומים אל מול משרד הביטחון, מול צוות אב לתחבורה מאחר והתכנית מצרנית לציר רק"ל, כמו כן נדרשו תיאומים בנוגע לממצאים ארכיאולוגיים בשטח התכנית, נדרש סקר טבע עירוני ותיאומים תחבורתיים. - התכנית תופקד בסוף חודש יולי ותשובץ לדיון בהתנגדויות במהלך חודש ספטמבר. - הוועדה תבהיר כי ישנה חשיבות רבה לתכנית. מדובר בתכנית שמטרתה הקמת שכונת מגורים חדשה, שתספק פתרונות דיור רבים. - בשל הטעמים המפורטים, ובכלל זה מיקומה של התכנית, חשיבותה, התיאומים הנדרשים בעניינה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת פרק

הזמן לאישור התכנית עד ליום 30.12.2024.	
חברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, ישי טלאור, קיריל פקטה, שקמה סיג, דנית שקד, אליעזר ראוכברגר, חיים כהן, אדיר שוורץ/ יוחנן ויצמן, אבישי בר אושר, ליזה שיר. החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית התואמת את מדיניות התכנון לאורך צירי הרכבת הקלה ואשר מציעה פיתוח מרקם עירוני אינטנסיבי ומעורב שימושים לאורך ציר הסעת המונים, תוך תוספת יחידות דיור ושדרוג משמעותי של השלד הציבורי בתחומה ובהתייחס למרחב הסובב. בהתאם לאמור מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית, בכפוף לתיקון מסמכי התכנית בהתאם למפורט בהחלטה זו והצגתם לוועדה בדיון נוסף, ובהתאם למפורט להלן : 1. הוועדה מברכת על קידום התכנית המהווה מימוש הלכה למעשה של מדיניות הוועדה לבינוי לאורך צירי הרק"ל. התכנית כוללת מתחם בגודל משמעותי, בעל נוכחות עירונית ייחודית כדופן רציפה וארוכה של אחד הרחובות החשובים בעיר, הוא דרך חברון, ומהווה חוליה מקשרת בין מספר שכונות ובין ציר הרק"ל. 2. הוועדה סבורה כי מיקום זה הינו בעל מאפיינים עירוניים ייחודיים, המצדיקים את פיתוחו באופן אינטנסיבי, תוך מתן משמעות וחיזוק לחיבורים עירוניים ולאיכות הדופן העירונית בסביבתו. מעבר לכך, כפי שהובהר בהחלטות קודמות של הוועדה, מלאי הקרקעות בירושלים אינו נותן מענה לצרכי הפיתוח של העיר וישנו מחסור ממשי בעתודות קרקע לפיתוח לשם מתן מענה למחסור הקיים ביחידות דיור בירושלים. בהמשך לאמור מדיניות הוועדה מעודדת	11/09/2023

ניצול מיטבי של משאב הקרקע העירוני, בייחוד לאורך צירי הסעת המונים, וזאת על מנת לתת מענה לצורך בתוספת יח"ד ולהימנע ככל הניתן מפגיעה בשטחים פתוחים ערכיים. 3. הוועדה תציין כי מרבית תחום התכנית מסומן בתכנית מתאר 2000 המתווה את מדיניות הוועדה כמיועד לפיתוח עבור מלונאות, וכי במהלך השנים מאז שנת 2000 נעשו ניסיונות לקידום תכניות לפיתוחו של המתחם, שלא צלחו. הוועדה סבורה כי קידומה של מערכת הרכבת הקלה אשר צפויה לפעול בטרם אכלוסה של התכנית, והפיתוח המשמעותי בשכונות הצמודות למתחם תומכים בפיתוח תחום התכנית בענייננו כמתחם עירוני מעורב שימושים, והוועדה סבורה כי התכנית אשר מציעה פיתוח אינטנסיבי עבור 500,3 יח"ד לצד שטחי מסחר, תעסוקה ופנאי ושימושי מלונאות בהיקף של כ-300,1 חדרים, מציעה ניצול ראוי של משאב הקרקע העירונית ועתידה לתרום באופן משמעותי לפיתוח הכלכלי, התיירותי והתרבותי של העיר, לצד שיפור האיכות העירונית של השכונות הסמוכות ונגישות התושבים לרכבת הקלה ועידוד השימוש בה, ונגישות לשירותים השונים המוצעים בתכנית, לרבות שטחי ציבור. הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים 4. כמו כן עתיד הפיתוח ליצור רשת עירונית מיטבית, על ידי המשך וחיבור צירים עירוניים ראשיים כגון דרך חברון, דרך בית לחם, ופייר קניג, ורשת הרחובות במקום, לצד הזדמנות לחיבור בין מרכזי השכונות תלפיות, גבעת המטוס ובית צפאפה ועידוד הזיקות ההדדיות ביניהן. בינוי ופיתוח 5. לאור מורכבות התכנית והיקפה יקבעו בהנחיית לשכת התכנון הוראות אשר יאפשרו את מימושה במספר שלבים כפי שהוצע בדיון, כאשר כל שלב יהווה מתחם שלם	

ומתפקד בהיבט של רשת הדרכים והמעברים הרגליים וכן מבחינת המענה הציבורי הנדרש. כמו כן תובטח הקמת בתי המלון כחלק משלביות זו. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון, ויוצגו לוועדה במסגרת הדיון הנוסף שיתקיים בעניינה של התכנית. 6. הוועדה תציין כי קביעת שלביות כאמור תגדיל את היתכנות המימוש של התכנית וכן תעודד מתן ביטוי ועיצוב ייחודיים לכל מתחם אשר יתרמו ליצירת מרקם עירוני מגוון ובעל מאפיינים שונים. 7. היקף הבניה בכל מתחם יעמוד על 1200% בהתאם למדיניות, ורבע מן השימושים לשימושים שאינם למגורים. 8. תנאי להפקדה יהיה בחינת התאמת פרישת ייעודי הקרקע להוראות תמ"א 35/4, והתאמת מסמכי התכנית להוראות התמ"א ככל הנדרש. 9. בהמשך להצעת יזמי התכנית, התכנית תציע מנגנון גמישות, אשר יאפשר ניוד זכויות בהיקף מוגבל, וזאת על מנת לאפשר גמישות במימוש התכנית תוך הבטחת מימושה בהתאם לעקרונות התכנון המוצעים. מנגנון הגמישות יוצג לוועדה במסגרת הדיון הנוסף. 10. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית פיתוח הכוללת שלד ציבורי לכל התכנית לרבות פריצת דרכים פיתוח שצ"פים ומעברים בתיאום אגף תושבי"ה ועם מהנדס העיר. 11. תנאי בהליך הרישוי בכל מתחם יהא אישור תכנית בינוי ועיצוב על ידי הוועדה המקומית אשר תכלול את המתחם כולו וכן התייחסות לחיבור השלד הציבורי למתחמים הסמוכים. 12. תנאי לאכלוס ראשון בכל מתחם ומתחם יהא השלמת פיתוח השטחים הציבוריים בתחומו, לרבות שטחי הפרשות המבונות. 13. לשם הבטחת חזית עירונית פעילה ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות במפלס הקרקע כלפי שטחים בייעוד ציבורי.	

14. קו בניין כלפי דרכים יהיה קו בניין 0. יתר קווי הבניין יקבעו בהנחיית לשכת התכנון.	
15. יקבע בהוראות התכנית כי המרחק בין מגדלים לא יקטן מ-30 מטר, אלא אם ההעמדה שלהם אינה מציעה חזיתות זו מול זו (בדומה ללוח שחמט).	
16. ההפרשות המבונות המוצעות עבור גני ילדים / מעונות יום / בתי כנסת, יפוזרו בין המתחמים באופן המבטיח מענה ציבורי לכל מתחם.	
הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים	
17. בהתאם למדיניות הוועדה המעודדת שילוב של דיור להשכרה הוועדה קובעת כי 30% מיחידות הדיור המוצעות ייועדו לדירות להשכרה לתקופה של 10 שנים לפחות. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם להנחיות מנהל התכנון לעניין זה לרבות קביעת הוראות לבעלות אחודה.	
18. ייקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידה יהיו בשטח של עד 55 מ"ר. כמו כן יקבעו הנחיות לתמהיל דירות מנחה בהתאם להנחיות מנהל התכנון.	
צירים עירוניים / מטרופוליטניים/ תנועה ותחבורה :	
19. הוועדה תציין כי לתכנית נערכה בדיקת התכנות תחבורתית (בה"ת), ולפיה תוספת יחידות השימושים המוצעת אפשרית לנוכח שילוב אמצעי התחבורה השונים הקיימים במרחב. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת הבה"ת על פי הערות יועץ התנועה של הוועדה לרבות בחינת ההשפעה ההדדית של הצמתים החדשים המוצעים על דרך חברון והצמתים הסמוכים להם המוצעים בתכנית וכן הצורך בקביעת שלביות ביצוע לחיבור נוסף של השכונה לכיוון כביש בגין או כביש ברעם. ככל שממצאי הבה"ת יחייבו שינויים משמעותיים בתכנית, יוצגו השינויים בפני הוועדה.	
20. תנאי להפקדה יהא השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה לרבות התייחסות לחוות	

דעת קודמות. 21. תנאי להפקדה השלמת התיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. 22. יובטחו מדרכות ברוחב 5.3 מטרים לפחות לאורך רחוב דרך חברון. 23. הוועדה סבורה כי התכנית מציעה הזדמנות חד פעמית ליצירת המשך לרחובות דרך בית לחם ופייר קניג, שהם רחובות בעלי חשיבות כלל עירונית, ולחיצוק השלד ציבורי המחבר את חלקי העיר ומשלים את התכנון במתחם. 24. הוועדה תציין כי בתיאום שנערך עם רשות העתיקות, סוכם כי תיבחן האפשרות להציע את המשך רחוב דרך בית לחם בתחום תא שטח 11, וזאת בהתאם לתוואי המאושר לדרך ובכפוף לעריכת בדיקות מקדימות בשטח. 25. בהמשך לאמור ולתוצאות הבדיקות בשטח תיבחן האפשרות להתאמת תוואי הדרך בתא שטח 42 כהמשך לרחוב דרך בית לחם כך שפיצול דרכים המוצע יתחיל כצומת במרכז רחוב טאבליא. הדרך המאושרת בתא שטח 11 לא תבוטל, ותהווה המשך של רחוב דרך בית לחם עד לצומת עם הדרך בתא שטח 36. הדרך המוצעת בתא שטח 38 שבתחומה מוצעים להריסה מבנים היסטוריים תבוטל, והמבנים בתחומה יוגדרו לשימור עם קביעת שטחים ושימושים עבור מסחר, פנאי ותרבות. 26. הוועדה תציין כי חיבור דרכים זו הינו בעל חשיבות עירונית ולא רק תחבורתית, זאת על מנת שלא לחלק את תחום התכנית לשני מתחמים מנותקים, צפוני ודרומי, אלא להבטיח המשכיות עירונית ואף תודעתית של תחום התכנית כהמשך של רחוב דרך בית לחם. 27. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינה של אפשרות חיבור צפוני בדרך עד לרחוב ברעם, לרבות הגדלת גבול התכנית בהתאם ובחינת הסדרת הנושא תוך התייחסות למצב הרישומי של הקרקע, במסגרת איחוד וחלוקה או הפקעה.	

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים 28. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינה של חתכי הרחובות הניצבים לדרך חברון והאפשרות לצמצם את חתך הדרך על מנת לייצר רחוב הליכתי ומוכוון הולכי רגל. כן תיבחן האפשרות לקבוע חיבור נוסף לדרך חברון בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. 29. תנאי להפקדת התכנית יהיה קביעת זיקות הנאה / שבילים ומדרגות המקשרים בין המתחם לבין תחנות תח"צ על דרך חברון, בתיאום עם לשכת התכנון. כמו כן יוטמעו הוראות אשר יאפשרו התקנת אמצעים מכניים במעברים לשם הגדלת נגישות התושבים לציר הרכבת הקלה. 30. תוצאות הבדיקות התחבורתיות יוצגו בפני הוועדה בדיון נוסף. צרכי ציבור : 31. בהמשך לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון והנחיות מנהל התכנון בדבר הצרכים הציבוריים הנדרשים לתוספת יח"ד המוצעת, התכנית תציע: 32. 22 כיתות מעון יום ו-29 גני ילדים בצירוף החצרות הנדרשות עבורם בהתאם לתקן. 33. כיתות בית ספר יסודי וכיתות על יסודי בהתאם להיקף שהוצג בדיון, 4000 מ"ר הפרשה מבונה עבור שימושי חברה, תרבות, ספורט, 10 בתי כנסת בשטח כולל של 2,000 מ"ר. 34. כמתן מענה לצרכים כלל עירוניים, יש להציג פתרון לשטח עבור מרכז תפעול ומשרדים עירוניים בשטח של 3 דונם או לחילופין כהפרשה מבונה בהיקף של כ-6000 מ"ר במשולב במסדים עבור משרדים. 35. התכנית תציע מרכז ספורט, לרבות בריכת שחייה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון. 36. מסמכי התכנית יערכו כך שבמגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור יוצעו מספר משפחות	

שימושים ציבוריים, ובמסגרת ההפרשות המבונות יקבעו שימושים ספציפיים. הוראות	
התכנית יעודכנו בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות בתכנית איחוד וחלוקה.	
37. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת בדיקות היתכנות לכל מגרש הכולל שימושים ציבוריים	
בהתאם לפרוגרמה בקנ"מ 1: 500. בדיקות היתכנות יכללו תכנית וחתיך + טבלה, עם חישוב	
שטח בנוי ושטח חצר בהפרדה לכל שימוש ציבורי.	
איכות הסביבה	
38. התכנית ממוקמת בתחום אתר טבע עירוני "גבעת המטוס" ו"גבעת המטוס צפון". בהתאם	
לסקר הטבע העירוני שהוכן עולה כי תחום התכנית כולל תחומים בערכיות אקולוגית שונה,	
מנמוכה ועד גבוהה מאוד. מן הנימוקים שהובאו מעלה, הוועדה סבורה כי על אף האמור,	
לאור חשיבות הפיתוח לאורך ציר הרכבת הקלה, והיקף השטחים הפתוחים המוצע בתכנית	
העומד על כ-35 דונם, התכנית מציעה מתווה מאוזן לפיתוח לצד שמירה על חלק מן הערכים	
הטבעיים הקיימים בשטח התכנית.	
39. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת הבחינה הסביבתית והתיאום עם המחלקה לאיכות	
הסביבה בעיריית ירושלים ויועצת הסביבה של לשכת התכנון, לרבות הטמעת הדמיות,	
חתכים ונצפיות מנקודות מבט שונות, והטמעת כל הערות יועצת הסביבה של לשכת התכנון	
במסמכי התכנית.	
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים	
40. הוועדה בחנה את ההדמיות והנצפיות שהוצגו בדיון. הוועדה סבורה כי נדרשת בחינה	
מדויקת יותר בנוגע לנקודות המבט מכיוונים שונים. הוועדה קובעת כי תושלם בחינת	
ההדמיות והנצפיות, בתיאום עם לשכת התכנון, ותוצג לוועדה בדיון הנוסף בעניינה של	

התכנית.	
41. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת המסמכים הנדרשים לשלב התכנון בהתייחס לפיתוח המוצע בתחום תחנות הדלק, בהתאם לנוהל המשרד להגנת הסביבה ומנהל התכנון.	
42. בהתאם להיקף התכנית ומשך הזמן הצפוי למימושה יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים לפחות.	
כללי	
43. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור משרד הביטחון.	
44. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם רשות העתיקות והטמעת הערות מחלקת השימור, בהנחיית לשכת התכנון.	
45. בהמשך להערת נציגת רמ"י והדברים שנמסרו מטעם יזמי התכנית לפיהם חלק מהקרקע הכלולה בתחום התכנית מצויה בהליכי הסדר אשר צפויים להסתיים, תיבחן לעריכת התכנית כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, בתיאום עם לשכת התכנון והיועץ השמאי של הוועדה, לרבות קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו ולאמור לעיל, אישור היועץ השמאי של הוועדה לטבלאות, והצגת הטבלאות המאושרות בפני הוועדה בדיון הנוסף.	
46. יצוין כי החלטה זו מתייחסת למערך ייעודי הקרקע והבינוי כפי שהוגשו בתנאי הסף. המסמכים המתוקנים בהתאם להחלטה זו, לרבות נספחי התנועה, הסביבה והאיחוד והחלוקה, שיתואמו עם היועצים המקצועיים של הוועדה, יוצגו לוועדה בדיון נוסף טרם הפקדת התכנית.	
47. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית, וכן עריכת תיקונים טכניים ועדכונה בהתאם	

	לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון. 48. על מנת להבטיח מימוש של התכנית בפרק זמן סביר, יקבע בהוראות התכנית סעיף פקיעת תוקף לזכויות הבניה מכוח התכנית בפרק זמן של 15 שנים ממתן התוקף לתכנית. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים שירשמו. 49. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי מאישורה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה. 50. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לפרסם את דבר הפקדת התכנית באמצעות הצבת שלטים ומשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 51. 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. הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
06/09/2023	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : מדובר על תכנית חשובה המציעה תכנון כולל לאזור גדול הנמצא על ציר ראשי של דרך חברון על ציר רכבת קלה. שנים רבות ניסו לקדם תכניות על מתחם זה במטרה להשלים את שכונת גבעת המטוס ולחבר אותה מבחינה עירונית לדרך חברון, לרכבת הקלה ולעיר. התכנית המוצעת מציעה השלמה של תכנית גבעת המטוס באינטנסיביות המתאימה לציר רכבת קלה וציר ראשי תוך יצירת שלד ציבורי משמעותי המחבר את חלקי העיר ומשלים את התכנון במתחם. במסגרת התיאומים הרבים שנעשו מול מחלקות העירייה השונות, התכנית שונתה באופן מהותי והוגשו מסמכים חדשים ללא הגשה במערכת המבאת.

ההחלטה מתייחסת לחלופה שחדשה שהוגשה . בכפוף להחלטות לעיל יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לחלופה המתוקנת. מדובר על תכנית בהיקף משמעותי וסביר להניח שלא כולה תיבנה בהינף אחד, התכנית מציעה חלוקה למתחמים אין לכך ביטוי בתקנון התכנית, יש לקבוע הוראות בתקנון התכנית שיאפשרו הקמת התכנית בשלבים כאשר כל שלב יתן מענה למתחם שלם ומתוכנן תוך התייחסות להקמת דרכים ומענה פרוגרמטי לצורכי ציבור לכל מתחם. מתחם ח : המתחם שונה ביחס לתכנית שעמדה בתנאי סף והיא מייצרת שני מגרשים נפרדים לבנייני ציבור , מגרש אחד עבור מגורים ושטח ציבורי פתוח- יש לשנות את חלוקת ייעודי הקרקע בדומה לתכנית שעמדה בתנאי סף כך שתייצר מגרש גדול אחד לצורכי ציבור שיאפשר גמישות רבה יותר בתכנון של בנייני הציבור תוך שמירה על היקף השטח המיועד לבנייני ציבור ובהתייחס לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון . השטח של בנייני הציבור ימוקם בחלק הצפוני תוך שמירה על המרחקים המותרים על פי תמ"א 18 מתחנת הדלק מצפון במגרש אגד. התכנית תציע מגרש מגורים אחד כפי שמוצע עבור שני מגדלים בהיקף דומה לשטח שהוגש בחלק הדרומי וביניהם יוצע שטח ציבורי פתוח משמעותי. לאור החשיבות של ייצירת ציר תנועה לכיוון צפון שיתחבר לרחוב ברעם מצפון כדי לאפשר עוד כיוון תנועה של השכונה שלא יפנה לדרך חברון ולאור תכנית השלד של הכבישים למתחם זה שהוגשה על ידי עיריית ירושלים יש להציע במסגרת המתחם או בחלק שממערב לו כביש חדש שיחבר את השכונה לכיוון כביש ברעם, הכביש יהיה כלול במסגרת התכנית. לאור צירוף שטחים נוספים לתכנית שהם לא בבעלות מגישי התכנית והחשיבות של ייצירת חיבור זה, הוועדה המקומית מחליטה להצטרף לתכנית כמגישת תכנית לצורך הסדרת המרחב הציבורי. המתחם צמוד לשתי תחנות דלק הכלולות בתכנית ומוצעות להריסה , יש להוסיף בשלכיות הביצוע כי בניה במתחם זה תהיה כפופה לשמירה על מרחקים על פי תמ"א 18 וזאת עד להריסה בפועל של תחנות הדלק. תנאי למתן היתר בניה למגרש העירוני המעורב יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח המצוי במתחם ותנאי לטופס 4 יהיה גמר ביצוע הפיתוח לשביעות רצון של אגף שפ"ע. מתחם ז : במתחם קיימות שתי תחנות דלק פעילות ושני תאי שטח נפרדים לבניה ולכן יש לקבוע שלכיות ביצוע של בנייה במתחם או של בניה בהינף אחד או בניה בשני שלבים נפרשים של כל תא שטח ואז יש לשמור על המרחקים המותרים על פי תמ"א 18. תנאי למתן היתר בניה בכל המתחם יהיה עריכת בדיקות קרקע מול המחלקה לאיכות הסביבה. תנאי למתן היתר בניה למגרש העירוני המעורב יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח המצוי במתחם ותנאי לטופס 4 יהיה גמר ביצוע הפיתוח לשביעות רצון של	

אגף שפ"ע.	
מתחם ו :	
כל השטחים המופיעים בתשריט בייעוד של עירוני מעורב ומוצעים בנספח הבינוי כשטחים פרטים בצבע ירוק בהיר, ישנו את ייעודם לשטח ציבורי פתוח כהרחבה לשטח הציבורי המוצע בתא שטח 23 , מדובר בשטחים נרחבים שאין כל נימוק תכנוני להשאיר אותם בייעוד פרטי בזמן שהתכנית חסרה בשטחים לצורכי ציבור.	
השטחים המוצעים בזיקת הנאה בין דרך חברון לכביש האחורי החדש יסומנו בייעוד של שביל ציבורי ולא בייעוד של זיקת הנאה לציבור – שטחים ציבורים במהותם צריכים להיות ציבורים ובבעלות הרשות המקומית.	
תנאי למתן היתר בניה למגרש העירוני המעורב יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי	
הפתוח המצוי במתחם ותנאי לטופס 4 יהיה גמר ביצוע הפיתוח לשביעות רצון של אגף שפ"ע.	
הכיכר המוצעת בתא שטח 32 בצמוד לשצ"פ המרכזי במגרש 500 חודרת לשטח עתיקות ומתקרבת מאוד לבניינים הקיימים בשטח , יש לבטל את הכיכר המוצעת ולהתרחק ככול הניתן מהבניינים הקיימים בשטח.	
מתחם ה ומתחם ד :	
השטח המוצע כזיקת הנאה ומהווה ציר רגלי משמעותי מצפון לדרום יוצע בייעוד של שביל ציבורי ולא בזיקת הנאה ויהווה פארק צירי משמעותי בשכונה, רוחב השביל יהיה לפחות 10 מטר.	
השטחים המוצעים בזיקת הנאה על דרך חברון יסומנו בייעוד של דרך ולא בייעוד של זיקת הנאה לציבור – שטחים ציבורים במהותם צריכים להיות ציבורים ובבעלות הרשות המקומית.	
תנאי למתן היתר בניה למגרש העירוני המעורב יהיה הגשת תכנית פיתוח לשביל הציבורי	
הפתוח המצוי במתחם ותנאי לטופס 4 יהיה גמר ביצוע הפיתוח לשביעות רצון של אגף שפ"ע.	
במתחם ד מסומנים אתרים ארכאולוגים חלקם בייעוד של בנייני ציבור וחלקם בתחום הדרך יש להבהיר כיצד ניתן לבצע את הכביש ללא פגיעה באתרים הארכאולוגים וכיצד זה משפיע על השטח לבנייני ציבור.	
מתחם ג :	
כל השטחים המופיעים בתשריט בייעוד של עירוני מעורב ומוצעים בנספח הבינוי כשטחים פרטים בצבע ירוק בהיר, ישנו את ייעודם לשטח ציבורי פתוח כהרחבה לשטח הציבורי המוצע בתא שטח 30 , מדובר בשטחים נרחבים שאין כל נימוק תכנוני להשאיר אותם בייעוד פרטי בזמן שהתכנית חסרה בשטחים לצורכי ציבור.	
רמפת הכניסה לחנייה מוצעת מחוץ לבניין בשונה מכל הכניסות האחרות יש להכניס אותה מתחת לבניין כפי שמוצע ביתר הבניינים ולהחריב את השטח הציבורי על	

חשבון שטח זה. השטח המוצע כזיקת הנאה ומהווה ציר רגלי משמעותי מצפון לדרום יוצע בייעוד של שביל ציבורי ולא בזיקת הנאה ויהווה פארק צירי משמעותי בשכונה, רוחב השביל יהיה לפחות 10 מטר. השטחים המוצעים בזיקת הנאה על דרך חברון יסומנו בייעוד של דרך ולא בייעוד של זיקת הנאה לציבור – שטחים ציבורים במהותם צריכים להיות ציבורים ובבעלות הרשות המקומית. תנאי למתן היתר בניה למגרש העירוני המעורב יהיה הגשת תכנית פיתוח לשביל הציבורי הפתוח המצוי במתחם ותנאי לטופס 4 יהיה גמר ביצוע הפיתוח לשביעות רצון של אגף שפ"ע. מתחם ב : כל השטחים המופיעים בתשריט בייעוד של עירוני מעורב ומוצעים בנספח הבינוי כשטחים פרטים בצבע ירוק בהיר, ישנו את ייעודם לשטח ציבורי פתוח כהרחבה לשטח הציבורי המוצע בתא שטח 30 , מדובר בשטחים נרחבים שאין כל נימוק תכנוני להשאיר אותם בייעוד פרטי בזמן שהתכנית חסרה בשטחים לצורכי ציבור. השטח המוצע כזיקת הנאה ומהווה ציר רגלי משמעותי מצפון לדרום יוצע בייעוד של שביל ציבורי ולא בזיקת הנאה ויהווה פארק צירי משמעותי בשכונה, רוחב השביל יהיה לפחות 10 מטר. השטחים המוצעים בזיקת הנאה על דרך חברון יסומנו בייעוד של דרך ולא בייעוד של זיקת הנאה לציבור – שטחים ציבורים במהותם צריכים להיות ציבורים ובבעלות הרשות המקומית. תנאי למתן היתר בניה למגרש העירוני המעורב יהיה הגשת תכנית פיתוח לשביל הציבורי הפתוח המצוי במתחם ותנאי לטופס 4 יהיה גמר ביצוע הפיתוח לשביעות רצון של אגף שפ"ע. מתחם א : ייעוד המגרשים יהיה מלונאות ולא עירוני מעורב, יש יתרון בריכוז שטחי המלונאות במגרשים ספציפיים ולא לפזר אותם בכל המגרשים בתכנית. השטח המוצע כזיקת הנאה ומהווה ציר רגלי משמעותי ממזרח למערב יוצע בייעוד של שביל ציבורי ולא בזיקת הנאה – מגרש 27 ויהווה שביל משמעותי בכניסה לשכונה. השטחים המוצעים בזיקת הנאה על דרך חברון יסומנו בייעוד של דרך ולא בייעוד של זיקת הנאה לציבור – שטחים ציבורים במהותם צריכים להיות ציבורים ובבעלות הרשות המקומית. תנאי למתן היתר בניה למגרש העירוני המעורב יהיה הגשת תכנית פיתוח לשביל הציבורי הפתוח המצוי במתחם ותנאי לטופס 4 יהיה גמר ביצוע הפיתוח לשביעות רצון של	

אגף שפ"ע. יש לקבל חוות דעת של תכנית אב לתחבורה לממשק של התכנית עם דרך חברון וציר הרכבת הקלה והצורך בהרחבת הדרך לצורך הבטחה של מדרכה ברוחב של 3.5 מטר לפחות לכיוון דרך חברון. חוות הדעת תתייחס גם להצעה העולה במסגרת הבה"ת שהוגש המתבסס על היקף גדול של נסיעות בתחבורה ציבורית, יש לקבל נתונים לקבל הקיבולת של הרכבת הקלה בציר והיכולת להעמיס עליה את היקף יחידות הדיור המוצעות בתכנית בהתייחס לכלל התכניות המקודמות במתחם. המרחק המינימלי בין כל הבניינים המוצעים יהיה 12 מטר לצורך שמירה על מרחקים סבירים בין הבניינים המוצעים ו 20 מטר לפחות בין המגדלים המוצעים. בכל המעברים הציבוריים המוצעים בין דרך חברון לפנים השכונה יותר להתקין מתקנים מכניים לגישור על הטופוגרפיה. כל השטחים בקומות הקרקע יהיו שטחים ציבוריים או שטחים מסחריים. כל השטחים בקומות הקרקע הפונים לדרך חברון יהיו עבור חזית מסחרית פעילה ובחלוקה לחנויות שלא יעלו על 200 מ"ר, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תהיה סטייה ניכרת. חרבת טבליה- נעשה סיור בשטח המתחם בו קיימים מבנים מרשימים מהתקופה העותמנית, חלק מהמבנים נמצאים במצב שימורי מלא או כמעט מלא מדובר במקבץ מבנים ייחודי. נדרש שיקום ושילוב המבנים ההיסטוריים במסגרת הפיתוח והתכנון המוצע. יתכן כי ניתן למצוא שימוש ציבורי למבנים אלו כגון מרכז מבקרים או הופעות או שימוש מסחרי תומך בשצ"פ. תנאי להפקדת התכנית - הגשת תיקי תיעוד מלאים של כל המבנים ושרידי המבנים במתחם. שימור המבנים תכנון מלא והשמשותם לצורכי ציבור. התכנון ילווה עם מהנדס שימור ואדריכל שימור. מידע זה הינו בסיס לתכנון בשטח המתחם. יש לסמן את המבנים ושרידי המבנים בסימבול לשימור בתשריט ובנספח הבינוי בסגול כמקובל. יש לכלול שימור נופי הכולל את הטרסות הנופיות עצים וצמחיה בשצ"פ. יש לתקן את הקו כחול כך שיכלול את כל המבנים של חרבת טבליה ורצועה סביבם בתחום התכנית. יש לקבוע הוראות לשימור ותחזוקת המקום : - לא תותר הריסה/פירוק והרכבה של המבנים לשימור, שרידי המבנים או פרטים מקוריים שהוגדרו לשימור אלא רק בתיאום מחלקת שימור. - תכנון, שחזור ותחזוק המבנים יעשה בתיאום מלא עם מחלקת השימור. - לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות : סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, ריצופים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת. - מבנים אלו ישומרו ויתוחזקו ע"י מהנדס שימור ויהיו בליווי של אדריכל שימור משלב תכנון עד לביצוע וזאת בתיאום עם מחלקת השימור. המבנים יושמשו לצורכי ציבור הכל בהתאם לממצאי תיקי תיעוד שיוגשו.	

- חיזוק מעטפת המבנים יעשה כחיזוק פנימי בלבד ע"י מהנדס שימור. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן. - לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור. - יוסרו תוספות המאוחרות שאינן חלק מן הבניה המקורית/ בהיתר. - יש לקבוע את הוראות השימור כסטייה ניכרת. יש להוסיף בתנאים למתן היתר: אישור תיק תיעוד, מהנדס שימור, אדריכל שימור מלווה, ערבות בנקאית, נספח פרטים שיוכן ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור. ככל ויתגלו ממצאים חדשים הנוגעים לשימור בשלב הבניה או לפנייה יש לחזור ולדון בבקשה בוועדת השימור בטרם יורסו יועתקו ממצאים אלו. על מנת לשמור על ממצאי שימור עתידיים שיתכן ואינם ידועים לנו וליזמים בשלב זה תתאפשר גמישות בקווי הבניין בכפוף לבחינת וועדות התכנון ומחלקת השימור לעת מתן היתרי בניה. תנאים לטופס 4 : - ניקוי חזיתות על פי הנחיות מחלקת השימור, הסרת צנרות, מזגנים, חיוטים. - שימור המבנים שהוגדרו לשימור ותיק תחזוקה. עפ"י נספח השימור שהוגש, אמות המים העליונה עוברת באמצע מתחם טבליה הממוקמת בשצ"פ. (יש לסמנה בתשריט ובנספחים, העבודות באתר יבוצעו תוך שמירה קפדנית על האמה. תנאי להפקדת התכנית תיעוד ושילוב אמות המים בתכנון המוצע. (חשיפת חלק מן האמה ושילוט המסביר על האמה). יש לסמן את העצים הבוגרים לשימור בתשריט. יש לייצר מערך שצ"פ רציף המחובר בין כל האתרים היסטוריים/ ארכיאולוגיים בתחום התכנית. (כרגע נקטע על ידי שטח חום אשר לא ברור אם יוכל לאפשר מעבר רציף בעתיד). יש לסמן בתשריט את האתרים החשובים בקרבת התכנית הכוללים את מנזר מר אליאס, הקתיסמה, גבעת הארבעה. יש לייצר חיבור הכולל מעברים להולכי רגל בין האתרים ההיסטוריים בתכנית המוצעת לאתרים החשובים הנ"ל. עפ"י מפות היסטוריות בתחום התכנית המוצעת קיימים בורות מים, מערות קבורה, לא ידוע האם היסטוריים ו/או ארכיאולוגיים. לאחר סקירת תיק התיעוד שיוכן יוכרע אם וכיצד יש לשלבם בתכנון. יש לתכנן את הבינוי בתת"ק תוך בחינה ודיוק מיקום של הבורות והמערות. בתכנון המוצע מתוכנן כביש על קצה קבר הנזיר יש להציע שצ"פ רחב יותר. התכנון המוצע יתרחק מן האתרים ההיסטוריים. טרסות נופיות ועצים- בתחום התכנית המוצעת קיימים טרסות נופיות ועצים בוגרים רבים, יש לסמנם לשימור ולשלבם בתכנון המוצע.	

נדרשת הכנת תיק תיעוד מתחמי מלא עבור כל תחום התכנית המוצעת והסביבה. יתכנו שינויים והנחיות נוספות עם השלמת תיקי התיעוד הנדרשים, ככל והמלצת מחלקת השימור תעודכן על סמך הנתונים וימצאו מבנים / אלמנטים היסטוריים לשימור ביתר התכנית, יתקיים דיון נוסף בוועדת השימור לאחר השלמת תיקי התיעוד המלאים.

שלביות- בהוראות התכנית סעיף 7.1 ישונה כך שיכלול שלביות מדורגת של פיתוח שימור

ושיקום של השטחים הציבוריים בהתייחס לטופסי האכלוס.

לאור השינויים המשמעותיים במסמכי התכנית לא ניתנה חוות דעת סופית של המחלקה למדיניות התכנון לתכנית המוצעת.

תנאי להפקדת התכנית יהיה המשך התיאום עם המחלקה למדיניות התכנון ואגף מבני ציבור הן להיקף השטחים הכללים המוצעים לצורכי ציבור והן לחלוקה בין שטחי הציבור לשטחים המבונים.

תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של אגף מבני דת שתתייחס בין היתר לפיזור מבני הדת המוצעים ושלביות הביצוע שלהם

הצרכים הציבוריים הנגזרים מתוספת של 3500 יחידות דיור הם :

מעון יום 22 כיתות

גני ילדים 29 כיתות

בית-ספר יסודי 60 כיתות בתי"ס ל-24 כ' + בתי"ס 1 ל-12 כ'

בתי כנסת ומקווה 12

#x200f4000# מ"א עבור #x200f#x200f#חברה, תרבות, ספורט#x200f#

המגרשים המוצעים לבית ספר קטנים משמעותית מבחינת יחס כיתה לגודל מגרש. יש להציג בדיקות היתכנות לכל מגרש הכולל שימושים ציבוריים (הן המגרשים החומים והן מגרשים בעירוב שימושים חום וסחיר) לכל שימושי בהתאם לפרוגרמה בקני"מ 500: 1. בדיקות היתכנות יכללו תכנית וחתך + טבלה, עם חישוב שטח בנוי ושטח חצר בהפרדה לכל שימוש ציבורי. בדיקות היתכנות יתואמו במשותף עם המחלקה למדיניות התכנון, מנהלת מחלקת תכנון מבני ציבור ומטה בינוי כיתות לימוד במנח"י. לדוגמא תא השטח המוצע כשטח ציבורי נוסף עבור בית ספר מוצע כ- 42 כיתות ב-6 דונם, כאשר בית ספר מסדר גודל כזה נדרש לפחות 9 דונם, וגם זה לאחר צמצום משמעותי מאוד של השטח. במידה והבדיקות יראו כי אין ייתכנות תכנונית למספר הכיתות כפי שצוין בפרוגרמה, יש להפחית את מספר יחידות הדיור, על פי קביעת מנהל המחלקה למדיניות התכנון כך שיינתן מענה פרוגרמתי לדרישות.

הפרשה מבונה למבני ציבור בקרקע לא מוסדרת הינה בעייתית למימוש, בשל העדר רישום מקרקעין בשטח זה. על-כן, בגושים שאינם מוסדרים (גושים 30808, 30983 ו-30995) לא ניתן לבצע הפקעה, בניגוד למה שמפורט בסעיפים 4.1.2 (ג), 4.2.2 (ג), 4.3.2 (ג) בהוראות התכנית. לשם כך יש תחילה לבצע הסדרה ורישום בגושים אלה, ורק לאחר-מכן להציג הפרשה מבונה, או לחלופין לא להציג כלל הפרשה מבונה בגושים הנ"ל.

בהתאם לטבלה מעלה, וכמתן מענה לצרכים כלל עירוניים, יש להציג פתרון לשטח למרכז תפעול ומשרדים עירוני בגודל 3 דונם.

מכיוון שמדובר על קרקע ריקה מבינוי ולאור הצורך בדירות להשכרה יש לקבוע כי 1050 מהדירות המוצעות יהיו עבור דירות לשכרה למשך 10 שנים לפחות והם יפוזרו בכל הפרויקט ולא ירוכזו בבניינים נפרדים.

לקבוע כי שטח ממוצע של כל יחידות הדיור יהיה 100 מ"ר מרבי.

לקבוע כי 20 אחוז מהדירות יהיו דירות בשטח של עד 55 מ"ר על פי הנחיות מנהל התכנון.

הוראות מתאימות יוכנסו להוראות התכנית התיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה.

לאור המורכבות של התכנית וגודלה תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית בינוי לכל תחום התכנית לאישור הוועדה המקומית. שתכלול גם התייחסות לנושא השלבויות ביצוע של הפרויקט

לאור חשיבות של תחזוקת ארוכת טווח למגדלים עבור תחזוקת מנע ושבר לגביהם אין מענה לטווח הארוך, יש לקבוע במסגרת התכנית תוספת זכויות ייעודיות במגדל לצורך הקמת קרן תחזוקה לטווח ארוך עבור אלו. הוראות מתאימות יוכנסו להוראות התכנית.

יש להשלים את בדיקת הבה"ת והמסקנות שלו על ידי אגף תושיה.

מומלץ לבחון שני חיבורים תנועתיים נספים של התכנית למערכת הדרכים הסובבת אותה כדי לחלק את התנועה לכיוונים שונים:

יש לבחון כתנאי לביצוע התכנית את סלילת כביש 10 הקיים מערבה עד חיבורו לכביש בגין וזאת כל תוואי מאושר סטטוטורית.

יש לבחון חיבור של הכביש בתת הקרקע למנהרה המתוכננת מכביש נחל דרגה לכיוון בגין כדי לייצר חיבור מהיר ליציאה או כניסה שירה לכביש בגין.

לבחון התנייה של ביצוע היקף יחידות הדיור בביצוע חיבור נוסף של השכונה לכיוון כביש בגין או כביש ברעם.

התכנית כוללת הוראות של איחוד וחלוקה, יש לצרף לתכנית מסמכים בהתאם.

תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה + 10 אחוז תוספת לחניות אורחים.

הבנייה תבוצע בהתאם לתקן של בניה ירוקה ברמה של 3 כוכבים לפחות.

איכות אוויר

מבחינה שנערכה במסמך עולה כי ריכוזי המזמהים במפלס הקרקע הסמוכים לציר דרך חברון הינם גבוליים. על כן, בהמלצת המסמך יש לבצע הפרדה בין הכביש לבין השימושים הסמוכים אליו.

בנספחי הבינוי מופיעות חזיתות מסחריות לכל אורך דרך חברון במפלס הקרקע ובמפלס קומה ראשונה המייצרות את ההפרדה הנדרשת.

המחלקה לאיכות הסביבה מבקשת כי גם הקומה השלישית תהייה בשימוש של מסחר ואו תעסוקה וכן לחייב הנחייה זו בהוראות תכנית.

כמו כן, מבקשת המחלקה לייצר שדרה נטועה של עצים בין הכביש לבין התכנית

להפרדה אופקית ולספיחת פחמן. מקור פליטה תחבורתי נוסף הינו חניון אגד בצפון התכנית. להשפעת החניון לא נערכה כל בחינה מפורטת ולא הוצגו מגבלות על השימוש הציבורי הצמוד לחניון. יש להציג בהקדם וכתנאי להפקדת התכנית את משמעות והשפעת חניון האוטובוסים על התכנית. ניתן לחילופין לקבוע כי תנאי למתן היתר בתאי השטח הסמוכים לחניון האוטובוסים יהיה פינוי החניון. רעש המסמך לא בחן כנדרש את נושא הרעש ורק ציין כי מפלסי הרעש צפויים להיות גבוהים הן מהרעש בכביש דרך חברון לכל החזית המזרחית של התכנית והן מחניון אגד לחלק הצפוני של התכנית. המחלקה לאיכות הסביבה לא מקבלת את חוסר הבחינה והעברת הטיפול במפגע לעת מתן היתרי בנייה. יש לבחון כבר בשלב זה את משמעות הרעש ואת החיזויים הצפויים לשימושים הרגישים בתכנית. יש להציע פתרונות אדריכליים אשר אינם מבוססים על מיגון אקוסטי דירתי אשר אינו מקל ואין לו שום משמעות עבור שצ"פים, מרחבים ציבוריים, חצרות מוסדות חינוך, אינו מאפשר פתיחת חלונות ועוד. הדרישה כי השימושים הרגישים יעלו לגובה של שלוש קומות ויצירת באפר בדמות שדרת עצים כפי שנכתב בסעיף איכות האוויר לעיל, בוודאי ישרת גם את הפחתת מפגעי הרעש. ייתכן כי ממצאי החיזוי אף יחמירו את דרישות המחלקה והשימושים הרגישים יתבקשו לעלות קומות נוספות או לא לייצר חזית לכיוון דרך חברון. המסמך כלל לא התייחס לסוגיות הרעש שבתוך התכנית ועל עירוב השימושים היוצר קונפליקט מובנה של שימושים רגישים למגורים ומבני ציבור ושל שימושים רעשים כגון מסחר, מלונאות, אולמות, בריכות שחיה וכדומה. יש להשלים את הבחינה כתנאי להפקדת התכנית. מיקרו-אקלים המסמך לא בחן את נושאי הרוחות וההצללה ונכתב בו כי בדיקה מפורטת תתבצע כתנאי להפקדת התכנית על בסיס תכנית בינוי מקודמת. המחלקה מבקשת לבצע בדיקה זו בהקדם על מנת שמסקנות הבחינה המיקרו-אקלימית יהיו פקטור בקבלת ההחלטה אם לבצע שינויים בבינוי בעקבות מסקנות לחריגות או דווקא להותיר את המגדלים המוצעים במקומם. קרינה לעת מתן היתר הבנייה ייבדק האם קיימים קווי ומבני תשתית בשטח התכנית. המחלקה מבקשת ככל האפשר לבקש כבר בשלב זה את הנתונים מחברת חשמל על מנת לוודא האם נדרשות מגבלות בנייה כאלה ואחרות ובייחוד לאור העובדה כי במרחק של פחות מ-300 מ' מצפון-מערב לתכנית קיים תחמ"ש המוזן מקווי 161 תת קרקעיים. זיהום קרקע על פי המלצת המסמך יש לקבוע בהוראות התכנית כי לעת מתן היתר בנייה תתבצע בדיקה מפורטת לבדיקת פוטנציאל למפגע זיהום קרקע מתחנות הדלק הסמוכות לתכנית.	

המסמך לא ערך כנדרש את פרק תיאור החלופות ואת פרק תיאור התכנית. יש להשלים ולהגיש למחלקה לבחינה ואישור. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעות הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יתואם בשלב ההיתר מול המחלקה. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. יש לקבוע כי מיקום מתחם החומרים המסוכנים של הבריכה הציבורית יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור, מיקום מתחם החומרים המסוכנים ימוקם במרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון ומיקום פתח פיר/ארובת האוורור של חלל הבריכה, יהיה מעל גג מבנה המגורים הגבוהה. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר. יש להשלים את הבחינות הבאות בהקדם האפשרי וכתנאי להפקדת התכנית: השלמת נושאי תחנות דלק, איכות אוויר, רעש, מיקרו אקלים. יש להגיש נספח ביוב וניקוז לבדיקה ואישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית. המקרקעין אינם מוסדרים, ויש לערוך הסדר מקרקעין בהליך רישום הקרקע. התכנית תיערך כתכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור יירשמו ע"ש העירייה, ללא צורך בהליך הפקעה. יש להעביר טבלת בעלויות וסטטוס רישום מוצע לבדיקת אגף נכסים. יש לוודא כי היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס נשמר במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.	

תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'.... בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון). בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן : מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מנחה, תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת נכסים ואגף מבני ציבור לעניין מיקום השטחים. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית. איחוד ו/או חלוקה השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הציבוריים המבונים. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה : לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 3. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. 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.	

קביעת הוראות להקמת קרן תחזוקה לשבר ומנע למגדלים.	
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור / טל פרי, קיריל פקטה, סאוסן אבו זרד-מיעארי, ליזה שיר, שקמה סיג, אליעזר ראוכברגר, יוחנן ויצמן, מתן נחום. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית המתוקנים ושמיעת נציגי מגישי התכנית ועמדת היועצים המקצועיים של הוועדה, הוועדה מחליטה כדלקמן: 1. הוועדה עודכנה כי המסמכים תוקנו בהתאם להחלטת הוועדה לרבות קביעת שלביות ביצוע אשר מתנה את מימוש המגורים בתכנית בד בבד עם שטחי המלונאות וקביעת מנגנון ניווד זכויות בהיקף מוגבל בין שלושת המתחמים העיקריים בתכנית, אשר תאפשר גמישות תכנונית בשלב היתר הבניה. 2. הוועדה עודכנה כי לאחר התיקונים פרישת ייעודי הקרקע בתכנית עומדת על כ-44% שטחים לייעודי מגורים ושטחים סחירים ויתרת השטחים לייעודים ציבוריים שונים. הוועדה, בהתאם להוראות תמ"א 35 תיקון 4 הוועדה ולאחר שבחנה את התכנית, מקבלת פרישה זו, וסבורה כי התכנית מציעה ייעול ראוי של מערך ייעודי הקרקע בתכנית לרבות על ידי הקצאת שימושים ציבוריים בתאי השטח למגורים ושימושים אחרים (הפרשות מבונות לצרכי ציבור). כמו כן עומדת צפיפות המגורים על 30 יח"ד לדונם לפחות ומוצעות יח"ד לדיוור מכליל בהיקף של כ-30% מהיקף יח"ד. 3. הוועדה עודכנה כי הבה"ת שנערכה לתכנית עודכנה וכי בהתאם למסקנותיה נדרשים מספר שיפורים מקומיים בתחום התכנית. בהמשך לאמור מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. 4. בהתייחס לתקן החניה ובהתאם לעמדת יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה קובעת כי עבור מגורים התקן יהיה לפי מדיניות בינוי לאורך צירי רק"ל ובנוסף + 10% ממספר יח"ד כחניה לאורחים. זאת מאחר ומדובר בתכנית בהיקף משמעותי המשותרת היטב על ידי 2-3 תחנות רק"ל. תקן החניה עבור יתר השימושים יהיו לפי התקן שיהיה בתוקף, למעט משרדים ותעשייה עתירת ידע שיחושבו בהתאם לתקן עבור מערכת רק"ל קיימת. 5. הוועדה עודכנה כי נדרשת השלמה לחלק מההיבטים הסביבתיים בתכנית. בהמשך לאמור יערך תיאום עם יועצת הסביבה של הוועדה על רקע חוות הדעת שהתקבלה מהמחלקה לאיכות הסביבה. כמו כן בהמשך לעמדת היועצת הסביבתית של הוועדה יקבעו הוראות לעניין שטחי פיתוח אקסטנסיביים בתחום התכנית. כמו	

כן יושלמו הבדיקות המיקרו אקלימיות, רעש, זיהום אוויר ומי הנגר ויקבעו הוראות לעניין תחנת הסניקה הזמנית המוצעת במתחם a. כן יקבע כי לא יותר פתרון ביוב שנשמך על ידי ביוביות. 6. הוועדה בחנה את המבטים והנצפויות שהוצגו והוועדה סבורה כי התכנון מציע שמירה על מבטים מתוך המתחם לכיוון מזרח, לרבות בהתייחס לשטחים הפתוחים בתחום התכנית והאתרים הארכאולוגים המשולבים בחלק מהם. זאת לצד יצירת קו רקיע חדש הכולל בניה גבוהה בפיזור לאורך חזית התכנית. הוועדה תציין כי הבנייה לגובה משקפת את התפתחות הבינוי העירוני כיום על מנת לאפשר ניצול מיטבי של משאב הקרקע העירונית המצוי בחסר, ומתן מענה לצורך בתוספת יחיד בעיר לצד שימושים אחרים וחיזוק השלד הציבורי, וכי חזות העיר מטבע הדברים משתנה ככל שהעיר מתפתחת. יצוין כי חלק מהמבנים עולים בגובהם על 30 קומות, זאת בהתייחס לפרישת ייעודי הקרקע והשטחים הציבוריים ובתוך המסגרת היקפי הבניה שנקבעו במדיניות הרק"ל. 7. הוועדה עודכנה כי טבלאות האיחוד וחלוקה תואמו עם שמאי הוועדה וכי בהתאם לעמדתו ניתן לאשרם בכפוף למספר תיקונים טכניים. 8. בהמשך לאמור הוועדה קובעת כי מסמכי התכנית יופקדו בהתאם להחלטה 11.09.23 ובהתאם להחלטה זו וכן בכפוף לעריכת תיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון.	

תיאור חדש להתנגדויות			
התכנית המופקדת כוללת מתחם חדש בין דרך חברון לשכונת גבעת המטוס הכוללת שלד ציבורי חדש של מערכת דרכים שבילים ושטחים פתוחים . התכנית כוללת הקמת שכונה חדשה שכוללת 3500 יחידות דיור חדשות.			

התוכנית הופקדה בתאריך 09/08/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 08/10/2024 .

התנגדות תמספר 1 : מנהל קהילתי בקעה
עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית מציעה תוספת של 3,500 יח"ד, לצד שטחים נרחבים למסחר, תעסוקה ותיירות.
יש לבחון את התוספת המשמעותית הזו בהקשר של התכנון והפיתוח האינטנסיביים של כלל המרחב לאורך דרך חברון ובסביבתה (שצפוי להוסיף קרוב ל-30,000 יח"ד) בהיבטים של השלד הציבורי, ובפרט הפרוגרמה הציבורית, המרחב הציבורי הפתוח והתנועה.
2. מאחר שכל המרחב הסובב עובר התחדשות וציפוף אינטנסיביים ותוספת יח"ד משמעותית, אנו מבקשים שתכנית סטריפ דרך חברון תיתן מענה לשימושים הציבוריים לעצמה ולא תתבסס על המרחב הסובב, ובפרט לא על זה של מינהל קהילתי בקעה רבתי, שכבר כיום אינו יכול לתת מענה לתכניות המקודמות בתחומן, ובמיוחד לא בשכונות הסמוכות – צמרת ארנונה ושיכוני תלפיות.
3. תכנית סטריפ דרך חברון היא תכנית עיבוי וציפוף ולא התחדשות עירונית, והיא נמצאת על שטח המיועד כיום לשטח ציבורי פתוח. המדיניות העירונית המקובלת עד היום הייתה ששטחים מעין אלה יתנו מענה אף מעבר לנגזר מהפרויקט עצמו, ומשכך נבקש כי מדיניות זו תיושם ויינתנו שטחים והפרשות מעבר לנדרש לצורך הפרויקט עצמו.
4. אנו מבקשים שהמענה לשימושים הציבוריים הבנויים והפתוחים יעוגן במסגרת שלביות הביצוע של תכנית סטריפ דרך חברון בהלימה למימוש תוספת יחידות הדיור שיאושרו בתכנית.
5. מינהל קהילתי בקעה רבתי מברך על התכלול שנערך להתחדשות העירונית ברובע תלפיות המתחדש ובשכונות הגובלות בתחום ניהול חברת עדן, ומצפה להרחבת התכלול במסגרת צוות פרויקטור גם לשאר שכונות המינהל העוברות התחדשות עירונית. אנו מבקשים שהיבטי השלד הציבורי בתכנית סטריפ דרך חברון והשפעותיה על המרחב ילקחו בחשבון ויתאמו במסגרת תכלול זה.

התנגדות תמספר 2 : עו"ד אורי שורר בשם מצליח יעקב ויחזקאל שבו עיקרי ההתנגדויות

1. המתנגדים הם בעלים של חלקות 10 ו 11 בגוש 30288 בסמוך לדרך חברון.
2. במרוצת השנים ניסו המתנגדים לקדם תכנית על הקרקע שלהם והוועדה המחוזית הבהירה כי לא ניתן לקדם תכנית אלא לכל המתחם.
3. בפגישה אקראית בעיריית ירושלים נודע למתנגדים כי מקודמת תכנית על כל המתחם הכוללת גם את המתחם שבבעלות המתנגדים.
4. לאחר שפנו למגישי התכנית, חברת תדהר הסתבר כי יש בכוונם להוציא את הקרקעות של המתנגדים מתחום התכנית.
5. בפועל המתנגדים לא קיבלו הודעה על ההפקדה ולא הוצבו שלטים בשטח.
6. התכנית שהופקדה שונה באופן קיצוני מהתכנית שנדונה בפני הוועדה המחוזית.
7. התכנית המופקדת לא כוללת את השטח שבבעלות המתנגדים.
8. כביש הגישה הצר הקיים לא הורחב במסגרת התכנית ולמרות שהוא כיום משמש רק את החלקות הוא מוביל לבינוי המוצע בתכנית.
9. סעיף 19 להחלטה קובע כי יש להשלים בדיקת השפעה תחבורתית אבל היא לא הושלמה, ולא פורסמה לעיון הציבור.
10. לא נכון לאשר את התכנית ללא בחינה של ההשפעות התחבורתיות שהתכנית מייצרת.

11. התכנית המופקדת מאיינת מתוכן את כל סעיפי ההחלטה שהתקבלו על ידי הוועדה וגורמת לפגיעה משמעותית בזכויות של המתנגדים שמלכתחילה ראתה הוועדה המחוזית חשיבות לקידום התכנית על בסיס ראייה כוללת.
12. הפקדת התכנית שונה באופן קיצוני מזו שלגביה החליטה הוועדה המחוזית, הינה בניגוד לדין, בניגוד להחלטת הוועדה ובניגוד למדיניות התכנון באזור.
13. מתנגדים לבינוי המוצע ממערב לכביש הגישה שכן מדובר בבינוי מסיבי צפוף ועם בולטות ונוכחות לצד הותרת הכביש ללא פיתוח.
14. יש להתאים את התכנית לתכנית שנדונה בהפקדה וכללת את מגרשי המתנגדים ומערך דרכים שונה לחלוטין.
15. התכנית המופקדת גרמה למתנגדים נזקים כלכליים ניכרים בגין תכניות שהחלו לקדם ועצרו את התכנון בגלל התכנית הכללית.
16. קבלת התכנית המופקדת תגרום להוצאות נוספות כדי להכין תכנית חדשה שתהיה תואמת לתכנית המופקדת.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שהתכנית מציעה תוספת של 3,500 יח"ד, לצד שטחים נרחבים למסחר, תעסוקה ותיירות. ויש לבחון את התוספת המשמעותית הזו בהקשר של התכנון והפיתוח האינטנסיביים שלכלל המרחב לאורך דרך חברון ובסביבתה (שצפוי להוסיף קרוב ל-30,000 יח"ד) בהיבטים של השלד הציבורי, ובפרט הפרוגרמה הציבורית, המרחב הציבורי הפתוח והתנועה - וועדות התכנון בוחנות את התכנית בהתייחס לכלל התכניות המקודמות במתחם, דגש רב ניתן במסגרת התכנית ליצירת מערכת כבישים ומעברים ציבוריים להולכי רגל שיחברו בין התכנית לתכנית גבעת המטוס ממערב.
2. **לדחות את ההתנגדויות** לעניין שמאחר שכל המרחב הסובב עובר התחדשות וציפוף אינטנסיביים ותוספת יח"ד משמעותית, אנו מבקשים שתכנית סטריפ דרך חברון תיתן מענה לשימושים הציבוריים לעצמה ולא תתבסס על המרחב הסובב, ובפרט לא על זה של מינהל קהילתי בקעה רבתי, שכבר כיום אינו יכול לתת מענה לתכניות המקודמות בתחומו, ובמיוחד לא בשכונות הסמוכות – צמרת ארנונה ושיכונות תלפיות- התכנית נותנת מענה מלא לפרוגרמה הנדרשת בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון.
3. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שתכנית סטריפ דרך חברון היא תכנית עיבוי וציפוף ולא התחדשות עירונית, והיא נמצאת על שטח המיועד כיום לשטח ציבורי פתוח. המדיניות העירונית המקובלת עד היום הייתה ששטחים מעין אלה יתנו מענה אף מעבר לנגזר מהפריקט עצמו, ומשכך נבקש כי מדיניות זו תיושם ויינתנו שטחים והפרשות מעבר לנדרש לצורך הפריקט עצמו- הפרוגרמה שנדרשה על ידי המחלקה למדיניות תכנון כללה שטח של כ-62,000 מ"ר עבור שימושים ציבוריים והתכנית מציעה שטח בהיקף של כ-88,000 מ"ר כך שהשימושים הציבוריים יוכלו לתת מענה גם ליחידות דיור שמעבר לתכנית המוצעת.
4. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין שאנו מבקשים שהמענה לשימושים הציבוריים הבנויים והפתוחים יעוגן במסגרת שלביות הביצוע של תכנית סטריפ דרך חברון בהלימה למימוש תוספת יחידות הדיור שיאושרו בתכנית. התכנית מציעה שטחים רבים לצורכי ציבור אך אינה קובעת שלביות ביצוע לשטחים הציבוריים.

תנאי לאישור תכנית הבינוי יהיה קבלת אישור אגף מבני ציבור לשטחים הציבוריים הכלולים באותו מתחם.

יש להוסיף לשלביות הביצוע כי היתר בניה לכל מתחם יכולול ביצוע של כל השטחים הציבוריים בכל מתחם לשביעות רצון מהנדס העיר, שלביות הביצוע תהיה כלולה במסגרת הצגת תכנית הבינוי לכל מתחם ותוצג בפני הוועדה המחוזית.

כל השטחים הציבוריים המוצעים בתכנית ירשמו על שם הוועדה המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעים בתכנית.

תנאי למתן טופס 4 לבנייני המגורים במתחם יהיה השלמת השטחים הציבוריים ומסירתם לידי עיריית ירושלים.

5. לדחות את ההתנגדות שהתכנית שהופקדה שונה באופן קיצוני מהתכנית שנדונה בפני הוועדה המחוזית- הוועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בתנאים ולאחר מכן במסגרת דיון נוסף הוצגה בפני הוועדה המחוזית התכנית שוב והיא החליטה על הפקדתה.
6. לדחות את ההתנגדות כי התכנית המופקדת לא כוללת את השטח שבבעלות המתנגדים- התכנית מקודמת על ידי בעלי הקרקע שהחליטו שלא להרחיב את גבול התכנית על חלקות המתנגדים , והוועדה המחוזית קיבלה זאת.
7. לדחות את ההתנגדות בעניין שכביש הגישה הצר הקיים לא הורחב במסגרת התכנית ולמרות שהוא כיום משמש רק את החלקות הוא מוביל לבינוי המוצע בתכנית- במסגרת תכנית משלימה שתוגש על ידי בעלי הקרקע ייבחן גם הצורך בהרחבת הדרך הקיימת.
יש לציין כי בניגוד לנאמר בהתנגדות הכביש הגישה המוביל למגרשי המתנגדים אינו מוביל לבנייה חדשה בתחום התכנית.
8. לדחות את ההתנגדות בעניין שסעיף 19 להחלטה קובע כי יש להשלים בדיקת השפעה תחבורתית אבל היא לא הושלמה, ולא פורסמה לעיון הציבור- הבה"ת הושלם והוצג בפני הוועדה המחוזית במסגרת הדיון השני והוועדה החליטה כי היישום של המסקנות שלו יוטמע במסמכי התכנית בתיאום עם היועץ התחבורתי של הוועדה המחוזית.
9. לדחות את ההתנגדות בעניין שלא נכון לאשר את התכנית ללא בחינה של ההשפעות התחבורתיות שהתכנית מייצרת- כאמור הבה"ת הושלם ומסקנותיו עוגנו במסמכי התכנית.
10. לדחות את ההתנגדות לעניין התנגדות לבינוי המוצע ממערב לכביש הגישה שכן מדובר בבינוי מסיבי צפוף ועם בולטות ונוכחות לצד הותרת הכביש ללא פיתוח- התכנית תואמת למדיניות מבחינת אחוזי הבניה המותרים על ציר רק"ל וחורגת רק במסגרת מספר הקומות המוצע וזאת לאור הפרשות המשמעותיות לצורכי ציבור המוצעים בתכנית מעבר ל 40 אחוז המקובלים בדרך כלל.
11. לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית המופקדת גרמה למתנגדים נזקים כלכליים ניכרים בגין תכניות שהחלו לקדם ועצרו את התכנון בגלל התכנית הכללית- עצירת התכנון נעשה לפני שנים רבות ואינו קשור לתכנית זו שהמתנגדים כלל לא ידעו על קידומה.
12. לדחות את ההתנגדות בעניין שקבלת התכנית המופקדת תגרום להוצאות נוספות כדי להכין תכנית חדשה שתהיה תואמת לתכנית המופקדת- קידום התכנית יאפשר לבעלי הקרקע אחרי שנים רבות לקדם תכנית לתוספת משמעותית של אחוזי בניה על פי מדיניות רק"ל ובדומה לתכנית המופקדת.
13. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1097559
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	בן הרא"ש חיים
עורך התכנית:	קלפר ארז
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	22/01/2023
כתובת	חזון ציון 7, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30147	146	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
26/06/2024	החברים שנכחו: דן קינן- יו"ר, אבי בן צור, יצחק רביץ, ישראל קלרמן. החלטה: 1. כניסה לחניון התת קרקעי: הוועדה החליטה על הפקדת התכנית בתיקונים ביום 23.05.23. בין היתר, הוועדה החליטה כי הכניסה לרכב לתחום התכנית תיעשה מכיוון שדרות וולפסון דרך מנהרה אשר אושרה בתכנית מצרנית ועתידה לשמש פרויקטים נוספים. כמו כן, קבעה הוועדה כי התכנית תציע שצ"פ בחלקה המערבי שיהווה המשך של השצ"פ מצפונה, זאת בהתייחס לביטול היציאה אל רחוב חזון ציון. 2. בהמשך לאמור, במסגרת עדכון מסמכי התכנית ולאור השינויים בפיתוח בשל הרמפה המוצעת מרחוב חזון ציון וטופוגרפיית המגרש, הוועדה קובעת כי הצרחת השטחים כפי שנקבעה בסעיף 3 להחלטה בין שטח התכנית לחלקה 143 המצויה דרומית מערבית לתכנית, תבוטל, וזאת בשל מיקום הכניסה והיציאה הזמניים לחניון התת"ק דרך רחוב חזון ציון. כמו כן תחום השצ"פ שנקבע בהחלטת ההפקדה יצומצם וירוכז בחלקה הצפוני של התכנית תוך חיבור לשביל הקיים ממערב, בהתאם לפיתוח המתאפשר. כמו כן יסומן תחום זה בזיקת הנאה ולא בייעוד שצ"פ, וזאת בהתייחס לרמפה המוצעת מתחתיו באופן חלקי, אשר אינה מאפשרת עומק מספק לקביעת ייעוד הקרקע כשצ"פ וכן את המשך תוואי זיקת ההנאה דרומה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום לשכת התכנון. 3. בהתאם לאמור סעיפי ההחלטה המתייחסים לעריכת התכנית כתכנית לאיחוד וחלוקה ו/או נספח תלת מימד מתייתרים והוועדה קובעת כי הם יוסרו מהוראות התכנית בהנחיית לשכת התכנון. 4. הפרשות מבונות: בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, נקבע בסעיף 12 להחלטה כי התכנית תציע הפרשות מבונות עבור שני גני ילדים וחצרות. עם זאת, במסגרת תיקון המסמכים עלה קושי באספקת שטח וחצרות באופן מיטבי לשני גני ילדים. כמו כן, יצוין כי חו"ד מחלקת מדיניות תכנון ביקשה לקבוע גמישות בשימושים העתידיים בהפרשה המבונה וזאת עבור שימושי חברה, קהילה ורווחה, זאת בכדי להתאים אותם לצרכי השכונה ובהתאם לצורך לעת מותן היתר הבניה. בהתאם לאמור יקבע בהוראות התכנית כי התכנית תציע הפרשה מבונה בשטח בנוי של 260 מ"ר וחצרות בשטח 350 מ"ר וזאת עבור גן ילדים אחד וכן עבור מוסדות קהילתיים. 5. תכנית קומה טיפוסית: בסעיף 4 להחלטה נקבע כי תכנית קומה טיפוסית

של המגדל תיקבע לעד 650 מ"ר. עם זאת במסגרת התיקונים עלה כי נדרשת הגדלה שולית של שטח הקומה ל-670 מ"ר, וכן תוספת שתי קומות וזאת על מנת לממש את השטחים שנקבעו בתכנית באופן מיטבי. בפני הוועדה הוצגו מסמכי התכנית והוועדה סבורה כי גובה הבינוי תואם את סביבת התכנית המצויה בצומת הרחובות רופין וציר הרצל כלפי שצ"פ משמעותי וכן סמוכה למגדלים נוספים המצויים מעל 30 קומות כלפי ציר הרק"ל בשדרות הרצל. ובהתאם לאמור מקבלת עדכון זה. 6. יתר סעיפי ההחלטה מיום 23/05/2023 יעמדו בעינם.	
קוורוס : דן קינן- יו"ר, אבי בן צור, שרון אופנר, יצחק רביץ, ישראל קלרמן. 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 מתווה ראוי להתחדשות עירונית תוך שיפור המרחב הציבורי בתחומה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן : בינוי : 1. הוועדה סבורה כי התכנית אשר הינה מיצרנית לשצ"פ מאושר המהווה חלק מציור צפון-דרום בשכונה, וסמוכה לציר רק"ל הרצל מציעה פריסה ראויה של הבינוי, תוך שילוב בנייה גבוהה ומרקמית ויצירת קישורים רגליים. 2. עם זאת, הוועדה סבורה כי ניתן להציע שיפור משמעותי יותר של השלד הציבורי בתחום התכנית, וזאת באמצעות הרחבת השבילים הקיימים אשר ישפרו את ההליכתיות במקום בהתאם לרשת הדרכים הקיימת ועקרונות התכנון המקוריים של השכונה. 3. בהמשך לכך, הוועדה קובעת כי התכנית תציע שצ"פ בחלק המערבי של התכנית שיהווה המשך של השצ"פ מצפון, וברוחב כולל של כ-15 מטר (יחד עם השביל הקיים בחלקה 134) זאת על ידי צמצום יעוד הדרך בחלקה 143 בחלק הדרום-מערבי של החלקה בתיאום לשכת התכנון וכך שסך השטחים הציבוריים במצב הנכנס יותאמו למצב היוצא.	23/05/2023

4. בהמשך לאמור תכנית הבינוי ושטחי הבניה של המגדל תצומצם לעד 650 מ"ר אשר ימוקם עד קו בניין 0 כלפי מערב וצפון, ואגף מרקמי בגובה שלוש קומות. קו הבנין כלפי דרום יהיה 4 לבניה המרקמית ו-6 למגדל. 5. 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. 6. כן ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, והשימושים להפרשה מבונה. בנוסף, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו. 7. יש להציג בנספחי הבינוי את ההשתלבות בפיתוח המגרשים המקיפים את גבול התכנית. 8. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר כולל ממ"ד. על מנת לאזן את תמהיל יח"ד תותר תוספת של עד 10% למספר יח"ד, ללא שינוי בשטחי הבניה והקומות. 9. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינה של הצורך לקבוע היקף זכויות בניה מותנות עבור קרן תחזוקה לבניה הגבוהה בתכנית. ככל שתוגש חוות דעת בעניין זה, הוועדה תשוב ותדון בתכנית טרם הפקדתה. 10. בהתאם לזיקת ההנאה לרכב ולמנהרה המאושרת משדרות וולפסון בתכנית 894451 ולהוראות תכנית 894451 בעניין זה, ובהתייחס למאפייניו של רחוב חזון ציון כרחוב ללא מוצא הוועדה קובעת כי תותר כניסה ברכב לתכנית רק מכיוון שדרות וולפסון. עם	

זאת,	
ייקבעו בהוראות התכנית הוראות לעניין חיבור תנועת זמני דרך רחוב חזון ציון בהנחיית יועץ	
התחבורה של הוועדה. וזאת בהתייחס לאפשרות שהפרוייקט בענייננו יגיע לשלב מימוש	
בטרם השלמת הפרוייקט המוצע בתכנית 894451 .	
11. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת	
הערותיו במסמכי התכנית.	
12. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון והמלצת הוועדה המקומית, תיקבע בתכנית	
הפרשה מבונה במגרשי המגורים עבור 2 גני ילדים בשטח בנוי של 130 מ"ר כל כיתה וחצר	
בגודל 175 מ"ר לכל כיתה גן. ההפרשה המבונה תמוקם בקומת הקרקע של הבינוי ובגגיות	
מלאה לרחוב. כמו כן יותרו בשטחי ההפרשה המבונה שימושים עבור חברה, קהילה ורווחה.	
13. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת	
הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון.	
14. ייקבעו הוראות שלביות ביצוע אשר יבטיחו את מימוש הצרכים הציבוריים בתכנית בתיאום	
עם לשכת התכנון.	
15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה	
זו בהתאם להנחיות היועצת הסביבה של לשכת התכנון, והטמעת הערות יועצת הסביבה	
במסמכי התכנית.	
16. יותרו מחסנים מעל הקרקע כיחידה אחת נפרדת בשטח של כ-30 מ"ר אשר יחולקו ל 4	
מחסנים (עבור 4 יח"ד בקומה).	
כללי :	
17. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת התכנית ככוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים	

ועריכת טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית לאישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות	
המתקנות אשר יאושרו על ידי היועץ השמאי של הוועדה יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.	
18. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת	
לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לשטחים בייעודים ציבוריים.	
19. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור משרד הביטחון.	
20. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית לעניין השתתפות היזם בחלק מדמי האחזקה של הדיירים	
הקיימים לתקופה של 10 שנים, הוועדה קוראת למנהלת ההתחדשות העירונית לוודא נושא זה	
במסגרת ההסכמים בין בעלי הזכויות ובין מגישי התכנית.	
21. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת	
תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית לרבות הנחיות סביבתיות,	
בינוי ותנועה, וכן עדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון,	
לרבות בהיבטים אשר יפורטו להלן :	
1.21. תשריט מצב מאושר יעודכן בהתאם להנחיות לשכת התכנון.	
2.21. יקבע בהוראות התכנית כי יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון וכן שתילת עצים	
בוגרים מעל החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי להוצאת היתר הבניה.	
3.21. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית	
פיתוח לשצ"פים, המעברים והדרכים שבתחום התכנית לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, וכי תנאי לתעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת פיתוח השטח הציבורי	
הפתוח הגובל במבני המגורים בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.	
4.21. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה וכי תנאי בהליך	
הרישוי יהיה אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת עמידה בתקן.	

5.21. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין. 6.21. יקבע בהוראות כי חדרי השנאים ימוקמו בתת הקרקע בלבד. 7.21. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי למגדלים יהיה ביצוע מודל רוח והטמעת פתרונות למיתון רוחות בכל שטח התכנית בדגש על מוסדות הציבור הסמוכים. 8.21. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות ועיצוב מגדלים בהנחיית לשכת התכנון. 22. 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. 23. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות יזם התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 24. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 25. 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:	19/04/2023

התכנית המוצעת לפינוי בינוי מקובלת וזאת לאור מיקום המגרש, בשולי השכונה ההיסטורית המאופיינת בבניה אינטנסיבית וגבוהה, סמוך לציר רק"ל, לבינוי גבוה שאושר לאחרונה בתכנית "מגדל הכרם" 894451, ולתכנית 16000 שסימנה את המגרש, כמגרשים אחרים בשולי השכונה לבינוי אינטנסיבי.

תכנון ובינוי-

התכנית תבחן עפ"י תקן 21 שהוגש וזכויות הבניה יעודכנו בהתאם

יש להגדיל את גבול התכנית ולכלול את גו"ח 30147/143 חלקה בייעוד דרך, וזאת על מנת לייצר מגרש אפקטיבי ורגולרי יותר לבניה עבור השטח הסחיר, והגדלת השצ"פ לחיבור יעיל והמשכי עם המגרש מצפון בייעוד שצ"פ שאושר בתכנית 894451. הועדה מחליטה להצטרף לתכנית לצורך הסדרה של השטחים הציבוריים

יש לפעול להסטת הבינוי מזרחה כך שיתאפשר שטח מקסימלי להגדלת השצ"פ הנ"ל.

יש לבחון את האפשרות להגבה של המגדל ל 30 קומות במקום 24 ולשנות את מספר הדירות בקומה ל 30 קומות כדי לקבל מגדל תמיר יותר ובתכנית נמוכה יותר וזאת לאור צורת המגרש והמגדל המתקבל.

יש להציג בנספחי הבינוי את ההשתלבות בפיתוח המגרשים המקיפים את גבול התכנית, לרבות הצגת בינוי קיים ומאושר וקק"ט.

תנאי להיתר יהיה הצגת ההשתלבות בפיתוח העתידי והקיים למתחמים מקיפים על כל מפלסיו, לרבות מפלסים במגרשים עם בינוי קיים, הכניסה לחניה, מפלסי שצ"פ ומעברים, מיקום עצים בוגרים לנטיעות, בתאום ואישור אגף שפ"ע, נכסים, אדריכל העיר, תנאי לטופס 4 יהיה הקמת האמור לשביעות רצון הנ"ל.

לצורך מעבר רמפת כניסה לחניון התת קרקעי תחת שטח בייעוד ציבורי יש לתאם עם אגף נכסים את הגדרות התכנית להפקעה תלת מימדית.

התכנית תערך כאיחוד וחלוקה ללא הסכמה, בתאום עם אגף נכסים ומחלקת היטלי השבחה כתנאי להפקדה.

השטחים הציבוריים (קרקע + שטח בנוי) יירשמו על שם העירייה במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעים.

הוראות התכנית קובעות תכנית מקסימלית של 85% בתת הקרקע ו-50% מעל הקרקע, עם זאת הבינוי המוצג בנספח הבינוי המנחה מציג תכנית בניה של 100% בתת הקרקע ותכנית גבוהה מאוד מעל הקרקע. יש לצמצם את תכנית הבניה בנספח הבינוי ל-85% בלבד בתת הקרקע לצורך שמירה על חלחול מי נגר, תכנית מעל הקרקע ניתן להגדיל- 60% וזאת אם יורחב השצ"פ כאמור.

יש להציג קו בניין למגדל במרחק של 8 מ' לפחות מגבול המגרש הדרומי.

נספח הבינוי מציג מחסנים בכל קומה, מחסנים יותרו בתת הקרקע בלבד, יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

לא ברור למה לסקר העצים לא מצורפת מפה ולמה אינו מוטמע בתשריט מוצע, יש לפעול לשימור עצים בוגרים בעלי ערכיות המצויים בשולי המגרש המיועד לבניה ולקבוע רדיוס של 3 מ' סביבם בו תאסר בניה לרבות תת קרקעית, עצים בתחום

שטח ציבורי בעלי ערכיות יוצעו לשימור. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר. תנאי להיתר יהיה תיאום הנטיעות עם אגף שפ"ע, תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.	
צורכי ציבור בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון נדרשת הפרשה מבונה עבור שתי כיתות גן ילדים בגודל של 130 מ"ר כל אחד עם חצר בגודל 175 מ"ר עבור כל כיתה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי השטח הציבורי יוצע במפלס מעל פני הקרקע ובנגישות מלאה, תנאי להפקדה יהיה תאום המיקום עם אגף מבני ציבור, המיקום המדויק יקבע לעת מתן היתר בנייה תוך שמירה על העקרונות שייקבעו, ובתיאום ובאישור האגף למבני ציבור. תנאי להיתר יהא אישור מבני ציבור לתכנון המוצע. תכנון השטח הציבורי והקמתו יהיו בתאום ופיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים. תקבע גמישות בשימושים הציבוריים המתאפשרים מכוח התכנית - עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה, כגון גני. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום השימושים עם מהנדס העיר או מי מטעמו	
נכסים יש להוסיף להוראות התכנית את אופן רישום השטחים המבונים כמפורט בהערות הטכניות, יש לתאם את התכנית עם אגף נכסים ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.	
איכות הסביבה יש להכין מסמך סביבתי על פי הנחיות המחלקה כתנאי להפקדה. המסמך צריך	

לכלול בחינה מיקרו-אקלימית (רוחות והצללות) וכן בחינת השפעות סביבתיות, לרבות בהיבטי רעש ואיכות אוויר, על השימושים הכלולים בתכנית המוצעת וכן השפעות סביבתיות של התכנית המוצעת על סביבתה עקב הגדלת התנועה ברחובות השכונה וכדומה.

המסמך יבחן את ההשפעה הסביבתית של חלופות שונות לבינוי ולפריסת הכניסות לחניון קרקעי וכי שיקולים אלה יילקחו בחשבון בבחירת החלופה הסופית.

במידה ויתוכננו במבנה הפרשות ציבוריות עם חצרות לימודיות, נבקש כי תובטח חשיפה לשמש חורפית בשטחי החצרות

הכניסה הצפונית המוצעת לחניון עוברת במנהרה המהווה חלק מתכנית שכנה. יש להציג למחלקה תיאום מול התכנית השכנה כי ניתן לאפשר מבחינת עמידה בתקני איכות אוויר מעבר רכבים לשטח התכנית המוצעת דרך המנהרה.

התכנון כולל חניון תת קרקעי על מרבית שטח התכנית. נבקש לקבוע קו בניין תת קרקעי המשמר חלק גדול ככל הניתן של קרקע טבעית פנוי מתכסית, לטובת השהיית נגר והתפתחות עצים בוגרים.

הנחיות להוראות התכנית :

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

יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית.

ייקבע בהוראות התכנית כי גגות מרתפים וחניונים תת קרקעיים ללא בינוי על-קרקעי יתוכננו לנשיאה של קרקע גנטית בעומק 1.5 מ', על מנת לאפשר בתי גידול נאותים להתפתחות עצים בוגרים.

תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום הוראות התכנית בהיבטים סביבתיים עם המחלקה.

תנועה-

יש לתאם את התכנית עם אגף תושבי"ה ולהטמיע את הנחיותיהם

יש להוסיף להוראות התכנית כי החניה תוצע בתת הקרקע במלואה.

תנאי להיתר יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש לאישור אגף תושבי"ה

כללי-

מפלס הכניסה יהיה במפלס המדרגה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת. יש לקבוע כי קירות התמך ידורגו באופן שמאפשר נטיעות ופיתוח שטח ועד גובה של 3 מ'. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית. שלביות הביצוע תקבע בהינף אחד. לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות למרחבים ציבוריים. יש לתאם את פתרון פינוי האשפה ועם אגף תברואה ולחסיף הוראות בהתאם. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין. יקבע בהוראות התכנית כי מערכות ותשתיות מכניות וחשמליות תמוקמנה בקומות החניה. לא תותר הצבת תשתיות כלפי השצ"פ והמעברים הציבוריים ולא תותר הבלטה שלהן מעל פני הקרקע בשטחי הציבור. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים ציבוריים אלא ישולבו בתת הקרקע בשטח המיועד למגורים. להסיר הערה לטבלה 5 כי יותר ניווד שטחי שרות מעל ומתחת לקרקע. יש לקבוע כי תוקם קרן אחזקה למשך 10 שנים לפחות להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'. תנאי להיתר בנייה יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר קביעת יחס החלפה לתכניות מאושרות יש לקבוע בהוראות כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 55 מ"ר. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרגות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס	

יש להוסיף סעיף להוראות התכנית בעניין החובה להקמה של קרן אחזקה ל- 10 שנים. יש להוסיף את הדוח החברתי לחלק ממסמכי הרקע לתכנית תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי עדכני לתכנית ליווי אזרחים ותיקים ובעלי צרכים מיוחדים וקבלת חו"ד עדכנית מהמחלקה לעבודה קהילתית. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי. התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה. השלמות חוות דעת של מחלקות הבאות: , גיחון, כבאות, חח"י, רשות העתיקות, שפ"ע, תוש"ה, תברואה, מידע תכנוני, והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית. 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 מצרניות. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות 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 'ירשוי ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות התכנית קובעת שטחי שרות מתחת לכניסה קובעת בהיקף של 700 מ"ר בלבד, יש לגלם את שטחי הבניה עבור כל השימושים הצפויים להיות בתת הקרקע, חניה, מחסנים, שטחי שרות כלליים לבניין ועוד נכסים: בכותרת סעיף 4.1 מגורים יש לציין מגורים ומוסדות ציבור בסעיף 4.1.1 יש לציין גם השימושים הציבוריים: גני ילדים	

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן :

בתא שטח מספר ____ תבנה כיתת גן בהיקף 130 מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה 175 מ"ר . בתא שטח מספר ____ תבנה כיתת גן בהיקף 130 מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה 175 מ"ר בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים : גן הילדים, החצר ושטח לשימושי קהילה/רווחה.

2. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה

להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים.

על כיתות הגן להיות נגישות ובקומת הקרקע.

רישום שטחים מבונים

תנאי למותן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי : _____ בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף

תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.

יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן : הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן : א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	

תיאור חדש להתנגדויות			
התכנית מציעה הריסה של שני מבני שיכון בני 4 קומות וגג רעפים עם 41 יח"ד מציעה בניין חדש הכולל מגדל של 26 קומות מעל אגף נמוך של בניה מרקמית הכוללת 4 קומות התכנית מציעה 260 מ"ר בנוי לצורכי ציבור + חצר צמודה לשימושים של גן ילדים + שימושי קהילה התכנית מציעה סה"כ יחידות דיור מכפיל של			

התוכנית הופקדה בתאריך 19/07/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 17/09/2024 .

לתכנית הוגשו שלוש התנגדויות :

התנגדות מספר 1 : ערן רזין ומוטי ניגר באמצעות עו"ד עופר גיטליץ ועו"ד שירין ברגותי עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית חלה על שטח של 2.42 דונם בשכונת בית הכרם, שכונה בעלת אופי ייחודי ומקורי, שכונה היסטורית, הידועה כשכונת גנים ירוקה
2. תכנית 16000 קודמה על ידי עיריית ירושלים כתכנית מתאר לשכונת בית הכרם יחד עם זאת, בשלהי שנת 2020 הועדה המקומית החליטה שלא להמשיך ולקדם את תכנית 16000 ולהפוך חלק מעקרונותיה לעקרונות מנחים במסגרת של תכנית אב.
3. נוכח עמדת הועדה המקומית בהתייחס לתכנית 16000 הועדה המחוזית החליטה לדחות את התכנית במתכונתה באותו מועד, אך קבעה כי עקרונותיה כפי שאומצו על ידי הועדה המחוזית ימשיכו לחול כמדיניות המנחה הגשת תכניות:
4. במסגרת תכנית 16000 סומנה החלקה כאזור מגורים ג' "הנחיות מיוחדות עפ"י תכנית מאושרת אחרת", ובה מותרת, לכאורה, בנייה של 12 קומות, וזאת בבנייה חדשה בלבד (התכנית מתירה בניה גבוהה של עד 18 קומות "בתאי שטח מצרניים לשד" הרצל, ואשר גודלם המינימלי הנו 2.5 דונם" ואולם ספק אם החלקה מושא ההתנגדות, מצרנית לשד" הרצל, ובכל מקרה, שטחה נמוך מ 2.5 מ"ר
5. במקביל לתכנית 16000 קודמה מדיניות הרק"ל לאורך ציר הרק"ל אומנם במפת מדיניות הרק"ל מיום 16.12.2019 סומנה בחזית הצפון-מזרחית של ציר שדרות הרצל, "מדיניות רק"ל נפחית+מגדלים", ואולם אין בכך כדי להתגבר על החלטה מאוחרת יותר ולפיה עקרונות תכנית 16000 מהווים את מדיניות התכנון באזור.
6. לחילופין בלבד, על הועדה לנמק מדוע לא תינתן עדיפות להחלטה המאוחרת בתכנית 16000 משנת 2021 על פני מדיניות הרק"ל משנת 2019 ועל הועדה, בכל מקרה, להביא במסגרת שיקוליה את העקרונות של תכנית 16000 שהנם תוצר של בחינה ממוקדת לבינוי הראוי בשכונה בהינתן אופייה הייחודי, ובכלל זה היותה שכונת גנים ותיקה וייחודית. ואלה טענות המתנגדים דחיית התכנית על הסף או לחילופין התאמתה לאופי השכונה.
7. המתנגדים מודעים לצורך בציפוף העיר, ואולם הם מצרים על כך ששכונה היסטורית וותיקה כמו שכונת בית הכרם, הגם שהמבנים מצויים בשולי השכונה, הנה שכונה שצריכה לאבד את אופייה רק בשל כך שעוברת לידיה רכבת קלה, ורק לשם תוספת יחידות דיור.
8. לאור הריסת אופיה של השכונה, מתנגדים רבים שוקלים לעזוב את השכונה שכל כך אהבו. מכלול המגדלים המתוכננים בצפונה של בית הכרם ללא תכלול וללא ראייה כוללת יביא את הקץ על הקהילה הוותיקה של צפון בית הכרם, שתתפזר לכל עבר, רבים ממנה אף מחוץ לירושלים
9. האיזון בין הצורך בציפוף העיר לבין השמירה על אופייה וייחודה, צריך להוביל לכך ששכונה כמו בית הכרם כולה, אינה אמורה לשנות את פניה לטובת "מיגדול" העיר וסיפוק פתרונות דיור כמו כל "ציר הרק"ל".
10. האמור גם מתחייב נוכח העובדה שההחלטה לראות בתכנית 16000 כמדיניות לשכונה הנה החלטה מאוחרת להחלטה בעניין מדיניות הרק"ל על כן, ובטרם יעלו המתנגדים את טענותיהם לגוף התכנית, תתבקש הועדה הנכבדה לשקול מחדש ולעומק את החלטתה לקדם את התכנית בהיקפי הבינוי והגבהים אשר הוצעו בה, ולהורות על דחייתה על הסף או לחילופין צימצומה באופן משמעותי, ובאופן התואם יותר את מה שהוצע בתכנית 16000 שאם לא כן, עליה לנמק את החלטתה ליתן עדיפות למדיניות רק"ל "העיוורת" לייחוד השכונות שהיא עוברת דרכן, לעומת העקרונות אשר אומצו בתכנית 16000 לאחר בחינה ממוקדת להיבטים הייחודיים של השכונה. המתנגדים סבורים כי תכנית 16000 מאפשרת עד 12 קומות וגם בבניה גבוהה (שאינה חלק מהחלקה) מותרים עד 18 קומות. הגדלת מרווחים מהחלקות הגובלות והעדר סבירות.

11. הועדה הנכבדה, עת היא מעניקה זכויות ומעמיסה על התשתיות הקיימות ומעמיסה על חיי התושבים הקיימים, "מתרצת" וקובעת כדבר שבשגרה, כי למעשה מדובר בשיפור משמעותי של המרחב הציבורי. האמירה כאמור מתבססת על העובדה שתכניות פינוי בינוי מפרישות ומציגות פיתוח שצ"פ נגיש לרווחת כל תושבי השכונה, תוכניות פינוי בינוי יוצרות שצ"פים ירוקים, לכאורה, לטובת התושבים בשכונה ונותנות מענה לצרכי האוכלוסייה במקום.
12. התכנית מושא ההתנגדות מאפשרת בינוי של 26 קומות מעל קומות המסד, מאפשרת, הלכה למעשה, תוספת של כמאה יח"ד נוספות, והנדיבות ניתנת ליזם התכנית ללא כל תועלת לציבור, ללא כל מענה לטובת השכנים כשמחצינה את כל הנזק על התושבים, אשר רק נפגעים מהתכנית (הפרשה של גן ילדים בתחום המבנה היא לעג לרש). יצוין שבמקור נדרשו שני גני ילדים בשטח בנוי של 130 מ"ר כל כיתה וחצר בגודל 175 מ"ר לכל כיתה גן, שיספקו אולי חלקית את גני הילדים עבור תוספת יח"ד ואולם גם הדרישה לשני גני הילדים צומצמה לגן ילדים אחד ומוסדות קהילתיים). יתרה מכך, גם השצ"פ המצומצם שהציעה התכנית צומצם בהחלטת הועדה המחוזית מיום 26/6/24. היה מצופה, לכל הפחות, כי בהריסת הבינוי הקיים ומתן אפשרות לבניה אינטנסיבית במתחם, תשמור הועדה על בינוי מוצע מרוחק מבתי השכנים (ולא רק המגדל) תוך שמירה של מרחקים סבירים של כ-8 מ' בין קו הבניין וגבול החלקה אשר יאפשר גם שבילים בין החלקות עם זכות מעבר לציבור ואולם ה"בניה המרקמית" מוצעת בקווי הבניין בדומה לבניה הקיימת. השכנים למעשה "משלמים" ואינם מקבלים דבר לכן, לטענת המתנגדים, תוספת הבניה המוצעת מחייבת לכל הפחות את הרחבת המרווח שבין הבינוי לגבול החלקה, באופן אשר יהיה בו כדי להרחיק את הבינוי ולצמצם ולו במעט את הנזק המידי מהקמת הפרויקט בקרבת הבתים הקיימים.
13. המתנגדים יטענו כי, לצורך הענקת היקפי הבינוי, שלכאורה בלבד, מתאפשרים על פי מדיניות הרק"ל, בתחום התכנית מושא התנגדות זו ותכניות אחרות המקודמות באזור, יש לבצע "ראייה כוללת
14. המתנגדים יטענו כי לאחרונה מאשרת הועדה הנכבדה עוד ועוד תכניות לפינוי בינוי בהיקפי בינוי עצומים. תוספת זו, מחייבת, ולו ברמת ההגיונות הבסיסית, עריכת תסקיר השפעה על הסביבה וכן בה"ת, המביאים בחשבון, את הבינוי הכולל המוצע בכל התכניות באזור ו בשכונה במצטבר, והצגתו לציבור וזאת בטרם קבלת החלטות בתכנית מושא ההתנגדות
15. לאמור יש להוסיף כי היקפי הבינוי המסיביים המוצעים בתכנית מושא התנגדות זו, ובתכניות הנוספות המקודמות במקביל בוועדה המחוזית כאמור, מחייב את בחינת מכלול ההיבטים הסביבתיים והתנועתיים של היקפים אלה במסגרת תסקיר השפעה על הסביבה כאמור, והפקדת התכנית מחדש להתנגדויות על מנת לאפשר שיתוף ציבור אמיתי ושקיפות של הליך התכנון, שאם לא כן, המדובר בפגם חמור בהליך התכנון, ופגיעה בזכות הציבור להיות שותף כאמור בהליך התכנון, שכן הבדיקות הסביבתיות תידחנה לשלב ההיתר, ולציבור לא תהיה כל זכות לומר את דעתו בהתייחס להיבטים אלה.
16. יצוין כבר עתה, כי רחוב רבי בנימין, בואכה לרחוב החלוץ מהווה כבר היום צוואר בקבוק הסובל מעומסי תנועה בלתי נסבלים מהרחובות רבי בנימין וחזון ציון. העמסת עומסי תחבורה נוספים על הקיים ובפרט (רחוב חזון ציון שהנו רחוב צר מאוד ללא מוצא ורחוב רבי בנימין, שאף הוא צר), יגרום לקריסה של כל מערך התחבורה והחניה באזור
17. התכנית והחניה מתבססים על מנהרה אשר אושרה בתכנית 894451 והתלויה גם בפרויקטים אחרים. ואולם התכנית מאפשרת, עד להקמתה של אותה המנהרה, את הכניסה לכל הפרויקט על תוספת עשרות רבות של יח"ד ומאות רכבים נוספים (לרבות לשטחים הציבוריים בתכנית) מרחוב חזון ציון. נקבע כי "עם פתיחת המנהרה לתנועה, יבוטל החיבור לחזון ציון". ואולם יודגש, תכנית 894451 טרם מומשה ולא ידוע מתי תתממש. למעשה, הדיירים צפויים לסבול את העמסת התנועה, שכבר היום כאמור סובלת מצוואר בקבוק, כשהכניסה היחידה הנה מרחוב חזון ציון, עוד תקופה ארוכה

18. מדובר על כשל תחבורתי בלתי סביר. יש לוודא, כי לא יאושר כל היתר בניה עד בנייתה של המנהרה, מכיוון שרחוב חזון ציון אינו יכול לשאת את הפרויקט לא בזמן הבניה ולא לאחריו.
19. המתנגדים שומרים על זכותם לצרף דו"ח תחבורתי לקראת הדיון בפני הועדה הנכבדה
20. הועדה מתבקשת לשקול תקן חניה גבוה מתקן החניה המופחת אשר גם הוא אינו מוצע במלואו – חניות לשטחי הציבור. ברור הוא כי במגדל המיועד תתגוררנה משפחות עם יותר מרכב אחד לדירה, והדבר רק יגרום להעמסה בלתי נסבלת על החניה הציבורית שאינה נותנת מענה מספיק לתושבים הקיימים, לא כל שכן לתושבים החדשים אשר ינסו לאתר מקומות חניה.
21. התכנית המופקדת אינה מונעת אפשרות לפיצול ההיתר. לפיכך התכנית מאפשרת לכאורה את הוצאת היתר החפירה, טרם הוצאת היתר הבניה לבינוי המוצע. יצוין כי בהמלצת מהנדס העיר הוצע כי "שלביות הביצוע תקבע בהינף אחד
22. המתנגדים יטענו כי לאור העובדה שמדובר במתחם המצוי בגבול עם בניין מגורים ורחובות קיימים מתפקדים ועמוסים, יש לקבוע שהתכנית תבוצע בהינף אחד, ולו על מנת לצמצם את הסיכון של בניה ארוכת שנים וחלילה שמא ייוותרו התושבים עם בור מול בתיהם. פגיעה קשה בשווי נכס המתנגדים ובאיכות חייהם, ללא הצגת תשתית עובדתית מספקת בפני הועדה
23. המתנגדים יטענו כי הפגיעה הצפויה מהיקפי הבינוי המוצעים בתכנית, תגרום לפגיעה אנושה בשווי הנכס שלהם, הן במהלך ביצוע העבודות והן עם סיומן
24. המתנגדים עוד יטענו כי ההכבדה הצפויה בתנועה כתוצאה מהיקפי הבינוי החרגים המוצעים בתכנית זו, הנה בלתי סבירה בשכונה כמו בית הכרם, בהינתן התשתיות שהיא נסמכת עליה.
25. חמור מכך הנו, שתכנית זו, כפי שצויין לעיל, על הבדיקות אשר בוצעו בה, נעדרת ראיה ובחינה כוללת, המביאה בחשבון את היקפי הבינוי המוצעים בתכנית זו, במצטבר עם אלה המוצעים בתכנית המוקדמות בסביבתה. בחינה פרטנית של השפעת היקפי הבינוי בכל תכנית בנפרד, אין בה כדי לשקף את מידת הפגיעה העצומה בגין הבינוי הכולל בתכניות האמורות במצטבר ואין בו כדי לספק את התשתית העובדתית והמקצועית המתחייבת בפני הוועדה, לצורך קבלת החלטה בתכנית.
26. התכנית קובעת כי "במפלס' תת הקרקע' ניתן לבנות שטחי חניה של כ 85% משטח המגרש". בהמלצת מהנדס העיר להפקדת התכנית נקבע כי "יש לצמצם את תכנית הבניה בנספח הבינוי ל – 85% בלבד בתת הקרקע לצורך שמירה על חלחול מי נגר
27. ע"פ נספח הבינוי התת קרקעי, הבניה המתוכננת הינה עד גבולות המגרש, בצמוד לבניין המתנגדים. המתנגדים מבקשים לקבוע כי כל הבניה בתת הקרקע לא תחרוג מתכנית של לא רק חניות (ולקבוע את קווי הבניין לבניה התת קרקעית בהתאם, קרי, להרחיב את המרווח שבין קו הבניין לגבול החלקה התת קרקעי המצוי בסמוך למגרשי המגורים הגובלים.
28. המתנגדים יטענו שוב, כי הפגיעה הצפויה מהיקפי הבינוי המוצעים בתכנית, תגרום לפגיעה אנושה בשווי הנכס שלהם, הן במהלך ביצוע העבודות והן עם סיומן. הסדרת קווי הבניין כאמור, מחייבת על מנת לצמצם את הסיכון הקיים מהבניה הצמודה לחלקת המתנגדים.
29. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המתנגדים יטענו כי יש להורות על ביטול ו/או תיקון הוראות התכנית בהיבטים המפורטים להלן: א
30. אין שום הצדקה להוראת גמישות המאפשרת "להמיר שטחי שרות לטובת שטחים עיקריים" (הערה ד' לטבלה 5). יצוין כי בהמלצת מהנדס העיר להפקדת התכנית הוצע "להסיר הערה לטבלה 5 כי יותר ניווד שטחי שרות מעל ומתחת לקרקע", בעניינו הגדילה התכנית ואפשרה אף המרת שטחי שרות והפיכתם לשטחים עיקריים. יש לבטל את הוראת הגמישות
31. התכנית לכאורה, אינה מאפשרת מסחר ואולם מתייחסת לזכויות הבניה ה"מותנות", לגביהם התכנית קובעת ש"לא ניתן לנייד לשימושים אחרים". יש לקבוע כי שינוי השימוש ממגורים, בכל תחום התכנית, יהווה סטייה ניכרת.

32. התכנית אינה מקבעת את הגובה האבסולוטי של הבינוי. התכנית אמנם קובעת כי גובה הבניה יהיה 84 מ' מעל קומת/קומות מסד, לכאורה התכנית קובעת שגובה הבינוי, בנספח הבינוי מחייב, ואולם קיימת אי בהירות האם הכוונה לגובה אבסולוטי. המתנגדים יבקשו לקבוע כי הגובה האבסולוטי המצויין בנספח הבינוי כמו גם הגובה של 84 מ' מהווים סטייה נכרת.

33. אין שום הצדקה לקביעת גמישות במספר יחידות הדיור בפרויקט בתוספת 10% קרי הועדה אישורה 119 יח"ד ואולם לאור סעיף הגמישות מותרות, הלכה למעשה 131 יח"ד. כאשר החלטה זו תהיה בידי הועדה המקומית, ללא כל שיתוף ציבורי. הועדה מתבקשת לקבוע כי כל סטייה ממספר יחידות הדיור הקבוע בתכנית, תוך ביטול ה"גמישות", יהווה סטייה ניכרת

התנגדות מספר 2 : אריאלה קורנפלד בשם מנהל קהילתי בית הכרם עיקרי ההתנגדות:

1. מתנגדים לכך שבשלב הראשון הכניסה לחניה של הפרויקט תהיה מרחוב חזון ציון מכיוון שהוא לא יכול לקלוט את התנועה המוצעת.
2. לחילופין יש לקבוע תקן חניה מופחת בשלב הראשון.

התנגדות מספר 3 : אסף וקשלק עיקרי ההתנגדות:

1. התנגדות לחיבור תחבורתי לשכונה הוותיקה בבית הכרם - התוכנית והיקפה המשמעותי נכתבו ואושרו על בסיס בניית הכביש ההיקפי החדש הממוקם בשכונת בית הכרם הירוקה ושאינו עם דופן צמודה לרחוב הרצל (ממוקם במרחק של כ-30 מטרים מרחוב אל תוך השכונה).
2. התוכנית כוללת 171 חניות על אף שמדובר בתוכנית במרחק שנמוך מ-300 מטרים גם מתחנת הקו האדום וגם נמוך מ-300 מטרים מתחנה של הקו הירוק של הרכבת הקלה.
3. בפועל, בשלב מאוחר, אושר חיבור "זמני" לחזון ציון עד אשר יבנו הכביש והמנהרה החדשים (בכפוף לאישור יועץ התחבורה של הוועדה כאמור בהחלטת הוועדה מיום 23.5.23), תהליך שיכול לקחת תקופה של שנים רבות ואף עשר שנים או יותר כפי שאנחנו מכירים מפרויקטים דומים. חיבור זה יש לבחון ולאשר לא רק ברמת הבניין והרחוב, אלא ברמת ההשפעה שיש לו על כלל הרחובות בשכונה.
4. רחוב חזון ציון בו ממוקם הפרויקט ואליה התנועה תזרום, הינו רחוב קטן מאד וצר, אשר מתחבר לרחוב רבי בנימין שגם הוא צר – ועל אף ששיניהם מוגדרים כדו-סטריים, בפועל בחלק משמעותי מהזמן הם בעלי נתיב פנוי אחד ולא ניתן לעבור בו זמנית עם שתי מכוניות לשני הכיוונים. התנועה מהרחובות מופנת על עבר רחוב החלוץ אשר סובל רבות גם כן מכך וסופג את התנועה מרחובות אלו.
5. כבר כיום אזור זה סתום בבוקר זמן רב בשל החיבור של כלל הרחובות לאותה נקודה בחלוץ ולאחר מכן לרחוב הרצל עם מספר המכוניות הקיים – כלומר נוצרים פקקים ארוכים הן בחזון ציון, הן ברבי בנימין והן ברחוב החלוץ והרחובות שמוזנים אליו.
6. הוספת 171 מכוניות לרחוב חזון ציון, אשר להערכתי מהווה בבניין אחד למעלה מ-50% מכלל החניות המוסדרות הקיימות כיום ברחוב, יוביל לאסון תחבורתי, סביבתי וחברתי שהשפעותיו יהיו הרבה מעבר לרחוב זה, יעצור בפועל את התנועה ברבי בנימין, בחלוץ, בכרמון, ברחוב השחר ואף בגיא.
7. יש לבטל לחלוטין את החיבור "הזמני" לרחוב חזון ציון ולאפשר רק חיבור לכביש ההיקפי בלבד כבר משלב ראשון לאור ההשפעה ההרסנית של הפרויקט של השכונה.

- יש להפחית את מספר החניות בבניין בהתאם לתקן מקובל בכל הארץ לבנייה בצמוד לקווי רכבת קלה (במקרה זה אף לשני קווי רכבת קלה), בוודאי שלא יותר ממכונת אחת לדירה.
8. ככל שלא קיים פתרון, על אף הנזק התחבורתי באישור התוכנית במתכונת הנוכחית, יש לאפשר שימוש חלקי בחניון בהתאם לתקינה נמוכה ורק לאחר פתיחת הכביש ההקפי לאפשר את פתיחת כלל החניון.
9. כך, יש לאשר תקן של לכל היותר 0.8 חניות לדירה מעל 95 מטרים ו-0.5 חניות לדירה מתחת ל-95 מטרים עד פתיחת הכביש ההקפי ולוודא סגירה פיזית של החניות שאינן רשאיות בשימוש – עד פתיחת הכביש ההקפי.
10. בכל מקרה, על אף שהמענה הנכון הוא ביטול החיבור הזמני והתניית הבנייה בבניין הכביש ההקפי, יש להבהיר בוועדה כי גם אם תאושר הכניסה כאמור על אף הנזק שתיצור לשכונה ולתושביה, היא תיסגר באופן הרמטי לכניסה וליציאה עם פתיחת הכביש ההקפי בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 23.5.23 שקבעה שמדובר ב"חיבור תנועה זמני".
11. חוות הדעת של שמאי הפרויקט קבעה כי שווי מ"ר בנוי של הבניין בשכונת בית הכרם הוותיקה הינו כ-30,000, שם בעוד מירב ההשוואה הייתה דווקא לפרויקטים בקריית משה או יפה נוף אשר זולים משמעותית מבית הכרם הוותיקה בה נמצא רחוב חזון ציון אשר בו ממוקם הפרויקט בפועל. כך לדוגמא, הדו"ח השווה את הפרויקט המוצע לפרויקט רובע 1 בקצה קריית משה כפרויקט שלכאורה רלוונטי לקביעת מחיר למ"ר בפרויקט בשכונת בית הכרם לפי פערי המחיר הקיימים בין השכונות. גם ההשוואה לבניינים ברוב הרצל (כדוגמת הרצל 62 בחוות דעת השמאי) הושוו לבניינים בקריית משה בממוצע של 28,000 ₪ למטר, בעוד בפועל בניינים ברוב הרצל בבית הכרם נמכרים גם בכ-40,000 ₪ למטרים ולא צורפו כלל לחוות הדעת. לצורך השוואה, על פי אתר מדל"ן המבוסס על מחירי עסקאות אמיתיות בשכונה, המחיר הממוצע בבית הכרם הוא 41,200 ₪ למ"ר, מחיר שכולל בממוצע גם דירות ישנות מאד ולא משופצות. כאמור, היה צריך לבצע השוואה בדוח השמאי לפרויקטים מקבילים בשכונה בה נמצא הפרויקט ולא בשכונות אחרות (גם אם בקו אווירי לא משמעותי) בהן המחיר הממוצע למטר נמוך יותר משמעותית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שהמתנגדים מודעים לצורך בציפוף העיר, ואולם הם מצרים על כך ששכונה היסטורית וותיקה כמו שכונת בית הכרם, הנה שכונה שצריכה לאבד את אופייה רק בשל כך שעוברת לידיה רכבת קלה, ורק לשם תוספת יחידות דיור, כשספק אם יימצאו דיירים אשר ירצו להגיע, לשכונת בית הכרם, אשר נוכח הליכי התכנון המקודמים בה, כבר רחוקה מלשקף את צבינה המקורי של העיר ירושלים והשכונה ההיסטורית בפרט, והכל תוך פגיעה קשה בתושבים הקיימים. הוועדה בחנה את הטענה לפיה הבינו המוצע אינו תואם את אופי השכונה והאוכלוסייה, ישנה את צבינה ויפגע במרקם השכונתי ובנוף. ראשית תציין הוועדה כי היא 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 50 שנה, אשר אינם מספקים לרוב תנאי דיור נאותים בהתאם לתקנים העדכניים.

מעבר לכך, בבסיס ההתחדשות העירונית עומדת גם התפיסה לפיה להגדלת הצפיפות העירונית יתרונות רבים, ובהם יעול 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 התלווים בסף משתמשים מינימאלי, החייאת הרחובות בפעילות אנושית מגוונת, ועוד.

בהמשך לאמור הוועדה תציין כי במסגרת הפיתוח העירוני וההתחדשות העירונית אכן משתנה אופי הבינוי בחלק מן השכונה. עם זאת, מדובר בשינוי מבורר, הכולל את חידוש הבינוי הוותיק בעיר בהתאם לסטנדרטים מודרניים לרבות הגדלת היצע החניה, הבטחת עמידות בפני רעידות אדמה, שילוב מרחבים מוגנים ועירוב שימושים. זאת לצד שדרוג השלד הציבורי על ידי הרחבת מדרכות, הגדלת הנגישות לציר הרק"ל ותוספת גינות ושטחים ציבוריים בנויים. עוד יצוין כי דברים אלו נכונים ביתר שאת למתחם בענייננו, המצוי בצמוד לציר הרכבת הקלה.

בשכונת בית הכרם קודמה תכנית 16000 שקבעה את המדיניות בשכונה וגם לאחר ביטולה כתכנית סטטוטורית היא ממשיכה להוות מדיניות בשכונה.

על פי תכנית 16000 רוב שכונת בית הכרם ההיסטורית והשולים שלה הוגדרו לבניה נמוכה של בין 3 ל 5 קומות ורק באזורים לאורך ציר הרק"ל וממערב לציר הרצל ומדרום לרחוב הרצל וממזרח לרחוב פרבשטין מקודמות תכניות לבניה אינטנסיבית יותר.

בכל שכונה נערך תהליך דומה של סימון אזורים להתחדשות עירונית לצד אזורים בהם יש שימור או בניה נמוכה יותר.

הבינוי המוצע מציע טיפול בשיכונים ישנים שיש צורך לעשות בהם פינוי בינוי לטובת התושבים הקיימים ואין בכך כדי לשנות את אופיה של בית הכרם או למנוע מדיירים חדשים להגיע לשכונה.

2. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שהאמור גם מתחייב נוכח העובדה שהחלטה לראות בתכנית 16000 כמדיניות לשכונה הנה החלטה מאוחרת להחלטה בעניין מדיניות הרק"ל - במסגרת הדיון במדיניות הרק"ל הוחלט בשכונת בית הכרם לקבוע מדיניות שתחיל את מדיניות הרק"ל על שכונת בית הכרם ואף נקבע כי הצד המזרחי של בית הכרם למרות שהוא על ציר רק"ל יוכל להציע בניה של עד 10 קומות גם במגרשים גדולים כדי לכבד את בית הכרם ההיסטורית ולהימנע להציע מגדלים בחלק המזרחי מרחוב יפה נוף ועד כיכר האפט ויאפשר בניה לגובה ממזרח לרחוב פרבשטין.

3. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שעל כן, ובטרם יעלו המתנגדים את טענותיהם לגוף התכנית, תתבקש הוועדה הנכבדה לשקול לעומק את החלטתה לקדם את התכנית בהיקפי הבינוי והגבהים אשר הוצעו בה, ולהורות על דחייתה על הסף או לחילופין צמצומה באופן משמעותי, ובאופן התואם יותר את מה שהוצע בתכנית 16000 שאם לא כן, עליה לנמק את החלטתה ליתן עדיפות למדיניות רק"ל "העיוורת" לייחוד השכונות שהיא עוברת דרכן, לעומת העקרונות אשר אומצו בתכנית 16000 לאחר בחינה ממוקדת להיבטים הייחודיים של השכונה. - התכנית המופקדת אינה מקודמת על פי מדיניות רק"ל אלא מקודמת כתכנית פינוי בינוי על כל המשתמע מכך מבחינת חישוב זכויות הבניה ותמהיל השימושים ולכן זכויות הבניה נובעות מחישוב שמאי ולא מחישוב זכויות על פי מדיניות רק"ל.

4. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין שהתכנית מושא ההתנגדות מאפשרת בינוי של 26 קומות מעל קומות המסד, מאפשרת, הלכה למעשה, תוספת של כמאה יח"ד נוספות, והנדיבות ניתנת ליזם התכנית ללא כל תועלת לציבור, ללא כל מענה לטובת השכנים כשמחצינה את כל הנזק על התושבים, אשר רק נפגעים מהתכנית (הפרשה של גן ילדים בתחום המבנה היא לעג לרש). יצוין שבמקור נדרשו שני גני ילדים בשטח בנוי של 130 מ"ר כל ביתה וחצר בגודל 175 מ"ר לכל ביתת גן, שיספקו אולי חלקית את גני הילדים עבור תוספת יח"ד ואולם גם הדרישה לשני גני הילדים צומצמה לגן ילדים אחד ומוסדות קהילתיים). יתרה מכך, גם השצ"פ המצומצם שהציעה התכנית

צומצם בהחלטת הועדה המחוזית מיום 26/6/24. היה מצופה, לכל הפחות, כי בהריסת הבינוי הקיים ומתן אפשרות לבניה אינטנסיבית במתחם, תשמור הועדה על בינוי מוצע מרוחק מבתי השכנים (ולא רק המגדל) תוך שמירה של מרחקים סבירים של כ 8 מ' בין קו הבניין וגבול החלקה אשר יאפשר גם שבילים בין החלקות עם זכות מעבר לציבור ואולם ה"בניה המרקמית" מוצעת בקווי הבניין בדומה לבניה הקיימת. השכנים למעשה "משלמים" ואינם מקבלים דבר- התכנית מקצה את השטח שהתבקש על ידי המחלקה למדיניות תכנון, לעניין הפרשת קרקע לאור המיקום של המגרש והמגרשים מסביבו התכנית מציעה בינוי מרקמי הדומה לבינוי הקיים בבנין מדרום ומעליו מגדל, לעניין קווי הבניין יש לתקן את מסמכי התכנית באופן שייקבעו את קווי הבניין בהתאם להחלטה להפקדה, 4 מטר לבניה הנמוכה ו 6 מטר למגדל לכיוון דרום - קווי בניין סבירים לאור מיקום הבניין מדרום והמרחקים המתקבלים.

5. לדחות את ההתנגדות בעניין שהמתנגדים יטענו כי לאחרונה מאשרת הועדה הנכבדה עוד ועוד תכניות לפינוי בינוי בהיקפי בינוי עצומים. תוספת זו, מחייבת, ולו ברמת ההגינות הבסיסית, עריכת תסקיר השפעה על הסביבה וכן בה"ת, המביאים בחשבון, את הבינוי הכולל המוצע בכל התכניות באזור ו בשכונה במצטבר, והצגתו לציבור וזאת בטרם קבלת החלטות בתכנית מושא ההתנגדות- התכנית בפני עצמה וגם התכנית יחד עם התכניות המקודמות בסביבתה אינן מצריכות תסקיר השפעה על הסביבה או בחינה של בה"ת מכיוון שלא מדובר על היקפים המצדיקים זאת.

וועדות התכנון בוחנות את כל התכניות יחד מתוך מטרה לשפר את המרחב הציבורי. ככול הניתן ולחבר בין כל התכניות גם בהיבטי השטחים הציבוריים וגם לעניין מיקום הבנייה החדשה, ולראיה החלופות השונות וההחלטות השונות שהתקבלו במהלך הבחינה. של התכניות בוועדה עד לשלב בחירת החלופה הנבחרת.

6. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שיצוין כבר עתה, כי רחוב רבי בנימין, בואכה לרחוב החלוץ מהווה כבר היום צוואר בקבוק הסובל מעומסי תנועה בלתי נסבלים מהרחובות רבי בנימין וחזון ציון. העמסת עומסי תחבורה נוספים על הקיים ובפרט (רחוב חזון ציון שהנו רחוב צר מאוד ללא מוצא ורחוב רבי בנימין, שאף הוא צר), יגרום לקריסה של כל מערך התחבורה והחניה באזור התכנית והחניה מתבססים על מנהרה אשר אושרה בתכנית 894451 והתליה גם בפרויקטים אחרים. ואולם התכנית מאפשרת, עד להקמתה של אותה המנהרה, את הכניסה לכל הפרוייקט על תוספת עשרות רבות של יח"ד ומאות רכבים נוספים (לרבות לשטחים הציבוריים בתכנית) מרחוב חזון ציון. נקבע כי "עם פתיחת המנהרה לתנועה, יבוטל החיבור לחזון ציון". ואולם יודגש, תכנית 894451 טרם מומשה ולא ידוע מתי תתממש. למעשה, הדיירים צפויים לסבול את העמסת התנועה, שכבר היום כאמור סובלת מצוואר בקבוק, כשהכניסה היחידה הנה מרחוב חזון ציון, עוד תקופה ארוכה

מדובר על כשל תחבורתי בלתי סביר. יש לוודא, כי לא יאושר כל היתר בניה עד בנייתה של המנהרה, מכיוון שרחוב חזון ציון אינו יכול לשאת את הפרוייקט לא בזמן הבניה ולא לאחריו- לאור העובדה שהפרוייקט מצפון כבר אושר ופתח תיק היתר בניה והוא כולל במסגרת ההיתר את המנהרה לכל ירכב מצפון יש לקבוע כי הכניסה היחידה לפרוייקט תהיה מהמנהרה ולא תותר כניסה או יציאה גם זמנית מרחוב חזון ציון.

7. לדחות את התנגדות בעניין שהועדה מתבקשת לשקול תקן חניה גבוה מתקן החניה המופחת אשר גם הוא אינו מוצע במלואו – חניות לשטחי הציבור. ברור הוא כי במגדל המיועד תתגוררנה משפחות עם יותר מרכב אחד לדירה, והדבר רק יגרום להעמסה בלתי נסבלת על החניה הציבורית שאינה נותנת מענה מספיק לתושבים הקיימים, לא כל שכן לתושבים החדשים אשר ינסו לאתר מקומות חניה. - שטח התכנית נמצא בסמוך ובצמוד לתחנת הרכבת הקלה ברחוב הרצל. מדיניות התכנון הברורה בארץ בכלל ושל הוועדה המחוזית בירושלים בפרט היא ציפוף לאורך צירי מערכות תחבורה ציבורית עתירת נוסעים, והקטנת תקן החניה באזורים אלו. זאת מאחר שלתושבים הוותיקים באזור ולתושבים העתידיים קיימת חלופה תחבורתית מצוינת לשימוש היומיומי ברכב הפרטי

8. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שהתכנית המופקדת אינה מונעת אפשרות לפיצול ההיתר. לפיכך התכנית מאפשרת לכאורה את הוצאת היתר החפירה, טרם הוצאת היתר הבניה לבינוי המוצע. יצוין כי בהמלצת מהנדס העיר הוצע כי "שלביות הביצוע תקבע בהינף אחד, המתנגדים יטענו כי לאור העובדה שמדובר במתחם המצוי בגבול עם בנייני מגורים ורחובות קיימים מתפקדים ועמוסים, יש לקבוע שהתכנית תבוצע בהינף אחד, ולו על מנת לצמצם את הסיכון של בניה ארוכת שנים וחלילה שמא ייוותרו התושבים עם בור מול בתיהם. פגיעה קשה בשווי נכס המתנגדים ובאיכות חייהם, ללא הצגת תשתית עובדתית מספקת בפני הועדה - המטרה של סעיף זה לעבוד במקביל ולחסוך זמן של ביצוע הפרוייקט, הנושא יתואם מול מהנדס העיר בשלב היתרי הבניה
9. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שהמתנגדים יטענו כי הפגיעה הצפויה מהיקפי הבינוי המוצעים בתכנית, תגרום לפגיעה אנושה בשווי הנכס שלהם, הן במהלך ביצוע העבודות והן עם סיומן - התכנית תואמת למדיניות המעודדת התחדשות עירונית בעיר ככל והמתנגדים יהיו סבורים שהם נפגעים מהתכנית הם יוכלו לפעול בתהאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
10. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שאין שום הצדקה להוראת גמישות המאפשרת "להמיר שטחי שרות לטובת שטחים עיקריים" הערה ד' לטבלה 5). יצוין כי בהמלצת מהנדס העיר להפקדת התכנית הוצע "להסיר הערה לטבלה 5 כי יותר ניוד שטחי שרות מעל ומתחת לקרקע", בענייננו הגדילה התכנית ואפשרה אף המרת שטחי שרות והפיכתם לשטחים עיקריים. יש לבטל את הוראת הגמישות - יש לתקן את הסעיף באופן שיתיר העברת שטחים רק מעל לקרקע אל מתחת לקרקע ולא להיפך.
11. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שהתכנית לכאורה, אינה מאפשרת מסחר ואולם (מתייחסת לזכויות הבניה ה"מותנות", לגביהם התכנית קובעת ש"לא ניתן לנייד לשימושים אחרים". יש לקבוע כי שינוי השימוש ממגורים, בכל תחום התכנית, יהווה סטייה ניכרת - לא ניתן לשנות או להוסיף שימושים נוספים בשלב היתר הבניה ולכן אין צורך בסעיף סטייה ניכרת לעניין זה.
12. **לקבל את ההתנגדות** לעניין שהתכנית אינה מקבעת את הגובה האבסולוטי של הבינוי. התכנית אמנם קובעת כי גובה הבניה יהיה 84 מ' מעל קומת/קומות מסד, לכאורה התכנית קובעת שגובה הבינוי, בנספח הבינוי מחייב, ואולם קיימת אי בהירות האם הכוונה לגובה אבסולוטי. המתנגדים יבקשו לקבוע כי הגובה האבסולוטי המצוין בנספח הבינוי כמו גם הגובה של 84 מ' מהווים סטייה ניכרת - יש לקבוע סטייה ניכרת לעניין גובה הבניין.
13. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין שאין שום הצדקה לקביעת גמישות במספר יחידות הדיור בפרוייקט בתוספת 10% קרי הועדה אישורה 119 יח"ד ואולם לאור סעיף הגמישות מותרות, הלכה למעשה 131 יח"ד. כאשר החלטה זו תהיה בידי הועדה המקומית, ללא כל שיתוף ציבור! הועדה מתבקשת לקבוע כי כל סטייה ממספר יחידות הדיור הקבוע בתכנית, תוך ביטול ה"גמישות", יהווה סטייה ניכרת - לאור העובדה שהתכנית מבוססת על בחינה שמאית אכן אין הצדקה לאפשר תוספת של 10 אחוז יחידות דיור בשלב היתר הבניה ולכן יש לבטל את הסעיף, יחד עם זאת לאור המדיניות התקפה כיום לא מקובל לקבוע הוראה זו בסטייה ניכרת.
14. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין שיש להפחית את מספר החניות בבניין בהתאם לתקן מקובל בכל הארץ לבנייה בצמוד לקווי רכבת קלה (במקרה זה אף לשני קווי רכבת קלה), בוודאי שלא יותר ממכונית אחת לדירה. - התכנית קובעת כי תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף, מכיוון שתקן החניה הקיים אינו מתייחס להפחתה בתקן בקרבה לציר רק"ל יש לקבוע במסגרת התכנית כמקובל כי תקן החניה יהיה 1:1 ולא מעבר לכך.
17. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין שחוות הדעת של שמאי הפרוייקט קבעה כי שווי מ"ר בנוי של הבניין בשכונת בית הכרם הוותיקה הינו כ-30,000, שם בעוד מירב ההשוואה הייתה דווקא לפרוייקטים בקריית משה או יפה נוף אשר זולים משמעותית מבית הכרם הוותיקה בה נמצא רחוב חזון ציון אשר בו ממקום הפרוייקט בפועל. כך לדוגמא, הדו"ח השווה את הפרוייקט המוצע לפרוייקט רובע 1 בקצה קריית משה כפרוייקט שלכאורה ולוונטי לקביעת מחיר למ"ר בפרוייקט בשכונת בית הכרם לפי פערי המחיר הקיימים בין השכונות. גם ההשוואה לבניינים ברחוב הרצל (כדוגמת הרצל 62 בחוות דעת השמאי) הושו לבניינים בקריית משה בממוצע של 28,000 ש"ל למטר, בעוד בפועל

בניינים ברחוב הרצל בבית הכרם נמכרים גם בכ40,000- ש' למטרים ולא צורפו כלל לחוות הדעת. לצורך השוואה, על פי אתר מדל"ן המבוסס על מחירי עסקאות אמיתיות בשכונה, המחיר הממוצע בבית הכרם הוא 41,200 ש' למ"ר, מחיר שכולל בממוצע גם דירות ישנות מאד ולא משופצות. כאמור, היה צריך לבצע השוואה בדוח השמאי לפרויקטים מקבילים בשכונה בה נמצא הפרויקט ולא בשכונות אחרות (גם אם בקו אווירי לא משמעותי) בהן המחיר הממוצע למטר נמוך יותר משמעותית- תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה בחינה חוזרת של השמאות על ידי השמאי של הוועדה המחוזית והפחתת הזכויות בהתאם לבחינה החדשה.

18. להוסיף להוראות התכנית שהשטח הציבורי הבנוי ייוחד לוועדה המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.

19. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום של השטח הציבורי עם האגף למבני ציבור.

20. יש לבטל את האפשרות למיקום של מחסנים מעל לקרקע והגדלת נפח הבניין בעשרות מטרים לצורך כך, מחסנים יש למקם בתת הקרקע בלבד ולא מעל לקרקע, יש לתקן את כל המסמכים בהתאם ולצמצם את תכנית המגדל בהתאמה.

21. לתקן את הניסוח של סעיף 7.2 לסעיף השמדה עצמית כמקובל ולא כפי שמקובל כרגע שאין לו משמעות.

22. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע של השטחים הציבורים ומסירתם לעיריית ירושלים.

23. לקבוע בהוראות התכנית כי החלוקה לאגף של 4 קומות ומגדל היא מחייבת ולא יהיה ניתן לשנות את הבינוי בשלב היתר הבניה.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 9

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1193085	כאשיאן יוסף חיים	מולדבסקי יצחק	ועדה מקומית	16/07/23
רחוב, שכונה:				
אמרי קלמן 10, פסגת זאב				

גוש	חלקה	בשלמות
30664	6	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/08/2023	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: מבדיקת ההיתרים המאושרים בחלקה, נמצא כי ביח"ד המבקשת הרחבה במפלס +5.60, בחזית הצפונית של הבניין, נבנתה מרפסת שלא תואמת את היתר הבניה המאושר. אם מבוקשת הרחבה של המרפסת, יש לסמן כשטח מוצע באדום בנספח הבינוי ולציין בהוראות התכנית. נספח הבינוי יציג קומה מוצעת, קומה מתחת ומעל המוצע (גג) ותכנית העמדה של הבניין בלבד. יש ולהסיר יתר הקומות מאחר ואין בהן שינוי. לפי בדיקה בתצ"א נראה שיש מרפסות בבניין שנסגרו ללא היתרים ובנוסף סככות במפלס הקרקע, יש לסמנם להריסה ולהציגם בנספחי הבינוי והתשריט בצורה ולקבוע הוראות להריסה בתקנון. יש להשלים אישורי חוו"ד הגורמים, להלן: אישור כיבוי אש. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות. יש לשנות את סעיף 1.4.1 לחיזוק על פי התקן ולא על פי תמא 38. 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. הערות טכניות: הוראות התכנית: סעיף 1.6 יש להוסיף את תכנית המתאר המקומית לירושלים, יחס החלפה. סעיף 1.7 יש לציין שנספח הבינוי מחייב רק לעניין מספר הקומות וגובה הבינוי. סעיף 4.1.2 א' – להסיר התייחסות לתוספות בניה בקומה א' (מפלס +2.80). סעיף 4.1.2 ב' - לציין נספח כי בינוי מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות וגובה הבינוי. טבלה 5 - יש להוסיף בטבלת הזכויות מס' יח"ד. סעיף 7.1 - יש להגדיר את שלביות הביצוע - הבנייה תבוצע בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייה בשלבים. ולהסיר יתר ההוראות בנושא. סעיף 7.2 – יש להוסיף - זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה. תשריט: יש להסיר סימון ע"ג התשריט לעניין עצים לשימור, מאחר ואין נגיעה בקרקע ואין צורך בהצגתם. נספח בינוי: יש לפרט את תכנית קומת הגג, לרבות הצגת חדר מדרגות משותף העולה אל הגג. יש להציגו בחתכים ובחזיתות. סומנה מרפסת בחזית צפונית ליח"ד המוצעת אשר אינה תואמת להיתר מבחינת גודל, יש לבדוק ולתאם תיקון מול המחלקה.	

תיאור חדש להתנגדויות	
מטרת התכנית: תוספת קומה עליונה ותוספות בניה בקומה ב' לשם הרחבות יח"ד קיימות רחוב אמרי קלמן 10 הוראות התכנית: 1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים לאזור מגורים ב' 2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:	

- א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה ב', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
4. הגדלת שטחי הבניה הכוללים בשטח ל – 877.4 מ"ר, מתוכם 776.53 מ"ר שטחים עיקריים (617.32 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 159.21 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו – 100.87 מ"ר שטחי שירות (71.26 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 29.61 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת)
5. הגדלת מספר קומות מ-4 קומות ל-5 קומות.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.
- תכנית מאושרת:**
- תכנית 3334 משנת 1986 ותכנית 3058'א' משנת 1985. המגרש נקבע כאזור מגורים. מגרש 116.
- התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית.**

התוכנית הופקדה בתאריך 23/02/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 23/04/2024 .

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מאת עו"ד מיכאל ורזגר בשם אילנה סיני, בעלי זכויות בחלקה 6/1 בגוש 30664.

עיקרי ההתנגדויות:

- שטח הגג שעליו אמורה להיבנות תוספת הבניה הינו חלק מרכוש משותף של הבניין. עקב כך, למתנגדת יש זכויות קנייניות בשטח זה ומעולם לא ניתנה הסכמתה לבינוי בשטח הגג המשותף ולא תסכים שזכויותיה הקנייניות ילקחו ממנה.
- מבקש התכנית מצהיר כי הוא מחזיק בהסכמתם של רוב בעלי הדירות בבניין, אך נודע כי מבין ארבעת בעלי הדירות שנתנו הסכמתם, שניים סברו כי מדובר בתוספת של ממ"ד בלבד.
- הבניין מיועד להתחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי, קידום התכנית יביאו לעיכוב משמעותי בפרוייקט הפינוי בינוי וככל הנראה גם לביטולו.

4. ככל שהתכנית כוללת בניית ממ"ד שנתמך בקירות שיסודותיהם בקרקע, לדירת המתנגדת מוצמדת חצר שערכה הכלכלי רב ולא יעלה על הדעת שחלק מחצר זו ייגזל ממרשתי.
5. באזור קיימת מצוקת חנייה, תוספת דירה תוסיף ותחמיר את הבעיה.

התנגדות מספר 2, 3:

מאת עו"ד אלחנן ברוכמן בשם רובין וסבינה כהן, בעלי זכויות ברח' אמרי קלמן 10, דירה 2 ובשם אליעזר בהצור, בעל זכויות ברח' אמרי קלמן 10, דירה 4.

עיקרי ההתנגדויות:

1. אהרון כץ הגיע לדירתי ואמר לי שרוצה לבנות חדר קטן על הגג וביקש לחתום על הסכמתי לתכנית, בעת קבלת התכנית גיליתי שמתוכננת קומה נוספת על הגג, חתימתי ניתנה לתוספת חדר לאהרון כץ ולא לתוספת קומה. הבקשה היא תוספת קומה על רכוש משותף וזאת בכדי לעשות רווח שלא כדין על מנת להגדיל את זכויות הבניה במקרה של פינוי בינוי.
2. תוספת הבניה תפגע במרקם וייחודיות הבניין.

בדיון הקודם בתאריך 8/6/2024 הוחלט:

לדחות את ההכרעה לצורך הידברות בין הצדדים לעניין קבלת ההסכמות הנדרשות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (33 אחוז עבור בנייה על רכוש משותף) או שינוי התכנית והוספת הרחבות נוספות ליתר הדיירים בבניין .
הוועדה קובעת כי יש להעביר את תוצאות ההידברות תוך 45 ימים.
יובהר כי בכל מקרה התוספות המוצעות בקומה האחרונה הם עבור הרחבות דיור ולא עבור תוספת יחידות דיור חדשות.

התקבל מכתב מיזם התכנית שלא הצליחו להגיע להסכמות והוא מבקש לקבל החלטה בתכנית

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדויות בנושא ההסכמות לתכנית - התכנית מציעה הרחבות דיור לשתי יח"ד בקומה העליונה על גג הבניין בשטחים שאינם מוצמדים לדירות. התכנית מקובלת מבחינה תכנונית. לצורך קידום התכנית המוצעת נדרשה הסכמה של 33% מדיירי הבניין. בתהליך עמידה

- בתנאי הסף, הוצגו 4 מתוך 8 הסכמות, זאת אומרת 50% מבעלי העניין בבניין. ככל ושניים מהדיירים שהסכימו לתכנית חזרו בהם מהסכמתם, נדרשת בחינה מחודשת לעניין ההסכמות. תנאי למתן תוקף יהיה הצגת הסכמות בהתאם לתקנות, בתיאום מחלקת התכנון.
- 2. לדחות את ההתנגדות לעניין עיכוב פרוייקט פינוי בינוי, והגדלת הזכויות בתמורות למגישי התכנית בתכנית פינוי בינוי - אישור התכנית לא סותר את האפשרות לקידום תכנית התחדשות עירונית בעתיד. כתוצאה מאישור התכנית יתכן ויגדלו התמורות שיוכלו לבקש בעלי הדירות שדירותיהם הורחבו, בתכנית התחדשות עירונית שתקודם.**
- 3. לדחות את ההתנגדות ליסודות ממ"ד על חצר מוצמדת - התכנית לא מציעה תוספת ממ"דים ומציעה הרחבות בקונטור הבניין הקיים וללא בניית יסודות על שטח חצרות מוצמדות.**
- 4. לדחות את ההתנגדות בנושא מצוקת חניה בעקבות תוספת דירה - התכנית מציעה הרחבה על הגג לשתי יח"ד בקומה העליונה וללא תוספת יח"ד.**
- 5. לדחות את כל ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן בנימין		27.05	

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	994301
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	בית ירושלמי
עורך התכנית:	פייגין יהודה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	22/09/2022
כתובת	התומר 8, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30161	157	כן
30161	175	לא
30161	159	כן
30161	173	כן
30161	176	לא
30161	170	לא
30161	164	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
26/08/2024	<u>החברים שנכחו:</u> שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, טל פרי, ענת ישראל, חיים כהן, יצחק רביץ. <u>החלטה:</u> מאחר והנספח הסביבתי של התכנית לא עלה לאתר מינהל התכנון, הוועדה מחליטה לתת אורכה של 45 יום להגשת התנגדויות. יצוין כי הנספח הסביבתי הועלה לאתר מינהל התכנון.

ירדן מזרחי חתימת יו"ר הוועדה חתימת מזכירת תאריך החתימה : 1.9.24	
החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, יצחק רביץ. החלטה : 1. בהמשך להחלטות הוועדה מיום 06.11.2023 ומיום 13.02.2023, הוצגו לוועדה מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטות כאמור. כמו כן ובהמשך להחלטות הוועדה, הוצגו בפני הוועדה טבלאות ההקצאה והאיזון העדכניות והוועדה עודכנה כי שמאי הוועדה בדק את טבלאות ההקצאה והאיזון ואישר אותן. בהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון המעודכנות. 2. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטותיה מיום 06.11.2023 ומיום 13.02.2023 ובהתאם להחלטה זו.	10/06/2024
התכנית ירדה מסדר היום.	27/05/2024

חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, יצחק רביץ, שקמה סיג. החלטה: 1. ביום 13.02.23 הוועדה החליטה על הפקדת התכנית בכפוף למספר תיקונים. בין היתר, הוועדה החליטה כי התכנית תציע מבנה אחד בלבד בגובה של כ-30 קומות, בעל קומה טיפוסית מורחבת של שש יחיד בקומה, אשר יכלול את כלל יחיד המוצעות בתכנית. זאת על מנת לשפר את רציפות שטחי השצ"פ המוצעים ולהגדיל את שטח השצ"פ. כמו כן קבעה הוועדה כי תחום התכנית יורחב ויכלול שטח בייעוד דרך בבעלות עיריית ירושלים, לשם טיוב המרחב הציבורי. 2. בהמשך לאמור הוצגה בפני הוועדה חלופת תכנון עדכנית, המבקשת להציע שני מבנים בגובה של 28 ו-30 קומות, הכוללים ארבע דירות בקומה טיפוסית, בתצורה ובהעמדה המאפשרת את רציפות והגדלת שטחי השצ"פ כאמור. 3. הוועדה בחנה את החלופה המוצעת בהתייחס לשטח השצ"פ המוצע ורציפותו, וסבורה כי ניתן לקבל אותה. עם זאת, הוועדה סבורה כי יש לבחון את היקף השטחים ויחיד הנדרש להבטחת ישימות התכנית, בתיאום עם שמאי הוועדה. כמו כן, הוועדה קובעת כי יקבעו בתיאום עם שמאי הוועדה זכויות ויחיד מותנות לשם כינונה של קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח, בהתאם לעבודת הרשות להתחדשות עירונית. 4. יתר סעיפי ההחלטה מיום 13.02.23 יעמדו בעינם.	06/11/2023

5. בהמשך להערת נציגת רמ"י בנוגע לבעלות בחלקה, 170 הוועדה קובעת כי נושא זה יקבל ביטוי במסגרת טבלאות ההקצאה והאיוון של התכנית. 6. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להחלטה מיום 13.02.23 ולהחלטה זו בהנחיית לשכת התכנון ובתיאום עם שמאי הוועדה, והיועצים המקצועיים של הוועדה בתחום הסביבה והתחבורה, ויוצגו לוועדה בדיון פנימי טרם הפקדת התכנית.	
קוורום: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, שרון אופנר, ענת ישראל. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים המפורטים בהחלטה זו, מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה. הוועדה תציין כי התכנית מציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית, תוך שיפור המרחב הציבורי וייעול שטחי הציבור. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להמשיך לקדם את התכנית בהתאם לשינויים המפורטים להלן: בינוי: 1. הוועדה בחנה את חלופת הבינוי שהוצגה במהלך הדיון, הכוללת בינוי של שני מבנים בגובה של 27 קומות, והפרשת שטח לשצ"פ. 2. הוועדה סבורה כי חלופת הבינוי שהוצגה אינה מיטבית, וזאת מאחר שהיא מייצרת שני שטחי שצ"פ מקוטעים ולא רציפים, בין המבנים המוצעים, ובאופן שלא יאפשר שטח ציבורי פעיל ומשמעותי. הוועדה סבורה כי לנוכח היוזמות הרבות להתחדשות עירונית המקודמות בסביבת התכנית, יש עדיפות להצעה הכוללת שיפור משמעותי יותר של המרחב הציבורי. 3. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי קיימת עדיפות לחלופת בינוי אשר תכלול מבנה אחד בלבד בגיאומטריה פשוטה, בגובה של כ-30 קומות, הכולל כשש דירות בקומה. הוועדה תציין כי חלופת בינוי זו תאפשר לייעד שטח גדול יותר לשצ"פ, אשר יהיה רציף, נגיש ורחב. 4. הוועדה קובעת עוד כי תחום התכנית יורחב לכיוון מערב, כך שישלול חלק מחלקה 170, וזאת על מנת לאפשר את חיבור השצ"פים כפי שפורט לעיל. יצוין כי מדובר בחלקה בבעלות העירייה המיועדת לדרך ומשמשת כמגרש חניה. מסמכי התכנית יעודכנו בהנחיית לשכת התכנון, לרבות בחינת הצורך בהצטרפות העירייה כמגישת התכנית. 5. שטחי השצ"פ המוצעים יתוכננו כך שישתלבו עם שטחי השצ"פ הקיימים ויכללו שבילים נגשים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 6. התכנית תערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לשטחים ביעודים ציבוריים, בכפוף להבטחת חלקים משטח השצ"פ ללא חפירה תחתיהם. מסמכי התכנית יערכו בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לרישום תלת מימדי – באיחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון. 7. יקבע בהוראות התכנית כי יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון מעל החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי בהליך הרישום.	13/02/2023

8. ייקבע בהוראות התכנית כי תותר פעילות מסחרית כלפי שטחי השצ"פ המוצעים.	
9. יקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו מרתפי חניה מעל מפלסי פיתוח השצ"פ. הוראות התכנית ונספח הבינוי יעודכנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון.	
10. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר. על מנת לאזן את תמהיל יחידות הדיור המוצע, מספר יחידות הדיור המוצע יוגדל בהיקף של עד 10%, וזאת ללא שינוי של שטחי הבנייה המוצעים או מספר הקומות המוצע בתכנית.	
11. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין ועקרונות פיתוח המרחב הציבורי בנספח הבינוי.	
12. ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמת גדרות בכל הממשקים של השטחים הפרטיים עם השטחים הציבוריים.	
13. תיקבענה בתכנית הוראות להבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית, בהנחיית לשכת התכנון.	
14. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות ועיצוב מגדלים בהנחיית לשכת התכנון.	
15. נספח הבינוי יכלול תכנון נופי אשר יציג פיתוח של השטחים הציבוריים, לרבות נטיעת עצים בוגרים, בריכות נוי ואזורי ישיבה נגשים.	
16. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי של היתר הבנייה הראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים המסומנים בייעוד שצ"פ ודרך, בהתאם לעקרונות הפיתוח בנספח הבינוי, לרבות נטיעת עצים בוגרים, בריכות נוי ואזורי ישיבה נגשים, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.	
17. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה כאמור.	
18. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתעודת גמר לשטחי המגורים יהיה תעודת גמר לשטחים שאינם למגורים.	
19. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. כן יקבע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.	
תנועה:	
20. החלופה המתוקנת תתואם עם יועץ התחבורה של הוועדה.	
21. לאור הגדלת תחום התכנית ומיקום המבנה בחלק משטח בייעוד דרך המשמש בחלקו לחניה, הוועדה קובעת כי יבחן הצורך במתן מענה לחניות ציבוריות בחניון המוצע בתכנית או לחילופין באמצעות טיוב של החניה הקיימת בתחום הדרך, בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה.	
צרכי ציבור:	
22. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, תיקבע בתכנית הפרשה מבונה במגרש המגורים עבור אשכול מעונות יום הכולל שלוש כיתות בשטח של 440 מ"ר ושטח של	

305 מ"ר עבור חצרות, בכפוף לבדיקה תחבורתית בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. ככל שיימצא כי לא ניתן למקם את מעונות היום, כולם או חלקם, בתחום התכנית, תיקבע הפרשה מבונה לצרכי ציבור נדרשים אחרים, בתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים. 23. ההפרשות המבונות יוצגו בנספח הבינוי של התכנית ותיקבענה הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון. איכות סביבה : 24. החלופה המתוקנת תתואם עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון. 25. יקבע בהוראות התכנית כי פתרונות אוורור החניונים ומערכות טכניות יוצגו בתוך הבניין וכי תיאסר הצגת פתרון הכולל מופע מערכות אלו כלפי מרחבים ציבוריים. 26. תיקבע בהוראות התכנית חובת נטיעת עצים בשטחים הפנויים מבינוי בתחום התכנית, בהיקף של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר מגרש פנוי מבינוי על קרקעי. בנוסף תיקבע בתכנית חובת נטיעת עץ בוגר חלופי תמורת כל עץ בוגר המוצע בתכנית לעקירה. 27. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8 בתיאום עם לשכת התכנון ויועצת הסביבה של לשכת התכנון. 28. יקבע בהוראות התכנית כי מבני המגורים המוצעים יעמדו בת"י 5281 לבנייה ירוקה בציון שלושה כוכבים לפחות. 29. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין. אחר : 30. התכנית תיערך כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, ותכלול טבלאות הקצאה ואיזון שיאושרו על ידי היועץ השמאי של הוועדה. 31. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להחלטה זו, לרבות טבלאות ההקצאה והאיזון המאושרות, ויוצגו בפני הוועדה בדיון פנימי, כתנאי לקבלת החלטה על הפקדת התכנית. 32. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראות פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 33. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך נהנה מרכזי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 34. 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.	
קוורוס : שירה תלמי באבאי, דן קינן, אבי בן צור, שרון אופנר, שקמה סיג, אליעזר ראוכברגר, יצחק רביץ.	30/01/2023

החלטה: לשוב ולדון בדיון פנימי	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה התחדשות עירונית ויצירת שטח ציבורי פתוח בגודל של כדונם היוצר רצף שטחים פתוחים מהכיכר העירונית ברחוב הרצל/תרצה (מוצעת בתכנית 967398) לשצ"פ קיים ושוקק בחלקה 164, שמתחבר באמצעות מערך שבילים לרחוב הארזים לשצ"פ נוסף – גן הזיכרון- המתחבר לבסוף ליער ירושלים. התכנית המוצעת מציעה שיפור משמעותי במערך השבילים הקיים והנגשה מיטבית בין השכונה לשטחים פתוחים לציר רק"ל, כמו גם יצירת שטח חדש פתוח לרווחת תושבי השכונה, על כן התכנון המוצע מקובל. יש לבחון את תקן 21 על ידי שמאית הועדה המחוזית, ככל ויידרש יש לתקן את היקפי הבינוי בהתאם. התכנית אינה מנצלת את הטופוגרפיה הקיימת ויוצרת שתי קומות חניה מעל הקרקע (חתך א-א), בעוד שניתן לנצל שטחים אלו לבינוי איכותי עיקרי עבור שימוש מגורים, ובכך לצמצם את מספר הקומות. יש להציג תכנון בהתאם לטופוגרפיה, קומות חניה יוצעו בתת הקרקע במלואן לכל הכיוונים, תקבע על כך סטיה נכרת. נספח הבינוי לא מציג את כל המידע שראוי שיציג, מוצג חתך אחד בלבד בפרויקט אשר משנה את המרחב בו הוא מצוי באופן משמעותי. על כן, יש לתקן את הנספח כך שיציג תכנית לכל מפלס בו קיים מגע של הבניינים המוצעים עם הקרקע, קומה טיפוסית של כל מבנה וחתכים נוספים בהתייחס למפלסי הקרקע הסמוכים, חתך רוחב נוסף לשצ"פ הקיים והמאושר, ולפחות עוד שני חתכי אורך, כמו גם חזיתות של הבניינים מכל כיווני האוויר, בכל החתכים והחזיתות יוצג הבינוי בחלקות המצרניות וקק"ט. חלקה 175 תיוותר כשטח ציבורי ותסומן ביעוד שביל, יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם, ניתן כי תרשם ברישום תלת מימדי יחד עם השצ"פ בתא שטח 2 יש להטמיע הוראות להפקעה ורישום תלת מימדי בתיאום עם אגף נכסים. יש לתקן את כל קווי הבינוי כך שיוצעו במרחק של 2 מ' כלפיי שצ"פ ושבילים, ו- 5 מ' כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים אף הם לבניה למגורים. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם. שטחי ציבור- בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון, נדרשת הפרשת שטח ציבורי מבונה עבור מעון יום (אשכול 3 כיתות) בגודל 441 מ"ר עם חצרות בגודל 305 מ"ר. השטחים הציבוריים יוצעו במיקום מיטבי ואיכותי בקומות מעל פני הקרקע, יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המ' לתכנון מבני ציבור והמחלקה לאיכות הסביבה, ולתכנן כניסה נפרדת ונגישה. תנאי לפתיחת תיק היתר יהיה אישור תכנית הבינוי ותנאי לתעודת גמר יהיה רישום שטחי הציבור ע"ש עיריית ירושלים. לצורך שיפור המעבר והחיבור בין הרחובות הארזים והתומר לציר הרכבת הקלה יש להרחיב שביל ציבורי קיים ומאושר- חלקה 176- לרוחב של 4.5 מ' לפחות (הגדלה של מטר אחד). יש להוסיף הוראות לעניין שילוב של אמצעים מכניים להנגשה. תכנון השצ"פ בתא שטח 2 יהיה המשכי מבחינת מפלסים לכיכר העירונית ולשצ"פ	18/01/2023

הקיים, ללא קירות תמך וגדרות. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית הפיתוח של השצ"פ והשבילים והחיבור לכל שטחי הציבור המצרניים. תנאי לתעודת גמר של מבני המגורים הוא ביצוע השצ"פ ושיקום השבילים המאושרים לשביעות רצון אגף שפ"ע. יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד) יש להסיר את הערה 3 לטבלה 5. לא תותר תוספת יח"ד מעבר לסך המוצע, ככל ומבקשים להוסיף יח"ד יש לבקש זאת כעת ולכלול זאת במסגרת תקן 21. התכנית מבקשת ליצור רמפת כניסה ויציאה מחניון תת קרקעי דרך הגינה הציבורית הקיימת בחלקה 164. הרמפה מוצעת מהמקום הנמוך (מפלס רחוב התומר), שכן השצ"פ מורם מהרחוב באמצעות קיר תמך. יש לייצר רמפה עם קירוי תחת השצ"פ, יש לוודא כי אין פגיעה בעצים בוגרים בעלי ערכיות או בשצ"פ ולהציג זאת בנספח התנועה עם חתכים וחזית מגינת התומר, בתיאום עם אגף שפ"ע תוש"ח. ובכל מקרה יקבעו הוראות כי תנאי לטופס 4 יהיה שיקום השצ"פ והשבילים. לאור הקרבה לרק"ל ולתחנה קיימת במרחק כ- 150 מ' הליכה יש לקבוע תקן של 1:1 לכל יח"ד ללא קשר לגודל יח"ד. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכילוס יש לקבוע תכנית בתת הקרקע של 80% לחלחול ומי נגר, תכנית תת קרקעית תחושב מכל שטח התכנית. יש לבחון שימור עצים בוגרים בעלי ערכיות הקיימים בשולי המגרש וקביעה של מרחק קו בניין תת קרקעי מהם ברדיוס של 3 מ'. קו הבניין התת קרקעי תחת השצ"פ ישמור על מרחק של 3 מ' מגבול עצים בוגרים בעלי ערכיות המצויים בשולי המגרש. יש לקבוע בהוראות שעומק שטחי הגינון לנטיעת עצים בוגרים מעל החניון הוא 1.5 מטר לפחות. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי מכל שטח התכנית. יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו. יש לתעדף העתקה לשצ"פ החדש המוצע על פני עקירה. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ' יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא איכות הסביבה- יש להגיש נספח מיקרו אקלים לבחינת מטרדי רוחות והצללות ולקבל את אישור המחלקה לאיכות הסביבה לנספח כתנאי להפקדה.	

יש להגיש נספח סביבתי הבוחן השפעות סביבתיות של תוספת התנועה ברחוב תרצה וסמדר מהיבטי רעש ואיכות אוויר על מבנים קיימים שכנים ולקבל את אישור המחלקה לאיכות הסביבה לנספח כתנאי להפקדה.

הוראות התכנית מתירות הקמת חדר שנאים מתחת לשצ"פ, בשטח שעל פי הרישום התלת מימדי הינו שטח פרטי. על מנת שלא ליצור מטרדים ומגבלות על השימוש בשצ"פ, יש לקבוע בהוראות התכנית כי יישמר מרחק מינימלי של 5 מ' בין תקרת חדר השנאים למפלס הקרקע בשצ"פ.

מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים.

תנאי לפתיחת תיק היתר בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי הכולל התייחסות למטרדים סביבתיים – רעש ואיכות אוויר - בשלב ההקמה ומטרדי רעש בשלב הקבע והגשתו לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים יעמדו בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות

קיים פער של כ- 3 מטר לערך מהרחובות למפלס הכניסה של מבני המגורים. לפיכך, יש להציג מעבר נגיש מרחובות התומר וסמדר לבנייני המגורים.

יקבע בהוראות התכנית כי מערכות ותשתיות מכניות וחשמליות תמוקמנה בקומות החניה. לא תותר הצבת תשתיות כלפי השצ"פ והמעברים הציבוריים ולא תותר הבלטה שלהן מעל פני הקרקע בשטחי הציבור.

ייאסרו קירות תמך ו/או גדרות העולים על 3 מ'

לא תותר הקמת גדרות היקפיות בגובה העולה על 1.2 מ'

תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים בוגרים לכל אורך החזיתות הפונות לשטחי ציבור

יש לתקן בסעיף 6.9 שעבודות בנייה ופיתוח בקרבה של 3 מטר לגזעו של העץ ולא 4 מטר.

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמה, כולל הוראות לרישום בתלת ממד. יש לצרף למסמכי התכנית טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. בטבלה צריכה להיות התייחסות גם לשטח אשר יירשם בתלת ממד. הטבלה צריכה להיות חתומה ע"י מודד/ עורך התכנית / שמאי.

יש להוסיף את שטח ההפרשה המבונה לטבלת איחוד וחלוקה

יש לקבוע כי תוקם קרן אחזקה למשך 10 שנים לפחות

לקבוע שלביות ביצוע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

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

מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.

יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מס' הקומות וגובה הבינוי.

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. תנאי להיתר בנייה יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה. לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות תנאי להפקדה הוא השלמת חו"ד של אגף תוש"ה, המחלקה לעבודה קהילתית ומחלקת מידע תכנוני תנאי להיתר עדכון למיפוי אזרחים ותיקים ובעלי צרכים מיוחדים ואישור המחלקה לעבודה קהילתית. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות בגוש 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. הערות טכניות : יש להשלים הצגת תוכניות קומות שאינן טיפוסיות יש להוסיף חתכים וחזיתות לכל הכיוונים -יש להציג מפלסי פיתוח יש להסיר מהוראות התכנית את הערות א-ו לטבלה.	

תיאור חדש להתנגדויות			
התכנית המופקדת מציעה להרוס שני בנייני שיכון הכוללים 70 יחידות דיור וכוללת הקמה של שני בניינים חדשים הכוללים 4 דירות בקומה בגובה של 28 ו 32 קומות התכנית מציעה סה"כ 222 יחידות דיור 12 יחידות דיור מותנות עבור תחזוקה לטווח ארוך התכנית מציעה הפרשה לצורכי ציבור בהיקף של 440 מ"ר + חצר צמודה התכנית מציעה איחוד וחלוקה עם מגרש ביעוד מגרש חניה בבעלות עירונית ומציעה שטח ציבורי פתוח ושבילים בהיקף של כ 2.5 דונם			

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

התנגדות מספר 1: עו"ד עופר גיטליץ ועו"ד שירין ברכותי בשם אידיט ויוסף סמית מחלקה 31 מדרום עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדים מודעים לצורך בציפוף העיר, ואולם הם מצרים על כך ששכונה היסטורית וותיקה כמו שכונת בית הכרם, הנה שכונה שצריכה לאבד את אופייה רק בשל כך שעוברת לידה רכבת קלה, ורק לשם תוספת יחידות דיור, כשספק אם ימצאו דיירים אשר ירצו להגיע, לשכונת בית הכרם, אשר נוכח הליכי התכנון המקודמים בה, כבר רחוקה מל שקף את צביונה המקורי של העיר ירושלים והשכונה ההיסטורית בפרט, והכל תוך פגיעה קשה בתושבים הקיימים.
2. האיזון בין הצורך בציפוף העיר לבין השמירה על אופייה וייחודה, צריך להוביל לכך ששכונה כמו בית הכרם, אינה אמורה לשנות את פניה לטובת "מיגדול" העיר וסיפוק פתרונות דיור כמו כל "ציר הרק"ל.
3. האמור גם מתחייב נוכח העובדה שהחלטה לראות בתכנית 16000 כמדיניות לשכונה הנה החלטה מאוחרת להחלטה בעניין מדיניות הרק"ל.

4. על כן, ובטרם יעלו המתנגדים את טענותיהם לגוף התכנית, תתבקש הועדה הנכבדה לשקול לעומק את החלטתה לקדם את התכנית בהיקפי הבינוי והגבהים אשר הוצעו בה, ולהורות על דחייתה על הסף או לחילופין צמצומה באופן משמעותי, ובאופן התואם יותר את מה שהוצע בתכנית, 16000 שאם לא כן, עליה לנמק את החלטתה ליתן עדיפות למדיניות רק"ל
- "העיוורת" לייחוד השכונות שהיא עוברת דרכן, לעומת העקרונות אשר אומצו בתכנית 16000 לאחר בחינה ממוקדת להיבטים הייחודיים של השכונה.
5. מבלי לפגוע באמור לעיל, המתנגדים יטענו לגוף התכנית כדלקמן:
6. הפגיעה בגינת המתנגדים
7. המתנגדים הנם בעלי זכויות בדירת הגן בבניין הבנוי בגוש 30161 חלקה 31.
8. המתנגדים השקיעו מאות אלפי שקלים בטיפול הגינה הצמודה לדירתם, כאשר הגינה האמורה נצפית גם מכיוון חלקה 157 והעצים והצמחיה הנטועים בה, מייפים לא רק את נכסם של המתנגדים אלא גם את הסביבה כולה.
9. הגינה הצמודה לדירת המתנגדים, עוד ממועד בניית הבניין על ידי הקבלן המקורי, ובטרם רכישת הזכויות על ידי המתנגדים, התחברה לשטח גינה במפלס דירת המתנגדים, אשר חרג במעט משטח חלקה 31:
10. התכנית מושא התנגדות זו, מתעלמת מהמציאות הנ"ל בבוטות, ומסמנת כאמור לעיל, לאורך כל הגבול הצפוני של חלקה 31 חניון תת קרקעי וכן רמפת כניסת לחניה, אשר משמעותם הריסה של חלק משמעותי משטח הגינה, עקירת הצמחייה והעצים הנטועים בה, ואף פגיעה גם בצמחייה ובעצים בתוך שטח חלקה 31, בשל הקרבה המשמעותית של החפירה המוצעת.
11. המדובר בחוסר רגישות לסביבה, ואף לאופייה הירוק של השכונה.
12. מטרת התכנית צפוי היה כי תהיה: הוספת שטחים ירוקים, אך זאת מבלי לגרוע מהקיימים.
13. הותרת שטח הגינה הירוק, משמעו שמירת החזית היפה של חלקה 31 לכיוון הצפוני, דבר המהווה לכשעצמו תרומה לשכונה, שמשמעותה הנה הרבה מעבר לתרומה של צירוף אותה רצועה ברוחב של כ- 1.8 מ' לאורך הגבול הצפוני של חלקה 31, לשטח התכנית.
14. על כן, הועדה הנכבדה מתבקשת להורות על הותרת המפלס הגובל בחלקת המתנגדים, על כנו, ולקבוע את קו הבנייה התת-קרקעי וכן את גבול החפירה, לפחות 5 מ' מגבול חלקה 31, או יותר מכך, באופן אשר ימנע כל סכנה לעצים הקיימים ולצמחייה בחלקה 31 וכן בחלקות האחרות הגובלות בתחום התכנית מדרום.
15. יודגש כי אין למתנגדים כל מניעה מייעוד רצועת הגינה הצפונית הגובלת בהם לשטח ציבורי, ואולם התנגדותם הנה להריסת רצועת הגינה האמורה לצורך חפירה מתחתיה, בקו 0 עם חלקה 31, באופן אשר הורס את רצועת הגינן המטופחת, ואף פוגע בגינה הקיימת בחלקה 31 בתוך גבולות החלקה.
16. עוד יצוין כי כיבוד הטופוגרפיה בשטח, באופן המונע קיר תמך בגובה של כ- 3.5-4 מ' בגבול בין השצ"פ לבין חלקה 31 והחלקות הסמוכות לה לאורך רח' תרצה, הנו לכשעצמו רווח

- ציבורי, המעדן את השתלבות הבינוי החריג המוצע בשטח התכנית בבינוי הקיים בסביבתו.
17. ליקויים בהצגת המצב הקיים ואי קיום החלטת הועדה בדבר הפקדת התכנית
18. המתנגדים יטענו כי סקר העצים אשר הוצג בפני הועדה הנכבדה הנו לקוי, ואינו מספק את התשתית הראויה לקבלת החלטות באשר לקווי הבניין הראויים בתכנית.
19. כפי שציין בחוות הדעת של האגרונומית גב' מעיין אלדר:
20. לאמור יש להוסיף כי הועדה המקומית בהמלצתה מיום 18/1/2023 קבעה כי: העדר ההתייחסות לעצים בחלקות 31 כמו גם בחלקות גובלות אחרות (כגון חלקה 30), נוגד את המלצת הועדה המקומית וחוות הדעת של המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים וכן את נוהל פקיד היערות.
21. משכך, הועדה מתבקשת להורות ליזמי התכנית למדוד ולסקור מחדש את כל העצים בחלקות הצמודות דופן דרומית לתכנית, כולל עצים המצויים 5 מ' מחוץ לגבולות אלה, והצגתו לציבור, בטרם קבלת החלטה בתכנית מושא התנגדות זו.
22. המתנגדים עוד יטענו כי יש להרחיק את קיר התמך המוצע בגבול עם חלקה 31 וכן את החפירה בשצ"פ למרחק אשר ימנע כל סיכון לפגיעה בעצים הקיימים בגבול הדרומי של התכנית (בין אם בשטח התכנית או בגבול עמה).
23. נוסף כי בהחלטת הועדה המחוזית מיום 13/2/2023 נקבע כי: בפועל כל השטח מתחת לשטח השצ"פ נקבע כשטח שיירשם בבעלות פרטית, כל שטח השצ"פ יועד לשימוש חניון לפי סע' 5 להוראות התכנית, ואילו קווי הבניין, התת-קרקעיים, המוצעים בשטחים הציבוריים בתכנית בתאי שטח 3,5 ו- 6, סומנו כמעט במלואם בקו 0 עם גבול החלקות, באופן שלא ברור כיצד הוא מתיישב עם החלטת הועדה הנכבדה עצמה מיום 13/2/2023
24. הגדלת מרווחים בתא שטח 1
25. הבינוי המוצע בתא שטח 1 מוצב עם קו בניין של 3 מ' מגבול חלקה 31, תוך התעלמות מוחלטת מכך, שמדובר בתכנון מגדל בקרבת בניינים בני 3 קומות!.
26. המתנגדים יטענו כי שילוב מגדל בשכונה כמו בית הכרם, ובקרבת בניינים דוגמת אלה של המתנגדים, מחייב, לכל הפחות, קווי בניין של לפחות 6 מ', אם לא יותר מכך, בגבול עם חלקות המגורים, לרבות חלקת 31 אשר יהי ה בו כדי להרחיק את מסת הבינוי החריגה ולצמצם ולו במעט את הנזק המידי מהקמת המגדל בקרבת הבתים הקיימים.
27. העדר ראייה תכנונית וסביבתית כוללת
28. מבלי לפגוע בטענות לעניין עדיפות תכנית 16000 על מדיניות הרק"ל, המתנגדים יטענו כי, לצורך הענקת היקפי הבינוי המקסימליים, שלכאורה בלבד, מתאפשרים על פי מדיניות הרק"ל, בתחום התכנית מושא התנגדות זו, נעשתה "ראייה כוללת" אשר לקחה בחשבון את שינויי הייעוד המתוכנן בתכנית 101-0967398 (אף כי התכנית האמורה טרם אושרה וטרם.
29. ניתנה החלטה בהתנגדויות שהוגשו בגינה).
30. יחד עם זאת, בהיבטים של ראייה סביבתית ותנועתית כוללת, התכנית מושא התנגדות זו

- מתעלמת מתכנית, 101-0967398 ולא מתבצעת במסגרתה כל בחינה אשר כוללת את המטרדים והפגיעה הצפויה בתושבים הקיימים ובשכונה בכלל בגין הבינוי הכולל המוצע בשתי תכניות אלה.
31. המתנגדים יטענו כי החיבור בין שתי התכניות הנ"ל לצורך היקפי הבינוי, מחייב, ולו ברמה ההגיונית הבסיסית, עריכת תסקיר השפעה על הסביבה, או למצער חוות דעת סביבתית וכן
- בה"ת, המביאים בחשבון, את הבינוי הכולל המוצע בשתי התכניות במצטבר, והצגתו לציבור וזאת בטרם קבלת החלטות בתכנית מושא ההתנגדות.
32. לאמור יש להוסיף כי היקפי הבינוי המסיביים המוצעים בתכנית מושא התנגדות זו, ובתכניות הנוספות המקודמות במקביל בועדה המחוזית כאמור, מחייב את בחינת מכלול ההיבטים הסביבתיים והתנועתיים של היקפים אלה במסגרת תסקיר השפעה על הסביבה כאמור, והפקדת התכנית מחדש להתנגדויות על מנת לאפשר שיתוף ציבור אמיתי ושקיפות
- של הליך התכנון, שאם לא כן, המדובר בפגם חמור בהליך התכנון, ופגיעה בזכות הציבור להיות שותף כאמור בהליך התכנון, שכן הבדיקות הסביבתיות תידחנה לשלב ההיתר, ולציבור לא תהיה כל זכות לומר את דעתו בהתייחס להיבטים אלה.
33. ייעוד השטח התת-קרקעי בשצ"פ לחניה
34. אומנם הניצול היעיל של תת-קרקע, גם במגרש ציבורי, הנו מבורך וחשוב.
35. יחד עם זאת, ניצול חלק הארי של תת-הקרקע של שצ"פ לטובת חניה פרטית לפרויקט מגורים, חלק תכנון החניה כולה או לפחות ברובה במגרשי המגורים, וחלף שימוש מידתי ומינימלי בשטח השצ"פ לצורך חניה תת-קרקעית, הנו בלתי ראוי ובלתי סביר, הגורם לפגיעה חמורה באיכות שטחי הציבור והעברתם בפועל לידיים פרטיות, תוך פגיעה באפשרויות השימוש בהם בעתיד.
36. במצב הנכנס, לטובת הציבור קיימים שטחי ציבור בהיקף של כ- 1760 מ"ר נטו, ואילו במצב היוצא, הציבור מקבל שטח ציבור פתוח "מלא" של 345 מ"ר בלבד, ואילו כל יתרת השטחים הציבוריים המוצעים (כ- 2,400 מ"ר) הנם שטחים נחותים כאשר הציבורי מקבל רק את השטח העל-קרקעי בהם, ואילו כל השטח התת-קרקעי מועבר בפועל לבעלות פרטית, תוך הגבלת זכויות הציבורי בשטחים אלה, ופגיעה באפשרויות המימוש העתידיות בהם.
37. המדובר בפגיעה אשר אין לה כל הצדקה, שכן ניתן לתכנן את החניה בשטחי המגורים באופן יעיל יותר, ולצמצם באופן משמעותי את השימוש התת-קרקעי בשטחי הציבור.
38. הפגיעה חמורה עוד יותר, שכן לא מדובר רק על הניצול של שטחי הציבור המתווספים להיקף שטחי הציבור הקיימים, אלא בפגיעה בשטחי הציבור אשר נמצאים היום בבעלות ציבורית מלאה !.
39. על כן, המתנגדים מתנגדים בתוקף לייעוד השטח התת-קרקעי בשטח השצ"פ לחניה, וכן

מתנגדים בתוקף להפקעתו מהציבור והעברתו לבעלות פרטית.

40. חנייה ציבורית חלופית ותקן חניה גבוה יותר

41. ס' 6.5 (ב) להוראות התכנית קובע:

42. "התכנית מבטלת בתחומה חלק מחניה בחלקה, 170 התכנית תציע חניה חלופית לכל מקום חניה שתבטל". ואולם, מעבר לסעיף כללי, אין בתכנית שום התייחסות למיקום החניה הציבורית, לקביעת זיקת הנאה לציבור בהתייחס לחניות אלה ובמעבר אליהן. הדבר אף עומד לכאורה בסתירה לאמור בהערה 2 לס' 5 ולפיה השטחים אליהם מתייחסת ההערה האמורה הנם שטחים לחניה פרטית ושימושים נלווים.

43. הועדה הנכבדה מתבקשת לקבוע הוראות ברורות יותר בעניין זה במסמכי התכנית ולעגנם

בזיקת הנאה לטובת הציבור, אשר תרשם במסמכי הבית המשותף, וכן תרשם בגינם הערת

תכנונית עוד בשלב היתר הבניה.

44. עוד מתבקשת הועדה לשקול תקן חניה גבוה ממה שנקבע בהוראות התכנית (1:1), שכן ברור הוא כי במגדל המיועד תגורנה משפחות עם יותר מרכב אחד לדירה, והדבר רק יגרום להעמסה מתסכלת על החניה הציבורית שמתקשה לתת מענה לתושבים הקיימים.

45. מתן הנחיות לבחינה מעמיקה לגבולות החלקות, ובפרט הגבול עם חלקה 31
46. כפי שצוין לעיל, הגבול הצפוני של גינת המתנגדים וכן גינות החלקות הצמודות, לא נקבע על ידי המתנגדים, והוא נקבע ככל הנראה עוד בטרם הקמת הבניינים בחלקות האמורות.

47. המתנגדים סבורים כי נכון יהיה לתקן את גבולות חלקת המתנגדים וכן החלקות הגובלות בה באופן אשר מכבד את הגינות הקיימות, אף אם אותן גינות לא תסומנה כחלק מאזור המגורים אלא תסומנה כרצועה של שטח פרטי פתוח ו/או שטח ציבורי פתוח ו/או שביל במפלס החלקות הגובלות ברח' תרצה (לרבות חלקה 31).

48. לחילופין בלבד, הועדה הנכבדה מתבקשת להורות על בדיקה בפני המודד המחוזי לצורך קביעת הגבול המדויק בין חלקה 31 לגבול התכנית.

49. שלביות ביצוע

50. התכנית המופקדת מאפשרת את הוצאת היתר החפירה, טרם הוצאת היתר הבניה לבינוי המוצע.

51. המתנגדים יטענו כי לאור רגישות המקום, והעובדה שמדובר במתחם המצוי בגבול עם בנייני

מגורים ורחובות קיימים ומתפקדים, יש לבטל את האפשרות להפריד בין היתר החפירה להיתר הבניה, ולו על מנת לצמצם את הסיכון שמא יוותרו התושבים עם בור בלב השכונה.

פגיעה קשה בשווי נכס המתנגדים ובאיכות חייהם, ללא הצגת תשתית עובדתית מספקת בפני הועדה.

52. המתנגדים יטענו כי הפגיעה הצפויה מהיקפי הבינוי המוצעים בתכנית, וכן הפגיעה הפרטנית

בשטח הגינה הצמודה לדירתם כמפורט לעיל, בין אם בהתייחס לרצועת הגינה בגבול הצפוני

עם חלקתם, הריסתה וחפירתה, ובין אם ביתר שטח הגינה, תגרום לפגיעה אנושה בשווי הנכס שלהם, הן במהלך ביצוע העבודות והן עם סיומן.

53. המתנגדים עוד יטענו כי הבינוי המוצע בשטח התכנית, בגובה כ- 32 קומות, יחד עם המיגדול המוצע בתכנית, 101-0967398 פוגע אנושות בבניינים הבנויים בחלקה 31 והחלקות המצרניות לה, ובכלל זה בהיבטים של הצללה, ומניעת אור ואוויר, באופן אשר יפגע ללא כל ספק בשווי נכסם של המתנגדים, ויסכן את איכות החיים בו.

54. המתנגדים עוד יטענו כי ההכבדה הצפויה בתנועה כתוצאה מהיקפי הבינוי החריגים המוצעים בתכנית זו, הנה בלתי סבירה בעליל בשכונה כמו בית הכרם, בהינתן התשתיות

55. שהיא נסמכת עליהן.

56. חמור מכך הנו, שתכנית זו, כפי שצוין לעיל, על הבדיקות אשר בוצעו בה, נעדרת ראיה ובחינה כוללת, המביאה בחשבון את היקפי הבינוי המוצעים בתכנית זו, במצטבר עם אלה המוצעים בתכניות המקודמות בסביבתה, ובפרט תכנית. 101-0967398 בחינה פרנטית של

השפעת היקפי הבינוי בכל תכנית בנפרד, אין בה כדי לשקף את מידת הפגיעה העצומה בגין

הבינוי הכולל בתכניות האמורות במצטבר ואין בו כדי לספק את התשתית העובדתית והמקצועית המתחייבת בפני הועדה, לצורך קבלת החלטה בתכנית.

57. התנגדות לפלישה לשטח חלקה 31

58. המתנגדים מבקשים להעלות כבר בשלב זה את התנגדותם להחדרת עוגנים כלשהם ו/או לפלישה כלשהי לשטח חלקה 31.

59. מבלי לפגוע באמור, המתנגדים יבהירו כי אין באמור בהתנגדות זו כדי לגרוע מטענותיהם

60. בהיבט הקנייני.

61. טענות נוספות

62. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המתנגדים יטענו כי יש להורות על ביטול ו/או תיקון הוראות התכנית בהיבטים המפורטים להלן:

א. אין שום הצדקה להוראת גמישות המאפשרת ניוד שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, אל מעל הכניסה הקובעת. יש לבטל את הוראת

הגמישות בסעי' (א) לטבלה מושא סעי' 5.

ב. לא ברור מדוע בניין של 28-32 קומות צריך לקבל גמישות בגובה כמפורט בסעי' (ג) לטבלה מושא סעי' 5, המאפשרת מעל הגובה המצוין בטבלה חדרי יציאה לגג ומתקנים

ועוד. יש להגביל את גובה הבניין הכולל. כך גם אין שום הצדקה להחריג קומה טכנית ממספר הקומות כמוצע בהערה 5 לטבלה 5.

ג. אין שום הצדקה לניוד שטחי ממ"דים לשטחים עיקריים כמוצע בסעי' (ז) לטבלה 5.

הועדה המתבקשת לבטל סעיף זה כליל.

ד. אין שום הצדקה לקביעת גמישות במספר יחידות הדיור בפרויקט כמפורט בהערה 2

לטבלה מושא סעי' 5, בהיקפי בינוי כאלה המוצעים בפרויקט זה, ועוד בשיקול דעת

הועדה המקומית, ללא כל שיתוף ציבור! הועדה מתבקשת לקבוע כי כל סטייה ממספר

יחידות הדיור הקובע בתכנית 222 יחידות או פחות, ככל שתחליט הועדה לקבל את ההתנגדויות) יהווה סטייה ניכרת.
ה. אין שום הצדקה בתכנית המקודמת בתקופה זו לקבוע כי מרפסות פתוחות הנן מעבר לשטחים המוצעים בתכנית, או לרמוז כי הן מתווספות לבניין.

63. לסיכום

64. מכל הטעמים המפורטים לעיל, מתבקשת הועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות, לדחות כליל את התכנית או לצמצמה או לשנותה באופן משמעותי כמבוקש בהתנגדות לעיל, ובכלל זה באופן המונע את הפגיעה בגינה הצמודה לדירת המתנגדים.
65. יודגש כי אין בהתנגדות לעיל כדי למצות את טענות המתנגדים בהיבט הקנייני או הנזקי, ובפרט עקב הפגיעה הצפויה בערך דירתם, וכל זכויותיהם וטענותיהם בעניין זה שמורות להם.
66. המתנגדים שומרים לעצמם את הזכות להשלמת התנגדות זו במהלך הדיון.

התנגדות מספר 2: ד"ר אלישבע רגבי מרחוב שילר 8 בבית הכרם
עיקרי ההתנגדויות:

1. אני תושבת שכונת בית הכרם, וגרה בסמיכות קרובה לתכנית נשוא ההתנגדות (כ-250 מ''), כמו כן אני פעילה בענייני תכנון בשכונה מזה 8 שנים וחברה בוועדה לתכנון פיזי של המינהל הקהילתי מזה 6-שנים, זאת משם שחשוב לי שימור האופי ההיסטורי הייחודי של השכונה שבה אני חיה (ושל ירושלים בכלל), כמו גם ההגנה על איכות החיים והסביבה בה. התכנית המוצעת תפגע בי פעמיים – הן בשל הקירבה לביתי והן בשל הפגיעה הכללית באופי השכונה, באיכות החיים ואיכות הסביבה בה, וכפועל יוצא גם פגיעה בערך הרכוש. להלן אטען כי התכנית המוצעת היא תכנית פגומה, חסרה (מלאה חורים) ומעל לכל פוגענית, ולפיכך יש לגנוז אותה ולקדם במקומה חלופה מרקמית.
2. בטרם אפרט את טענותי, אדגיש כי אני תומכת בהתחדשות עירונית לשיכונים שבהם מדובר, וגם מסכימה עם הצורך בציפוף עירוני. ואולם, מגדלים אינם הדרך המיטבית להשיג מטרת אלה, ובוודאי שלא המגדלים המוצעים בתכנית הזו. להלן פירוט טענותי.
3. מגדלי מגורים אינם הפתרון המיטבי לצורך ציפוף עירוני והגדלת היצע הדירות: בד"כ ההצדקה המובאת לקידום מגדלי מגורים היא הצורך בהגברת הציפוף העירוני (לצורך שמירה על שטחים פתוחים) והגדלת היצע הדירות (לצורך פתרון משבר הדיור). ואולם מחקרים אקדמיים רבים מרחבי העולם מראים מזה לפחות 20 שנה כי במציאות, מגדלים אינם הדרך היעילה ביותר להשגת ציפוף עירוני, וגם לא להגדלת היצע הדירות. כאן אזכיר רק את מחקריה הנרחבים של פרופ' רחל אלתרמן מהטכניון, הקובעת כי "אין לראות בניינים גבוהים מאוד כפתרון המתאים להגדלת הצפיפות, אלא בנסיבות מיוחדות, ויש 11 לנקוט במישנה זהירות באישורם" (וכן את המחקר ההשוואתי העדכני A "Policy Framework for Responsible Hi-Rise & Better Density: The Case of Tel Aviv", Policy Framework for Responsible Hi-Rise & Better Density: The Case of Tel Aviv, 2024) 1 "Better Density" רחל אלתרמן וארזה צ'רצ'מן: "צפיפות הבנייה למגורים: מדריך להגברת יעילות הניצול של קרקע עירונית" 1998; ר' גם ספרה "מגדלים כושלים" (2009) 2 "2024) 2 "Density" יושנו זיהוי שגוי בין בנייה לגובה לבין צפיפות גבוהה, זאת מתוך תפישה נפוצה אך מוטעית שהראשונה (בנייה לגובה) תוביל לשנייה (צפיפות גבוהה), ותוך התעלמות מגלים חוזרים ונשנים של מחקר אקדמי שהוכיח כי בנייה מרקמית בגובה בינוני היא לרוב האמצעי היעיל ביותר הן להגדלת הצפיפות והן להגדלת היצע הדירות

4. במציאות, המגדלים בד"כ פחות יעילים בהשגת צפיפות גבוהה בהשוואה לחלופות בגובה בינוני, שיכולות לצופף אופקית באופן שאמנם תופש יותר שטח, אך הוא פחות יקר לבנייה, מעמיס פחות על התשתיות והשירות באזור, ומתחבר טוב יותר לנוף הרחוב, להקשר האורבאני ולקנ"מ האנושי"..... את הרעיון שמגדלים מתאימים באופן ייחודי להשגת צפיפות גבוהה יש להוציא לגמלאות אחת ולתמיד ("עמ', 10, 65 הדגשות שלי) המחקר המצוטט מוכיח זאת באמצעות השוואת דוגמאות מערים ושכונות בבריטניה ובעולם, עם ובלי מגדלים. כך למשל, ערים שבהן אין מגדלים, כגון פריס וברצלונה, צפופות הרבה יותר מאשר לונדון, למרות שיש בה גל של מגדלים לפחות מאז שנת 2000 ואילו השכונה הצפופה ביותר בכל בריטניה היא שכונת Hill Maida בלונדון שבה אין ולו מגדל אחד וכל הבנייה בה מרקמית בגובה 3 עד 8 קומות, זאת גם בהינתן המגדלים הרבים שנבנו ומתוכננים בשכונות אחרות בעיר 2. מגדלי מגורים מהווים מפגע אורבאני רב ממדי: גם זה הוכח ונעשה ע"י מחקרים חוזרים ונשנים -הם כרוכים בפגיעה סביבתית קשה - ישירה ועקיפה - כמו כל מגדל (הצללה, זיהום אוויר, מערבולות רוח, רעש, בזבזניים מבחינת אנרגטית ותורמים לאי החום העירוני ולמשבר האקלים -)גורמים להעמסה על תשתיות כגון תחבורה - .הופכים כמעט תמיד למוקדי הזנחה (סלאמס") בשל בעיות תחזוקה שילכו ויחמירו עם השנים בשל 3 עלויות תחזוקה הגבוהות מכפי יכולתם של 99% מן הדיירים לכסות - .בהקשר של ערים ושכונות היסטוריות, כגון בית הכרם (ירושלים בכלל) המגדלים מהווים חריגה ופגיעה באופי וערכי המקום. (ר' להלן
5. התכנית אינה תואמת אף תכנית מתאר, מסמך מדיניות או תגכנית אב החלה בשטח: לא את תכנית, 62 לא את תכנית "ירושלים, 2000 לא תכנית האב השכונתית על בסיס עקרונות תכנית, 16000 ואפילו לא את מדיניות הבינוי לאורך הרק"ל, מכולן היא חורגת . או שהן אינן יכולות להצדיק אותה. במילים אחרות: אין לתכנית המוצעת הצדקה מינהלית התעלמות מההקשר התכנוני : התכנית מקודמת באופן נקודתי , ללא כל התייחסות לתכניות מגדלים מסיביות שכנות, המקודמות במקביל ממש בימים אלה ע"י אותה הועדה עצמה. הדברים אמורים בתכנית "לב הכרם" בפינת רח' תרצה/ שד' הרצל)-101 0967298 (הצמודה לתכנית המוצעת , ובתכנית לבניית מגדל מעל "מרכז סמדר " ותחנת הדלק)בפינה השנייה של רח' תרצה עם שד' הרצל, (שתי התכניות הללו צפויות לגרום באופן מסיבי לזיהום אוויר , להצללה, ולמפגעי הרוח כמו גם לעומסי תנועה. מכיוון שמדובר במפגעים שהשפעתם מצטברת, הדבר המקצועי, האחראי וההגון הוא לדון בתכניות כמכלול, במסגרת של תכנון מתכלל לכל אזור ההתחדשות העירונית סביב שיכוני התומר. לאלה יש להוסיף כאן תכנית ההתחדשות המסיבית של רחוב הארזים, (שאליו נשפך רח' התומר) עצם זה שאין שום תכנית מתכללת וגובהה יותר בהירארכיה התכנונית, המנחה את התכנית המוצעת ואת הועדה בבואה לדון בה, היא בניגוד לחוק התו"ב, ואולם גם בהקשר הנקודתי- כל מסמכי התכנית מתעלמים מהתכניות השכנות-כל התרשימים מראים את התכנית המוצעת רק על רקע המצב הקיים. (זו בעייה שהיתה גם בתכניות המגדלים האחרות). מכיוון שאין בה"ת או נספח תנועה אמיתי (ר' להלן) אין בכלל נתונים תחבורתיים, ומכיוון שאין גם נספח סביבתי (ר' להלן), אי אפשר לקבל נתונים בנוגע לזיהום אוויר , לרוח, להצללה וכל שאר ההשפעות הסביבתיות של התכנית המוצעת. ואולם בכל מקרה, כל הנתונים בנושאים הרלבנטיים
- 3 1. <https://policyexchange.org.uk/publication/tall-buildings/> בהקשר זה את ספרה רחל אלטרמן : מגדלים כושלים (2009) 3, כגון זיהום, הצללה, רוחות ועומסי תנועה). גם אם יהיו תקפים מבלי שביאו בחשבון וישקללו גם את ההשפעה המצטברת יחד עם התכניות הנוספות
7. יצוין כי הועדה לא רק מכירה היטב את שאר התכניות המגדלים המקודמות בסמיכות, אלא גם צופה שכל שאר השיכונים של רחוב התומר וסביבותיו ילכו בכיוון של התחדשות,

עירונית. כך, למשל, בדיון בתכנית המוצעת בתאריך 13.2.23 אמרה יו"ר הוועדה "צריך לקחת בחשבון משהו שאנחנו לא רואים כרגע על השולחנות שלנו, אבל זה בפירוש בדרך-כלל שאר ההתחדשות... כל השיכונים האלה בדרך אלינו. יגיעו. זה עניין של זמן. זה ברור שהם יגיעו. כל השיכונים בדרך...") (תמליל הדיון, עמ' 18) (נשאלת השאלה: אם יו"ר ועדה יודעת שכל האזור הולך בכיוון של התחדשות, וחלק נכבד ממנו כבר בעיצומו של התהליך, מדוע היא מתעלמת מכך במעשיה? מדוע אינה דואגת להכנת תכנית סטטוטורית מתכללת להתחדשות עירונית לכל האזור? מדוע היא ממשיכה לקדם כל תכנית באופן נקודתי, תוך התעלמות מההקשר, גם ההקשר המיידי ביותר, ביועצה שמדובר בהשפעות מצטברות? מדוע היא ממשיכה לקדם את התכנית המוצעת? אם אי אפשר להכין תכנית כזו ברמה כלל-עירונית או שכונתית, המינימום שאפשר לדרוש מהוועדה הוא לדאוג להכנת תכנית כזו ללגבי המתחם המצומצם, הכולל את שיכונים התומר ורחוב הארזים והמעטפת שלהם) (כרחוב סמדר, תרצה, ומגדים, עד רח' יפה נוף ושד' הרצל). בהינתן כל המידע שבפני הוועדה והתחזיות שלה-עצמה, זה היה מחובתה לדאוג להכנת תכנית מתכללת כזו. הרושם המתקבל מהתנהלות זו הוא של התעלמות מההקשר גודל ההתעלמות מהתושבים (ובכלל אני). ודה להסבר של הוועדה מדוע אינה מקדמת תכנית מתכללת כזו. התיקון הנדרש: הכנת תכנית מתאר מתכללת להתחדשות עירונית לרחובות התומר, הארזים, סמדר ומגדים, כאמור, הכוללת בחינה של חלופה מרקמית להתחדשות עירונית. עד לאישורה של תכנית זו – יש להקפיד את קידום התכנית המוצעת, ואת קידומן של כל שאר התכניות הנקודתיות במתחם האמור, גם כאלה הנמצאות בשלב מתקדם. לדון בתכנית המוצעת בנפרד משאר התכניות המקודמות בסמיכות ואף בצמידות, ולהמשיך לקדמה באופן נקודתי, מהווה גניבת דעת והטעיית הציבור, שלא לומר מעילה בתפקיד מצד הוועדה.

8. אין נספח סביבתי: מסמכי התכנית המופקדים אינם כוללים שום מסמך סביבתי. זאת למרות שהוראות התכנית (סעי' 1.7) מונים "ח"ד סביבתי" ברשימת מסמכי התכנית, ולמרות שמן המפורסמות כי למגדלים יש השפעה רבה – פגיעה רבה – על סביבתם. בתאריך 19.8.24 – יום לפני תום המועד להתנגדויות וכתובת דברים אלה – הגיעה אלי בדרך-לא-דרך ח"ד סביבתי על התכנית המוצעת. להלן עמוד השער שלה 4: לאור התאריך המופיע על המסמך (19.12.23), היו לוועדה 6 חודשים להפקיד את המסמך, אך היא לא עשתה זאת. מסימני המים על המסמך רואים שהוא עבר נוהל מבא"ת, כך שלא נותר אלא להסיק, בצער, שהח"ד הסביבתי הוסתרה מהציבור. הדבר חמור ביותר בהינתן השפעתם המסיבית של מגדלים על סביבתם, והפגיעה הצפויה לנו התושבים מהם. התיקון הדרוש: פירסום והפקדה של תסקיר השפעה על הסביבה מלא, שיכלול גם התייחסות להשפעה המצטברת יחד עם שאר התכניות המקודמות בסמיכות. (מהצצה חטופה בח"ד הסביבתי שלא הופקדה והגיעה אלי פחות מיום לפני הגשת ההתנגדות, ברור שגם שם אין שום התייחסות למגדלים הנוספים המקודמים בצמוד ממש, וכי כל הנתונים, ככל שישנם, מתייחסים אך ורק למצב הקיים, ולפיכך אין די בח"ד הזאת). בנוסף, יש לתת הארכת תקופת ההתנגדויות, כדי לאפשר למתנגדים ולכל תושב להתעמק בתוכן התסקיר, להתייעץ עם מי שצריך ולהגן על עצמו. יש לאפשר לכל אחד להגיש התנגדות בתקופת ההארכה, גם למי שלא הגישו התנגדות לתכנית כפי שהופקדה, כי לא היו בפניו הנתונים המלאים. שהרי אילו היו, אולי היה רואה צורך להתנגד קודם.

9. אין נספח תחבורתי – מה שמופיע במסמכי התכנית תחת "נספח תנועה" הוא למעשה נספח חנייה בלבד, המשרטט את החניונים המתוכננים, ותו לא.

א. אין שום התייחסות לעומסי התנועה הצפויים מהתכנית המוצעת, כאשר כלי הרכב יבקשו להגיע לחניונים או לצאת מהם. ואולם, גם ללא נספח תחבורה אמיתי, דבר אחד ברור לכל: התכנית המוצעת תגרום לעומסי תנועה מעבר ליכולת הנשיאה של הרחובות הרלבנטיים. הגישה לחניונים התת"ק המוצעים היא משני רחובות

- קטנטנים: מרחוב סמדר – שהוא רחוב פנימי צר מאוד (בחלקו אף אין מקום למדרכות), שהמוצא היחיד ממנו הוא מרחוב תרצה או מרחוב מגדים בחלקו העליון, הצרים לא פחות, ויציאה נוספת מרחוב התומר, שבחלקו הוא כעין סימטה צרה מאוד, וכולו עמוס כבר כיום) יש להתחשב בבי"ס יפה נוף, המוסיף לתנועה בשעות העומס, והמוצא שלו הוא לרח' הארזים, שבתורו צפוי לעומסי תנועה בלתי אפשריים כתוצאה מתכנית ההתחדשות העירונית המאושרת "רחוב הארזים". אם רק בפני עצמה התכנית המוצעת תגרום לעומסי תנועה בלתי נסבלים, קו"ח שבצירוף עם תכניות המגדלים הנוספות להתחדשות עירונית המקודמות בסמיכות, שכ"א בפני עצמה תגרום לעומסים בלתי אפשריים. למשל: תכנית 101-0967398 ("לב הכרם" ברחוב תרצה) לבדה תגרום לעומסים בלתי נסבלים ברחוב תרצה – תוסיפו לזה את התכנית המוצעת, ואת המגדל המקודם מעל תחנת הדלק ברחוב תרצה – וזה טירוף!
- ב. כל אותם כלי רכב נוספים יתווספו לכלל רחובות השכונה, שרובם צרים ו"היסטוריים" וכבר כיום עמוסים ופקוקים. הרחבת רחובות סמוכים לא תמיד אפשרית, וגם כאשר היא אפשרית לכאורה, היא לרוב לא רצויה, כי היא כרוכה בנזקים בלתי מידתיים לאיכות הסביבה ואיכות החיים של התושבים – כלומר התכנית המוצעת תגרום נזק לשכונה ותושביה בכל מקרה, ופתרון בעיות אחת יגרום לבעיה בתחום אחר. דוגמה לכך הוא רח' אהרונב (מהעבר השני של צומת הרצל – תרצה), שהרחבתו כדי לקלוט את כל כלי הרכב שיגיעו אל רח' תרצה וממנו תהיה כרוכה בכריתת חורשת עצים לשימור (מול בי"ס זיו) ובגריעה גדולה של חניות מהתושבים – כלומר בפגיעה סביבתית קשה (זיהום אויר, חיסול ההצללה ברחוב, תדלוק התחממות האקלים) במפגע אסתטי, ובפגיעה באיכות החיים וערך הרכוש של התושבים לאורך רחוב אהרונב
- ג. אין במסמכי התכנית שום התייחסות לנושא עומסי תנועה, לא של התכנית המוצעת בנפרד ולא באופן מתכלל עם שאר התכניות. מדובר בתוספת של כ-250 כלי רכב רק לתכנית המוצעת (כי יש לכלול גם כלי רכב שמגיעים למעונות היום ולשימושים המסחריים, וכן לרכבים הנוספים במקרה של מימוש יח"ד מותנות ופיצול יח"ד לדירות, בקיזוז כלי רכב של דירות התמורה). התיקון הדרוש: ביצוע בה"ת מתכלל, הכולל את כל תכניות המגדלים להתחדשות המקודמות בסמיכות, ופירסומו להתנגדויות תוך הארכת תקופת ההתנגדויות לצורך זה. כאמור בסעיף הקודם
8. פגיעה באופי השכונה
- א. התכנית המוצעת פוגעת פגיעה אנושה באופי השכונה, וכפועל יוצא גם באיכות החיים בה ובערך הרכוש. הדבר נובע הן מההריגות הקיצוניות של המגדלים המוצעים מהמרקם האורבאני הרציף של השכונה, שמתאפיין בבניינים בני 4-3 קומות, שלאחר התחדשות עירונית (תמ"א 38) מגיעים לגובה 9-5 קומות. החרیגה הזאת לכשעצמה מהווה מפגע אסתטי חמור
- ב. יתר על כן, התכנית המופקדת אינה כוללת שום הדמייה כיצד ייראו המגדלים המוצעים. במפגש עם נציגי היזם לאחרונה, נאמר לי כי "עובדים על זה" אמנם יש לדחות כל מגדל במקום הזה, גם את המגדל היפה ביותר בעולם, אבל כאן מדובר בחתול בשק. וייתכן שהמפגע החזותי והנופי יהיה גדול במיוחד
- ג. מעל לכל, מרכיב מרכזי ויסודי באופי ההיסטורי של השכונה, שנוסדה ב-1922 – ע"פ מודל רעיוני של "עיר גנים" בתכנונו של האדריכל ריכרד קאופמן, הוא הצמחיה, ובראש ובראשונה העצים, שניטעו עוד לפני שנבנו הבתים הראשונים. השכונה שמרה על האופי הירוק הזה, של בתים צנועים טובלים בירק ונחבאים בין עצים מאז היווסדה ועד היום, ושלד העצים המקורי נשמר וטופח לאורך השנים ואף הורחב עם התרחבות השכונה, ליצירת רצף אורבני קוהרנטי המהווה היום יער עירוני ובו כ-12,000 עצים
- אזור התכנית המוצעת היווה עד היום חלק מהרצף האורבני השכונתי

9. התכנית המוצעת כרוכה בהשמדה מסיבית של עצים ה בגבולות הקו הכחול והן מחוצה לו, ובשל כך מהווה פגיעה אנושה באופי השכונה (ר' להלן 9). השמדת עצים
- א. בימינו ברור לכל כי עצים אינם לוקסוס אלא תשתית חיונית. מלבד תרומתם האסתטית ולאיוכות החיים, התועלות הבריאותיות והסביבתיות של עצים בכלל ובמרחב העירוני בפרט אינה מוטלת בספק, והם מוכרים בכל העולם כמכשיר בה"א הידיעה למלחמה בהתחממות הגלובלית. אפילו במדינת ישראל הדבר הוכר, וב-2022 אושרה בממשלה "תכנית אסטרטגית לאומית להצלה וקירור במרחב העירוני באמצעות עצים" שקבעה יעד של 450,000 נטיעות של עצי רחוב חדשים. ואולם בעוד היד האחת נוטעת, היד השניה כורתת- באמצעות קידום תכניות בינוי נקודתיות ע"י רשויות התכנון העירוניות והמחוזיות, הכרוכות בהשמדה מסיבית של עצים, כמו התוכנית המוצעת. התכנית המוצעת תגרום להשמדת כמעט כל העצים במגרש כמו גם במגרשים הגובלים בתכנית מדרום (מבנים 30 ו-31 ו-56), למעט כמה בודדים בגבול עם תכנית "101-0967398" "לב הכרם", אשר יושמדו בוודאות כתוצאה מן האחרונה, כך שייעודם לשימור הוא תאורטי בלבד. בכל המקרים, העצים נמצאים סמוך לגבול המגרש, ומיועדים לעקירה לטובת החניון הת"ק – הנימוק היחיד לעקירת עצים המופיע בסקר העצים הוא "בתוואי חנייה מתוכננת". קו הבניין הת"ק הוא אפס, חופף לגמרי (או כמעט לגמרי) לקו הכחול, כך שגם עצים הנמצאים בחלקות שכנות, יושמדו כתוצאה מהחפירה. לא יעלה על הדעת להשמיד באופן אקטיבי עצים בשעה בניגוד לכל רציונאל לאומי וגלובלי, ובניגוד למדיניות לאומית, תוך פגיעה מיידית וגם עתידית בריכות החיים ובריאות התושבים. חניון שטרם נבנה אפשר להזיז ולשנות, ועדיין יישאר לנו חניון. גם מבנה שכבר נבנה אפשר להרוס ולבנות מחדש תוך שנה, ונישאר עם מבנה. אבל לעץ בוגר שנכרת אין תחליף אמיתי, כי יידרשו לפחות 60 שנה עד שנטיעה חדשה תתפתח לממדים בני השוואה, שייתנו את ה"תפוקה" הסביבתית, האסתטית, הבריאותית והאקלימית של העץ הבוגר. אם התכנית תתמש, כל האזור יהפוך למדבר צחיח מעצים, ויידרשו עשורים עד שנרגיש את הנטיעות החדשות שהתוכנית מתפארת בהן. יש לראות בעצים בוגרים תשתית חיונית בסיסית – שאליה יש להתאים את שאר פרטי התכנון. להתאים את התכנון לעצים ולא את העצים לחניון
- ב. יודגש כי גם עצים שאינם ממש לאורך הרחוב תורמים לקירור המרחב העירוני הסמוך והכללי, וכמובן לשיפור איכות האוויר, סינון חלקיקים מזדהמים, הפחתת תחלואה וכו"ב תועלות ידועות של עצים במרחב העירוני. כאלה הם העצים בגבול הדרומי של התכנית בתוך ומחוץ לקו הכחול
- ג. סקר העצים ונספח העצים לוקים בחסר. ע"פ הנחיות משרד החקלאות, על סקר העצים לכלול את כל העצים בתוך הקו הכחול ובטווח של 5 מ' מחוצה לו. זה לא המקרה כאן. סקר העצים ונספח העצים אינו מראה את העצים הגובלים בקו הכחול מדרום, הנמצאים בחלקות 30,31 ו-56. מדובר במכלול עצים מפוארים וגדולים, שיש להם חשיבות לגבי כל השכונה, לא רק לגבי דיירי הבניינים ההם, ואשר יושמדו בוודאות כתוצאה מחפירת החניון והרמפה
- ד. יצוין כי העצים מהווים מרכיב מרכזי באופי ההיסטורי של בית הכרם (ר' סע' להלן) כך שפגיעה בהם מהווה פגיעה באופי השכונה ובערך הרכוש בה. עוד יצוין כי לפחות 50% מהיער העירוני של בית הכרם נמצא בתוך חצרות פרטיות. התכנון ההיסטורי של השכונה (שנשמר עד היום) קבע עצים בגבולות מגרשים, שבמקרים רבים המצטרפים יחד לשדרות רחוב, למרות שפורמלית הם אינם נטועים ברחוב אלא בגבולות החלקה הפרטית. יוזכר שוב כי גם לעצים שאינם גובלים ברחוב, כגון העצים

בחלקות הגובלות בקו הכחול של התכנית מדרום יש תרומה סביבתית חיונית, לא רק לתושבי אותן חלקות אלא לשכונה ולעיר כולה. תיקונם נדרשים - יש לתקן את סקר העצים כך שיקלו את כל העצים בטווח של 5 מ' מן הקו הכחול - 7. בהתאם, יש להרחיק את קו הבניין הת"ק מן הקו הכחול פנימה לתוך המגרש, למרחק 4 הנדרש ע"י משרד החקלאות ב"הנחיות לעבודה בקירבת עצים" (2013, 2015), זאת כדי להבטיח "מרחב שורשים מוגן" ההכרחי לשימור העצים בחלקות הסמוכות. לנוכח הממדים הגדולים של כמה מהעצים בחלקות הגובלות בקו הכחול, יידרשו כמה מטרים טובים פנימה. המשמעות של זה היא צמצום שטח כל קומת חניון, ומן הסתם צורך בתוספת קומות ת"ק. יש לדרוש זאת כדי להגן על העצים ועל בריאות הציבור כיום ובעתיד.

10. השצ"פ החדש אינו מהווה תחליף – התכנית מתנאה בשצ"פ גדול שהיא מייצרת לטובת התושבים השכונה כולה, שיתחבר לשצ"פ קיים קטן יותר. ואולם בהינתן השמדת העצים המסיבית, השצ"פ החדש הזה הוא בבחינת נזם זהב באף חזיר, שאפילו אינו עשוי מזהב אמיתי. השצ"פ יהיה שממה עקרה נטולת צל – כי כל העצים הבוגרים על גבול השצ"פ, משני צדדיו הארוכים והמשמעותיים, בין אם בתוך הקו הכחול או מחוץ לו, מיועדים לכריתה (בגלל החניון), וייקח עשורים עד שהנטיעות החדשות יתפתחו להצללה משמעותית, אם בכלל. שהרי הוראות התכנית לא מבטיחות תנאים לשגשוג נטיעות – מדובר רק על "מילוי אדמה גננית", אך אין שום התייחסות לעומק אדמה מינימלי, לגודל בורות שתילה ואו למנגנון ניקוז ואיוורור שורשים הנדרש במקרים כאלה של שתילה על "מצע מנותק", שבלעדיהם שום נטיעות לא ישגשו, בוודאי לא לגודל משמעותי. התרשימים של השצ"פ בנספח בינוי ונספח תנועה לא ברורים, (אין מפתח), ונראה שתהיה שם הצללה בעיקר באמצעות צלילות, שהיא הרבה פחות אפקטיבית מאשר עצים וגם אינה מספקת אף אחת מהתועלות הסביבתיות והבריאותיות שמספקים עצים. לכרות עצים כדי להחליפם בצלילות זה אבסורד ושערורייה. הוראות התכנית קובעות תכנון מפורט של השצ"פ כתנאי להיתר בנייה, אולם אין לדחות עניין מהותי כזה לשלב כה מאוחר, ויש לכלול את תכנון השצ"פ בין מסמכי התכנית, כתנאי לאישורה.

11. תיקונים נדרשים - צמצום שטח החניון הת"ק תוך הרחקת קו הבניין הת"ק מן הקו בכחול פנימה, כמפורט בסעיף הקודם - התכנית המפורטת של השצ"פ צריכה להתייחס לכל הנקודות האמורות ולהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית ותנאי לאישורה, לאחר הפקדה להתנגדויות ותוך הארכת תקופת התנגדויות.

12. לסיכום, לנוכח הפגיעה האנושה שתפגע התכנית המוצעת בשכונה כולה ובי תושבת השכונה המתגוררת בסמוך, צריכה להיות סיבה טובה מאוד לאשר אותה. אבל אין סיבה – לא סיבה ממשית (שהרי ראינו שמגדלים אינם נדרשים לשם הגדלת ציפוף העירוני), ולא סיבה מנהלית (כי התכנית אינה נשענת על שום תכנית "גבוהה" יותר בהירארכיה או מסמך מדיניות עירוני מקובל), כך שלמעשה אישורה הוא שרירותי לחלוטין. והסיבה היחידה שניתם גם אלמלא הפגיעה הגדולה שתגרום התכנית, אין לאשר אותה מכיוון שהיא עצמה פגומה ומרושלת, וחסרים בה מרכיבים שלמים (כגון נספח סביבתי, נספח תחבורתי כולל בה"ת, או שמרכיבים שישנם לוקים בחסר (למשל סקר ונספח עצים). בנוסף חסרים אלמנטים חיוניים הנדחים לשלב היתר בנייה (תכנון שצ"פ, מערכות איוורור החניון, מערכת לניהול מי נגר (תוך מניעת בקרה ציבורית ומקצועית ושליטת זכות התושבים להתנגד).

13. לאור האמור יש לדחות את התכנית על הסף, ולקדם במקומה חלופה מרקמית להתחדשות עירונית. לחילופין, יש להקפיא את קידומה של התכנית המוצעת עד להכנת תכנית סטטוטורית להתחדשות עירונית במתחם רחוב התומר, הארזים, סמדר, תרצה, ומגדים עליון, המתכללת את כל התכניות במתחם ובוחנת גם חלופה מרקמית, ועד

להשלמת הרכיבים החסרים בתכנית הספציפית, והפקדתם להתנגדות הציבור תוך הארכת הזמן להתנגדויות.

14. המתנגדת שומרת לעצמה את הזכות להוסיף על התנגדות זו חוות דעת ו/או טיעונים נוספים.

התנגדות מספר 3 : התנגדות עצמית
עיקרי ההתנגדויות:

1. דיירי המתחם מתנגדים להקצאה של שלושה גני ילדים בפרוייקט שיגרום נזק לדיירים.
2. ההתנגדות היא גם בגלל הקושי התחבורתי שגורמים גני ילדים כאמור.
3. לחילופין להעביר את הספרייה שקיימת בבית הספר ברחוב התומר לפרוייקט ואת הגנים לבית הספר.
4. מבקשים לבטל את המחר המוצע בתכנית לכיוון השצ"פ.
5. היות והתכנית מבטלת מקומות חנייה עיליים יוצר עומס גדול של תנועה בכניסות וביציאות ולכן מבקשים לבחון בשלב היתר הבניה יציאות וכניסות נוספות לחניון לחניות הציבוריות.

התנגדות מספר 4 : גדי עירון , תושב בית הכרם המתגורר כ 300 מ"ר משטח התכנית
עיקרי ההתנגדויות:

1. אישור התכנית ישפיע על איכות חיי הקרובה על האופי הייחודי של השכונה בעלת חשיבות בראייה כלל עירונית.
2. התכנית לא נמצאת בקו ראשון לרק"ל .
3. התכנית אינה כוללת נספח סביבתי למרות שהיא מציעה בניה של מעל 30 קומות בתוך מרקם נמוך.
4. מגדלי התכנית אמורים לגרום לנזק סביבתי רב בתחום מטרדי רוח וצל.
5. קיימות פגיעות בשכנים לכל הכיוונים .
6. פגיעה משמעותית בעצים בוגרים.
7. רמפת הכניסה הצפונית ממוקמת על שצ"פ קיים ופוגעת בו.
8. ראוי שמגדלי המגורים ישבו על מבנה של שימושים מעורבים.
9. ראוי לבטל את התכנית ולהחליף אותה בתכנית חדשה שתתבסס לפחות חלקית על תכנית אב לאזור.

התנגדות מספר 5 : מרגית כהן ונוספים
עיקרי ההתנגדויות:

1. החתומה מטה מגישות בזה התנגדות מתוקנת לתכנית האמורה, שבמהותה אמורה לאפשר הקמת שני מגדלים ברחוב התומר, שגובהו של אחד מהם עד 32 קומות. ניתנה ארכה להגשת התכנית לאור העובדה שלא צורף לתכנית נספח סביבתי. עם העלאת הנספח הסביבתי לאתר, מוגשת התנגדות מתוקנת זו. האמור בנספח הסביבתי רק מחזק את הטענות שהועלו בהתנגדות המקורית. התכנית תפגע קשות בחיי השכונה, כולל בהיבטים של תנועה בכבישים, והתניידות בזמן חירום. כך, הבקשה אינה מתחשבת בצרכי התושבים בשכונה, ואינה מתחשבת כלל בצרכים תחבורתיים, תכנוניים וכאלה הנוגעים לשלום הציבור ולהתמודדות עם מפגעים ומשברים באזור הר הרצל וסביבותיו. כל אלה יפורטו להלן. התכנית האמורה תפגע בנו ישירות – תושבות השכונה

- המשתמשות בכבישים שיהפכו למוקדים של פקקי תנועה מתמשכים, תסכן את חיי יקירינו תלמידי בית הספר היסודי יפה נוף, כולל הילדה הגר כוכבי, שאימה, גלי כוכבי, היא אחת החתומות מטה. מדובר בסכנה מתמשכת ויומיומית שתהווה איום ממשי לשלומנו ולבריאותנו, בין היתר בשל חסימת הכבישים בפקקים והגברת הזיהום הסביבתי. אנו דורשות שכל מגישות ההתנגדויות יזומנו לשמיעה כנדרש בחוק
2. להלן טענותינו
 3. לתכנית שהוגשה להתנגדויות לא צורף נספח סביבתי כנדרש. לאחר שהדבר הוברר לוועדה, קיבלו המתנגדים הודעות לפיהן לפיה נדחה המועד להגשת ההתנגדויות, וכי הנספח הועלה לאתר העירייה. מדובר בחוות דעת שנכתבה בידי חברה בשם תופ אקוטיקה ונחתמה בדצמבר 2023.
 4. בפרק 1.3 לנספח זה צוין תחת הכותרת "דרכים ונפחי תנועה" (עמ' 8 לחוות הדעת) רחוב התומר מצפון לתוכנית הוא דרך עירונית חד סטרית ובה נתיב נסיעה אחד. הגישה אל הרחוב מתבצעת דרך צומת המחברת אותו עם שדרות הרצל. משני צידי הרחוב מצויים מקומות חנייה לא רציפים
 6. רחוב סמדר מדרום לתכנית, הוא דרך עירונית ללא מוצא. הגישה אל הרחוב דרך הרחובות תרצה ומגדים באמצעות צמתי "T" הרחוב מסתיים במגרש חנייה.
 7. בחוות הדעת לא צוין שהכניסה מרחוב הרצל היא צרה ומוגבלת, ומתאפשרת רק דרך מחסום העולה בהתאם לרמזור המוצב ברחוב הרצל. חמור מזה, אין בחוות הדעת שום דיון באפשרויות למנוע צווארי בקבוק שהן תוצאה של הגישה המוגבלת לרחוב. (יוער שאין שום אפשרות למנוע אותם במבנה הרחובות הקיים). ועולה על כולל העובדה שלא צויין בהקשר זה ובכלל שברחוב קטן זה ממוקם בית ספר יסודי. קיומו של בית ספר מוזכר בחוות הדעת רק אגב אורחא, בלא התמקדות בעובדה שמאות ילדים, הורים ואנשי הוראה הם אלה המאכלסים את בית הספר. בכך יש בחוות הדעת פגם מהותי הפוסל אותו. לעניין זה נידרש עוד להלן.
 8. על פי התוכנית, יוקמו שני מגדלים גבוהים בתוככי רחוב פנימי חד סטרי, שבו בניינים נמוכים ובית ספר יסודי. בניית שני מגדלים תפר כליל את האיזון ברחוב זה ובסביבותיו. לא ראוי לשלב מגדלים גבוהים שלצידם מבני מגורים ומבנים ציבוריים נמוכים, ברחוב קטן שאין לו מוצא
 9. בניית מגדלים בגבהים כאלה איננה מתאימה לשכונה. תוצאת הבנייה תפגע קשות בהיבטים הבאים, הנדרשים לשם קיום חיים שכונתיים מאוזנים
 - א. איזון האוכלוסיה. במיוחד, לאור האמור בסעיף 4 להלן, האפשרות להוסיף דירות על המאות המתבקשות תיצור תגרום להוספה משמעותית של מספר הדיירים. המסמך המתקרא "נספח חברתי" איננו מתמודד כלל עם קשיים אלה. למעשה, שום נספח או מסמך רקע, אינו מתייחס לאפשרות הזו
 - ב. תנועה ותחבורה: על פי התכנית, בנוסף לבית ספר, אפשר יהיה לפתוח שלושה (!) מעונות יום וכלל הנראה גם שטחים מסחריים. בחוות הדעת שצורפה כנספח סביבתי נאמר כדלקמן (עמ' 13): הכניסות והיציאות מהפרויקט הן לרח' סמדר ורח' התומר. צפוי כי בשעת שיא בוקר יצאו מהפרויקט כ- 60-70 כ"ר מכל יציאה. תוספת תנועה זו בשעות שיא היא זניחה לאור הרקע המושפע מתרומת מערכת הכבישים הראשיים לזיהום האוויר במרחב. האמנם פיסקה זו) שסופה אינו מנוסח כראוי (משקפת את המצב לאמיתו? מחווי הדעה השמיטו את העובדה שכניסה ויציאה לרחוב תהיה גם בידי מורי והורי התלמידים בבית הספר המצוי ברחוב בנוסף לפעילות של מעונות יום וחנויות. לאור זאת, ההערכה של "60 עד 70" כלי רכב בשעות השיא לוקה מאד, בהתחשב בכך שצפויים כ 250 מקומות חנייה במתחם, וזאת מבלי לחשב את תוספת התנועה (ראו עוד להלן).
 - ג. לאלה יש להוסיף

- ד. גם אם תובטח חניה תת-קרקעית לכל דירה, כמצויין (האם גם לדירות שיפוצלו או יתווספו?), מדובר כאמור ברחוב קטן וחד סטרי, ובו בית ספר יסודי המשרת את השכונה כולה ומעבר לה. הדבר יפגע אנושות באפשרות דיירים, מבקרים, תלמידי בית הספר והוריהם וסגל בית הספר, לנוע באופן מתקבל על הדעת בכניסה וביציאה אל ומן הרחוב. כאמור, זה בית ספר יסודי, בו לא ניתן לדרוש מההורים לשלוח את ילדיהם בני הפחות מ-9 שנים לחצות כבישים לבד, או לנווט מול נחשול המכוניות היוצאות מהחניון העצום; מכוניות שנהגיהן לא תמיד יראו אותם, בשל מבנה היציאה מהחניון וגובהם הממוצע של ילדים קטנים.
- ה. לכך יש להוסיף כאמור את האפשרות להפעיל שלושה מעונות יום ושטחים מסחריים.
- ו. יתרה מזו, במצבי חירום) שלצערנו אינם נדירים במחוזותינו, (יהפוך הרחוב למלכודת שלא תאפשר תנועה - הן של כוחות בטחון ורפואה, והן של תושבי הרחוב
- ז. מצורפת כנספח א' חוות דעתו של מר דניאל לנגא, מומחה לתכנון עירוני ותחבורתי, המצביע על שלל הקשיים שיוצרת התכנית
4. התכנית מאפשרת שינויים וחריגות במידה לא מקובלת. כך, ניתן להוסיף עד שתי קומות לתכנית, ולהוסיף עד 10% (!) דירות במתן היתר הבנייה. הציפוף המוצע בתכנית יגבר ויחמיר את הבעיות הנובעות במילא מן התכנית
5. נטיעת עצים במקום אלה שיעקרו: התכנית איננה מתמודדת עם המשמעות של עקירת עצים בהיקף הגדול המתוכנן. אין דומה נטיעת עץ רך בשנים (שמי הבטיח שייקלט) לעקירת עץ ותיק
6. התאמה ל"תכנית 16000". בפנינו טענות רבות נגד היעדר תכנית סטטוטורית כנדרש בד"ן, טענות שהועלו ויועלו בהקשרים אחרים. גם לפי תכנית זו לא ניתן להקים מגדלים בגובה כזה ובהיקף כזה. לא ברורה תכלית החריגה
7. השפעה על מרקם שכונות בית הכרם ויפה נוף. "שיבוץ" מגדלי ענק בתוככי שכונות מגורים שלוות הוא מעשה פסול שאינו נתמך באף אחד מעקרונות התכנון הסביבתי
8. הצללה- בחוות הדעת נדונה באריכות השפעת הבניה לגובה בהיקף כזה על הצללת המתחם כולו. כאן יש בעיות חריפות. בעמ' 20 לחוות הדעת לגבי רוב המיקומים מצויין כי "אין עמידה בקריטריון". כך גם בעמ' 25 – לגבי חזיתות בתים, אין עמידה בקריטריון. ועוד, בעמ' 26, 'חריגה מהקריטריונים של המרכז המסחרי. לבסוף, עמ' 29 – 30: שצ"פים שיהיו מוצלים באופן תמידי – 0% שמש. היקפי הצללה נובעים מהקמת מגדלים גבוהים בתוך מתחם מגורים, שכאמור יפגע אנושות בכל מי שמתגורר בסביבות רחוב התומר, כפי שמוצג בחוות הדעת
9. רוח- למשמעויות של הבנייה לגובה מבחינת רוח ניתנה תשומת לב מצומצמת. מה גם שהמדידות המפורטות בעמ' 33 בדו"ח נערכו בגבעת רם. כלל לא ברור שהמיקום של גבעת רם דומה מספיק למדידות ברחוב תומר, מבחינת מיקום וגובה
10. לסיכום, זו תכנית חמורה ביותר. ברחוב קטן וחד סטרי, שבו ממוקם בית ספר יסודי, הכוונה היא להקים מגדלים שלפחות אחד מהם יהיה עד 32 קומות. המשמעות לחיי הפרט, לתלמידים והוריהם ולסגל בית הספר היא לא רק מכבידה, היא לא תאפשר חיים סבירים לאזור כולו. מעבר לכך, לבעיות התחבורה לא יימצא פתרון.
11. אני מתנגדת לתכנית האמורה ואבקש לקבל אפשרות לטעון טענותי בפני הוועדה.
12. מצורפת חוות דעת תחבורתית של דניאל לנגא מתכנן תחבורה:
13. המגדלים המוצעים ביעוד מגורים ד' מנוגדים ביסודן מהמגורים הקיימים בסביבה שהינם ביעוד מגורים 1 (או א') וישנו כליל את אופי השכונה לאין שיעור
14. רחובות התומר ותרצה הינם רחובות שכונתיים קטנים שאין ביכולתם להכיל את קיבולת התנועה שיחוללו שני המבנים החדשים. לפי נספח התנועה יתווספו 260 כלי רכב חדשים על הכביש.

15. לא זאת בלבד שהבניינים המוצעים יכילו מאות יח"ד אשר ייצרו מאות נסיעות חדשות כל בוקר, אלא שגם 3 מעונות היום המוצעים בהם ימשכו עוד עשרות נסיעות, וכן מוקצות להם גם חניות אורחים.
16. בנייה רוויה שכזו מתאימה לשד' הרצל אשר צמודת דופן לרכבת הקלה ולא לרחובות הפנימיים כאמור.
17. הפקעת החניה בקצה רח' סמדר שוללת את החניה הקיימת לדיירי התומר 17, 19, 21, תרצה 8, 10, 12, 14, 12, ומותירה את דייריהם ללא מענה חניה.
18. התוכנית כורתת 30 עצים בוגרים שאין להם תחליף בהיבטים סביבתיים והליכתיים. נטיעת עצים צעירים אינם מהווים תחליף ראוי בשום אופן.
19. בעת חירום לא תהיה גישה לרכבי חירום או בטחון מפאת הגודש התנועתי.
20. בנספח החברתי הדיירים עצמם העידו על החשש מהמגדלים ועל ההשלכות החזויות בשל הצפיפות והעומס על התשתיות בסביבה.
21. מבחינת עומס כלי הרכב על הרחובות הסמוכים - הכתובת על הקיר. ניתן ללמוד מהאסון התחבורתי שאירע ברח' פרחי חן, מרחק אווירי של 250 מ' בלבד, בו ריבוי פרויקטי פינוי בינוי הובילו לרחוב שבו רכבים חונים בשני צדי הדרך, שוללים את המדרכה מהולכי הרגל, ומצרים את הדרך הדו סטרית לחד סטרית, באופן שגורם לסבל ומצוקה עבור תושבי השכונה. יהיה זה פשע לחזור על אותה טעות.
22. לסיכום: תשתית הרחובות אינה מסוגלת להכיל את תוספת הנסיעות שיעלו על הכביש בעקבות בניית המגדלים המוצעים. התוכנית תשנה את פני השכונה ותגרום לעוול ומצוקה עבור הדיירים הוותיקים והחדשים כאחד.
- התנגדות מספר 6 : שלמה להב רחבי – וועד בניין התומר 6
עיקרי ההתנגדויות:

1. אני בעד פרויקט פינוי בינוי כפי שמוצע.
2. התכנית מציע גריעה של 25 מקומות חנייה ציבוריים ונותת להם מענה של חניה בתוך הבניין אבל נראה עי מקומות החנייה המוצעים בתכנית לא יספקו את המענה הנדרש למקומות חנייה ובפועל יהיו יותר רכבים והם יחנו החוץ לבניין ויעמיסו על האור כולו.
3. יש להגדיל את תקן החניה ולקבוע כפול מקומות חניה עבור המקומות שנגרעו מהרחוב.
4. התכנית מציעה קוו בניין אפס לכיוון צפון דבר שיכול לפגוע בסיכוי של אותם בניינים להציע גם התחדשות עירונית.

התנגדות מספר 7 : דוקטור ערן אלמגור
עיקרי ההתנגדויות:

1. התוכנית המופקדת שפורסמה להתנגדויות היא תוכנית התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי ברחוב התומר 8 ו 10- בשכונת בית הכרם בירושלים. מוצע בה להרוס שני מבנים קיימים בני 70 יחידות דיור, ובמקומם הקמת שני מבנים חדשים בני למעלה מ-230 יחידות דיור
2. התכנית המופקדת משנה במתחם את ייעודי הקרקע, משנה את קווי הבניין הקיימים, קובעת הוראות בגין הריסת מבנים להריסה, משנה את גובה הבינוי וקובעת זכויות בניה חדשות.

3. המתנגד (בנה של בעלת דירה 27 ברחוב התומר, 6 ד"ר נילי אלמגור, ומתגורר בדירה 27 ברחוב התומר, 6 עם משפחתו) מבקש להתנגד לתוכנית מהסיבות הבאות:
4. מהתשריט המוצע בתוכנית המופקדת נחזה כי קו הבניין של אחד הבניינים (לעבר צפון-מזרח) אינו שומר על מרחק סביר ומתקבל על הדעת אל מול הבניין התומר, 6 ונחזה כי מדובר במרחק של 2-3 מטרים (בכל מקרה פחות מ-5 מטרים), כאשר בין הבניינים (התומר 6 וזה המוצע בתומר 8-10) מפרידות בעיקר מדרגות המוליכות מרחוב התומר אל רחוב הארזים.
5. הקרבה הלא סבירה של הבניין המוצע אל התומר 6 תפגע באיכות החיים של הדיירים בתומר 6.
6. העובדה כי בין הבניינים יעבור רק מסדרון צר מרחוב התומר לרחוב הארזים פירושו סכנה של רוחות פרצים בחורף לכל אורך המעבר (מרחוב התומר ועד לשדרות הרצל).
7. התוכנית המוצעת לא תאפשר קיום שטח ציבורי פעיל ומשמעותי בקרבת הבניינים החדשים, משום שיהיה קטוע בין שני הבניינים.
8. התוכנית מצטרפת לתוכניות אחרות אשר אושרו או הינן בהליכי אישור בסביבה הקרובה המיידית של הבניין (בשדרות הרצל, 116 שדרות הרצל, 118 הארזים 14) ותכניות נוספות מוצעות, אשר יגדילו את מספר הדיירים בסביבה הקרובה פי שלוש ואולי אף פי ארבע על פני שטח קטן ביותר.
9. בהיעדר תכנון כולל משותף לכל הפרוייקטים, פירוש הדבר צפיפות בלתי נסבלת לתושבי הרחוב המתגוררים כעת במקרקעין. הבינוי הצפוף והצפיפות המוגזמת יפגעו באיכות החיים של הדיירים ויורידו את ערך הדירות בסביבה הקרובה. במיוחד אמורים הדברים על רחוב התומר, 6 כמו גם ברחוב תומר 8-10 (התוכנית המוצעת).
10. פירוש הדבר עומס בלתי סביר על המשאבים המוגבלים של סביבת המקרקעין של השטח המדובר (משדרות הרצל ועד הארזים).
11. אי-היתכנות תחבורתית. כיום הדרך היחידה לצאת לשדרות הרצל היא דרך רחוב התומר/הארזים, ובשעות מסוימות (בשעות הבוקר, עת ההורים מורידים את הילדים בבית הספר "יפה נוף" הנמצא ברחוב התומר, ובשעות אחה"צ, עת ההורים לוקחים את הילדים חזרה כבר כיום ישנם פקקי תנועה בלתי סבירים ברחוב הקטן והצר. בעיית העומס רק תחריף ותתעצם אם התוכנית המופקדת תתממש, ותרחיב את שעות העומס, באשר היציאה העיקרית מן הבניינים החדשים על פי התוכנית המוצעת תהיה דרך רחוב התומר.
12. מבוקש בזה לקבל את ההתנגדות לתוכנית כפי שהיא מוצעת, למען האינטרס הציבורי, ולמען רווחתם ואיכות חייהם של הדיירים ברחוב התומר, ובעיקר ברחוב התומר 6.
13. המתנגד מבקש כי יוכל עוד להוסיף התנגדויות ככל שיידרש, ומבקש לזמנו לכל דיון בהתנגדויות. אם יוזמן לדיון, המתנגד שומר לעצמו את הזכות להוסיף, להרחיב ולפרט התנגדויות בעת הדיון.

התנגדות מספר 8: פרופסור דרור פייטלסון
עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות זו מקיפה יריעה רחבה יותר מהפרויקט הספציפי שאת אישורו מבקשת התוכנית. במצב רגיל חלק מהטיעונים שאני מעלה היו צריכים להישמע בפורום רחב יותר ובהקשר רחב יותר. דע עקא, מדיניות התכנון בירושלים אינה מעוגנת בתוכניות מתאר שעברו דיון ציבורי, ולפיכך לא היה פורום הפתוח לדיון כזה. משכך אין ברירה אלא להעלות טיעונים כלליים בהקשר של כל תוכנית פרטנית הקשורה להם.
2. התוכנית הזו היא אחת משלוש תוכניות הנושקות זו לזו, המקודמות לאחרונה לבניית מגדלי מגורים רבי קומות ברחובות תרצה והתומר בסמוך לציר הרצל בשכונת בית הכרם. הדיון בה חייב לכן לכלול דיון בכל הגורמים המצדיקים או נגדים בנייה מסוג זה, ואת האפקט המצטבר של התוכניות האלה.

3. להלן טענותי: מדיניות התכנון בישראל, כפי שהותווה בחוק התכנון והבנייה משנת 1965, הוא היררכי. ברמה העליונה נמצאת המועצה הארצית לתכנון ובנייה. בשנייה נמצאות הוועדות המחוזיות, ובשלישית הוועדות המקומיות. הפעילות בכל רמה כפופה לאישור הרמה שמעליה. כדי לאפשר תכנון סדור, יש במקביל היררכיה של תוכניות מתאר: ארציות, מחוזיות, ומקומיות. כל תוכנית אמורה להתאים לתכתיבים של התוכנית שמעליה בהיררכיה. בפרט, תוכניות מפורטות המובאות בפני הוועדה המקומית אמורות להיות תואמות לתוכנית המתאר העירונית.
4. בנוסף, תוכניות אמורות לעבור שיתוף ציבור ושמיעת התנגדויות מצד כל בעלי העניין לפני שהן מאושרות. המצב בירושלים ובפרט באזור נשוא תוכנית זו הוא שתוכנית המתאר העירונית התקפה היא תוכנית 62 משנת 1959. לפי תוכנית זו מדובר באזור מגורים 1. התוכנית קובעת שבאזור כזה אחוזי הבנייה המותרים הם 75-87% בתלות בגודל במגרש, מספר הקומות המירבי הוא 3, וגובה הבניין המירבי הוא 12.5 מטרים.
5. לקראת תחילת המילניום החדש נהגתה בעיריית ירושלים תוכנית מתאר חדשה, שתחליף את תוכנית 62 המיושנת. תוכנית זו זכתה לכינוי ירושלים 2000 בסופו של דבר התוכנית לא הופקדה, ומטבע הדברים גם לא אושרה. עם זאת העיריה מצהירה חדשות לבקרים כי היא משמשת כמסמך מנחה לצורך תכנון העיר.
6. לפי תשריט תוכנית ירושלים 2000 האזור נשוא התוכנית הנידונה נועד להיות אזור מגורים עירוני, ובפרט כזה שהבנייה בו היא לגובה של עד 6 קומות. בהוראות התוכנית נאמר שבמגרשים שגודלם מעל דונם אפשר לאשר גם בנייה ל-8 קומות, ומשיקולים עיצוביים והתאמה לסביבה אפילו 12 קומות. זכויות הבנייה המירביות במגרשים גדולים כאלה היו של 320%.
7. תוכנית רלוונטית נוספת היא תוכנית המתאר לשכונת בית הכרם, הידועה כתוכנית 16000. תוכנית זו הופקדה במאי 2016 אך בוטלה במהלך תהליך האישור באפריל 2021. עם זאת, הוועדה המחוזית קבעה כי עקרונות התכנית ימשיכו לחול באזור, כמדיניות המנחה הגשת תכניות – כלומר התוכנית תחול בפועל למרות שלא צלחה את תהליך האישור ובוטלה. בכל אופן, לפי תוכנית זו מדובר באזור מגורים ג', שבו מותרים – במגרשים שגודלם דונם ומעלה – עד 320% בנייה והגובה המירבי הוא 8 עד 12 קומות. בקשות לבנייה גבוהה יותר של 18 קומות יחייבו תוכנית מתאר מקומית לבנייה גבוהה.
8. לבסוף, בשנת 2016 החליטה הוועדה המחוזית על מדיניות בינוי סביב הרכבת הקלה, וזו עודכנה ב-2019. לפי מדיניות זו לאורך ציר הרכבת הקלה יאושרו במגרשים של 1.5 דונם ומעלה עד 720% בינוי ועד 18 קומות. במקרה המיוחד של מגרשים כאלה הנמצאים על קו רכס, המספרים האלה יגדלו לכדי 1200% בינוי ו-30 קומות. מעניין לציין שהמדיניות כשמה כן היא: זו אינה מדיניות תכנון אלא מדיניות בינוי – כל מהותה לאפשר בנייה בצפיפות מקסימלית בהתאם לגדלים שרירותיים של מגרשים שנקבעו בעבר הרחוק. היא אינה עוסקת בתכנון ומתעלמת משיקולי תכנון.
9. סיכום הנתונים לעיל מובא בטבלה הבאה: תוכנית קומות סטטוס מתאר 62 3 תוכנית מאושרת ירושלים 12 2000 שינוי מדיניות של העיריה שלא עבר ביקורת ולא אושר בית הכרם 12 16000 שינוי מדיניות של העיריה שבוטל מדיניות בנייה רק"ל 30 שינוי מדיניות של הוועדה המחוזית שלא עבר ביקורת ולא אושר הבעיה עם השתלשלות העניינים שתוארה לעיל היא שהיא סותרת את עקרונות התכנון הסדור. יש סיבה להיררכיה התכנונית ולדרישה לקבל אישור מהרמה הגבוהה יותר:
10. בעוד רמה מסוימת בהיררכיה משקפת את נקודת הראות המקומית שלה, הרמה הגבוהה יותר מאפשרת שקלול עם שיקולים רחבים יותר שאולי אינם נלקחים בחשבון ברמה המקומית. יש סיבה לדרישה להפקיד תוכניות ולדון בהתנגדויות: אפילו מוסד תכנון מעולה

- שבמעולים לא יכול לשקלל שיקולים שאינו מודע אליהם ולא יכול לדעת את כל מה שיועדים מי שמומחים לדבר או מתגוררים במקום.
11. מעבר לכך עולה השאלה מה המעמד של מסמכי מדיניות. המצדדים בניסוח מסמכים כאלה טוענים שהם מקטינים את אי הוודאות התיכנונית: מסמך מדיניות מפרט את העדיפויות והשיקולים של רשות מקומית או ועדת תכנון, ומאפשר ליזמים לכוון את מעשיהם בהתאם. אבל מדיניות כזו צריכה להיות במסגרת ובהתאם לתוכניות המתאר המאושרות סטטוטורית שהן בעצם החוק.
12. המצב עם מדיניות הבניה לגובה לאורך ציר הרכבת הקלה אינו כזה. להפך, המסמך הזה מפרט מדיניות שסותרת את תוכניות המתאר ובעצם מבטלת אותן באופן אפקטיבי. זה לא מדיניות של איך לממש את תוכנית המתאר, אלא הפיכה מכוונת וסיסטמטית של תוכנית המתאר על פיה – אבל בלי לעבור תהליך סטטוטורי ובלי מתן אפשרות להתנגדויות באופן פרטני, התוכנית שלפנינו מסתמכת על מדיניות הבניה לגובה לאורך ציר הרכבת הקלה. עם זאת, המדיניות חלה רק על מגרשים מצריים לציר הרק"ל (סעיף 29 של תמצית עדכון ההחלטה משנת 2019), ואילו המגרשים כאן אינם כאלה. גם התנאים הנוספים (סעיפים 30 ו-31) אינם מתקיימים. כלומר לפי הכללים שקבעה הוועדה המחוזית עצמה, מדיניות הבניה לגובה אינה אמורה לחול על התוכנית הזו. מכל הסיבות האלה לא ראוי לקדם תוכניות שמתבססות על מדיניות הבניה לגובה ככלל, ותוכנית זו בפרט.
14. מצער לראות איך ועדות של מנהל התכנון עצמו פועלות בניגוד למושכלות יסוד של תכנון סדור. ציפוף עירוני באמצעות מגדלים בניית מגדלי מגורים גבוהים היא תופעה חדשה יחסית בישראל, והפכה לאחרונה להיות נפוצה בעיקר בהקשרים של ציפוף עירוני והתחדשות עירונית. הגישה העקרונית להעדיף ציפוף עירוני והתחדשות עירונית היא מבורכת ואין עליה מחלוקת. השאלה היא איך משיגים את המטרות האלה.
15. השימוש במגדלים לצורך ציפוף הוא לא הגישה המקובלת או הברורה ביותר. למשל ערי אירופה הצפופות מבוססות על בנייה מרקמית בגובה אחיד בטווח של 8- עד 10 קומות. הצפיפות מושגת על ידי ציפוף הבתים: במקום שסביב כל בניין ישאר שטח פתוח, הבניינים צמודים זה לזה. גם הרחובות הצדדיים צרים למדי. הפתיחות והאוויר מושגים על ידי שדרות רחבות ועל ידי פארקים.
16. להלן כמה דוגמאות: קו הרקיע של ז'נבה קו הרקיע של פריז 3 קו הרקיע של ברצלונה תצלום אוויר של מנהטן.
17. רוב השטח בנוי לגובה של כ-10 קומות בלבד. המגדלים שמייצרים את קו הרקיע המפורסם מרוכזים בעצם רק בשני אזורי העסקים בדרום ובמרכז. אין מגדלים באזורי מגורים. מצד שני לשימוש במגדלים יש מספר חסרונות.
18. אולי החיסרון המובהק ביותר נוגע לתחזוקה. מגדל שבונים היום צפוי להיות בשימוש סדר גודל של לפחות 100 שנים (כדאי לזכור שמגדלים שנבנים היום בהתחדשות עירונית מחליפים שיכונים שנבנו בשנות ה-50 עד ה-70 של המאה הקודמת, כלומר הם בני 50-70 עכשיו). אבל כיוון שמגדלים הם דבר חדש אין עדיין ניסיון אפילו עם מגדלים בני 30 או 50, שלא לדבר על 100 שנים.
19. מגדלים מתאפיינים בצרף לא בריא של שתי תופעות. מצד אחד, יש הרבה יותר רכוש משותף מאשר בבית רגיל. אלה כוללים לא רק את חדרי המדרגות, אלא גם לובי נרחב, מספר מעליות, חניה תת-קרקעית, מאגר מים, גנרטור להפעלת המעליות במקרה של הפסקת חשמל, משאבה וספרינקלרים לכיבוי אש, ומערכת לפינוי אשפה. מצד שני, הדיירים ממעטים לפגוש זה את זה: המסלול מהדירה לחוץ עובר במעלית ובחניון, וכתוצאה יש פחות מפגשים אקראיים מאשר בבניין רגיל. בשל הצרף הזה יש פחות הכרה בחשיבות של הרכוש המשותף, ונכונות נמוכה להשתתף בתחזוקה שלו.

20. התוצאה היא הצטברות נזקים לאורך זמן. התחזוקה שבה מדובר מתחלקת לשניים. ראשית יש תחזוקה שוטפת: לא רק ניקוי וגינון אלא גם בדיקות שוטפות ותחזוקה מונעת של המערכות שהוזכרו לעיל. כבר התחזוקה הזו יקרה באופן משמעותי מהתחזוקה של בית רגיל שאין בו מערכות נוספות. אבל בטווח הארוך יש גם צורך בהחלפת מערכות או שידרוגן, אחרת מצב הבניין ידרדר וערך הדירות ירד. למשל, יתכן שיש להחליף את המעליות אחרי כמה עשרות שנים. פרויקט כזה יכול להיות יקר בסדרי גודל מהתחזוקה השוטפת. בשל כך יש להיערך למימון התחזוקה ארוכת הטווח כבר מרגע הקמת המגדל. הבעיה היא שבישראל עוד לא קיימת המסגרת המוסדית לעשות זאת, ולא ברור איך להוסיף אותה בדיעבד למגדל קיים.
21. בתוכנית הנוכחית יש אפשרות להקמת קרן תחזוקה, שתמומן כנראה על ידי בניית שתי קומות נוספות ומכירת הדירות שבהן (סעיף 6.12 בהוראות התוכנית).
22. היוזמה הזו ברוכה, אבל הביצוע לוקה בחסר. הקצאת כמה דירות לצורך מימון קרן תחזוקה צריכה להיות חלק אינטגרלי מהתוכנית ולא תוספת מותנה שנתונה לשיקול דעתו של היזם. והדירות האלה צריכות להיות במסגרת זכויות הבנייה המוקנות, ולא תוספת שחורגת מהן. כפי שהתוכנית אושרה, מימוש הבנייה הנוספת תגדיל את אחד המגדלים לגובה של 32 קומות, שחורג אפילו ממה שמתירה מדיניות הבנייה לגובה (שכאמור לעיל בכלל לא חלה כאן).
23. עוד נושא שבו למעבר לבניית מגדלים יש השפעה משמעותית הוא נושא האנרגיה, ובפרט ניצול אנרגיית השמש. אנרגיית שמש משמשת בבתים רבים בארץ לצורך חימום מים בדודי שמש. בנוסף יש מגמה מתגברת להתקין מערכים פוטו-וולטאיים על גגות ולנצל אותם ליצור חשמל. השאיפה היא להגיע לבניינים מאופסי אנרגיה – בניינים שיכולים ליצר את כל האנרגיה שהם צורכים, לפחות בממוצע אם לא בכל רגע ורגע (כדי לפצות על התנודות ביצור, למשל כשהשמש שוקעת, מוצע לאגור עודפי חשמל שנוצר בשעות היום בבטריות). מגדלים פוגעים בפוטנציאל הזה לניצול אנרגיה מתחדשת בשתי דרכים. ראשית, היחס בין שטח הגג למספר הדיירים במגדל הוא הרבה יותר קטן. לכן קשה עד בלתי אפשרי לבנות מגדל מאופס אנרגיה – פשוט אין לו מספיק שטח גג. גם השימוש בדודי שמש לצורך חימום מים אפשרי ל-10 הקומות העליונות לכל היותר – כלומר רק לשליש מהדיירים בערך במגדל של 30 קומות – בגלל המרחק בין הגג לקומות הנמוכות יותר.
24. שנית, מגדלים פוגעים גם באפשרות של בניינים שכנים לנצל את אנרגיית השמש בגלל הצל שהם מטילים. ניצול אופטימלי של אנרגיית השמש מחייב שכל הבניינים יהיו בגובה אחיד, כך שאף אחד לא יטיל צל על אחרים. זה אכן המצב בהרבה ערים גדולות בעולם.
25. מגדלים בגבהים שונים במגרשים אקראיים הורסים את האחידות הזו ופוגעים באפשרות לניצול מלא של אנרגיית השמש.
26. במסמכי התוכנית הנוכחית אין תסקיר סביבתי הבודק את ההצללה של המגדלים המוצעים על סביבתם. לפיכך אי אפשר לתת הערכה מדויקת עד כמה פגיעתם קשה. אבל מבדיקות שנערכו לתוכניות דומות (למשל המגדל השכן המתוכנן ברחוב תרצה) ברור שיש מקום לדאגה. תוכנית המגדל המוצע מעבר לבעיות הכלליות שתוארו לעיל.
27. ברצוני להצביע על בעיות בשני נושאים בתוכנית עצמה: נושא חניה ונושא העצים.
28. הרציונל של ציפוף הבנייה לאורך ציר הרכבת הקלה מבוסס על הנחה שהדיירים העתידיים יתבססו על מערכת ההסעה ההמונית ולא יצטרכו מכוניות, ולכן הציפוף והבנייה לגובה לא יגרמו לעומס בלתי נסבל על תשתיות הכבישים. דע עקא, נספח התנועה של התוכנית מציין כי התוכנית עדיין כוללת מקום חניה לכל דירה בנוסף למקומות חניה למעון ולאורחים. הניתוח של תחבורה מבוסס על מודלים של זרימה: כלי הרכב זורמים דרך מערכת של עורקי תחבורה, כשכל אחד מהם נובע ממקור מסוים ונבלע ביעד מסוים. אחד מהגורמים שמשפיעים על התפקוד של המערכת הוא הפיזור המרחבי של מקורות ויעדים.

- כך למשל מוקדי תעסוקה ושירותים הם יעדים מבוקשים, והצטברות הרכבים המבקשים להגיע ליעדים אלה גורמת לגודש. לכן צריך להעריך את נפח התנועה הצפוי ולתכנן מערכת כבישים שתוכל לעמוד בו.
29. מגדלים שונים מבניינים רגילים בכך שהם יוצרים נקודות מקור אינטנסיביות וממוקדות. כשדיירי בתים חונים ברחוב, כל קטע ברחוב הוא מקור בעל אינטנסיביות נמוכה, כי מספר המכוניות שחונות בו קטן. אבל היציאה מחניון תת-קרקעי של 3 קומות המכיל מעל 200 מקומות חניה היא מקור מסוג אחר לגמרי. מקור כזה יכול לסתום את הרחוב וגם את הרחובות הסמוכים אליו למשך כל שעות העומס בבוקר ואחרי הצהריים.
30. בנוסף, השימוש בבחינה תחבורתית של הפרויקט בפני עצמו אינה מספיקה. ממש בצמוד לתוכנית הזו, ברחוב תרצה פינת שדרות הרצל, יש תוכנית מאושרת לבניית מגדל של כ-30 קומות ומבנה נוסף (תוכנית 101-0967398), שמתחתם חניון עם כ-200 מקומות שהיציאה ממנו היא לרחוב תרצה. היציאה הזו אמורה לשרת גם את החניון של בניין שנמצא כבר בבנייה בהרצל, 116 שכולל עוד כ-60 מקומות חניה. מעבר לרחוב תרצה נמצא עוד פרויקט גדול המציע מגדל מגורים של מעל 30 קומות (תוכנית מספר 101-0967398). גם שם מתוכנן חניון תת-קרקעי עם כ-200 מקומות חניה. היציאה מהחניון הזה גם היא לרחוב תרצה, כמעט בדיוק מול היציאה מהחניון בתוכנית הקודמת. כל הפרויקטים האלה מתחרים בתוכנית הנוכחית על השימוש ברחובות תרצה וסמדר, שהם רחובות צרים בעלי קיבולת מוגבלת ביותר, כדי להגיע לחניה. ואין ספק שבשנים הקרובות נראה פרויקטים נוספים בשכונה.
31. על ועדות התכנון מוטל ליצור תמונת מצב כוללת הלוקחת בחשבון את כל התוכניות האלה, כדי להעריך אם הן יכולות לדור זו לצד זו באופן סביר. כדי להבין את ההשלכות התחבורתיות חייבים לבצע בדיקת השלכות תחבורתיות (בה"ת) כוללת עבור כל השכונה כמכלול אחד, ולקחת בחשבון את האפקט המצטבר של כל המגדלים המתוכננים והעתידיים. הסתפקות בבחינה ההשפעה של כל פרויקט בפני עצמו, תוך התעלמות מההשפעה המצטברת כתוצאה מריבוי פרויקטים, היא חסרת אחריות ותוביל לתוצאות אופטימיות ביתר שלא יעמדו במבחן המציאות.
32. במקרה הנוכחי נוסף לכך גם ביטול של מקומות חניה קיימים בתא שטח 1. תא שטח זה הוא כיום מגרש חניה, ועליו אמור להיבנות אחד משני המגדלים. בהוראות התוכנית, בסעיף 6.5 ב, נכתב "התוכנית מבטלת בתחומה חלק מחניה בחלקה 170, התוכנית תציע חניה חלופית לכל מקום חניה שתבטל" (הניסוח העילג כך במקור). אבל טבלת החניה בנספח התנועה אינה כוללת מקומות נוספים במקום אלה שבטלו.
33. יצוין גם שהחלק שנותר ממגרש החניה הקיים, חלק שנמצא מחוץ לקו הכחול של התוכנית, נהיה צר בקצהו במידה שפוגמת בשימושיות שלו.
34. בנספח הבינוי ניתן לראות כי הוא מורחב על חשבון הגינה של הבניין הסמוך (בחלקה 201) – אבל זה כאמור מחוץ לקו הכחול, ולא ברור באיזו סמכות מציירים את מגרש החניה הזה כאילו הורחב. בנספח התנועה ובתשריט אין זכר להרחבה כזו.
35. לסיום – נושא חשוב בבנייה עירונית הוא נושא נטיעת העצים. עצים משפרים מאוד את הסביבה של הולכי הרגל. מעבר לפן האסתטי הם מספקים צל בימי החום, תורמים להורדת הטמפרטורה במספר מעלות, ואפילו מפחיתים את זיהום האוויר.
36. אומנם בית הכרם היא באופן כללי שכונה עם יחסית הרבה צל לעומת שכונות אחרות בירושלים, אבל עדיין מדובר בתכנית צל מעטה באופן אבסולוטי: 15-18% בממוצע משטח הרחובות.
37. בעיה חוזרת בפרויקטים רבים היא המתח בין בניית חניון תת-קרקעי לבין השארת מרווח מספיק לגינון ובפרט לעצים. עץ גדול זקוק לנפח קרקע של 12-7 מ"ק כדי לשגשג (תלוי במין העץ). משמעות הדבר בור בגודל של 2x2x2 מטרים או יותר. ניתן להקטין את העומק במידה מסוימת, אבל זה מחייב פיצוי בדמות הגדלת השטח. בכל מקרה, כדי

- לאפשר עומק מספיק גג החניון צריך להיות נמוך מספיק מתחת לפני הקרקע. לחלופין, אפשר להקטין את התכסית התת-קרקעית ולהשאיר מרווחים בקומת החניון העליונה שבהם ינטעו העצים. דברים אלה חייבים לבוא לידי ביטוי בתוכנית.
38. בהוראות התוכנית הנוכחית נאמר כי מספר העצים שיינטעו יהיה עץ לכל 50 מ"ר משטח המגרש הפנויים מבינוי על קרקע. חישוב לפי השטחים של תאי שטח 3 ו-4 מוביל ל-55-עצים. מספר זה גבוה ממספר העצים שיכרתו לפי נספח העצים, ויש לברך על כך.
39. עם זאת, התוכנית ממירה שטח של בניין מגורים גדול למדי (התומר 10) בשטח ציבורי פתוח הכולל מתקני משחקים. לפי נספח הבינוי נראה שיש כוונה להציל על מתקני המשחקים באמצעות יריעות. עדיף בהרבה לנטוע עוד עצים, שנותנים צל עמוק יותר וגם משפיעים לטובה על המיקרו-אקלים.
40. סיכום המסקנה מכל הטיעונים לעיל היא שעל גופי התכנון מוטלת האחריות לקחת בחשבון גורמים רבים מעבר לרצון של היזם לבנות. גורמי התכנון הם היחידים שיכולים לשקול מה ההשלכות המרחביות וארוכות הטווח של בניית מגדלי מגורים גבוהים, ומה הסכנות הנלוות לבנייה כזו – דברים שישפיעו על הדיירים עשרות שנים אחרי שהיזמים יצאו מהתמונה.
41. אסור לאשר בנייה שעלולה להתגלות בעוד מספר שנים כבנייה לדורות.
42. הפרויקט המוצע בתוכנית הזו ברחוב התומר מבוסס על מדיניות הבינוי לאורך הרכבת הקלה, ומספק שלל דוגמאות למה מדיניות נקודתית כזו הרסנית ונוגדת מושכלות יסוד בתכנון.
43. התוכנית מתמקדת בפרויקט בודד תוך התעלמות מהשלכות רחבות יותר על השכונה והתושבים שמסביב.
44. מגדלי מגורים הם צורת בנייה שעלולה להסתבר כבעייתית, ואינה בהכרח שיטה טובה להשגת התכלית של ציפוף עירוני.
45. וחמור במיוחד שתנופת הבנייה הגבוהה אינה מעוגנת בתוכניות מתאר סטטוטוריות שעברו הליך אישור מלא כולל אפשרות להתנגדויות הציבור.
46. התוכנית מציעה שני מגדלים בגובה כ-30 קומות במקום שמדיניות הבנייה לגובה לאורך ציר הרכבת הקלה כבר אינה חלה בו.
47. הגובה המקסימלי הסביר באזור זה, בהתחשב באופי השכונה ובבניינים סביבו, הוא כ-8-10 קומות. כל מגדל נוסף שמאושר פוגע באופי השכונה.
48. הפרויקט הזה פוגע בתושבי השכונה הנוכחיים.
49. המגדלים הבאים יפגעו בדיירי המגדל הזה עצמו.
50. התוכנית יוצרת מקור תחבורה פרטית משמעותי ברחוב קטן שישפיע רבות על סביבתו. אבל למגישי התוכנית אין עניין בסיכום ההשפעה הזו עם זו של פרויקטים אחרים שצפויים לקום בסמוך.

התנגדות מספר 9: עו"ד רו פלישר
עיקרי ההתנגדויות:

1. הנני בעלים של דירות בבניין ברחוב תרצה 12-10 בניין שבניתי לאחרונה.
2. התכנית המוצעת היא בניגוד למדיניות של שכונת בית הכרם ובניגוד למדיניות רק"ל.
3. בית הכרם היא שכונה המאופיינת בבניה נמוכה והמדיניות בשכונה היא על פי תכנית 16000.
4. אין סיבה תכנונית לחרוג בתכנית ממדיניות של תכנית 16000.
5. בבית הכרם אין לאשר מגדלים אלא רק על ציר הרכבת הקלה בשדרות הרצל.
6. יש לדחות את התכנית ולהציע בנייה מרקמית נמוכה המתאימה לאופי השכונה.
7. התכנית מתבססת על כבישים צרים ומקומיים שלא יעמדו בעומס התנועה המוצע.
8. לא הוגשה בחינה תחבורתית לבחינה זאת.

9. התכנית מבטלת חניון ציבורי קיים שמשרת את כל הבניינים שמסביב ודרכו אושרה כניסה לבניין שלי שמבוטלת בתכנית זו.
10. יש חשש שהיזם יחסום את הגישה לכל החניות.

התנגדות מספר 10: רן רוזנברג
עיקרי ההתנגדויות:

1. ההחלטה על הפקדת התכנית התקבלה בחלוף המועד הקבוע בדיון – ביום 13.2.23 אישרה הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית להערות הציבור, בכפוף למילוי כלל התנאים בה בתוך שבעה חודשים, תוך שנקבע בסעיף 34 להחלטה כך: "החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית ע"פ סעיף 86ד' לחוק התוה"ב, אם לא ימולאו בה התנאים הקובעים בה". שבעת החודשים האמורים חלפו ביום 13.9.23 מבלי שהוועדה אישרה כי מגיש התכנית עמד בתנאים שנקבעו בה. רק חודשיים לאחר חלוף תום תקופת שבעת החודשים, כאשר הלכה למעשה החלטת ההפקדה בתנאים כבר בטלה, התכנסה הוועדה המחוזית לדון מחדש בתכנית, וזאת ביום 6.11.23.
2. פגם חמור בתשתית העובדתית שעמדה ביסוד ההחלטה מיום 6.11.23 – מדיון הוועדה המחוזית מיום 6.11.23 עולה כי התכנית שעמדה לבחינת הוועדה המחוזית בדיון מיום 13.2.23 כללה מבנה אחד, בן 30 קומות, בעל קומה טיפוסית של 6 יח"ד (כלומר, 180 יח"ד). אלא שבפני הוועדה המחוזית ביום 6.11.23 הציגו מגישי התכנית שינוי יסודי בתכנית המבוקשת. חלף בניין אחד הוחלט להקים שני בניינים: האחד המתנשא לגובה של 30 קומות והשני לגובה של 28 קומות, כאשר כל קומה טיפוסית מונה 4 יח"ד. מטבע הדברים, הקמת שני בניינים היא שונה באופן דרמטי מהקמת מבנה אחד, הן מבחינת ההצננות הסביבתיות השליליות (משטר רוחות, הצללה, מפגעי הבניה ועוד), הן מבחינת עומס היציאות והכניסות לקומות החנייה והשלכות על גודש הכבישים הצרים המקיפים את המבנה. הוועדה המחוזית נמנעה מלהתעמק בכל אלה, תוך שהיא קובעת בסעיף 3 שהיא מקבלת את השינוי המוצע, תוך גילוי דעתה שיש מקום לבחון את ישימות התכנית מול שמאי הוועדה, לרבות מתן זכויות מותנות. לצד זאת, בסעיף קצר ולקוני, קבעה הוועדה כי כל יתר סעיפי ההחלטה מיום 13.2.23 יעמדו בתוקפם. ועל כך יש לתהות – כיצד כל יתר הסעיפים הנוגעים לבניין של 60 קומות רלוונטיים, בבחינת גוזר והדבק, לפרויקט שונה לחלוטין הכולל כעת שני בניינים המתנשאים לגובהי שיא של 30 קומות ו-28 קומות. קריאת תמליל הדיון, הנפרש על-פני 3.5 עמודים, מלמד על כך שלא נערך כל דיון תכנוני מהותי וכי לא הונחה כל תשתית עובדתית שיש בכוחה לשאת את הקביעה לאשר תכנית חדשה של שני בניינים על-בסיס תנאי שנקבעו קודם לכן ביחס לתכנית של בניין אחד.
3. חלף המועד לאישור התכנית במתכונתה העדכנית – בהתאם להחלטה מיום 6.11.23, היה על מגישי התכנית לקבל את אישור הוועדה המחוזית כי התנאים שנקבעו לתיקון התמלאו בתוך שבעה חודשים, קרי עד ליום 6.6.24. אלא מאי, מעיון באתר מינהל התכנית, עולה כי אישור כאמור ניתן רק ביום 17.6.24 – 11 ימים לאחר שכבר התבטלה התכנית מאליה.
4. פגמים בהליכי הפרסום – ההחלטה מיום 13.6.24 על פרסום התכנית להתנגדויות היא החלטה לקונית ביותר, שהתקבלה בתום דיון קצרצר, האוחז פחות משני עמודים בתמליל הדיון. הדבר מלמד על כך שהדיון התבסס על תשתית עובדתית רעועה ביותר, ללא הפעלת שיקול דעת תכנוני. פגם זה פעפעע, כך נראה, גם ביחס למסמכי התכנית שהועמדו

- להתנגדות הציבור, שכן מסמכי התכנית אינם כוללים, למשל, נספח סביבתי, באופן המעורר תהיה האם הוכן נספח סביבתי; ואפילו הוכן כזה במקור ביחס לפרויקט של מבנה אחד, האם קיים נספח עדכני לפרויקט של שני מבנים. פגמים אלו יורדים לשורש יכולתו של הציבור לערוך את התנגדותו כראוי, ומלמד כפי הנראה שוב על הפגמים בתשתית העובדתית שדבקו בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 13.6.24 ב.
5. פגמים משפטיים-תכנוניים בתכנית
6. התכנית אינה מפורטת דיה ועל כן לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה. פסיקת בית המשפט העליון בהחלטה בשורה ארוכה של פסקי דין כי על מוסדות תכנון המבקשים לאשר תכנית מפורטת לוודא כי ההכרעות התכנוניות נלקחות במסגרת התוכניות ולכן חל איסור להעביר את ההכרעות התכנוניות לשלב הרישוי – שלב היתר הבניה. היות התכנית בלתי מפורטת והותרת הכרעות מהותיות לשלב בחינת היתר הבניה פוגמים אנושות בהליך ההתנגדות, באופן השולל מן הציבור את היכולת לממש את התנגדותו כנדרש, שכן ההכרעות התכנוניות לא מובאות בפניו אלא נדחות לשלב הרישוי, בו נעדר כל מעמד. וראו בהקשר זה את קביעות בית משפט העליון בבג"ץ 7737/14 עיריית יוקנעם נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה (22.12.15), פסקה 65 לפסק דינו של כב' השופט פוגלמן: "תכליתה של דרישת התכנית המפורטת היא להבטיח כי בשלב היתר הבניה לא תתקבלנה החלטות תכנוניות עקרוניות, אשר על פי טיבן וההשלכות שבצדן היו צריכות להתקבל בהליך תכנוני סדור, פומבי ופתוח להתנגדויות [...] כתוצאה מכך, שלב היתר הבניה אמור להתאפיין בביצוע בפועל של בינוי ושימוש במקרקעין בהתבסס על הכרעה תכנונית קודמת המבטאת איזון רצוי בין מכלול האינטרסים הנוגעים לתא השטח המסוים. עמדה על כך השופטת א' פרוקצ'יה בעניין ועדת ערר מחוזית, חיפה: 'ככל שהתשתית כללית יותר ובלתי מפורטת, כך גוברת הסכנה כי יינתן היתר ביצוע שאינו נשען על נורמות תכנוניות מאושרות, ועלולה להיפתח דרך לפיתוח הקרקע באופנים שלא עברו מסגרת הליך תכנוני מוסדר ומבוקר על-ידי מוסדות התכנון, כמקובל [...] היתר בנייה אינו יכול למלא את החסר בתכנון מפורט, אלא עליו להיגזר ולנבוע מתכנון מפורט של השטח אשר נעשה במסלול תכנוני תקין כקבוע בחוק. "מן הכלל אל הפרט – עיון בסעיף 6 להוראות התכנית שכותרתו 'תנאי להיתר בניה', מלמד כי רבות מההכרעות התכנוניות העקרוניות נדחו לשלב היתר הבניה, ומשכך לא נצרפו בכור ההיתוך של ההליך התכנוני, ונזכיר כי הדיונים לאישור התכנית להפקדה היו לקוניים ביותר. כך, למשל, לא ברור מהם הסדרי החנייה, כיצד אלו יתחברו אך הכבישים הצרים המקיפים את התכנית, מהם מיקומי חדר הטרנספורמציה ועוד.
7. התכנית נסמכת, כך נראה, על מדיניות הבנייה סביב ציר הרכבת הקלה. ואולם, הבניינים האמורים אינם צמודים לציר הרצל, ולכן כלל לא ברור מהי המסגרת התכנונית מכוחה סברה הוועדה המחוזית כי נכון ואפשר להקים בתוך שכונת בית הכרם פרויקט של שני בניינים בני 30 ו-28 קומות. לא זו אף זו, דיוני הוועדה המחוזית מתעלמים לחלוטין מתכנית 16,000 שהפכה לתכנית אב. תכנית אב, כידוע, מהווה הנחיה מינהלית שנדרש צידוק משמעותי לסטות ממנה. תכנית האב של שכונת בית הכרם היא תכנית עדכנית משנת 2021 וזו מתירה בנייה של בניינים באזור הרלוונטי עד כשליש מן התכנית שאושרה כעת על ידי הוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית כלל לא נתנה דעתה לכך. הלכה למעשה, הוועדה המחוזית לא איתרה את תכנית האב כנתון תכנוני רלוונטי והעניקה לו למעשה משקל אפס במכלול שיקוליה. בעשותה כן, פעלה הוועדה המחוזית בחוסר סבירות קיצוני. לכן, דין התכנית להתבטל ולהיות מוחזרת חזרה לשולחן השרטוטים
8. ההחלטה על אישור התכנית להפקדה לוקה בחוסר סבירות קיצוני, שכן זו מתעלמת מההקשר התכנוני בסביבתה: כל מוסד תכנון נדרש לבחון את התכניות המובאות בפניו מתוך נקודת מבט רחבה, המביאה בחשבון את ההשלכות של התכניות המקודמות

במרחב. התכנית שאושרה עושה בדיוק ההפך: היא תכנית נקודתית המתעלמת לא רק מסביבתה הקיימת, אלא מסביבתה העתידית המתוכננת, במיוחד מתעלמת מתכניות עתירות ממדים המקודמות ממש בצמוד אליה, כגון הבניין ברחוב תרמה המתנשא לגובה של 32 קומות. דבר זה יעצים שבעתיים את הפגיעות והנזקים שיגרמו כתוצאה מהתכנית (ויפורטו להלן, כאמור), ועלול לגרום לשכונה נזקים בלתי הפיכים. אם נחוצה עוד הוכחה לכך שזו תהיה התוצאה, די להתבונן בנזקים הבלתי-הפיכים שנגרמו בשנים האחרונות לשכונת קריית היובל, כתוצאה מקידום מסיבי של תכניות נקודתיות תוך התעלמות אחת מהשנייה ומתכנית האב השכונתית, נזקים שעליהם אין חולק. כל שלושת המגדלים הללו יוסיפו לעומסי התנועה ברחובות הסמוכים הצרים ובשכונה בכלל, לגודש התנועה, להצלה, למערבולות הרוח, לזיהום האויר והרעש, ליצירת מוקדי הזנחה ("סלאמס") ולשאר המפגעים הכרוכים במגדלים באשר הם (ר' פירוט להלן), וישנו את התמונה באזור מיסודה. לא יעלה הדעת שהועדה תדון בשתי התכניות בנפרד (התומר 8-10 ו"לב הכרם" ברחוב תרצה), בלי להתייחס לצירוף ביניהן ולהשפעתן המצטברת על סביבתן, ומבלי להביא את הנתונים האלה בפני הציבור בעת ההפקדה של התכנית נשוא התנגדות זו.

התנגדות מספר 12: יוסי חביליו סגן ראש העיר
עיקרי ההתנגדויות:

1. לתכנית לא צורך מסמך סביבתי.
2. מגדלים פוגעים באופי של שכונת בית הכרם שהיא שכונה עם בתים נמוכים והרבה צמחיה.
3. התשתיות באזור לא יוכלו להכיל את התוספת המוצעת.
4. לתכנית לא מטרפו הדמיות או נצפות של המגדלים מכיוון בית הקברות הצבאי בהר הרצל ועלולה להיות פגיעה בבית הקברות ובזכר הנפלים.

התנגדות מספר 13: עו"ד מכבי חיים פלד בשם חברת אסדן התומר שותפות מוגבלת המקדמת תכנית מצפון
עיקרי ההתנגדויות:

1. בין יתר הפרויקטים אותם מקדמת המתנגדת, מקודם פרויקט משמעותי, הממוקם בסמיכות מצפון לקו הכחול של התכנית המופקדת נשוא התנגדות זו. פרויקט התחדשות עירונית זה מתעתד לקום ברחוב התומר 6 ו-הארזים 13.
2. יש להשיב את התכנון המוצע בתכנית המופקדת למתווה הקודם בו תוכנן מגדל אחד ולהקימו במרחק משמעותי מיתר המקרקעין ובפרט מהמקרקעין ברחוב התומר 6.
3. המתנגדת סבורה כי יש להורות על החזרת התכנון המוצע המקורי להקמת מגדל אחד במקום שני המבנים המוצעים בתכנית כיום ולהקימו במרחק משמעותי מיתר המגרשים ובפרט מהמקרקעין ברחוב התומר 6 וזאת מהטעמים שיפורטו להלן.
4. השינוי שבוצע בתכנון המוצע בתכנית המופקדת ממגדל אחד לשני מגדלים פוגע באפשרויות התכנון של המגרשים הסמוכים ובכדאיות הכלכלית של פרויקטים אלו. כמו כן, בינוי במרחק מצומצם שכזה פוגע גם באיכות הפרויקט המוצע ואף בתמורה הכלכלית שיסכימו לשלם רוכשי הדירות בבניין שיקום בתא שטח מס' 2 יפים לעניין זה הדברים שנקבעו על ידי הוועדה המקומית בהחלטתה מיום 13.2.2023.
5. לאור קידום כל הפרויקטים בסביבה ברור כי התכנון המוצע להקמת שני מגדלים במקום מגדל אחד) בתכנית המופקדת אינו תכנון מיטבי אשר עלול לגרום לבינוי צפוף בצורה שתקשה עד מאד על התכנון של יתר הפרויקטים בסביבה.
6. אשר על כן, לאור האמור לעיל, תתבקש הוועדה המחוזית להורות על השבת התכנון המוצע המקורי בו תוכנן מגדל אחד ולא שניים וזאת תוך שמירה על קווי בניין משמעותיים ביחס למקרקעין בסביבה, בפרט ביחס למקרקעין ברחוב התומר 6.

7. לחלופין, וככל שיחולט שאין לשוב לתכנון המוצע המקורי לפיו יוקם מגדל אחד בלבד מכוחה של התכנית המופקדת, הוועדה המחוזית הנכבדה תתבקש להורות על הגדלת קו הבניין הצפון-מזרחי בתא שטח מס' 2 מקו בניין של 3 מטרים לקו בניין של 9- מטרים וזאת על מנת שלא לפגוע באפשרויות התכנון בפרויקט אותו מקדמת המתנגדת ברחוב התומר 6 ובאיכות חייהם של הדיירים במקרקעין אלו.
8. כפי שיפורט להלן, בשל הצורך בבניית בניינים רבי קומות הן בשטח התוכנית והן בפרויקטים אותם מקדמת המתנגדת בסמיכות מיידית לתכנית המופקדת, נדרש לשמור על מרחקים סבירים.
9. מאליו מובן כי מרחק של 3 מטרים בלבד בקו הבניין הצפון-מזרחי של תא שטח מס' 2 יפגע באיכות התכנון ובכדאיות הכלכלית של פרויקט ברחוב התומר, 6 ואף ישפיע לרעה על איכות חייהם של הדיירים הקיימים ברחוב התומר 6 ואף ברוכשי הדירות בפרויקט שיוקם מכוח התכנית המופקדת.

התנגדות מספר 14 עו"ד שמואל פרלמוטר נציג של רחוב התומר 10
עיקרי ההתנגדויות

1. אנו הח"מ מגישים התנגדות זו לתוכנית שבנדון כנציגות בעלי הדירות בשם רוב בעלי הדירות בבית ברח' התומר 10 (בעלי הדירות שחתמו על הסכם פינוי בינוי), כדלקמן:
2. המטלה הציבורית - אנו מבקשים לבטל לחלוטין כל הוראה בתוכנית המאפשרת שימוש למסחר או לחינוך בשטח התוכנית. אנו מתנגדים מכל וכל לשימוש בשטחי המתחם לצורכי חינוך או מסחר. לאור עמדתנו זו, כלולות במסגרת הסכמי הפינוי-בינוי שנחתמו בין הבעלים שבמתחם לבין היזם הוראות מפורשות המונעות זאת. שטחי מסחר וחינוך ייגרמו למטרד גדול מאוד עבורנו, ואנחנו סבורים שאין מקום לגרום לנו מטרד שכזה. התנגדותנו זו מקורה גם בקשיי התנועה המשמעותיים שמטלה כזו עתידה להוסיף, וודאי באיזור שגם כך סובל מקשיי תנועה משמעותיים ביותר (עוד לפני תוספת כלל היחידות המתוכננות בפרויקט הזה ובפרויקטים נוספים באיזור). שימת הלב, כי כבר בהחלטה קודמת של הוועדה הובהר, שמטלה כזו תהא כפופה לאישור מחלקת תנועה וכו'.
3. לחלופין בלבד, אנו מבקשים לשנות את המטלה הציבורית למטלה אחרת שעולה בקנה אחד עם רצון הבעלים. למשל לספריה, שכיום קיימת בבית"ס ברח' התומר, ועל ידי העתקתה, ניתן יהיה לפנות בבית"ס מקום נוסף לכיתות חינוך ולימוד.
4. השימוש המסחרי - אנו מבקשים לבטל כל התייחסות בתוכנית, שמאפשרת שימוש מסחרי בקומת הקרקע, ולדאוג שלא ניתן יהיה לעשות שום שימוש מסחרי בשטח התוכנית (לא בתוך הבניינים ולא בשצ"פ).
5. שטח השצ"פ - אנו מבקשים לקבוע בתוכנית שימושים ציבוריים ספציפיים ומוגדרים, ולא להשאיר ניסוח פתוח המאפשר כל שימוש ציבורי בעתיד ללא כל מגבלה. לחלופין אנו מבקשים לקבוע שימושים אסורים, לרבות שימושים המהווים מטרד של ריח ו/או עשן ו/או רעש ו/או אור ו/או תנועה ו/או לכלוך וכל כיוצ"ב.
6. החניות הציבוריות - בד בבד עם האמור בסעיפים 1-3 לעיל, אנו מבקשים שלא לאפשר בתוכנית קיומן של חניות ציבוריות. לחלופין בלבד אנו מבקשים שייקבעו בתוכנית הוראות היוצרות הפרדה מוחלטת של החניה הציבורית (ככל שתהיה) מהחניה הפרטית של הבעלים והדיירים. כלומר חנייה נפרדת לחלוטין, כולל כניסה ויציאה, אשר תירשם ע"ש העירייה והיא שתהא האחראית המלאה לתחזוקתה. בהקשר זה, אנו מבקשים להבהיר כי לא יעלה על הדעת להטיל על הבעלים (והדיירים העתידיים) אחריות לתחזוקת חנייה ציבורית ואת העלות שלה. ההפרדה בין החניונים נחוצה גם כדי למנוע בעיות עתידיות של

- שימוש בחניה ציבורית למטרות עירוניות אחרות, העלולות לגרום להפרעה בחניית הבעלים ואף למטרד.
7. גובה החניות - אנו מבקשים ככל הניתן להגביה את גובה החניה שתוכננה, כך שניתן יהיה להשתמש בה להובלות מהדירות ואלהן, לאמבולנס במקרה חירום וכיוצ"ב או לחלופין לקבוע לפחות 2-3 חניות תפעוליות.
8. אנו שומרים לעצמנו את הזכות להוסיף הסברים ונימוקים לאמור לעיל במסגרת הדיון בהתנגדות.

התנגדות מספר 15: אריאלה קורנפלד מתכננת שכונתית בשמי ובשם המנהל הקהילתי עיקרי ההתנגדויות:

1. המנהל הקהילתי מרגיש שהתכנית חורגת מקנה המידה המתאים לאזור.
2. התכנית לא מתייחסת לנזק שייגרם לציבור בזמן גריעת החניות הציבוריות עד להקמת הפרויקט.
3. מבקשים לייצר בפרויקט חניון ציבורי גדול יותר שיכול לשמש פרויקטים שלא יבצעו התחדשות עירונית.
4. תומכים ההקשה של הדיירים לשנות את ההפרשה מגני ילדים לספריה או חדר תרבות לאור ריבוי הקשישים באזור.
5. התכנית לא מציגה את השטח הירוק לכל תושב בתכנית, הנספח הסביבתי לא הועלה לאתר.
6. דורשים מגורמי התכנון לעצור את התכנית בצפון המנהל.
7. המנהל הקהילתי רואה את הגשת התכנית כחוסר חשיבה וכחוסר רלוונטי לתכנית המרקם העירוני שבתוכו היא אמורה להיבנות.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שהמתנגדים מודעים לצורך בציפוף העיר, ואולם הם מצרים על כך ששכונה היסטורית וותיקה כמו שכונת בית הכרם, הנה שכונה שצריכה לאבד את אופייה רק בשל כך שעוברת לידיה רכבת קלה, ורק לשם תוספת יחידות דיור, כשספק אם יימצאו דיירים אשר ירצו להגיע, לשכונת בית הכרם, אשר נוכח הליכי התכנון המקודמים בה, כבר רחוקה מלשקף את צבינה המקורי של העיר ירושלים והשכונה ההיסטורית בפרט, והכל תוך פגיעה קשה בתושבים הקיימים - הוועדה בחנה את הטענה לפיה הבינו המוצע אינו תואם את אופי השכונה והאוכלוסייה, ישנה את צבינה ויפגע במרקם השכונתי ובנוף. ראשית תציין הוועדה כי היא 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 50 שנה, אשר אינם מספקים לרוב תנאי דיור נאותים בהתאם לתקנים העדכניים. מעבר לכך, בבסיס ההתחדשות העירונית עומדת גם התפיסה לפיה להגדלת הצפיפות העירונית יתרונות רבים, ובהם יעול 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.

בהמשך לאמור הוועדה תציין כי במסגרת הפיתוח העירוני וההתחדשות העירונית אכן משתנה אופי הבינוי בחלק מן השכונה. עם זאת, מדובר בשינוי מבורך, הכולל את חידוש הבינוי הוותיק בעיר בהתאם לסטנדרטים מודרניים לרבות הגדלת היצע החניה, הבטחת עמידות בפני רעידות אדמה, שילוב מרחבים מוגנים ועירוב שימושים. זאת לצד שדרוג השלד הציבורי על ידי הרחבת מדרכות, הגדלת הנגישות לציר הרק"ל ותוספת גינות ושטחים ציבוריים בנויים. עוד יצוין כי דברים אלו נכונים ביתר שאת למתחם בעניינו, המצוי בצמוד לציר הרכבת הקלה.

בשכונת בית הכרם קודמה תכנית 16000 שקבעה את המדיניות בשכונה וגם לאחר ביטולה כתכנית סטטוטורית היא ממשיכה להוות מדיניות בשכונה.

על פי תכנית 16000 רוב שכונת בית הכרם ההיסטורית והשוליים שלה הוגדרו לבניה נמוכה של בין 3 ל 5 קומות ורק באזורים לאורך ציר הרק"ל וממערב לציר הרצל מקודמות תכניות לבניה אינטנסיבית יותר.

בכל שכונה נערך תהליך דומה של סימון אזורים להתחדשות עירונית לצד אזורים בהם יש שימור או בניה נמוכה יותר.

הבינוי המוצע מציע טיפול בשיכונים ישנים שיש צורך לעשות בהם פינוי בינוי לטובת התושבים הקיימים ואין בכך כדי לשנות את אופיה של בית הכרם או למנוע מדיירים חדשים להגיע לשכונה.

2. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שהאמור גם מתחייב נוכח העובדה שהחלטה לראות בתכנית 16000 כמדיניות לשכונה הנה החלטה מאוחרת להחלטה בעניין מדיניות הרק"ל - במסגרת הדיון במדיניות הרק"ל הוחלט בשכונת בית הכרם לקבוע מדיניות שתחיל את מדיניות הרק"ל על שכונת בית הכרם ואף נקבע כי הצד המזרחי של בית הכרם למרות שהוא על ציר רק"ל יוכל להציע בניה של עד 10 קומות גם במגרשים גדולים כדי לכבד את בית הכרם ההיסטורית ולהימנע הציע מגדלים בחלק המזרחי מרחוב יפה נוף ועד כיכר האפט.

3. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שעל כן, ובטרם יעלו המתנגדים את טענותיהם לגוף התכנית, תתבקש הוועדה הנכבדה לשקול לעומק את החלטתה לקדם את התכנית בהיקפי הבינוי והגבהים אשר הוצעו בה, ולהורות על דחייתה על הסף או לחילופין צימצומה באופן משמעותי, ובאופן התואם יותר את מה שהוצע בתכנית, 16000 שאם לא כן, עליה לנמק את החלטתה ליתן עדיפות למדיניות רק"ל "העיוורת" לייחוד השכונות שהיא עוברת דרכן, לעומת העקרונות אשר אומצו בתכנית 16000 לאחר בחינה ממוקדת להיבטים הייחודיים של השכונה. - התכנית המופקדת אינה מקודמת על פי מדיניות רק"ל אלא מקודמת כתכנית פינוי בינוי על כל המשתמע מכך מבחינת חישוב זכויות הבניה ותמהיל השימושים ולכן זכויות הבניה נובעות מחישוב שמאי ולא מחישוב זכויות על פי מדיניות רק"ל.

4. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין הגינה הצמודה לדירת המתנגדים, עוד ממועד בניית הבניין על ידי הקבלן המקורי, ובטרם רכישת הזכויות על ידי המתנגדים, התחברה לשטח גינה

במפלס דירת המתנגדים, אשר חרג במעט משטח חלקה 31: התכנית מושא התנגדות זו, מתעלמת מהמציאות הנ"ל בבטות, ומסמנת כאמור לעיל, לאורך כל הגבול הצפוני של חלקה 31, חניון תת קרקעי וכן רמפת כניסת לחניה, אשר משמעותם הריסה של חלק משמעותי משטח הגינה, עקירת הצמחייה והעצים הנטועים בה, ואף פגיעה גם בצמחייה ובעצים בתוך שטח חלקה 31, בשל הקרבה המשמעותית של החפירה המוצעת- לא ניתן לאשר את החריגה של הגינה הפרטית מעבר לגבולות החלקה של הבניין ויש להסדיר זאת במסגרת התכנית ולהציע גדר חדשה בגבול של חלקה 31 לכיוון השטח הציבורי החדש המוצע, יחד עם זאת מכיוון שבין גבול חלקה 31 בבעלות המתנגדים לבניין המוצע להריסה בתכנית קיימים עצים משמעותיים יש להציע במסגרת התכנית שינוי של קו הבניין התת קרקעי של החניון המוצע בתת הקרקע מתחת לשטח הציבורי הפתוח כך שיתרחק לכיוון צפון למקסימום האפשרי תוך שמירה על תכנון החניון הכולל מעבר וחניות בשני הצדדים (וביטול כל יתר החללים המופיעים בנספחי הבינוי ואינן מחויבים להיות מתחת לשצ"פ), כל מסמכי התכניות יתוקנו בהתאם והעצים הבוגרים הקיימים בשטח זה יישמרו ככול הניתן.

5. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין שיש לכבד את הטופוגרפיה הקיימת בשטח באופן המונע קיר תמך בגובה של כ- 3.5-4 מ' בגבול בין השצ"פ לבין חלקה 31 והחלקות הסמוכות לה לאורך רח' תרצה, הנו לכשעצמו רווח ציבורי, המעדן את השתלבות הבינוי החריג המוצע בשטח התכנית בבינוי הקיים בסביבתו- התכנית לא כוללת נספח פיתוח מפורט הכולל את המפלסים של כל השצ"פ המוצע וחתכים עם הבניינים הסמוכים ומפלס הקרקע שלהם – יש להציג תכנית פיתוח הכוללת חתכים מפורטים ומפלסים של כל הפיתוח במטרה לייצר שצ"פ איכותי ורציף ככול הניתן ולהימנע ככול הניתן מקירות תמך.

6. **לקבל את ההתנגדות** לעניין שהבינוי המוצע בתא שטח 1 מוצב עם קו בניין של 3 מ' מגבול חלקה 31, תוך התעלמות מוחלטת מכך, שמדובר בתכנון מגדל בקרבת בניינים בני 3 קומות!.. יש לשנות את קו הבניין של המגדל המוצע כך שישמור על קו בניין של 6 מטרים פחות לכיוון חלקות מגורים סמוכות ולא 3 מטרים כפי שמוצע בנוסף התכנית מציעה את רמפת הכניסה לחניון בצורה פתוחה לכל אורכה ולא משולבת במסת הבניין – יש לשנות את הרמפה באופן שתהיה משולבת במסת הבניין ככול הניתן בתיאום עם יועץ התנועה של הוועדה המחוזית.

7. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שמבלי לפגוע בטענות לעניין עדיפות תכנית 16000 על מדיניות הרק"ל, המתנגדים יטענו כי, לצורך הענקת היקפי הבינוי המקסימליים, שלכאורה בלבד, מתאפשרים על פי מדיניות הרק"ל, בתחום התכנית מושא התנגדות זו, נעשתה "ראייה כוללת" אשר לקחה בחשבון את שינוי הייעוד המתוכנן בתכנית 101-0967398 (אף כי התכנית האמורה טרם אושרה וטרם ניתנה החלטה בהתנגדויות שהוגשו בגינה). יחד עם זאת, בהיבטים של ראייה סביבתית ותנועתית כוללת, התכנית מושא התנגדות זו מתעלמת מתכנית 101-0967398 ולא מתבצעת במסגרתה כל בחינה אשר כוללת את המטרדים והפגיעה הצפויה בתושבים הקיימים ובשכונה בכלל בגין הבינוי הכולל המוצע בשתי תכניות אלה.

המתנגדים יטענו כי החיבור בין שתי התכניות הנ"ל לצורך היקפי הבינוי, מחייב, ולו ברמה ההגיונית הבסיסית, עריכת תסקיר השפעה על הסביבה, או למצער חוות דעת סביבתית וכן בה"ת, המביאים בחשבון, את הבינוי הכולל המוצע בשתי התכניות במצטבר, והצגתו לציבור וזאת בטרם קבלת החלטות בתכנית מושא ההתנגדות. לאמור יש להוסיף כי היקפי הבינוי המסיביים המוצעים בתכנית מושא התנגדות זו, ובתכניות הנוספות המקודמות במקביל בוועדה המחוזית כאמור, מחייב את בחינת מכלול ההיבטים הסביבתיים והתנועתיים של היקפים אלה במסגרת תסקיר השפעה על הסביבה כאמור, והפקדת התכנית מחדש להתנגדויות על מנת לאפשר שיתוף ציבור אמיתי ושקיפות של הליך התכנון, שאם לא כן, המדובר בפגם חמור בהליך התכנון, ופגיעה בזכות הציבור להיות שותף כאמור בהליך התכנון, שכן הבדיקות הסביבתיות תידחנה לשלב ההיתר, ולציבור לא תהיה כל זכות לומר את דעתו בהתייחס להיבטים אלה- התכנית בפני עצמה וגם התכנית יחד עם התכניות המקודמות בסביבתה אינן מצריכות תסקיר השפעה על הסביבה או בחינה של

בה"ת מכיוון שלא מדובר על היקפים המצדיקים זאת.
וועדות התכנון בוחנות את כל התכניות יחד מתוך מטרה לשפר את המרחב הציבורי ככול
הניתן ולחבר בין כל התכניות גם בהיבטי השטחים הציבוריים וגם לעניין מיקום
הבנייה החדשה, ולראיה החלופות השונות וההחלטות השונות שהתקבלו במהלך הבחינה
של התכניות בוועדה עד לשלב בחירת החלופה הנבחרת.

8. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין ניצול חלק הארי של תת-הקרקע של שצ"פ לטובת חניה פרטית לפרויקט מגורים, חלף תכנון החניה כולה או לפחות ברובה במגרשי המגורים, וחלף שימוש מידתי ומינימלי בשטח השצ"פ לצורך חניה תת-קרקעית, הנו בלתי ראוי ובלתי סביר, הגורם לפגיעה חמורה באיכות שטחי הציבור והעברתם בפועל לידיים פרטיות, תוך פגיעה באפשרויות השימוש בהם בעתיד במצב הנכנס, לטובת הציבור קיימים שטחי ציבור בהיקף של כ- 1760 מ"ר נטו, ואילובמצב היוצא, הציבור מקבל שטח ציבור פתוח "מלא" של 345 מ"ר בלבד, ואילו כל יתר השטחים הציבוריים המוצעים (כ- 2,400 מ"ר) הנם שטחים נחותים כאשר הציבור מקבל

רק את השטח העל-קרקעי בהם, ואילו כל השטח התת-קרקעי מועבר בפועל לבעלות פרטית, תוך הגבלת זכויות הציבורי בשטחים אלה, ופגיעה באפשרויות המימוש העתידיות בהם.

המדובר בפגיעה אשר אין לה כל הצדקה, שכן ניתן לתכנן את החניה בשטחי המגורים באופן יעיל יותר, ולצמצם באופן משמעותי את השימוש התת-קרקעי בשטחי הציבור. הפגיעה חמורה עוד יותר, שכן לא מדובר רק על הניצול של שטחי הציבור המתווספים להיקף שטחי הציבור הקיימים, אלא בפגיעה בשטחי הציבור אשר נמצאים היום בבעלות ציבורית מלאה!

על כן, המתנגדים מתנגדים בתוקף לייעוד השטח התת-קרקעי בשטח השצ"פ לחניה, וכן מתנגדים בתוקף להפקעתו מהציבור והעברתו לבעלות פרטית- ראשית יש להשלים חוות דעת של מחלקת נכסים לשינוי המוצע בשטחים שבבעלות עיריית ירושלים והעובדה שרוב השטחים המוצעים נכנסים פנויים ויוצאים ברישום בתלת מימד הן מבחינת השאלה הנכסית והן מבחינת העובדה כי רוב השצ"פ המוצע מצוי מעל חניון.

שנית יש לבחון מהבחינה התכנונית להציע את החניון בתצורה אחרת כך שיוצע מתחת לחלקה 170 המשמשת כיום כחניה ציבורית על פני הקרקע ולא מתחת לשצ"פ המוצע.

9. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין ש"התכנית מבטלת בתחומה חלק מחניה בחלקה 170, התכנית תציע חניה חלופית לכל מקום חניה שתבטל". ואולם, מעבר לסעיף כללי, אין בתכנית שום התייחסות למיקום החניה הציבורית, לקביעת זיקת הנאה לציבור בהתייחס לחניות אלה ובמעבר אליהן. הדבר אף עומד לכאורה בסתירה לאמור בהערה 2 לסעיף 5 ולפיה השטחים אליהם מתייחסת ההערה האמורה הנם שטחים לחניה פרטית ושימושים נלווים. - התכנית מציעה מקומות חנייה לביטול בחלקה 170 ומציעה במקומם חניה תת-קרקעית בחניון, שטחים אלה הם שטחים עיקריים על פי תקנות התכנון והבנייה מכיוון שהם לא משרתים את הבניין נשוא התכנית, לכן יש לקבוע הוראות בדבר חניון ציבורי זה בתחום התכנית, לקבוע עבור שטחים עיקריים ולקבוע זיקת הנאה לציבור לחניות אלה בתחום החניון המוצע.

10. לדחות את ההתנגדות בעניין שמתבקשת הוועדה לשקול תקן חניה גבוה ממה שנקבע בהוראות התכנית (1:1) שכן ברור הוא כי במגדל המיועד תגורנה משפחות עם יותר מרכב אחד לדירה, והדבר רק יגרום להעמסה מתסכלת על החניה הציבורית שמתקשה לתת מענה לתושבים הקיימים- שטח התכנית נמצא בסמוך ובצמוד לתחנת הרכבת הקלה ברחוב הרצל. מדיניות התכנון הברורה בארץ בכלל ושל הוועדה המחוזית בירושלים בפרט היא ציפוף לאורך צירי מערכות תחבורה ציבורית עתירת נוסעים, והקטנת תקן החניה באזורים אלו. זאת מאחר שלתושבים הוותיקים באזור ולתושבים העתידיים קיימת חלופה תחבורתית מצוינת לשימוש היומיומי ברכב הפרטי.

11. לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית המופקדת מאפשרת את הוצאת היתר החפירה, טרם הוצאת היתר הבניה לבינוי המוצע. המתנגדים יטענו כי לאור רגישות המקום, והעובדה שמדובר במתחם המצוי בגבול עם בניין

מגורים ורחובות קיימים ומתפקדים, יש לבטל את האפשרות להפריד בין היתר החפירה להיתר הבניה, ולו על מנת לצמצם את הסיכון שמא יוותרו התושבים עם בור בלב השכונה- לא ברור מה הרגישות הקיימת באתר זה לעומת מקומות אחרים בעיר ובכל מקרה המטרה של סעיף זה לעבוד במקביל ולחסוך זמן של ביצוע הפרוייקט, הנושא יתואם מול מהנדס העיר בשלב היתרי הבניה.

12. פגיעה קשה בשווי נכס המתנגדים ובאיכות חייהם, ללא הצגת תשתית עובדתית מספקת בפני הוועדה.

13. לדחות את ההתנגדות בעניין שהמתנגדים עוד יטענו כי הבינוי המוצע בשטח התכנית, בגובה כ- 32 קומות, יחד עם המיגדול המוצע בתכנית, 101-0967398 פוגע אנושות בבניינים הבנויים בחלקה 31 והחלקות המצרניות לה, ובכלל זה בהיבטים של הצללה, ומניעת אור ואוויר, באופן אשר יפגע ללא כל ספק בשווי נכסם של המתנגדים, ויסכן את איכות החיים בו- הבינוי המוצע תואם למדיניות שמעודדת התחדשות עירונית בבניינים כאלה ברחבי העיר והיא חלק מהתחדשות של שכונות העיר, הוועדה סבורה כי לאור החשיבות של התחדשות עירונית נכון לקדם את התכנית.

ככול ויסברו המתנגדים כי הם נפגעים מאישור התכנית הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 97 לחוק התכנון והבנייה.

14. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שהמתנגדים יטענו כי ההכבדה הצפויה בתנועה כתוצאה מהיקפי הבינוי החריגים המוצעים בתכנית זו, הנה בלתי סבירה בעליל בשכונה כמו בית הכרם, בהינתן התשתיות שהיא נסמכת עליהן.

חמור מכך הנו, שתכנית זו, כפי שצוין לעיל, על הבדיקות אשר בוצעו בה, נעדרת ראיה ובחינה כוללת, המביאה בחשבון את היקפי הבינוי המוצעים בתכנית זו, במצטבר עם אלה המוצעים בתכניות המקודמות בסביבתה, ובפרט תכנית 101-0967398 בחינה פרנטית של השפעת היקפי הבינוי בכל תכנית בנפרד, אין בה כדי לשקף את מידת הפגיעה העצומה בגין הבינוי הכולל בתכניות האמורות במצטבר ואין בו כדי לספק את התשתית העובדתית והמקצועית המתחייבת בפני הוועדה, לצורך קבלת החלטה בתכנית. - הוועדה בחנה את הטענה כי התכנית עתידה לייצר עומס תחבורתי וכי נספח התנועה של התכנית אינו מציג ראיה תחבורתית כוללת והשלכות תנועתיות על הסביבה. הוועדה, לאחר שהתייעצה עם יועץ התחבורה של הוועדה, מחליטה לדחות את הטענה. הוועדה תציין כי בחינה תחבורתית לשכונה התבצעה במסגרת הכנת תכנית האב של בית הכרם מערכתית.

הוועדה תציין כי שהתכנית מאפשרת שתי כניסות לרכב לפרוייקט אחת מרחוב התומר ואחת מרחוב תרצה כאשר מדובר על רחובות אומנם צרים יחסית אך כאלה שמשרתים רק הבניינים שלאורכם ולא כוללים תנועה עוברת רבה.

כמו כן, מסמכי התכנית העוסקים בהיבט התנועה והתחבורתי של התכנית נבדקו ואושרו על ידי יועץ התחבורה של הוועדה, ונמצאו מספקים.

יובהר כי התכנית אינה כוללת תוספת יח"ד חריגה בהתחשב בהיותה תכנית להתחדשות עירונית ואינה משנה את מערך התנועה הקיים. בהתאם לכך הוועדה סבורה כי נספח התנועה של התכנית הינו מספק, ומציג את הנדרש.

בנוסף הוועדה תציין כי בסמיכות לתכנית פועלת תחנת רק"ל, שתספק רמת שירות גבוהה של תח"צ לתכנית ולסביבתה, לשירות תושבי השכונה הוותיקים ותושבי השכונה העתידיים. כמו כן, התכנית מציעה מערך שבילים ומעברים אשר ישפרו את מרחב ההליכה, הן מבחינת בטיחות והן מבחינת נוחות ההליכה וההגעה לתחנות הרק"ל, ובכך יתרמו להקטנת השימוש ברכב פרטי. לאור כל האמור, הוועדה דוחה את הטענה.

בנוסף לאור העובדה כי מקודמת תכנית נוספת של התחדשות עירונית לבניינים ברחוב הארזים הצמודים לפרוייקט ממערב, יש לקבוע במסגרת התכנית המוקדמת שם (תכנית מספר 1255785) זיקת הנאה למעבר רכב לתכנית זו גם מכיוון שהתכנית מציעה רמפה וחינה מתחת לשטח ציבורי פתוח וגם בעקבות העובדה שניתן יהיה לתת גישה נוספת לפרוייקט זה מרחוב

- האזרים שהוא רחוב רחב יותר ומתחבר ישירות לרחוב יפה נוף
16. לדחות את ההתנגדות לעניין שהמתנגדים מבקשים להעלות כבר בשלב זה את התנגדותם להחזרת עוגנים כלשהם ו/או לפלישה כלשהי לשטח חלקה 31- נושא העוגנים יבחן לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לתכנית המקודמת כתכנית כלל עירונית בנושא זה.
17. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שאין שום הצדקה להוראת גמישות המאפשרת ניוד שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, אל מעל הכניסה הקובעת. יש לבטל את הוראת הגמישות בסעי' (א) לטבלה מושא סעי' 5- יש לתקן את הסעיף באופן שיתיר העברת שטחים רק מעל לקרקע אל מתחת לקרקע ולא להיפך.
18. לדחות את ההתנגדות בעניין שלא ברור מדוע בניין של 28-32 קומות צריך לקבל גמישות בגובה כמפורט בסעי' ג לטבלה מושא סעי' 5, המאפשרת מעל הגובה המצויין בטבלה חדרי יציאה לגג ומתקנים ועוד. יש להגביל את גובה הבניין הכולל. כך גם אין שום הצדקה להחריג קומה טכנית ממספר הקומות כמוצע בהערה 5 לטבלה 5- קומות טכניות לא נספרות אף פעם במספר הקומות והם הכרחיות בהקמה של מגדלים.
19. לדחות את ההתנגדות לעניין שאין שום הצדקה לניוד שטחי ממ"דים לשטחים עיקריים כמוצע בסעי' ז לטבלה 5. הועדה המתבקשת לבטל סעיף זה כליל. ניתן להותיר גמישות זו לשלב היתר הבניה מכיוון שלא מדובר על תוספת שטחים לנפח הבניין.
20. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין אין שום הצדקה לקביעת גמישות במספר יחידות הדיר בפרויקט כמפורט בהערה 2 לטבלה מושא סעי' 5, בהיקפי בינוי כאלה המוצעים בפרויקט זה, ועוד בשיקול דעת הועדה המקומית, ללא כל שיתוף ציבורי. הועדה מתבקשת לקבוע כי כל סטייה ממספר יחידות הדיר הקובע בתכנית 222 יחידות או פחות, ככל שתחליט הועדה לקבל את ההתנגדויות יהווה סטייה ניכרת. לאור העובדה שהתכנית מבוססת על בחינה שמאית אכן אין הצדקה לאפשר תוספת של 10 אחוז יחידות דיר בשלב היתר הבניה ולכן יש לבטל את הסעיף, יחד עם זאת לאור המדיניות התקפה כיום לא מקובל לקבוע הוראה זו בסטייה ניכרת.
21. לדחות את ההתנגדות בעניין שאין שום הצדקה בתכנית המקודמת בתקופה זו לקבוע כי מרפסות פתוחות הנן מעבר לשטחים המוצעים בתכנית, או לרמוז כי הן מתווספות לבניין- מרפסות שאינן מקורות אינן מחושבות כשטחי בניה על פי התקנות ולכן אין מניעה לבחון אותם בשלב היתר הבניה.
22. לדחות את ההתנגדות בעניין שמגדלי מגורים אינם הפתרון המיטבי לצורך ציפוף עירוני והגדלת היצע הדירות: בד"כ ההצדקה המובאת לקידום מגדלי מגורים היא הצורך בהגברת הציפוף העירוני לצורך שמירה על שטחים פתוחים (והגדלת היצע הדירות לצורך פתרון משבר הדיר. ואולם מחקרים אקדמיים רבים מרחבי העולם מראים מזה לפחות 20 שנה כי במציאות, מגדלים אינם הדרך היעילה ביותר להשגת ציפוף עירוני, וגם לא להגדלת היצע הדירות. ישנו זיהוי שגוי בין בנייה לגובה לבין צפיפות גבוהה, זאת מתוך תפישה נפוצה אך מוטעית שהראשונה(בנייה לגובה תוביל לשנייה צפיפות גבוהה, ותוך התעלמות מגלים חוזרים ונשנים של מחקר אקדמי שהוכיח כי בנייה מרקמית בגובה בינוני היא לרוב האמצעי היעיל ביותר הן להגדלת הצפיפות והן להגדלת היצע הדירות- צפיפות ניתן להשיג בדרכים רבות הן בבנייה מרקמית רחבה והן באמצעות בניה גבוהה בתכנון נמוכות. היתרון בבנייה לגובה היא ביצירת מרחב ציבורי משמעותי יותר כפי שמוצע בתכנית זו, הדבר נבחן לגופו של עניין בכל תכנית.
23. לדחות את ההתנגדות בעניין שאין נספח סביבתי: מסמכי התכנית המופקדים אינם כוללים שום מסמך סביבתי. זאת למרות שהוראות התכנית (סעי' 1.7) מונים "ח"ד סביבתי" ברשימת מסמכי התכנית, ולמרות שמן המפורסמות כי למגדלים יש השפעה רבה – פגיעה רבה - על סביבתם. בתאריך 19.8.24 – יום לפני תום המועד להתנגדויות וכתובת דברים אלה - הגיעה אלי בדרך-לא-דרך ח"ד סביבית על התכנית המוצעת. להלן עמוד השער שלה 4 : לאור התאריך המופיע על המסמך (19.12.23), היו לוועדה 6 חודשים להפקיד את המסמך, אך היא לא עשתה זאת. מסימי המים על המסמך רואים שהוא עבר נוהל מב"ת, כך שלא נותר אלא להסיק, בצער, שהח"ד הסביביתית הוסתרה מהציבור. הדבר חמור ביותר בהינתן

השפעתם המסיבית של מגדלים על סביבתם, והפגיעה הצפויה לנו התושבים מהם. התיקון הדרוש: פירסום והפקדה של תסקיר השפעה על הסביבה מלא, שיקלול גם התייחסות להשפעה המצטברת יחד עם שאר התכניות המקודמות בסמיכות. (מהצצה חטופה בחו"ד הסביבתית שלא הופקדה והגיעה אלי פחות מיום לפני הגשת ההתנגדות, ברור שגם שם אין שום התייחסות למגדלים הנוספים המקודמים בצמוד ממש, וכי כל הנתונים, ככל שישנם, מתייחסים אך ורק למצב הקיים, ולפיכך אין די בחו"ד הזאת). בנוסף, יש לתת הארכת תקופת ההתנגדויות, כדי לאפשר למתנגדים ולכל תושב להתעמק בתוכן התסקיר, להתייעץ עם מי שצריך ולהגן על עצמו. יש לאפשר לכל אחד להגיש התנגדות בתקופת ההארכה, גם למי שלא הגישו התנגדות לתכנית כפי שהופקדה, כי לא היו בפניו הנתונים המלאים. שהרי אילו היו, אולי היה רואה צורך להתנגד קודם. לאור העובדה שאכן לא פורסמה חוות הדעת הסביבתית בהפקדה החליטה הוועדה המחוזית בדיון נוסף על פרסום של חוות הדעת והארכה של תקופת ההפקדה ב 45 יום נוספים לצורך התייחסות לחוות דעת זו.

24. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית המוצעת כרוכה בהשמדה מסיבית של עצים ה בגבולות הקו הכחול והן מחוצה לו, ובשל כך מהווה פגיעה אנושה באופי השכונה. בימינו ברור לכל כי עצים אינם לוקסוס אלא תשתית חיונית. מלבד תרומתם האסתטית ולאיוות החיים, התועלות הבריאותיות והסביבתיות של עצים בכלל ובמרחב העירוני בפרט אינה מוטלת בספק, והם מוכרים בכל העולם כמכשיר בה"א הידיעה למלחמה בהתחממות הגלובלית. אפילו במדינת ישראל הדבר הוכר, וב-2022 אושרה בממשלה "תכנית אסטרטגית לאומית להצלה וקירור במרחב העירוני באמצעות עצים" שקבעה יעד של 450,000 נטיעות של עצי רחוב חדשים. ואולם בעוד היד האחת נוטעת, היד השניה כורתת- באמצעות קידום תכניות בינוי נקודתיות ע"י רשויות התכנון והעירוניות והמחוזיות, הכרוכות בהשמדה מסיבית של עצים, כמו התוכנית המוצעת. התכנית המוצעת תגרום להשמדת כמעט כל העצים במגרש כמו גם במגרשים הגובלים בתכנית מדרום (מבנים 30 ו-31 ו-56), למעט כמה בודדים בגבול עם תכנית "101-0967398" "לב הכרם", אשר יושמדו בוודאות כתוצאה מן האחרונה, כך שיעודם לשימור הוא תאורטי בלבד. בכל המקרים, העצים נמצאים סמוך לגבול המגרש, ומיועדים לעקירה לטובת החניון הת"ק – הנימוק היחיד לעקירת עצים המופיע בסקר העצים הוא "בתוואי חנייה מתוכננת". קו הבניין הת"ק הוא אפס, חופף לגמרי) או כמעט לגמרי) לקו הכחול, כך שגם עצים הנמצאים בחלקות שכנות, יושמדו כתוצאה מהחפירה. לא יעלה על הדעת להשמיד באופן אקטיבי עצים בשעה בניגוד לכל רציונאל לאומי וגלובלי, ובניגוד למדיניות לאומית, תוך פגיעה מיידיית וגם עתידית בריכות החיים ובריאות התושבים. חניון שטרם נבנה אפשר להזיז ולשנות, ועדיין יישאר לנו חניון. גם מבנה שכבר נבנה אפשר להרוס ולבנות מחדש תוך שנה, ונישאר עם מבנה. אבל לעץ בוגר שנכרת אין תחליף אמיתי, כי יידרשו לפחות 60 שנה עד שניטעה חדשה תתפתח לממדים בני השוואה, שייתנו את ה"תפוקה" הסביבתית, האסתטית, הבריאותית והאקלימית של העץ הבוגר. אם התכנית תתממש, כל האזור יהפוך למדבר צחיח מעצים, ויידרשו עשורים עד שנרגיש את הנטיעות החדשות שהתוכנית מתפארת בהן. יש לראות בעצים בוגרים תשתית חיונית בסיסית – שאליה יש להתאים את שאר פרטי התכנון. להתאים את התכנון לעצים ולא את העצים לחניון יודגש כי גם עצים שאינם ממש לאורך הרחוב תורמים לקירור המרחב העירוני הסמוך והכללי, וכמובן לשיפור איכות האויר, סיוון חלקיקים מזהמים, הפחתת תחלואה וכיו"ב תועלות ידועות של עצים במרחב העירוני. כאלה הם העצים בגבול הדרומי של התכנית בתוך ומחוץ לקו הכחול יצויין כי העצים מהווים מרכיב מרכזי באופי ההיסטורי של בית הכרם (ר' סע' להלן) כך שפגיעה בהם מהווה פגיעה באופי השכונה ובערך הרכוש בה. עוד יצויין כי לפחות 50% מהיער העירוני של בית הכרם נמצא בתוך חצרות פרטיות. התכנון ההיסטורי של השכונה (שנשמר עד היום) קבע עצים בגבולות מגרשים, שבמקרים רבים המצטרפים יחד לשדרות רחוב, למרות שפורמלית הם אינם נטועים ברחוב אלא בגבולות החלקה הפרטית. הוועדה בחנה את הטענה כי התכנית מציעה עקירה של עצים רבים. הוועדה תבהיר כי השטחים הפתוחים הקיימים הם למעשה ביעוד מאושר למגורים. הוועדה תציין כי שטחים אלו מפותחים רק בחלקם, אינם נגישים למרבית הציבור ובעיקר משמשים מעבר בין המבנים הקיימים בתחום התכנית. במסגרת שדרוג המרחב הציבורי בתכנית, התכנית מציעה טיוב של ייעודי הקרקע

ומציעה שצ"פ ומעברים ציבורים בשטח כולל של 2.5- דונם. המהווים כחצי מתחום התכנית הכולל מעברים נגשים ואפקטיביים לאורכו לרבות אמצעים לגישור הפרשי הטופוגרפיה וחיבור באופן משמעותי ומזמין דרך הכיכר והרחובות.
בהתייחס לעקירת העצים הוועדה תציין כי לא ניתן לשמור על מרבית העצים בתחום מגרשי המגורים, וזאת בשל הצורך בבניית מרתפי חניה והפיתוח הכולל של המתחם.
יחד עם זאת ההמלצה כאמור מציעה מספר נושאים לשיפור בנושא זה:
 א. בהתאם להוראות התכנית מעל שטחי השצ"פ יבטח עומק מילוי אדמה על מנת לאפשר גינון אך התכנית לא כותבת מה העומק הנדרש יש לקבוע עומק של כ 1.5 מטרים לצורך הבטחת האפשרות לנטיעת עצים.
 ב. התקבלה הטענה ביחס למקבץ העצים לאורך החלק הדרומי של השצ"פ המוצע ושינוי קוון הבניין התת קרקעי ככול הניתן במיקום זה שימור העצים.
 ג. הומלץ לבחון שינוי של מיקום החניה מתחת לחלקה 170 במקום מתחת לשטח הציבורי הפתוח דבר שיאפשר גם הוא שימור של עצים נוספים והותרת השצ"פ ללא חניה מתחתיו.

25. לדחות את ההתנגדות בעניין שדיירי המתחם מתנגדים להקצאה של שלושה גני ילדים בפרויקט שיגורם נזק לדיירים. נושא זה הוצג על ידי מגישי התכנית בשלב ההפקדה ולא התקבל הן על ידי ההוועדה המקומית והן על ידי הוועדה המחוזית וזאת לאור הצורך הפרוגרמטי.
26. לקבל את ההתנגדות בעניין שמבקשים לבטל את המסחר המוצע בתכנית לכיוון השצ"פ.
התכנית לא מחייבת מסחר אלא מאפשרת זאת בלבד אבל מכיוון שהדיירים מתנגדים לכך ומדובר על בניינים שאינם מצויים על צירים ראשים ניתן לבטל אפשרות זאת.
27. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שהיות והתכנית מבטלת מקומות חנייה עיליים יוצר עומס גדול של תנועה בכניסות וביציאות ולכן מבקשים לבחון בשלב היתר הבניה יציאות וכניסות נוספות לחניון לחניות הציבוריות- כאמור יש לאפשר בתכנית מדרום המקודמת זיקת הנאה בכניסה לחניון שתאפשר נגישות גם לחניונים בתכנית לרחוב הארזים.
28. לדחות את ההתנגדות לעניין שהתנגדות זו מקיפה יריעה רחבה יותר מהפרויקט הספציפי שאת אישורו מבקשת התוכנית. במצב רגיל חלק מהטיעונים שאני מעלה היו צריכים להישמע בפורום רחב יותר ובהקשר רחב יותר. דע עקא, מדיניות התכנון בירושלים אינה מעוגנת בתוכניות מתאר שעברו דיון ציבורי, ולפיכך לא היה פורום הפתוח לדיון כזה. משכך אין ברירה אלא להעלות טיעונים כלליים בהקשר של כל תוכנית פרטנית הקשורה להם.
- התוכנית הזו היא אחת משלוש תוכניות הנושקות זו לזו, המקודמות לאחרונה לבניית מגדלי מגורים רבי קומות ברחובות תרצה והתומר בסמוך לציר הרצל בשכונת בית הכרם. הדיון בה חייב לכן לכלול דיון בכל הגורמים המצדיקים או נוגדים בנייה מסוג זה, ואת האפקט המצטבר של התוכניות האלו- לא ניתן במסגרת של תכנית מפורטת לטעון טענות כלליות בנוגע למדיניות הוועדה בכלל בעיר או בשכונה.
29. לדחות את ההתנגדות לעניין שלפי תשריט תוכנית ירושלים 2000 האזור נשוא התוכנית הנידונה נועד להיות אזור מגורים עירוני, ובפרט כזה שהבנייה בו היא לגובה של עד 6 קומות. בהוראות התוכנית נאמר שבמגרשים שגודלם מעל דונם אפשר לאשר גם בנייה ל-8 קומות, ומשיקולים עיצוביים והתאמה לסביבה אפילו 12 קומות. זכויות הבנייה המירביות במגרשים גדולים כאלה היו של 320%.
תוכנית רלוונטית נוספת היא תוכנית המתאר לשכונת בית הכרם, הידועה כתוכנית 16000. תוכנית זו הופקדה במאי 2016 אך בוטלה במהלך תהליך האישור באפריל 2021. עם זאת, הוועדה המחוזית קבעה כי עקרונות התכנית ימשיכו לחול באזור, כמדיניות המנחה הגשת תכניות – כלומר התוכנית תחול בפועל למרות שלא צלחה את תהליך האישור ובוטלה. בכל

אופן, לפי תוכנית זו מדובר באזור מגורים ג', שבו מותרים – במגרשים שגודלם דונם ומעלה – עד 320% בנייה והגובה המירבי הוא 8 עד 12 קומות. בקשות לבנייה גבוהה יותר של 18 קומות יחייבו תוכנית מתאר מקומית לבנייה גבוהה. – גם תכנית מתאר 2000 שהוחלט להפקידה כבר ב-2009 וגם תכנית 16000 שמקודמות כבר שנים רבות לא לקחו בחשבון את כל נושא ההתחדשות העירונית הרלוונטי בעיקר בשנים האחרונות בעיר מתוך כוונה ברורה כי תוספת יחידות הדיור בעיר יתווספו באמצעות החדשות עירונית ולא באמצעות בנייה של שכונות חדשות יחד עם זאת גם בתכנית מתאר 2000 נקבע כי תכנית הבנייה שצוינה בהתנגדות לא תחול על תכניות להתחדשות עירונית וגם במסגרת תכנית 16000 נקבע שכל תוכנית תחרוג מתכנית הבנייה היא לא תוכל להוציא היתר בניה אלא תצטרך להגיש תכנית מפורטת כפי שנעשה בתכנית זו.

30. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שלבסוף, בשנת 2016 החליטה הוועדה המחוזית על מדיניות בינוי סביב הרכבת הקלה, וזו עודכנה ב-2019. לפי מדיניות זו לאורך ציר הרכבת הקלה יאושרו במגרשים של 1.5 דונם ומעלה עד 720% בינוי ועד 18 קומות. במקרה המיוחד של מגרשים כאלה הנמצאים על קו רכס, המספרים האלה יגדלו לכדי 1200% בינוי 30- קומות. מעניין לציין שהמדיניות כשמה כן היא: זו אינה מדיניות תכנון אלא מדיניות בינוי – כל מהותה לאפשר בנייה בצפיפות מקסימלית בהתאם לגדלים שרירותיים של מגרשים שנקבעו בעבר הרחוק. היא אינה עוסקת בתכנון ומתעלמת משיקולי תכנון. – התכנית המופקדת אינה מקודמת על פי מדיניות רק"ל אלא על פי תכנית לפינוי בינוי ובחינה שמאית.

31. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין שבתוכנית הנוכחית יש אפשרות להקמת קרן תחזוקה, שתמומן כנראה על ידי בניית שתי קומות נוספות ומכירת הדירות שבהן (סעיף 6.12 בהוראות התוכנית).

היוזמה הזו ברוכה, אבל הביצוע לוקה בחסר. הקצאת כמה דירות לצורך מימון קרן תחזוקה צריכה להיות חלק אינטגרלי מהתוכנית ולא תוספת מותנה שנתונה לשיקול דעתו של היזם. והדירות האלה צריכות להיות במסגרת זכויות הבנייה המוקנות, ולא תוספת שחורגת מהן. – עמדת הוועדה המקומית היא שיש לחייב את זכויות הבניה עבור קרן תחזוקה ולא להותיר אותם לשיקול דעת של היזם בשלב ההיתר.

32. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין שיצוין גם שהחלק שנותר ממגרש החניה הקיים, חלק שנמצא מחוץ לקו הכחול של התוכנית, נהיה צר בקצהו במידה שפוגמת בשימושיות שלו. יש לבחון במסגרת התכנית ביטול של כל החניה החיצונית הקיימת והטמנת כל מקומות החניה בתת הקרקע וייצירת מרחב ציבורי מפותח מעל לחילופין יש להציג במסגרת נספח התנועה את התכנון של החניה החיצונית הנותרת במגרש שנותר.

33. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שהתכנית מבטלת חניון ציבורי קיים שמשרת את כל הבניינים שמסביב ודרכו אושרה כניסה לבניין שלי שמבטלת בתכנית זו- התכנית מבטלת חלק מהחניון הקיים החיצוני ומחליפה אותו בחניון תת קרקעי וגם מציגה בנספח הבינוי שמירה על הכניסה לחניה של המתנגד.

34. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שהתכנית אינה מפורטת דיה ועל כן לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה. פסיקת בית המשפט העליון בהבירה בשורה ארוכה של פסקי דין כי על מוסדות תכנון המבקשים לאשר תכנית מפורטת לוודא כי ההכרעות התכנוניות נלקחות במסגרת התוכניות ולכן חל איסור להעביר את ההכרעות התכנוניות לשלב הרישוי – שלב היתר הבניה. היות התכנית בלתי מפורטת והותרת הכרעות מהותיות לשלב בחינת היתר הבניה פוגמים אנושות בהליך ההתנגדות, באופן השולל מן הציבור את היכולת לממש את התנגדותו כנדרש, שכן ההכרעות התכנוניות לא מובאות בפניו אלא נדחות לשלב הרישוי, בו נעדר כל מעמד. וראו בהקשר זה את קביעות בית משפט העליון בבג"ץ 7737/14 עיריית יוקנעם נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה (22.12.15), פסקה 65 לפסק דינו של כב' השופט פוגלמן: "תכליתה של דרישת התכנית המפורטת היא להבטיח כי בשלב היתר הבניה לא תתקבלנה החלטות תכנוניות עקרוניות, אשר על פי טיבן וההשלכות שבצדן היו צריכות להתקבל בהליך תכנוני סדור, פומבי

ופתוח להתנגדויות]...]. כתוצאה מכך, שלב היתר הבניה אמור להתאפיין בביצוע בפועל של בינוי ושימוש במקרקעין בהתבסס על הכרעה תכנונית קודמת המבטאת איזון רצוי בין מכלול האינטרסים הנוגעים לתא השטח המסוים. עמדה על כך השופטת א' פרוקצ'יה בעניין ועדת ערר מחוזית, חיפה: 'כלל שהתשתית כללית יותר ובלתי מפורטת, כך גוברת הסכנה כי יינתן היתר ביצוע שאינו נשען על נורמות תכנוניות מאושרות, ועלולה להיפתח דרך לפיתוח הקרקע באופנים שלא עברו מסננת הליך תכנוני מוסדר ומבוקר על-ידי מוסדות התכנון, כמקובל]...]. היתר בנייה אינו יכול למלא את החסר בתכנון מפורט, אלא עליו להיגזר ולנבוע מתכנון מפורט של השטח אשר נעשה במסלול תכנוני תקין כקבוע בחוק. "מן הכלל אל הפרט – עיון בסעיף 6 להוראות התכנית שכותרתו "תנאי להיתר בניה", מלמד כי רבות מההכרעות התכנוניות העקרוניות נדחו לשלב היתר הבניה, ומשכך לא נצרפו בכור ההיתוך של ההליך התכנוני, ונזכיר כי הדיונים לאישור התכנית להפקדה היו לקוניים ביותר. כך, למשל, לא ברור מהם הסדרי החנייה, כיצד אלו יתחברו אך הכבישים הצרים המקיפים את התכנית, מהם מיקומי חדר הטרגספורמציה ועוד. – התכנית כוללת את כל הנתונים הנדרשים על פי חוק לצורך שתיה תכנית מפורטת וברור ממסמכי התכנית מה ייבנה מכוח התכנית וכמקובל הותרו מספר נושאים שהם עיצוביים בעיקר מכיוון שנספח הבינוי הוא מנחה לשלב היתר הבניה.

35. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שיש להשיב את התכנון המוצע בתכנית המופקדת למתווה הקודם בו תוכנן מגדל אחד ולהקימו במרחק משמעותי מיתר המקרקעין ובפרט מהמקרקעין ברחוב התומר 6.

המתנגדת סבורה כי יש להורות על החזרת התכנון המוצע המקורי להקמת מגדל אחד במקום שני המבנים המוצעים בתכנית כיום ולהקימו במרחק משמעותי מיתר המגרשים ובפרט מהמקרקעין ברחוב התומר 6 וזאת מהטעמים שיפורטו להלן. השינוי שבוצע בתכנון המוצע בתכנית המופקדת ממגדל אחד לשני מגדלים פוגע באפשרויות התכנון של המגרשים הסמוכים ובכדאיות הכלכלית של פרויקטים אלו. כמו כן, בינוי במרחק מצומצם שכזה פוגע גם באיכות הפרויקט המוצע ואף בתמורה הכלכלית שסיכמו לשלם רוכשי הדירות בבניין שיקום בתא שטח מס' 2. יפים לעניין זה הדברים שנקבעו על ידי הוועדה המקומית בהחלטתה מיום 13.2.2023 לאור קידום כל הפרויקטים בסביבה ברור כי התכנון המוצע להקמת שני מגדלים במקום מגדל אחד בתכנית המופקדת אינו תכנון מיטבי אשר עלול לגרום לבינוי צפוף בצורה שתקשה עד מאד על התכנון של יתר הפרויקטים בסביבה. אשר על כן, לאור האמור לעיל, תתבקש הוועדה המחוזית להורות על השבת התכנון המוצע המקורי בו תוכנן מגדל אחד ולא שניים וזאת תוך שמירה על קווי בניין משמעותיים ביחס למקרקעין בסביבה, בפרט ביחס למקרקעין ברחוב התומר 6. הוועדה המחוזית סברה כי לאחר בחינת כל החלופות כי החלופה המציעה 2 בניינים הכוללים 4 יחידות דיור בקומה עדיפה על חלופה של בניין אחד הכולל 6 יחידות דיור בקומה, יש לציין כי לשם שמירה על אותם יחידות דיור המבוקשות יהיה צורך בניין גבוה שצורה משמעותית מהתכנית המופקדת. חלופה זו אינה מונעת את האפשרות להצעה של מתחם לפינוי בינוי בחלקות שמצפון.

36. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין שלחלופין, וככל שיחולט שאין לשוב לתכנון המוצע המקורי לפיו יוקם מגדל אחד בלבד מכוחה של התכנית המופקדת, הוועדה המחוזית הנכבדה תתבקש להורות על הגדלת קו הבניין הצפון-מזרחי בתא שטח מס' 2 מקו בניין של 3 מטרים לקו בניין של 9- מטרים וזאת על מנת שלא לפגוע באפשרויות התכנון בפרויקט אותו מקדמת המתנגדת ברחוב התומר 6 ובאיכות חייהם של הדיירים במקרקעין אלו.

כפי שיפורט להלן, בשל הצורך בבניית בניינים רבי קומות הן בשטח התוכנית והן בפרויקטים אותם מקדמת המתנגדת בסמיכות מיידית לתכנית המופקדת, נדרש לשמור על מרחקים סבירים. מאלי מובן כי מרחק של 3 מטרים בלבד בקו הבניין הצפון-מזרחי של תא שטח מס' 2 יפגע באיכות התכנון ובכדאיות הכלכלית של פרויקט ברחוב התומר 6, ואף ישפיע לרעה על איכות

חייהם של הדיירים הקיימים ברחוב התומר 6 ואף ברוכשי הדירות בפרויקט שיוקם מכוח התכנית המופקדת- יש להגדיל את קו הבניין לכיוון צפון בתא שטח 1 ל 5 מר מגבול החלקה הצפוני ויחד עם המעבר הציבורי הקיים ברחוב של כ 3.5 מטר יתקבל מרחק סביר של 8.5 מטרים לכיוון חלקת המתנגדים ויחד עם קו הבניין שהם יציעו בתכנית שלהם יהיה מרחק סביר בין הבניינים.

37. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שהחניות הציבוריות - בד בבד עם האמור בסעיפים 1-3 לעיל, אנו מבקשים שלא לאפשר בתוכנית קיומן של חניות ציבוריות. לחלופין בלבד אנו מבקשים שייקבעו בתוכנית הוראות היוצרות הפרדה מוחלטת של החניה הציבורית (ככל שתהיה) מהחניה הפרטית של הבעלים והדיירים. כלומר חנייה נפרדת לחלוטין, כולל כניסה ויציאה, אשר תירשם ע"ש העירייה והיא שתהא האחראית המלאה לתחזוקתה. בהקשר זה, אנו מבקשים להבהיר כי לא יעלה על הדעת להטיל על הבעלים (והדיירים העתידים) אחריות לתחזוקת חנייה ציבורית ואת העלות שלה. ההפרדה בין החניונים נחוצה גם כדי למנוע בעיות עתידיות של שימוש בחניה ציבורית למטרות עירוניות אחרות, העלולות לגרום להפרעה בחניית הבעלים ואף למטרד. - אין מניעה להפריד בין החניונים אך מדובר על נושא תפעולי שיקבע בהתאם לתכנון המפורט, לא ניתן להציע כניסות נפרדות לחניונים.
38. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין שגובה החניות - אנו מבקשים ככל הניתן להגביה את גובה החניה שתוכננה, כך שניתן יהיה להשתמש בה להובלות מהדירות ואליהן, לאמבולנס במקרה חירום וכיוצ"ב או לחלופין לקבוע לפחות 2-3 חניות תפעוליות. - האתגר בכניסת משאיות לחניון היא בתכנון הכניסה לחניה ורוחב הרמפות ולא בטוח שניתן להציע זאת בתכנון המוצע- יש לבחון את האפשרות לאפשר זאת.
39. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין שהתכנית לא מתייחסת לנזק שייגרם לציבור בזמן גריעת החניות הציבוריות עד להקמת הפרוייקט- יש לבחון אפשרות להוסיף למסמכי התכנית כי תנאי לביטול החניות החיצוניות יהיה בניה בפועל של חניות חליפיות בתת הקרקע. ככול והתכנית מציעה בינוי פיגוי ואז בשלב הראשון יבנה הבניין על החניון הקיים תיבחן האפשרות לפתיחת החניון עם השלמתו טרם בניית הבניין.
40. **לדחות את ההתנגדות** העניין שמבקשים לייצר בפרויקט חניון ציבורי גדול יותר שיכול לשמש פרוייקטים שלא יבצעו התחדשות עירונית – לאור מיקום הפרוייקט לא נכון לייצר חניה ציבורית נוספת מעבר לחניות שמבטלות.
41. **לדחות את יתר ההתנגדויות** ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	948356
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	סמדר איתי
עורך התכנית:	כהן ארי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	27/06/2022
כתובת	רחובות הרדוף והמרגלית, בשכונת גילה, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
28055	15	לא
28055	2	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/05/2024	החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, יצחק רביץ. החלטה: בהמשך להחלטת הוועדה מיום 15.12.2022 הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים. בנוסף, הוצגו בפני הוועדה מספר שינויים נוספים שנערכו במסמכי התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון. לאחר בחינת השינויים הנוספים, הוועדה מחליטה כמפורט להלן: - הוצג בפני הוועדה הבינוי המוצע הכולל שני מבני מגורים בגובה של 9 קומות, וחמישה מגדלים בגובה של 37 ו-27 קומות מעל מסד לשימושי תעסוקה ומסחר המתוכנן כלפי רחוב המרגלית. בין הבניינים הוגדר שצ"פ לחיבור בין רחוב המרגלית למפלס השצ"פ המוצע בתכנית, ושולב מעבר הולכי רגל נוסף בקרבת תחנת הרק"ל הכולל מעלית ציבורית. - בהתייחס לסעיף 6 להחלטה נמסר לוועדה כי לאחר מדידת דירות עדכנית שבוצעה במתחם, עודכן התחשיב הכלכלי בתיאום עם היועץ השמאי של הוועדה ומספר יח"ד הדיוור בתכנית נותר 750 יח"ד בשטח ממוצע גדול יותר, העומד על 108 מ"ר ליח"ד (עיקרי+ממ"ד). - בהתייחס לסעיף 7 להחלטה, בשל הגדלת סך השטחים למגורים בתכנית הוועדה סבורה כי יש לאזן את תמהיל יח"ד בתכנית. בהתאם לכך הוועדה קובעת כי 20% מיחידות הדיוור המוצעות בכל תכנית תהיינה יחידות דיוור קטנות, כך ש- 10% תהיינה דירות ששטחן עד 55 מ"ר כולל ממ"ד ו-10% האחוז הנוספים תהיינה יח"ד ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. - בהתייחס לסעיף 14 הוועדה סבורה כי יש להבטיח את תחזוקת המגדלים המוצעים בתכנית, וזאת באמצעות אפשרות לתוספת יחידות דיוור 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 המבנים הגבוהים בתכנית, תיקבע תוספת של עד 2 קומות ושטחי בנייה בכל אחד מהמגדלים עבור 50 יח"ד בשטח ממוצע של 106 מ"ר, אשר מימושו יהיה מותנה בכינונה של קרן נאמנות בהיקף של ₪32,485,000, שמטרתה הבטחת תחזוקת מנע, בלאי ושיבר. בהמשך לאמור יקבעו בהוראות התוכנית סעיפים אשר יתנו את מימוש יח"ד אלה בכינונה של קרן התחזוקה ובהתאם להנחיית לשכת התכנון. - בהתייחס לסעיף 7 להחלטה, בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה עודכן מספר חנייות הנדרש עבור כל דירה: לדירות בשטח של עד 55 מ"ר יקבע 0.2 חניות לכל יח"ד, לדירות בשטח של 55-95 מ"ר יקבע מקום חניה 1 לכל יח"ד, ובדירות מעל 95 מ"ר יקבע 1.1 חניות לכל יח"ד. מעבר למספר חניות זה נקבע כי יתווספו חניות אורחים בהיקף של 10% מסך יח"ד בתכנית. - בהתייחס לסעיף 27 להחלטה, ובהמשך לבדיקת היועץ המשפטי לוועדה הוצגו בפני הוועדה הסכמות של הבעלים של 60% מיחידות הדיוור שבתחום התכנית. כן נבדק אחוז החתימות בכל בניין העומד על למעלה מ- 60% הסכמות בכל בניין למעט הבניין בהרדוף 9,11,13 בו קיימים כ-37% הסכמות. בהמשך לבדיקה זו

	והצטרפות הוועדה המקומית כמגישת התכנית, ובשל החשיבות בקידום התחדשות עירונית במתחם הוועדה סבורה כי יש להמשיך ולקדם את התכנית. 7. בהמשך לסעיף 30 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. 8. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה 05.12.2022 ובהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו. בשל פרק הזמן הארוך בו מקודמת התכנית, הוועדה קובעת כי החלטה זו תהיה בטלה בתום חודש מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
21/05/2024	התכנית ירדה מסדר היום.
09/04/2024	התכנית ירדה מסדר היום.
08/01/2024	בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית מיום 19.6.2023 בהתאם לסעיף 109א (ב) לחוק התכנון והבנייה, הוועדה מבקשת להאריך את התקופה לטיפול בתכנית: 1. התכנית ממקמת בשכונת גילה לאורך רחוב הרדוף. התכנית מציעה פינוי והריסה של 179 יח"ד ישונות ובניית 750 יחידות דיור חדשות, כולל חניון תת"ק, תוך שדרוג המרחב הציבורי, תוספת מבני ציבור, מסחר והקמתו של רחוב גישה נוסף לשכונה. 2. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 27/6/2022. 3. בשל נושאים משפטיים/קנייניים מורכבים נדרשה הצטרפות הוועדה המקומית כמגישת התכנית, דבר שהוביל לעיכוב הפקדת התכנית. 4. התכנית תופקד במהלך חודש פברואר 2024. 5. חשיבת התכנית – מדובר בתכנית פינוי בינוי המציעה הריסת מבנים ישנים והקמת מבנים חדשים במקומם תוך שיפור המרחב הציבורי. 6. מטעמים מיוחדים אלה, מיקומה של התכנית והתיאומים שנדרשו, מבוקש אישורך להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 30/12/2024.
18/12/2023	התכנית ירדה מסדר היום.
19/06/2023	מטרת הדיון : בקשה להארכת מועד לפי סעיף 109 א (ב) החלטה מדובר בתכנית שמטרתה התחדשות עירונית בשכונת גילה בירושלים באמצעות פנוי והריסה של 179 יח"ד ישונות ובניית 750 יחידות דיור חדשות, כולל חניון תת"ק, תוך שדרוג המרחב הציבורי, תוספת מבני ציבור, מסחר והקמתו של רחוב גישה נוסף לשכונה. במגרשי המגורים התכנית מציעה בנייתם של 750 יחידות דיור ב- 5 מגדלים (בני 35-23 קומות) לצד 3 מבנים מרקמיים. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 2022/6/27. בשל נושאים משפטיים/קנייניים מורכבים נדרשה הצטרפות הוועדה המקומית כמגישת התכנית, דבר שהוביל לעיכוב הפקדת התכנית. צפי להפקדת התכנית : 2023/7. צפי לאישור התכנית : 2024/2. מטעמים מיוחדים אלה, מבוקשת ארכה להשלמת הטיפול בתכנית בוועדה המחוזית, וזאת עד לאישור הצפוי 2024/2.
24/04/2023	קוורום: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, שרון אופנר.

1. הוועדה בחנה את הבקשה להחרגת היתר הבנייה מהתנאים שנקבעו למתן היתרי בנייה במתחם (הרדוף 8 בקשה מספר 2019/0253.02). הוועדה תציין כי בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מדובר בבקשה להרחבות של שתי דירות גג ב-17 מ"ר כל אחת (סה"כ 34 מ"ר), ואשר הוגשה טרם ההחלטה לפי סעיפים 77-78 ועל כן המליצה הוועדה המקומית לאשר. 2. בהתחשב במועד הגשת הבקשה טרם החלטת הוועדה בעניין תנאים למתן היתרי בנייה לפי סעיפים 77-78 לחוק, ונוכח היקף הבקשה המצומצם, ולאחר שהוועדה השתכנעה כי אין במתן היתר זה כדי לסכל את סיכויי קידומה ומימושה של התכנית, הוועדה מחליטה על החרגת הבקשה מהמגבלות למתן היתרי בנייה בתחום התכנית.	
החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר מציעה מתווה ראוי להתחדשות לאורך ציר הרק"ל תוך שיפור המרחב הציבורי בתחומה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: בינו: 1. הוועדה סבורה כי התכנית מציעה בינוי ראוי, אשר משלב בנייה גבוהה ושאינה גבוהה, ומנצל את תנאי הטופוגרפיה הקיימים תוך יצירת חזית עירונית פעילה במפלס רחוב המרגלית, הכוללת עירוב שימושים של מסחר ותעסוקה לאורך ציר הרכבת הקלה ובסמיכות רבה לתחנת הרכבת הקלה. מעבר לכך, הוועדה סבורה כי התכנית מציעה פריסה איכותית של הבינוי, תוך יצירת חללים לשימושים ציבוריים מגוונים במפלס הקרקע, שילוב ראוי של מבני הציבור והשטחים הפתוחים, ויצירת קישורים רגליים. 2. על מנת להגדיל את השטח הציבורי הפתוח והמעברים הציבוריים המוצעים בתכנית, ועל מנת לאפשר עירוב שימושים שיזון גם את מפלס השצ"פ המוצע, הוועדה קובעת כי המבנה בגובה שמונה קומות, המוצע במרכז התכנית, יבוטל ובמקומו תתוכן רחבה ציבורית, הכוללת גם תכנון של חיבור רגלי בין השצ"פ המוצע למפלס רחוב המרגלית. כן תיבחן האפשרות לביטול מבנה נמוך נוסף, לשם שיפור המרחב הציבורי בין המבנים, בתיאום עם לשכת התכנון. 3. במקום יחידות הדירור שבוטלו בהתאם לשינויים המפורטים בסעיף 2, תוצע תוספת של מסד בבניה מרקמית למגדלים, בגובה של עד תשע קומות, וזאת על מנת לאפשר את השילוב של בנייה גבוהה לצד בנייה שאינה גבוהה בתכנית, או שתוצע תוספת של עד קומה במגדלים, בהתאם להנחיית לשכת התכנון. 4. בהמשך לביטול המבנים בגובה של שבע עד תשע קומות, יקבע בהוראות התכנית כי השטח בין הבניינים הגבוהים המוצעים בתכנית יפותח ברצף אחד עם מפלס השצ"פ המוצע בתכנית, וגם ייעודו יקבע כשטח ציבורי פתוח. מתחת למפלס השצ"פ ישמרו קומות המסד, הכוללות שימושי תעסוקה ומסחר. 5. השטח הפרטי הפתוח המוצע בתכנית יקבע ביעוד שטח ציבורי פתוח. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים של תעסוקה, מסחר, מבואות וחניה מתחת לשטחים המיועדים לייעודים ציבוריים. גבולות השצ"פ וקווי הבניין למגורים יקבעו בתיאום עם לשכת התכנון בהתאם לשינויים בהחלטה זו. כן יקבע בהוראות התכנית כי יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון וכן שתילת עצים בוגרים מעל החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי להוצאת היתר הבניה. 6. בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה ובהתאם למדיניות הוועדה, התכנית תציע 750 יח"ד, בשטח ממוצע של 100 מ"ר ליח"ד (עיקרי+ממ"ד), שטחי הבניה המוצעים יותאמו לחוות הדעת של שמאי הוועדה. 7. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדירור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דירור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר כולל ממ"ד. 8. יקבע בהוראות התכנית כי השימושים המוצעים בתא שטח 1, במפלסי רחוב המרגלית והשטח הציבורי הפתוח (מפלס רחוב הרדוף), יהיו למסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור ומבואות בלבד וכי לא יותרו דירות גן במפלסים אלה. בהתאם לכך יבוטלו שימושי המגורים במפלסים אלה, ויוצעו שימושים לתעסוקה או מסחר במקומם. על מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ומגוונת במפלסי הרחובות והשצ"פ יקבע בהוראות התכנית כי הוראות אלה מחייבות וסטייה מהן תהווה סטייה ניכרת. 9. הוועדה קובעת כי יתווספו לתכנית הוראות וסימונים עקרוניים למערכת	05/12/2022

מכנית (כגון מעלית או דרגנוע) לצורך חיבור נגיש של הולכי הרגל בין מפלס השטח הציבורי הפתוח למפלס רחוב המרגלית ובסמוך לתחנת הרכבת הקלה. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתעודת גמר למבני המגורים הסמוכים למעברים הציבוריים יהיה השלמת החיבורים הנגשים להולכי הרגל, לרבות האמצעי המכני בסמוך לתחנת הרק"ל. 10. בחזית הפונה כלפי ציר הרק"ל יקבע קו בניין קדמי 0 מחייב. תיקבענה בתכנית הוראות להבטחת חזית עירונית פעילה כלפי רחוב המרגלית, להבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית, ולהבטחת שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 11. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת קומות המסד לרחוב המרגלית הכוללות חזית המסחרית ושימושי תעסוקה, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין וקומות המסד הציבוריות. בנוסף יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוו שטחי מסחר ותעסוקה או שטחים ציבוריים לטובת מגורים, ותיקבע הוראת סטייה ניכרת גם בעניין זה. 12. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות ועיצוב מגדלים בהנחיית לשכת התכנון. 13. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פים ולמעברים שבתחום התכנית לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, וכי תנאי לתעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת פיתוח השטח הציבורי הפתוח הגובל במבני המגורים בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה. 14. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינה של תוספת זכויות בנייה עבור קרן תחזוקה למבנים הכלולים בתכנית. ככל שתוגש חוות דעת בעניין זה, הוועדה תשוב ותדון בתכנית טרם הפקדתה. תנועה: 15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מיקרוסימולציה לצמתיים 2-4 שסומנו בבדיקה התחבורתית המקדימה לרבות צומת הכניסה למורדות גילה (צומת צביה ויצחק) בהתאם להנחיות יועץ התחבורה של הוועדה. בהתאם לתוצאות הבדיקה יעודכן התכנון התנועתי בתיאום עם לשכת התכנון ובהנחיית יועץ התחבורה של הוועדה. 16. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו. 17. מספר מקומות החניה יהיה 1:1 לדירות קטנות, ו-1:1 ליחידות דיור גדולות, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים. 18. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. בנוסף, יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. צרכי ציבור: 19. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון והמלצת הוועדה המקומית, תיקבע בתכנית הפרשה מבונה עבור אשכול מעונות יום, הכולל שלוש כיתות בשטח בנוי של 440 מ"ר ובנוסף 305 מ"ר עבור חצרות, וכן שלוש כיתות גן בשטח בנוי של 130 מ"ר כל כיתה וחצר בגודל 175 מ"ר לכל כיתה גן ושני בתי כנסת בשטח בנוי של 300 מ"ר כל אחד. בנוסף, בהתאם לתפיסה המעודדת עירוב שימושים, בייחוד לאורך צירי רק"ל ועל מנת לתת מענה לצרכים של מגוון סוגי אוכלוסייה, הוועדה קובעת כי תיקבע הפרשה מבונה לשימוש של תרבות, בהיקף של 300 מ"ר. 20. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון. 21. בתא שטח מס' 2, המיועד למבנים ומוסדות ציבור, יותרו שימושים לצרכי חינוך, דת, קהילה ובריאות, וכן מסחר נלווה בהיקף של עד 10%. קווי הבניין בתא שטח זה יהיו 0. 22. הוועדה שקלה את המלצת הוועדה המקומית בנוגע להרחבת תא שטח מספר 2 לשלושה דונם, כך שניתן יהיה להקים בו בית ספר. הוועדה סבורה כי בשל חשיבות השצ"פ המוצע בתכנית, המהווה חוליה חשובה המקשרת בין הרחובות ומתאפיין בעצים בוגרים, ואשר משלב הנגשה של המעבר לצד מגוון של מרחבי שהייה, קיימת עדיפות בשמירה על השטח ביעוד שצ"פ, ואף הרחבתו תוך שינוי הייעוד משצ"פ לשצ"פ. עוד יצוין כי ממזרח לתחום התכנית ולשטח המוצע למבני ציבור, קיים מתחם מגורים, הכולל חנייה פתוחה גדולה, ואשר ראוי להתחדשות עירונית. בהתאם לכך, בתכנית עתידית שתוגש במתחם זה, ניתן יהיה לשקול הרחבה של תא השטח המיועד למבנים ולמוסדות ציבור, בין היתר, באופן שיאפשר שילוב שימוש לבית ספר.	

איכות סביבה: 23. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, לרבות שילוב הדמיות של הפרויקט המוצע, והשלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה והערות המחלקה לאיכות הסביבה בהוראות התכנית, בהנחיית לשכת התכנון. 24. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה. 25. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין. 26. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת נספח ניהול מי נגר. המלצות המסמך ופירוט אמצעי ניהול הנגר יוטמעו במסמכי התכנית בתיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון. כללי: 27. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, ועל מנת שהוועדה תוכל להתרשם מסיכויי מימושה של התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת הסכמות של הבעלים של 60% מיחידות הדיר שבתחום התכנית, ושל הבעלים של 50% מיחידות הדיר בכל בניין הכלול בתכנית. 28. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון נספח הבינוי של התכנית לרבות הוספת החזית המערבית של הבינוי הפונה לרחוב המרגלית והשלמת תכנית קומת הקרקע המציגה את החזית המסחרית גם בבניינים הדרומיים, בתיאום עם לשכת התכנון. 29. 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. מסמכי התכנית המתוקנים יוצגו לוועדה בדיון פנימי טרם הפקדת התכנית. 30. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת התכנית ככוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ועריכת טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית לאישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות אשר יאושרו על ידי היועץ השמאי של הוועדה יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית. 31. 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. 32. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות יזם התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 33. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצריות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 77-פרסום דבר הכנת התכנית וקביעת תנאים למתן היתרי בנייה בהתאם לסעיפים 78 לחוק 34. הוועדה בחנה את המלצת הוועדה המקומית לפרסום דבר הכנת התכנית בהתאם להוראות סעיף 77 לחוק ולקביעת תנאים למתן היתרי בנייה בהתאם להוראות סעיף 78 לחוק. 35. כפי שפורט לעיל, התכנית מציעה התייחסות כוללת לחטיבת קרקע משמעותית לאורך ציר הרק"ל והתחדשות עירונית תוך שיפור המרחב הציבורי. 36. הוועדה רואה חשיבות רבה בקידום תכנית להתחדשות עירונית במתחם המצוי בצמידות לתוואי מאושר של רכבת קלה, המהווה את התשתית העתידית לשלד עירוני אינטנסיבי ומעורב שימושים. בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי לקידום התכנית להתחדשות עירונית במתחם יהיו יתרונות משמעותיים ביחס לקידום היתרי בנייה נקודתיים, לרבות מכוח תמ"א 38. 37. נוכח האמור הוועדה קובעת כי תפורסם הודעה על הכנת תכנית במתחם האמור, בהתאם לסעיף 77 לחוק התכנון והבנייה. ההודעה תפרט את תחום התכנית ואת עיקרי השינויים המוצעים בה. 38. הוועדה השתכנעה כי מתן היתרי בנייה בתקופת הכנת התכנית, תקשה על קידום תכנית להתחדשות עירונית בראייה מתחמית ותסכל את אפשרות המימוש של התכנית העתידית. בהתאם לכך, הוועדה קובעת בהתאם לסעיף 78 לחוק, כי בתחום התכנית, במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 2 ו-15 בגוש 28055, לא יינתנו	

היתרי בנייה מלבד למרחבים מוגנים ואמצעי הנגשה וזאת לפרק זמן של 12 חודשים בלבד או עד להפקדת התכנית, המוקדם מן השניים. 39. לוועדה הוצגו ארבע בקשות להיתרים במתחם, המציעות תוספת של מרפסות, הרחבות של יחידות דיור ומחסנים, אשר שלוש מהן אושרו על ידי הוועדה המקומית בכפוף למילוי תנאים. בנסיבות אלה, בהתחשב בהיקף המצומצם של הבקשות והעובדה שהתקבלה החלטה לאישור של שלוש מהן, הוועדה קובעת כי המגבלות האמורות לא יחולו על ארבעת בקשות אלה. ככל שקיימות בקשות נוספות להיתרים במתחם הכלול בתכנית, אשר הוגשו טרם קבלת החלטה זו, הוועדה תשוב ותדון באפשרות להחרגתם מהתנאים בדיון נוסף. 40. בנוסף, הוועדה מחליטה להחריג מתנאים אלה את מתחם גני הילדים הקיים. 41. ככל שהתכנית לא תופקד בתוך פרק זמן של 12 חודשים, הוועדה תקיים דיון נוסף וזאת על מנת לעמוד על התקדמות ההליך התכנוני במתחם. לאחר הצגת התכנית בדיון נוסף, הוועדה תשקול הארכת משך תקופת ההגבלות.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: תנאי להפקדה בפועל יהיה הצגת הסכמות בהתאם לתקנות בעניין הגשת תכנית פינוי בינוי. לאור תוספת יחידות הדיור המשמעותית ובהתאם לחוות דעת מח' מדיניות התכנון, לעניין הצורך בהקמת מבנה בית ספר יסודי, יש להגדיל את השטח המוצע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור המוצע בתכנית ת"ש 2 על חשבון השצ"פ ממזרח ומצפון מערב לסך כולל של כ 3.5 דונם תוך שמירה על שצ"פ אפקטיבי לצורך הקמת גני שעשועים ושמירה על המעבר המוצע בתכנית מרחוב צביה ויצחק לרח' האודם – רוחב מעבר זה יוצע במרחק של לפחות 6 מ'. יש לדאוג לכניסה נפרדת ונגישות מלאה לשטחי הציבור המבונים. יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם. בתשריט מצב מוצע בייעוד המגורים, יש לקבוע תאי שטח וקווי בניין בהתאם לבינוי המוצע בנספח הבינוי או לחילופין לקבוע הנחיות בתקנון לגבי מרחקים בין הבניינים השונים בתיאום עם מחלקת התכנון. תותר הקמת חניון תת קרקעי משותף בין תאי השטח. בנספח הבינוי מוצע מסחר בקומה ב' ביחס לרחוב המרגלית, בקומה זו יותר שימוש של משרדים בלבד ו/או הקמת קומת גלריה שהינה חלק משטחי המסחר. יש לקבוע כי הבינוי המוצע בתכנית להריסה יהא כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי למתן היתר בנייה. מוצע שפ"פ מעל החניונים של מבני המגורים, הוועדה מתנגדת לקביעת ייעוד שפ"פ בתוכניות חדשות, יש לשנות ייעוד זה לשצ"פ ולהגדיר הוראות רישום תלת מימד במסמכי התכנית. בשטח זה, בתיאום עם שפ"ע יש לוודא שמתוכנן עומק אדמה מספק עבור נטיעת עצים בוגרים. בהתאם למופיע בנספח הבינוי, יש לסמן בייעוד שביל את המעברים המוצעים בתכנית מרח' המרגלית לרח' ההרדוף. רוחב המעברים/שבילים יהיו לכל הפחות 4 מטר. פיתוח המעברים יכלול מדרגות, גיטון/עצים ככל הניתן, תאורה וספסלים. תותר הקמת חניון המגורים תחת השבילים הנ"ל. יש לבחון בתיאום עם תכנית אב לתחבורה איזה מהמעברים יכללו אמצעי הנגשה מכאנית וייערו נגישות מהשכונה לציר הרק"ל (ומעברים אלו יהיו ברוחב של 6 מטר לכל הפחות). יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. יש לסמן עצים לשימור/העתקה/כריתה במסמכי התכנית בתיאום שפ"ע. יש לוודא בתיאום עם אדריכל העיר כי קיימות מדרכות ראויות להולכי רגל, כלפי הרק"ל רחוב המדרכות יהיו לפחות 3.5 מ'. כל היבטי התנועה והדרכים יתואמו מול מהנדס העיר, תושביה וצתא"ל, ובכללם שבילי אופניים, מדרכות, אמצעי הנגשה מכאניים, חניות ברחובות וכו'. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע באופן מלא. בהתאם לכך, אין לתכנן חניות עליליות בכל שטח התכנית, למעט חניות מזדמנות לאורך הדרך. בתיאום עם אגף תושביה, יש לדייק מיקום כניסות לחניונים כך שיהיו אפשריות תנועתיות ובטיחותיות. הכניסות ימוקמו בתוך מסת הבינוי ככל האפשר תוך צמצום הפגיעה בשצ"פ המוצע. יש לבחון מיקום הכניסות לא בקצות המגרש כך שלא ייצמדו למעברים ציבוריים להולכי רגל. בהיבט זה, יש לבחון צמצום הכניסות	08/08/2022

המוצעות ללא יותר משתי כניסות. יש לוודא כי המפלסים של כל השבילים/מעברים ציבוריים יתאימו ל"הפסקות" במעברים הניצבים לטופוגרפיה וכי השבילים/מעברים האופקיים האלה יהיו נגשים לכל אורכם ככל הניתן. 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'. יש לקבוע חובת מפלס כניסה לכל בניין ממפלס הרחוב עם גמישות של עד 0.5 מטר. בניינים עם חזיתות ליותר מרחוב אחד- תיקבע חובה לתכנן כניסות מכל הרחובות הגובלים באותו בניין. יש לקבוע בשלבויות הביצע את ביצוע המעברים הציבוריים והשצ"פ בתכנית כתנאי לטופס 4 של בניין המגורים- תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח למעברים הציבוריים והשצ"פ ותנאי למתן טופס אכלוס יהיה סיום ביצוע בפועל של המעבר הציבוריים והשצ"פ. יש לקבוע מפלסי בינוי ופיתוח רצוי להגדיר מילולית (מפלס קרקע מלווה רחוב, התאמה למפלסי פיתוח של רחובות) ולא לקבוע מפלסים מספריים. תיאסר הקמת גינות פרטיות בכל גבול מגרש הגובל עם מרחב ציבורי (דרך/שביל/שצ"פ/כוכר עירונית וכד'). ו-2 כיתות מעון יום. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון, יש להציג באופן מפורט, לאישור האגף למבני ציבור ומנח"י את השטחים המבונים הבאים שיועברו ע"ש עיריית ירושלים במסגרת האיחוד וחלוקה- , שלוש כיתות גנ"י בשטח בנוי בסך 390 מ"ר (130 מ"ר לכל כיתת גן) וחצרות צמודות בשטח כולל בסך 525 מ"ר - 175 מ"ר חצר לכל כיתה, וכן אשכול מעונות יום הכולל 3 כיתות בשטח בנוי בסך 440 מ"ר וחצרות בשטח כולל בסך 305 מ"ר. כמו כן, יש להציג בתחום מגרש המגורים הקצאת שטח ציבורי בנוי ל-2 בתי כנסת כל אחד בשטח 300 מ"ר. יש לתאם את הבינוי המוצע לשטחים הציבוריים מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ולקבל את אישורה כתנאי לקידום היתר במבני המגורים. בתיאום עם מח' תכנון מבני ציבור, יש לתאם את מיקום גני הילדים המוצעים ויתר ההפרשות המבונות לצרכי ציבור. מיקום שטחי הציבור יוצעו במיקום מיטבי לרבות החצרות המוצעות. על מנת לצמצום קונפליקטים בין המגורים לפעילות גני הילדים, לא יותר מיקום החצרות בין המבנים. בתשריט מצב מוצע, ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יש לסמן קו בניה אפס כללי, לצורך שמירה על גמישות מרבית. יש לתאם את הבינוי המוצע לשטחים הציבוריים מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ולקבל את אישורה כתנאי לקידום היתר במבני המגורים, לרבות לגבי היתכנות הבינוי, חלוקת השטחים עבור הכיתות והחצרות המוצעות לגני הילדים והמעונות, הגישה המוצעת אליהם וכיו"ב. התכנית מציעה שימוש של מתקנים הנדסיים ביעוד של מבני ציבור וביעוד שצ"פ. מתקנים הנדסיים ימוקמו בתת-הקרקע במגרשים הפרטיים בלבד. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מס' הקומות וגובה הבינוי. נדרשת בחינה של היקף השטחים המוצעים בכל הנוגע ליחס בין השטחים העיקריים לשטחי השירות. לא יותר ניווד שטחים ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת. לא יותר ניווד שטחים משימושים שאינם למגורים לשימוש מגורים. לא יותר ניווד שטחים משירות לעיקרי. יתאפשרו מרפסות מקורות ובלתי מקורות. איכות סביבה : יש להשלים את התיאום ולקבל את אישור מח' איכות הסביבה. בשלב היתר הבניה תיבחן הקמת ארקדה מסחרית (היכן שניתן) בחזית המסחרית על מנת למסך את המטרדים העלולים להיווצר מהמסחר כלפי המגורים. לא תותר חזית מסחרית הפונה בקו בניין "ס" לשצ"פ. יש להטמיע ולתקן את מסמכי התכנית לעניין סעיפי איכות אוויר, אקוסטיקה, הצללות, רוחות וכו' בהתאם לנדרש בחוות דעת מח' איכות הסביבה. יש לבצע חיזוי רעש מצרפי למגורים המבוקשים מכלל מקורות הרעש – רעש כבישים, רעש רכבת ומסוף האוטובוסים, כתנאי להפקדה. סעיף 4.3 רעידות : בסעיף מוצג איור ובו טווחי השפעה לרעידות מהרק"ל מתוך תסקיר השפעה על הסביבה לקו הירוק של הרק"ל. באיור המוצג רואים את המבנים הקיימים, שנמצאים מחוץ לטווח ההשפעה. לא רואים את המבנים המתוכננים בתכנית המוצעת. כיוון שקו הרק"ל כבר בשלבי ביצוע של אינפרא 1 - פיניו מקום	

לרצועת הרק"ל בחתך הרחוב, ומכיוון שהמבנים המתוכננים סמוכים יותר לציר הרק"ל ביחס למבנים הקיימים כיום, יש להציג טווח השפעה מהרק"ל על פי תכנון עדכני. לאור החריגות בהצללות במבנים קיימים סמוכים, נדרש לבחון חלופות לבינוי כתנאי להפקדה. המחלקה מבקשת כתנאי להפקדה להוסיף רשימה מפורטת של המבנים בהם נמצאה חריגה עם כתובתם ותיאור החזיתות שייפגעו כתוצאה מהתכנית. בשל קרבת התכנית לפארק יער גילה, אשר חלקו פארק רובעי וחלקו פארק מטרופוליני, המחלקה מבקשת להציג את מניפת ההצללה על תצ"א. אמנם פארק גילה הוא בשטח נרחב מאוד והתכנית מצלילה על חלק קטן מהשטח הכולל, אך בתחום מניפת ההצללה מצויים גן משחקים ומתקני ספורט בכניסה לפארק גילה המשרתים את תושבי השכונה מידי יום. יש לבחון את מידת ההצללה על שטח הגן והמתקנים על פי הקריטריונים להצללה על שצ"פ כתנאי להפקדה. התכנית הינה בשטח של כ- 18 דונם, ועל פי מדיניות ניהול הנגר העירוני של מינהל התכנון הארצי יש להגיש נספח ניהול נגר כתנאי להפקדה. המחלקה מבקשת לתכנן רצף לגישת הולכי מהשצ"פ/שפ"פ לתחנת הרק"ל ברחוב המרגלית, ולסמנו כזיקת הנאה בין המבנים המוצעים בתחום תא שטח 1 או לחילופין לחלק את תא שטח 1 לשני תאי שטח וביניהם לקבוע שטח ביעוד שביל/מעבר הולכי רגל. סעיף 4.1.2 א(4) – תמ"א 4/ב/34 אינה בתוקף, יש לתקן לפי הוראות תמ"א 1. סעיף 4.1.2 א(6) – בשל משמעות גובה הבינוי הן לנצפות והן להצללה על מבנים שכנים, המחלקה סוברת כי לא נכון להתיר תוספת 2 קומות טכניות מעבר למניין הקומות המאושרות לבניין. המחלקה מבקשת שקומות טכניות יכללו במניין הקומות המאושרות לבניין וכי כל חריגה מהגובה המירבי של הבינוי, כפי שנקבע בטבלה 5 בהוראות התכנית, תחשב לסטייה ניכרת. בנוסף, לאור הגובה הרב של המבנים המוצעים, יש לשלב קומה טכנית באמצע הבניין וקומה אחת בגג, ומבקשת שקומות טכניות יתוכננו עם מעטפת שתשתלב בחיפוי המבנה החיצוני להפחתת השפעתן החזותית. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים בשטח המיועד לשימושים ציבוריים. ניתן להתיר מתקנים הנדסיים בתאי שטח פרטיים בלבד ו/או בתחום חניון המגורים ללא פגיעה בשטחים הציבוריים. להלן התייחסות לסעיפים סביבתיים הנוגעים להוראות התכנית: בסעיף 6.2 (8), יש להסיר את ההערה בסוגריים "במקרה של הכנת מוזון" – פתרון אוורור לשטחי מסחר נדרש בכל מקרה בשלב ההיתר, כיוון שלא ניתן לדעת מיהם השימושים העתידיים שיבקשו להיכנס לשטחים המסחריים – כפי שנכתב בסעיף 6.2 (9) בהוראות התכנית. בסעיף 6.3 (4), יש לקבוע כי בשטחים פתוחים בתכנית המצויים מעל לחניונים תת קרקעיים יתוכננו בתי גידול לעצים עם עומק קרקע של 1.5 מ' ובנפח מספיק לשתילה והתפתחות של עצים בוגרים ליצירת רצף צל, על פי ההנחיות המובאות במסמך "מדריך ארצי לצל עצים במרחב הבנוי", מינהל התכנון ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר, מרץ 2020 או גרסה עדכנית באם ישנה. בסעיף 6.6: ייקבע כי מבני מגורים רבי קומות בתחום התכנית יתוכננו לעמידה בתקן בניה ירוקה ת"י 5821 בציון 3 כוכבים לפחות. בסעיף 6.7 (ג'): יש לתקן את הסעיף כך שפתחי פליטת אוויר ממערכות האוורור של החניונים יותרו מעל גגות המבנים רבי הקומות בלבד. סעיף 6.9: יש לעדכן את הסעיף בהתאם להמלצות נספח ניהול נגר עילי שנדרש בהכנה כבר בשלב התמ"א על פי הנחיות מינהל התכנון הארצי. בכל מקרה, אין להותיר את סעיף א' עם קווים ריקים. יש לתקן סעיף ד' לתמ"א 1 שכן תמ"א 4/ב/34 אינה בתוקף. בסעיף 7: בשלבי הבצוע נדרשת בחינה של חפירת החניון בהינף אחד, לצמצום המטרדים הסביבתיים מעבודות החפירה. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. ייקבע בהוראות התכנית כי יתוכנן גג ירוק בגגות המבנים המרקמים. תנאי למתן היתר הבנייה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לשלב הקבע הכוללת בחינת רעש מתחבורה, ממערכות טכניות ומהשימושים המסחריים והציבוריים המתוכננים על קולטים רגישים לאישור המחלקה. חוות הדעת תכלול את הפתרונות לעמידה בקריטריונים ואילו יוטמעו בבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע מידול של רוחות בהתאם לתוכנית הפיתוח הסופית	

ואישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית לניהול נגר עילי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. התכנית תציג את נפח הנגר לניהול בתחום התכנית, אשר ייקבע בהתאם למדיניות ניהול הנגר העירוני של מינהל התכנון הארצי, ואת האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השחיתם בנפח מתאים בתחום התכנית. עודפים יופנו למערכת הניקוז העירונית. התכנית יוצרת חריגות גבוהות מהקריטריונים לחשיפה לשמש בימי החורף במבנים קיימים סמוכים. יש להציע חלופות תכנון לצמצום מידת ההצללה על מבנים סמוכים. יש לענן במסמכי התכנית תכנון למעבר נגיש להולכי רגל בין השטחים הפתוחים ותחנת הרק"ל על רחוב המרגלית, שיעבור בתחום תא שטח 1 בייעוד למגורים. בתיאום עם מח' איכות הסביבה, נדרש עדכון של המסמך הסביבתי בהיבטי אקוסטיקה, איכות אוויר ומיקרו-אקלים כתנאי להפקדת התכנית. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם אגף הנכסים בדבר רישום השטח הציבורי ע"ש עיריית ירושלים. יש לבחון את הנושאים התנועתיים- להפחית כניסות לחניון תת"ק ככל הניתן. מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים. תנועה וחנייה: יש להשלים את התיאום ולקבל את אישור אגף תושבי"ה, זאת תוך השלמה והתייחסות להערות הבאות: לצורך בדיקת תפקוד הצמתים, יש לערוך מיקרוסימולציה של צמתים הבאים: המרגלית-צביה ויצחק- כניסה למורדות גילה- כניסה a למגרש המרגלית – המחנכת – כניסה b. המרגלית- המחנכת – אודם. צומת המרגלית – כניסה למורדות גילה. פניה שמאלה ממורדות גילה. יש להציע חלופה ליצירת שתי נתיבים ארוכים יותר לאחר הצומת על חשבון שטח המגרש (מפני שבתכנית מוצע לצמצם את זכות הדרך המאושרת לאורך רחוב מרגלית, יש להרחיב את זכות הדרך במקומות הנדרשים לכך). יש לוודא ולסמן שדה ראה תקין בכל הכניסות ולהגדיר שטחים ללא בינוי. חסר רקע מצב קיים מעבר לפרויקט והתחברות למצב קיים: מצד הצפוני של רחוב המרגלית, מצד הדרומי של רחוב אודם, בכניסה למורדות גילה וכד'. יש להרחיב גבול טיפול ברחובות וצמתים הסמוכים לפרויקט. עבור בית הספר הנדרש, יש לתכנן מהלך היסעים בהתאם. תוך בחינת מפרצי הורדה והעלאה מרח' המרגלית ומרחובות סמוכים אחרים. חניה: ניתן לאפשר תקן מופחת של 1:1.5 עבור יח"ד מעל 95 מ"ר בשל הקירבה לציר ותחנות הרק"ל. פתרונות חנייה לשימושי המסחר והמשרדים יוצעו בהתאם לתקן החנייה התקף לעת מתן היתר בנייה. עבור בית הספר והשימושים הציבוריים האחרים המוצעים בתכנית נדרש לבחון פתרונות חנייה בתחום החניונים של מבנים המגורים. לא מובן מה זה חניה לאורחים המסומנת באדום. איפה היא מופיע בטבלת מאזן חניה. לצורך קבלת חוות דעת צוות בקרת תכנון פיזי באגף תושבי"ה יש להשלים את הערות הבאות: בהתבסס על תכנון הסדר התנועה לאחר השלמת תיקונים בהתאם להערות של צוות תנועה: על סמך ובגבולות תכנון התנועה העדכני: יש להגיש ע"י מתכנן כבישים נספח כבישים הכולל תכנון פיזי מוקדם. תנועה וחתכים לאורך ולרוחב: התנועה תכלול התכנון הפיזי של רחובות צביה ויצחק ורח' המרגלית במסגרת פרויקט הרק"ל, ועל סמך התכנון הפיזי הנ"ל, יש לתאם מפלסים בכל הכניסות לחניונים ולמבנים. דרך הגישה הפנימית " גישה לחניונים עם סובה " : יש להראות תכנון פיזי מוקדם וחתכים לאורך. יש לבחון כל סוגיית אזורי פריקה וטעינה. ככלל יש להציע פתרונות לפריקה וטעינה	

יהיו בתת הקרקע. יש לקבוע כי מתקנים ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת"ק ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות. לא תותר כל הפרעה להקמה ו/או תפעול הרכבת הקלה בכל תקופת הבניה והפעלת הרכבת. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה. לא תותר כל חדירה של אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי מעל הקרקע ובתת הקרקע לתחום תכנית הרק"ל. כללי: יש להוסיף לתכנית סעיף השמדה עצמית של 7 שנים. פתרון האשפה, הפריקה, הטעינה והתשתיות - כולם יהיו תת קרקעיים ככל הניתן עם מינימום מופע על קרקעי. כל פירי האוורור למיניהם המשרתים בינוי פרטי ו/או את המתקנים/תשתיות שלהם (כולל חדרי שנאים/גנרטור/חניונים וכו') - חובה למקם על גגות המבנים ו/או משולבים בתוך חזיתות המבנים. תיאסר הקמת ארובות/פירי אוורור מכל סוג במסגרת פיתוח של מרחב פרטי הנצפה מהמרחב הציבורי ו/או בתחום המרחב הציבורי. מערכות ותשתיות חשמל: לאספקת החשמל לפרויקט יש צורך לשלב מקום (שטח) לשלושה חדרי שנאים, כ"א עבור 3 שנאים חדרי שנאים ישולבו בחניון משותף במפלס 4- מ' או בקומה ראשונה של החניון. כאמור לעיל, על חדרי השנאים להיות בתחום המגרשים הפרטיים בלבד ו/או בתחום חניון המגורים ללא פגיעה בשטחים הציבוריים. מידות מדויקות, כמות השנאים ומיקום עבור חדרי שנאים יתואמו בשלב הכנת תוכניות מפורטות להיתר בניה כתנאי למתן אישור לתכנית. חדרי שנאים יבנו בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אוורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'. תנאי להיתר בניה יהא תאום ואישור מראש ובכתב מחח"י אגף רשת י-ם והנגב בדבר שילוב תחנות שנאים במתחם. תנאי למיקום חדרי שנאים – אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת החשמל ורכבי משא. תשתיות קיימות: סמוך לגבולות התכנית ובתחום התכנית קיימת תשתית של חח"י תת-קרקעית. יזם הפרויקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במח' מסחרית של חח"י אגף רשת י-ם והנגב. יש להטמיע בהוראות התכנית את הסעיפים להלן בנושא הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי: יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה. תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמודות 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 לעמודות טעינה ללא צורך בעבודות בנאיות מכל סוג שהוא. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת אישור אגף הנכסים. התכנית מציעה איחוד וחלוקה עם שטחים בבעלות עיריית ירושלים – יש לכלול במסגרת התכנית מסמכי איחוד וחלוקה ללא הסכמה ולצורך לתכנית נספח איחוד וחלוקה ונספח איזון שמאי. הסכם בגין שטחים מבונים-לאחר קבלת אישור מנח"י- יש לערוך הסכם בגין השטח הבנוי בבעלות העירייה ובשימוש גני ילדים בתחום התכנית. הנכסים הבנויים אשר בתחום התכנית אשר יהרסו ייבנו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בלא תמורה. תנאי להריסת גני הילדים יהא הסכם חתום עם אגף הנכסים. למען הסר ספק, שטחים אלו לא יכללו במניין השטחים המופרשים לצרכי ציבור מכח תכנית זו. יש להגיש נספח האיזון הערוך בהתאם לתקן 15 חתום ע"י שמאי מקרקעין מוסמך לבדיקת אגף הנכסים. ככל ומדובר בתקן 21 על טבלת האיזון ע"פ תקן 21 לכלול: עלויות פינוי הובלה ושכירות לתקופה שבין ההריסה לבניה מחדש של הגנים. ככל ואינכם מבקשים החזר בגין הריסת הדירות לדיירים כך לא תבקשו החזר הצאות בגין בניית גן ילדים אותו הרסתם לעיריית ירושלים. בהוראות התכנית בסעיף 4.2.2. ובהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון, יש לפרט	

כדלקמן: בתא שטח מספר _____ ייבנה _____ בהיקף מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר . בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יסחת מ מ"ר אשר ישמש עבור _____ בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית כאמור לעיל. תאי שטח 6-11 דרכים, 3 שצ"פ, 2 מבני ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית בהוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג לחוק התכנון והבניה. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם אגף הנכסים בדבר רישום השטח הציבורי ע"ש עיריית ירושלים. תחת סעיף 6.13- איחוד ו/או חלוקה יופיעו הסעיפים מטה: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן התכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב'; לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.2.2 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל _____ בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי בלבד, זאת בהתאם להוראות סעיף 4.2. סעיף הפקעה – יש להחליף סעיף 6.14 בסעיף הפקעה סטנדרטי כמפורט מטה (להשמיט סעיפים 2 ו-3 כפי שמופיעים כיום בהוראות): השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין. תנאים למתן היתר בניה: תנאים למתן היתר סעיף 6.2 (12) – הריסת המבנים של גני הילדים ובנייתם מחדש תעשה על חשבונם של מגישי התכנית בלא תמורה. תנאי להריסת גני הילדים יהא מסירת מבני גנים חדשים, חלופיים לשביעות אגף מנח"י. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר על חשבון מגישי ההיתר. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף _____ בהוראות התכנית. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. אשפה: יש לתכנן מתקן אשפה פנאומטי או מוטמנים. יש לבצע בדיקה זאת מול יועץ לענייני אשפה על מנת לחשב את כמויות האשפה סוג ונפח שיצטברו במתחם. בהתאם לכך, יש להשלים את התיאום מול אגף תברואה. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור אגף תברואה. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה/חפירה ראשון יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון, בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית, בדגש על התחברות מיטבית למרחב העירוני שבהיקף התכנית. יש להשלים את התייחסות של מח' היטלי השבחה לרבות הרישום התלת מימדי. יש לקבוע שלביות ביצוע בתיאום עם מח' תכנון עיר. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי חלקות הסמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. כלפי החזית המסחרית לא תותר הקמת גדרות. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות לרבות תכנית מתאר 62. נספחי הבינוי והתנועה ייקבעו כמנחים למעט נושאים נקודתיים שייקבעו כמחייבים- הנספחים ייקבעו כמדגימים בלבד לנושאי עיצוב אדריכלי.	

יש לקבל את חוות דעת המחלקה לעבודה קהילתית בכל הקשור לנושאים החברתיים. השלמת חוות הדעת מחלקות: כבאות, המח' לתכנון מבני ציבור, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אדריכל העיר, תוכנית אב לתחבורה, היטלי השבחה, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, המח' לעבודה קהילתית ורשות העתיקות, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.	
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה התכנית על מנת את קידום התכנית להתחדשות עירונית ברחוב המרגלית ורחוב הרדוף בשכונת גילה.	31/03/2022

תיאור חדש להתנגדויות
מצב קיים: בשטח התוכנית מצפון ומדרום קיימים 15 מבני מגורים בני 4 ו-5 קומות הכוללים 178 יח"ד. מצפון מערב קיים מבנה ציבורי המשמש עבור 2 כיתות גני ילדים. במרכז התוכנית, לאורך רחוב הרדוף, קיים שצ"פ בו גן ציבורי מפותח. התכנית מציעה התחדשות עירונית ברחוב הרדוף מס' 1-19, שכונת גילה 1. שינוי יעוד הקרקע מהיעודים הבאים: אזור מגורים מיוחד, אזור מגורים 2, מגורים עם זכות מעבר לציבור, מעבר ציבורי להולכי רגל, שצ"פ, שטח למבני ציבור, ודרך מאושרת, ליעודים הבאים: אזור מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית, מבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת. 2. קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד קרקע. 3. קביעת זכויות, הוראות בנייה ונפחי בנייה לכל יעוד קרקע. 4. קביעת הוראות בניה וקווי בנין, מספר הקומות וגובה הבניה. 5. פינוי 178 יח"ד ותכנון 800 יח"ד (750 יח"ד + 50 יח"ד מותנות לקרן תחזוקה) – מכפיל 4.5. 6. חמישה מגדלים בני 36 ו 26 קומות ושני בניינים בני 9 קומות מעל מסד מסחרית לחזית רחוב מרגלית. 7. הפרשה ציבורית למעונות יום, גני ילדים בתי כנסת ותרבות בהיקף של 1800 מ"ר. 8. שטחי מסחר ותעסוקה לחזית רחוב מרגלית בהיקף 3000 מ"ר. 9. קביעת הוראות להפרשות מבוטות לצרכי ציבור. 10. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי. 11. קביעת הנחיות בדבר שמירה על עצים. 12. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. 13. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות. 14. קביעת הוראות לניהול מי נגר. 15. קביעת זיקות הנאה במגרשים לבינוי. 16. קביעת תנאים להליך הרישוי. 17. קביעת תנאים לתעודת גמר. 18. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי. 19. קביעת הוראות לזכויות מותנות למגורים שיינתנו בעבור הקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים. תכניות מאושרות 1905 תכנית המתאר לגילה- משנת 1977, מייעדת את המתחם לאזור מגורים 2. 2825-משנת 1982, מייעדת את המתחם לאזור מגורים 2, שטח לבניין ציבורי, שצ"פ ומעבר ציבורי להולכי רגל. 5665-משנת 2001, עבור חלק מחלקה 15, מטרתה שינוי יעוד מאזור מגורים 2, שצ"פ ומעבר הולכי רגל לאזור מגורים מיוחד תוך תוספת זכויות בנייה. 12404- משנת 2012, לתא שטח 001, מטרתה הגדלת שטחי בנייה תוך הכשרת בינוי קיים. 816165 מתן תוקף- משנת 2022, מטרתה שינוי תקנוני לתוכנית 12404 לעניין שלביות ביצוע הבניה. התכנית בסמכות הוועדה המחוזית

התוכנית הופקדה בתאריך וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 9/7/24

לתוכנית הוגשו 12 התנגדויות:

התנגדות מספר 1:

מאת יונתן כהן – יו"ר ועדה פיזית, מינהל קהילתי גילה. אד' אור הירשהורן – מתכנתת שכונתית גילה.

1. **בחינת תכנית במסגרת התחדשות עירונית** – כאשר מגישים תכנית בסדר גודל כגון התכנית המופקדת, יש לבחון את השפעות הציפוף לא רק ברמת המתחם אלא ברמת כלל השכונה ובייחוד בשוכנה כמו גילה שעוברת הליך של התחדשות עירונית מאסיבית בשנים האחרונות.

2. **בחינת פרוגרמה למבני ציבור:**

א. הפרשה לשימוש בית ספר: התכנית אינה מציעה הפרשה לטובת מבנה בית ספר. התכנית מציעה מאות יח"ד ואין אפשרות להפנות את המשפחות והתלמידים לפתרונות אחרים בכלל השכונה. על מנת לקבל שטח יעיל לבית ספר יש לצמצם שטח השצ"פ המוצע לטובת הגדלת השטח החום בת.ש. 2. יש לציין שאף חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון מבקשת הפרשה לבית ספר.

ב. **הפרשה למעונות יום וגני ילדים:**

חוו"ד מחלקת מדיניות תכנון קבעה שיש צורך ב 5 כיתות מעון. המינהל מבקש 6 כיתות מעון לטובת חלוקה שווה של 2 אשכולות מעון יום, כ"א 3 כיתות. התכנית המופקדת מציינת רק 3 כיתות מעון.

ג. **ת.ש. 2:** מגרש זה נשאר כמגרש ללא תכנון לטובת תכנון עתידי בסיפוח המגרש המצרני. תקן החנייה במגרש זה מחושב לשימוש מתנ"ס. יש לוודא בשלב זה בשלב זה מה ייעוד העתיד. מבקשים בשלב זה להגדיר את השטח לשימוש בית ספר.

בשטח זה מאושר עד 10% מסחר. מבקשים להסיר סעיף זה מהוראות התכנית (סעיף 4.2.1.3). מגרש זה חשוב לאין ערוך במתחם ואין אפשרות להציע מסחר, מבקשים שמיקום המסחר יהיה לחזית רח' מרגלית ולא בת.ש. 2.

ד. **מבני ציבור מותנים:** התכנית מציעה תוספת מותנה בגודל של 50 יח"ד לטובת קרן תחזוקה. יש לעדכן את הפרוגרמה לתוספת מעונות יום וגני.

3. **בחינת פרוגרמה לשצ"פים ומעברים:**

א. **שצ"פ איכותי:** התכנית מוסיפה מאות יח"ד אך לא מוסיפה שצ"פ משמעותי, וזאת לאחר הצעת המינהל לצמצום השצ"פ המוצע לטובת הגדלת השטח החום לשימוש בית ספר (התכנית מציעה רק 6.3 שצ"פ כאשר יש צורך ב 7.0 דונם). כמו כן, התכנית מצרנית ליער גילה, יש להציע חיבורים מונגשים ונעימים להליכה ביער ולהציג חיבור מצרני לטובת חציית הכביש וציר הרק"ל על מנת להגיע לפארק.

ב. **מעבר רכב חירום ותחזוקה:** אפשרות מעבר רכבי חירום גורעת משטחים פתוחים לטובת הציבור. יש לבחון האם נדרש מעבר כזה כשכל המבנים מוצעים לחזית רח' מרגלית. מבקשים להסדיר מול כבאות והצלה אפשרות למיקום רכבי חירום ברחוב המרגלית ולהשאיר את שטחי השצ"פ פנויים מול מעבר לרכב.

ג. **מעברים מכניים:** תחזוקת מעלית ציבורית: ההנגשה לגני הילדים מבוצעת ע"י מעלית. מדובר במעלית דורשת תחזוקה שוטפת. מדובר במעלית ציבורית, אך לא ברור באחריות מי תחזוקת המעלית. מבקשים שעיריית ירושלים תקבל אחריות לתחזוקת המעלית.

ד. **הנגשה מכנית:** הגישה למבני הציבור ממפסל השצ"פ. מבקשים לתכנן מעברים מכניים נוספים, כולל בת.ש. 13.

ה. **גישה מכנית לבתי הכנסת:** יש לוודא שהמעברים המכניים לנגישות בית הכנסת, יתואמו לשימוש בשבת.

4. **תנועה:**

א. **תקן חנייה:** התכנית מציעה תמהיל יח"ד בגדלים שונים. על פי חישוב, אין מענה ל 100 יח"ד במתחם. מודעים לכך שהתכנית מצרנית על ציר רק"ל, אך תוספת יח"ד מאסיבית בשולי העיר תגרום למצוקת חנייה.

ב. **חניות ציבוריות:** עיריית ירושלים לא מבצעת חפירת חניוני תת"ק למבני ציבור. יש לחייב את יום התכנית לבצע חניות אלה ואף להציגם בנספחי התכנית.

5. **חתימות והסכמות להגשת התכנית:** כפי שנטען בהחלטה להפקדת התכנית, שאין לאפשר הפקדת התכנית ללא ההסכמות הנדרשות.
למרות זאת התכנית הופקדה להתנגדויות על אף חוסר בחתימות בטענה שהעירייה הצטרפה כמגישה. יש לתת את הדעת על נושא זה.
6. **עצים:** התכנית מציעה כריתת שני שליש מכלל העצים במתחם (כ – 97 עצים !!!) מבקשים לבחון מחדש את סקר העצים שהוגש ולהתייחס לעצים הבוגרים במתחם כמשתלבים בתכנון ולא כמפריעים.

התנגדות מספר 2:

מאת איתי כהן, נורה שחר, שמואל שרגא – דיירי מתחם "הרדוף" – מייצגים רבים מדיירי המתחם.

1. **חתימות והסכמות להגשת התכנית:** נדרשת הסכמה של 60% מדיירי המתחם וכן 50% מדיירי כל בנין. עד כה נצברו 37% חתימה ובכל זאת התכנית הופקדה למרות החלטת הוועדה שבו נכתב כי ההפקדה תבוטל אם לא ימדו בתנאים הנדרשים בתוך חודש.
2. **חוסר שקיפות בהצגת אחוז חתימות:** בדיוני וועדות התכנון הוצגו אחוזי הסכמה שונים, שבכולם אין תנאי להפקדת התכנית.
3. **הצטרפות הוועדה המקומית כמגישה:** למרות אחוז החתימות הנמוך, הוועדה המקומית הצטרפה כמגישה. ולמרות זאת התכנית הופקדה להתנגדויות על אף חוסר בחתימות בטענה שהעירייה הצטרפה כמגישה.
4. **עלויות גבוהות:** רבים מדיירי המתחם אינם מעוניינים לגור במגדלי מגורים בשל חשש לעלויות גבוהות. נציגות הדיירים נבחרה בצורה לא תקינה ונציגות כביכול אמורה לנהל את קרן התחזוקה.
5. **תסקיר משפטי:** נשלח תסקיר משפטי לוועדה המחוזית המצביע שהיזום לא עמד בתנאי הראשון של החוזה – הצגת 50% חתימות בתוך שנה וחצי. התסקיר לא קיבל מענה עד כה.
6. **בחינת תשתיות:** בנייה לגובה וציפוף מאות יח"ד יגרום לעומס תשתיות, עומס תחבורתי שכבר כיום עמוס, מפגעי רעש – האם נושאים אלה נבחנים?
7. **דוחות איזון והקצאה:** בחינת דוחות איזון והקצאה מראים מצב לא תקין של המצב הנכנס. נאמר שנעשו מדידות במספר רב של יח"ד, בפועל מדובר במספר מועט של יח"ד. כיצד חושבה כדאיות כלכלית אם הדוחות אינן מדויקים?
8. **הפרדה בין מתחמי המגורים למבני הציבור:** האם ישנה הפרדה בין השטחים הציבוריים למתחמי המגורים. בפועל תמיד נוצרים חסימות של תנועת רכבים לגני ילדים החוסמות את הגישה למתחמי המגורים.

התנגדות מספר 3:

מאת מרדכי אביגדור – רח' האודם 13 / הרדוף 4

1. **הצעת דירות חדשות ממפלסים עליונים:** המתנגד מתגורר היום במפלס קרקע. במתחם העתידי, יח"ד יתוכננו מקומה שלישית ומעלה. המתנגד טוען לפגיעה באיכות החיים.
2. **מספר חתימות נמוך:** אחוזי החתימה נמוכים, לא ברור כיצד התכנית הופקדה כחוק.
3. **הרחבת דירת המתנגד בהיתר:** לטענת המתנגד, מימש היתר בנייה להרחבת דירתו ב 40 מ"ר. היזום הבטיח לו פיצוי לשטח זה. ובשלב זה נאמר שאינו זכאי. המתנגד מרגיש מרומה.
4. **ביצוע פרויקט הבנייה:** הפרוייקט יבנה בשלבי ביצוע, וכאשר המתנגד יכנס לדירתו החדשה המתחם עדיין יהיה אתר בנייה, דבר שיגרום לעוגמת נפש שנים רבות.
5. **עלויות האחזקה:** המתנגד חושש מעלויות אחזקה גבוהות של מגדל המגורים העתידי.
6. **עומס חנייה:** תוססת יח"ד רבות יגרום לעומסי חנייה ותחבורה.

התנגדות מספר 4:

מאת יוסף אמיר – מתחם "הרדוף"

1. **התנהלות יזם:** כבר מתחילת הדרך התנהלות היזם התנהלה לא כשורה, בין השאר הסתרת מידע מהדיירים.
2. **בחירות לנציגות דיירים:** בחירות לנציגות לא נעשו אף פעם ובחירת הנציגות נעשתה בחטף.
3. **מספר חתימות נמוך:** אחוזי החתימה נמוכים, לא ברור כיצד התכנית הופקדה כחוק.
4. **פגיעה בנכס:** דירת המתנגד עברה מספר שיפוצים והותאמה לו ולאשתו. הם אינם מעוניינים בדירה גדולה או חדשה.

התנגדות מספר 5:

מאת עינת בן ציון, שמואל בן ציון – הרדוף 2 דירה 16

1. **עומסי תחבורה:** כבר כיום העומס בלתי נסבל, תוספת מבני ציבור, יעמיסו ויחמירו את המצב.

2. **מספר חתימות נמוך:** אחוזי החתימה נמוכים, לא ברור כיצד התכנית הופקדה כחוק. כמו כן, היום טוען שמספר החתימות גבוה יותר. בנוסף, נציגות היום התקשרה מספר פעמים באיומים באם לא נחתום.
3. **קרוב משפחה בעל מוגבלות:** למתנגד בת, בעלת מוגבלות. מתחם של מגדלים אינו נגיש לה. לטענתו היום איים עליו שאם לא יחתום ישללו ממנו את הזכויות המגיעות לו ולבתו.
4. **הבטחות של היום:** היום אמר בתחילה שיבנו 4 מבנים ומעון, כעת מבוקש הרבה יותר. המתנגד מרגיש שעיריית ירושלים פועלת לקידום התכנית בכפיפה אחת עם היום – הון ושלטון.

התנגדות מספר 6: **מאת יוסי חביליו – סגן ראש העיר**

1. **חוסר מדתיות בנפחי בנייה:** מכפיל יח"ד אינו מידתי. במצב הנכנס 178 יח"ד ובמצב היוצא 800 יח"ד (כולל יח"ד מותנות).
2. **פגם בהפקדת התכנית על פי אחוזי חתימות:** התכנית אינה עומדת בתנאי הסף ולא הייתה אמורה להתפרסם להפקדה. אחוזי החתימות נמוכים ולא עומדים על פי חוק. הצטרפות הוועדה כמגישה אינה פוטרת את הוועדה המחוזית לבחון את אחוזי החתימות. מדובר בהליך לא חוקי ולא תקין. נראה כי הוועדה המחוזית מעדיפה את טובת אינטרס היום על אינטרס הדיירים שאינם מעוניינים בפרוייקט.
3. **עומסי תשתיות:** עומסי ונפח הבנייה יעמיס על התשתיות הקיימות ויפגעו בתשתיות של תחבורה וחנייה ותשתיות אחרות.
4. **גובה מגדלים כפגיעה באופי השכונה:** התכנית מציעה מגדלים בגובה 26 ו 36 קומות. מדובר בפגיעה באופי שכונת גילה.
5. **עלויות גבוהות:** המתחם יציע דירות יוקרה ולא יהיה ניתן לרכוש יח"ד במתחם. קרן התחזוקה המוצע לא יספק ויכסה את עלויות התחזוקה של המגדלים שבמהרה יהפכו לסלאמס.

התנגדות מספר 7: **מאת רפאל לומי – רח' הרדוף 2 דירה 8 ורח' הרדוף 12 דירה 13**

1. **מספר חתימות נמוך:** אחוזי החתימה נמוכים, לא ברור כיצד התכנית הופקדה כחוק. הוועדה נתנה ליום 2 ארכות להשלים החתימות, אך היום לא עמד בתנאי ההפקדה. יש לפסול את התכנית ולא להעמידה בתנאי סף.
2. **קרוב משפחה בעל מוגבלות:** בדירה גרים קרובי משפחה של המתנגד. הילדים המתגוררים בדירה אובחנו על הרצף האוטוטיטי. הילדים לא יוכלו להתמודד בדירה מגדלי הומה האדם ובמעברי דירה.
3. **עומסי תחבורה:** כבר כיום העומס בלתי נסבל, תוספת מבני ציבור ומאות יח"ד, יעמיסו ויחמירו את המצב.
4. **פגיעה באיכות חיים:** המתנגד אינו יכול להיטלטל במעברי דירה ולגור בשכירות ולאחר מכם לגור באתר בנייה זמן רב.

התנגדות מספר 8: **מאת מרים מיג'אן וראובן מיג'אן – רחוב הרדוף 13 דירה 10**

מצב בריאותי: על פי טענת המתנגדת, בעלה בן 91 במצב סיעודי לא פשוט. הם מתגוררים במתחם מזה 40 שנה. ושינוי פרוייקט בסדר גודל כזה יגרום לנטל גדול והידרדרות במצב בריאותם. מבקשים להתחשב במצב הבריאותי.

התנגדות מספר 9: **מאת יצחק סומך – רחוב הרדוף 2 דירה 2**

1. **מספר חתימות נמוך:** אחוזי החתימה נמוכים, לא ברור כיצד התכנית הופקדה כחוק.
2. **הרחבת דירת המתנגד בהיתר:** למתנגד, מימש היתר בנייה להרחבת דירתו ב 52 מ"ר. היום הבטיח לו פיצוי לשטח זה. ובשלב זה נאמר שאינו זכאי. המתנגד מרגיש מרומה.
3. **עומסי תשתיות:** עומסי ונפח הבנייה יעמיס על התשתיות הקיימות ויפגעו בתשתיות של תחבורה וחנייה ותשתיות אחרות.
4. **תכנון לצרכי ציבור:** לפי דרישת העירייה, היום נדרש להוסיף בנספחי התכנית חשיבה על תוספת גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת ומקוואות. היום עדיין לא ביצע זאת.
5. **אתר בנייה ועלויות אחזקה גבוהות:** זמן ביצוע הפרויקט יארך זמן רב ולאחר מכן עלויות האחזקה יהיו גבוהות.

6. **קרב משפחה בעל מוגבלות:** המתנגד אינו מעניין לגור בבנייה מגדלית, בנוסף בתו בעלת מוגבלות ותתקשה לגור בבניה מגדלית. כיום המתנגד מתגורר במפלס קרקע ועל פי התכנון, הדירות מתכוננות מקומה שלישית ומעלה.

התנגדות מספר 10:
מאת חיים עמיאל – מתחם "הרדוף"

1. **פגיעה באיכות חיים:** המתנגד ואשתו אינן מעוניינים לעזוב את דירתם ולחיות בשכירות ולאחר מכן לעבור לדירה חדשה. מפאת גילם.
2. **התנהלות לא תקינה מול היזם:** המתנגד מרגיש תחושה של חוסר אמינות מול היזם בין השאר לביצוע החתימה.
3. **פיצוי עבור שטחי הנכס:** המתנגד השקיע מכספו מעלית פרטית ושיפץ אף הנכס. המתנגד חושש שיאנו יקבל פיצוי בהתאם לכך.

התנגדות מספר 11:
מאת נרדית וירון שטיין – מתחם "הרדוף"

1. **בחירות לנציגות דיירים:** בחירות לנציגות לא נעשו אף פעם ובחירת הנציגות נעשתה בחטף.
2. **בנייה מגדלית:** המתנגדים אינם מעוניינים לגור במגדל רב קומות.
3. **תוספת בנייה בהיתר:** המתנגדים הפיקו היתר בנייה להרחבת הנכס. אין להם צורך בדירה חדשה.
4. **מספר חתימות נמוך:** אחוזי החתימה נמוכים, לא ברור כיצד התכנית הופקדה כחוק.

התנגדות מספר 12:
מאת יובל ולימור שמשון – רח' הרדוף 582 – דירה 24

1. **בנייה מגדלית:** המתנגדים אינם מעוניינים לגור במגדל רב קומות.
2. **בחירות לנציגות דיירים:** בחירות לנציגות לא נעשו אף פעם ובחירת הנציגות נעשתה בחטף.
3. **מספר חתימות נמוך:** אחוזי החתימה נמוכים, לא ברור כיצד התכנית הופקדה כחוק.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית, להלן:

1. **לדחות את כל ההתנגדויות לנושאי אחוז חתימות נמוך, התכנית לא הופקדה על פי חוק, וכי הוועדה המקומית כמגישה היא אינה תחליף לאחוזי החתימות:** מהנדס העיר סבור כי בתכנית רחבה וכוללת שקיימות הסכמות של כל הבניינים למעט בנין אחד, יש מקום לכך שהוועדה המקומית תצטרף כמגישה תכנית כדי לאפשר את קידום התכנית הכוללת.

2. **לקבל את ההתנגדות לנושא בחינת פרוגרמה למבני ציבור:** היקף ההפרשות לצרכי ציבור המוצע בתכנית אינו תואם להחלטת הוועדה המקומית וחוות דעת מח' מדיניות תכנון ובכך ההפרשות המוצעות לא נותנות מענה פרוגרמתי מספק. לאור זאת ולהלן התייחסות פגורמתית בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות תכנון העדכנית:

א. הפרשה לשימוש בית ספר בשילוב הפרשה לגני ילדים ומעונות יום:
לאור תוספת יח"ד המוצעת בגרסה המופקדת של התכנית בולט עוד יותר הצורך האקוטי בהגדלת מגרש 2 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור כך שיוכל להכיל ביי"ס, כנדרש בחוו"ד של המחלקה. שכונת גילה עוברת תהליכי התחדשות עירונית מואצים וכל תכנית כזו אמורה לתת מענה בעצמה לשירותי הציבור הנדרשים עבור תוספת האוכלוסייה הצפויה, ללא הסתמכות על שטחי ציבור סמוכים. לאור זאת יש להגדיל את מגרש 2 שטח בסך 3.5 דונם. בהינתן שטח זה ניתן יהיה לשלב בו גם אשכול של 3 כיתות מעון יום ו-3 כיתות גן ילדים. שילוב שימושים אלה כפוף לבדיקת היתכנות מול מח' תכנון מבני ציבור ומנח"י.

ב. שטחי מסחר:
התכנית מציעה שטח מסחרי בנוי בתחום מגרש 2. אין מקום במקרה זה לתפוס שטח במגרש ציבורי עבור שימושים למסחר. יש לקבוע שטח מסחרי במגרשי המגורים, עם עדיפות לחזית

רח' המרגלית.

ג. בהתאם לתוספת 50 יח"ד מותנים בתכנית המופקדת:

- נדרשת הגדלת שטח בתי כנסת לשטח של 350 מ"ר כ"א או 300 מ"ר ו-400 מ"ר.
 - יש לתאם את הבינוי של שטחי הציבור המבונים מול מח' תכנון מבני ציבור.
 - בנוסף, כיוון שבמצב הנוכחי קיים מבנה ציבורי הכולל שתי כיתות גן ילדים בחלק המערבי של תחום התכנית, יש לקבוע שלביות לפיה הריסת המבנה הנ"ל תותנה בהקמת שתי כיתות גני ילדים בהקצאות מבונות, לצורך הבטחת רצף מתן השירות של גני הילדים.
 - יש להסיר מסעיף 6.14 (12), הקובע כי תנאי לתעודת גמר למגורים בכל בניין, יהיה מתן תעודת גמר לשטחים הציבוריים הבנויים בתחומו את המילים ברמת גמר מעטפת.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא תנועה - תקן חנייה:** תחילה יצוין כי ניתן לאפשר עקרונית את צמצום תקן החנייה בתחום התכנית לאור הסמיכות לציר הרק"ל. כמו כן, בהתאם לפטור חנייה על פי מדיניות רק"ל לדירת קטנות עד 45 מ"ר, ניתן לאשר כפי שמצוין בסעיף 6.4 ס"ק 1 כי מסי' לדירת עד 55 מ"ר יהיה 0.2 חניות לכל יח"ד. יש לתקן את תורת הסעיף כי יתר תמהיל יח"ד במתחם בכפוף לתקן חנייה מופחת 1:1 על פי מדיניות רק"ל.
4. **לקבל את ההתנגדויות לנושאי מצב בריאותי בשל גיל מתקדם:** יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית בנושא הנ"ל.
5. **לדחות את ההתנגדות לנושא בחינת פרוגרמה לשצ"פים ומעברים:**
- א. **לדחות את ההתנגדות לגבי שצ"פ איכותי:** שטח התכנית אינו גדול יחסית על מנת להציע שצ"פ על פי בחינה פרוגרמית. התכנית מציעה שטחי שצ"פים ראויים בין מתחמי המגורים לשטח החום. מקובל וראוי. לנושא חיבוריות לעיר גילה, התכנית מציעה מעברים בחיבוריות לציר הרק"ל.
 - ב. **לדחות את ההתנגדות למעבר רכב חירום ותחזוקה:** מדובר בנושא תפעולי שייבחן בשלב רישוי.
 - ג. **לדחות את ההתנגדות לגבי תחזוקת מעלית ציבורית וגישה מכנית לבית כנסת:** מדובר בנושא תפעולי שייבחן בשלב רישוי.
 - ד. **לדחות את ההתנגדות לנושא לגבי הנגשה מכנית:** התכנית מציעה מספר ראוי של מעברים מכנים אין צורך במעבר נוסף בת.ש 13 וזאת בקרבה לכניסה ויציאה לחניון התת"ק.
 - ה. **לדחות את ההתנגדות לנושא ביצוע חניות ציבוריות:** מדובר בנושא תפעולי לשלב רישוי, לא לשלב תב"ע.
6. **לדחות את ההתנגדות לנושא עצים:** שלב בחינת העצים מבחינת שימור ועקירה ייבחן בשנית בהליך הרישוי. ככל הניתן, יש להטמיע בהוראות התכנית להלן: יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבניו במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינות).
7. **לדחות את ההתנגדות לנושא עלויות תחזוקה גבוהות:** במסגרת התכנית מוצעות 50 יח"ד מותנות לטובת קרן הקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים. סעיף 6.15 בהוראות התכנית מפרט על קרן התחזוקה ומטרתה תחזוקת ארוכת טווח למבנה.
8. **לדחות את ההתנגדות לנושא טענות משפטיות:** מדובר בנושא משפטי בוועדה המחוזית. יש לתאם מולם.
9. **לדחות את ההתנגדות לנושא בחינת ועומסי תשתיות ותחבורה:** התכנית נותנת מענה לתוספת יח"ד המוצעת, מסדירה את המרחב התכנוני ע"י הגדלה של שטחים ציבוריים קיימים, מוסיפה עירוב שימושים של מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים, מוסיפה דרך חדשה, ונבדקה כי הינה בתחום יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות והמתוכננות במרחב התכנון בבדיקות שהוצגו לוועדות התכנון, מסמך פרוגרמתי וסביבתי. במקביל לבדיקת התכנית, נערכות בחינות ובדיקות נוספות וזאת על מנת שמימוש יח"ד באופן כללי במרחב התכנון יהיו מתואמות לשיפור השלד הציבורי והקמת מבני הציבור הנדרשים בשכונה ויתר התשתיות הפיזיות בשכונה. כמו כן, יצוין כי נושא התשתיות

- הקיימות והעמידות בכל ההיבט של התשתיות הפיזיות נבחנות בשלב הליך היתר בנייה והינו תנאי למתן היתר בנייה.
10. **לדחות את ההתנגדות לנושא חוסר מדתיות בנפחי בנייה, דוחות איזון והקצאה:** מכפיל יח"ד המוצע ראוי בהתאם למתחמי התחדשות עירונית ברחבי שכונת גילה. בכל אופן, נושא זה ונושא האיחוד וחלוקה נבחנים במסגרת בדיקה שמאית. בהתאם נדרשת בחינה של נושא זה מול השמאי של הוועדה המחוזית.
11. **לדחות את ההתנגדות לנושא הפרדה בין מתחמי המגורים למבני הציבור:** נספח הבינוי הינו מנחה ומציין כניסות נפרדות בגרעיני הבניינים, נושא זה יבחן על ידי האגף למבני ציבור בהליך רישוי.
12. **לדחות את ההתנגדות לנושאי התנהלות היזם מול הדיירים ונושא נציגות הדיירים:** מספר ההתנגדויות שהוגש הוא חלק קטן יחסית מכלל הדיירים במתחם. יש לבחון את הנושאים הנ"ל במידת הצורך במוסדות המתאימים.
13. **לדחות את ההתנגדות לנושא הטענות בעניין דירות התמורה ביחס למיקומם במבני המגורים:** ביחס לתכנון המוצע יח"ד מוצעות מעל קומות לשימושים שונים למעט מגורים. במסגרת התחדשות עירונית לאור המטרה לייצר חזיתות פעילות ושטחי פנאי וחברה לדיירים אין דירות בקומת קרקע או דירות גן.
14. **לדחות את ההתנגדות לנושא גובה מגדלים כפגיעה באופי השכונה:** מאחר והמתחם נמצא בסמיכות לציר הרק"ל אין מניעה לאפשר בינוי של מגדלים בהתאם למדיניות.
15. **לדחות את ההתנגדויות לנושאי פגיעה באיכות החיים לכל נושאי קרובי משפחה, הרחבות דיור שבוצעו בנכס:** ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. לנושאי הרחבות דיור ופיצויים יש לתאם מול היזם במסגרות הרלוונטיות.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפי זלצמן	מוביל תכניות	14.10.24	אפי זלצמן

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1262955
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	בניין אב (ע"ר)
עורך התכנית:	יגוד מאיר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	19.8.24
כתובת	מנחת יצחק , רוממה חלקה למבני חינוך ודת בין הרחובות מנחת יצחק ושמגר. רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30079	175	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 12 תשריט 4

תוספת 4 קומות מעל מבנה תלמוד תורה, רחוב מנחת יצחק, רוממה. 1. קביעת בינוי לתוספת 4 קומות מעל הבניין לשם הגדלת תלמוד תורה, בהתאם לנספח הבינוי. 2. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל – 11,710 מ"ר כוללים. מתוכם, 7,360 מ"ר שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 3,094 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, 1,256 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. 3. הגדלת מספר הקומות ל – 9 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. 4. תוספת שימוש לפנימיה. 5. קביעת קווי בניין לבניה. 6. קביעת תנאים והוראות למתן היתר בניה. 7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור		2,616.8	100	400% בניה מרביים
סה"כ		2,616.8		10,454
תיאור המצב הקיים				

מגרש חפור לצורך הקמת בניין חדש.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 527978, משנת 2018: חלק מתא שטח 5 – בניין ב'. יעוד מבנים ומוסדות ציבור. בניין בן 4 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף. מפלס +0.00 יהיה 793. תותר סטיה של 1 מ' במפלס הכניסה. 6,200 מ"ר שטחי בניה כוללים. מתוכם: 3,500 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה, 1,500 שטחי שירות מעל הכניסה, 1,200 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה. מאושרים בת"ש 5 כ – 200% בניה מרביים עבור שני הבניינים. נקבעה זיקת הנאה לציבור בחלק המזרחי של ת"ש, בהתאם להוראות תכנית 3813ג', סעיף 11(א)ח. תכנית 3813ג', משנת 1996: חלק ממגרש 5 – בניין ב'. שטח לבניין ציבורי. במגרש זה תותר הקמת בית כנסת ותלמוד תורה. בניין ב – שימוש מותר תלמוד תורה. זיקת הנאה לציבור בחלק המזרחי של המגרש. בשטח זה תישמר זכות מעבר לציבור והוא ישמש גם כיכר ציבורית ומעבר חופשי לציבור לתלמוד תורה, בית כנסת ולשטח ציבורי פתוח. הכיכר תהיה בחלקה מקורה ובחלקה פתוחה לשמיים, שטח הכיכר לא יפחת מ – 300 מ"ר. היתרים: 1995/0510.01 – הופק היתר 1998. מתיבתא עמותה. היתר לבית כנסת ותלמוד תורה. לא בתחום התכנית. 1995/0510.03 – הופק היתר 2001. עמותת זכרון צבי. בנין חדש לתלמוד תורה. 3 קומות מעל 2 קומות מרתף. 905 מ"ר שטחים עיקריים. 1,275 מ"ר שטחי שירות. 2020/0049.00 – הופק היתר 2021, מנח"ח עיריית ירושלים. הקמת בי"ס ת"ת 16 + 6 כיתות גנ"י.			
עבירות בניה: שטח התכנית ריק מבניה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ו. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור למגורים לפי תכנית כוללת. ז. תכנית שכונתית – תכנית אב לאזור תעשייה רוממה. מגרש ביעוד למבני ציבור. מגרש בשטח של 3 דונם ומעלה – 8,270% קומות, 45%. ח. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י	מוצע בתכנית	הערות

שצ"פ	ל"ר	תדריך ההקצאות	
מבני ציבור	ל"ר	מדובר במגרש למבני ציבור.	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 6 מונה תדפיס תשריט 2 תוספת קומות ושטחי בנייה לצבני חינוך ודת ברחוב מנחת יצחק. בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30079/175 העתק רישום מפנקס הזכויות, רישום מתאריך 25/3/03 בבעלות העיריה, הפקעה לפי 19, בשלמות, שטח החלקה 4433 מ"ר. נכס 7061 מגישת התכנית עמותת "בנין אב" תורת אימך. הערות הנכסים העמותה חתמה על כתב התחייבות. בגין נכס 7061. מידה ותאושר התכנית יהא על העמותה להגיש בקשת רשות שימוש במבנה בהתאם לנוהל הקצאות.
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1262955 - רח' מנחת יצחק, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת מספר קומות, שטחים וגובה מבנה בתא שטח b1. התכנית חלה על חלקה 175 בגוש 30079, מדובר בגוש מוסדר. התכנית מחלקת את חלקה 175 לשני תאי שטח והתכנית שבנדון קובעת הוראות בינוי לגבי תא שטח b1 בעוד שבתא שטח a1 רצה תכנית במקביל. לכן, יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. התכנית שתחל על תא שטח a1 תהיה כפופה להוראות האיחוד וחלוקה שיקבעו בתכנית זאת. יש להוסיף/לתקן בתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה

	המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. לידיעה – ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 175 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 436/2000 הרשומה מתאריך 26.05.2003. - בחלקה 205 הגובלת דרומית לחלקה 175 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1121/2008 הרשומה מתאריך 02.03.2010. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים הנ"ל. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	תיק חוות דעת שמאים 2024/96 תוספת קומות ושטחי בניה למבנה חינוך ודת ברחוב מנחת יצחק, ירושלים
האגף למבני דת	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
מתכנן אזורי/שכונתי	לא התקבל
המחלקה לנגישות	מונה תדפיס הוראות: 8. מונה תדפיס תשריט: 3. אין התנגדות לתוכנית המוצעת.
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	התכנית מאושרת. לאגף מבני ציבור אין התנגדות לתכנית

תוכנית 1262955 המגרש מורכב משני תתי מגרש a1 בו יש מבנה קיים ומגרש b1 אשר קיבל היתר בניה 2020/0049.00 לטובת בניית 7 כיתות גני ילדים ו16 כיתות בית ספר בשנת 2020 אשר היום נמצא בבניה. בהיתר אושרו 25 מקומות חניה בחניון תת קרקעי +2 מפרצי הורדה על חזית המגרש כעת מוצע תוספת זכויות בניה בתא שטח b1 אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד 4- יש להוסיף לנספח התנועה תרשים סביבה והתמצאות במקובל	אגף תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה
ירושלים, ו' בתשרי תשפ"ד 08 אוקטובר 2024 אל: נחמה מילר, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: אלימור לוי, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית מספר 1262955 – רוממה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 12 של הוראות התכנית, וגרסה 4 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת רוממה, ברחוב מנחת יצחק 14 גוש: 30079 חלקה 175. שטח התכנית: כ- 4.427 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלות תכניות 3813, 3813ג', 527978 שקבעו את הייעוד למבנים ומוסדות ציבור. 3. תיאור התכנית: התכנית מציעה להגדיל זכויות בנייה, קומות, קווי בניין ומתן גישה למבנה תלמוד תורה במגרש b1. במגרש b1 מתבצעות כיום עבודות בנייה מכח היתר 2020/0049.00 לטובת בניית 7 כיתות גן ילדים ו-16 כיתות בית ספר. התכנית הנ"ל מבקשת להוסיף זכויות בנייה בתא שטח b1. במקביל לתכנית זו מקודמת תכנית נוספת 1262963 בחלקה 175 במגרש a1. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- תכנון השטחים יתואם מול מחלקת מבני ציבור. - יש לתאם מול תושי"ה תכנית הסדרי תנועה וחניה. - יש לפרט את כלל השימושים המבוקשים למבנים ומוסדות ציבור בהוראות התכנית בסעיף 4.1.1. - יש להציג בנספח הבינוי טבלה המפרטת שטחי חצרות, לפחות 1.5 מטר ליל - על פי שיחה שהתנהלה מול רויטל ון דן ברוק (תכנון יזום) קיים תיאום בין התכניות החלות על חלקה 175 בגוש 30079, יש לוודא כי התיאום נמשך עם התקדמות התכניות כך שתהיינה בהלימה זו לזו. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים. ב ב ר כ ה, אלימור לוי 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 גב' יעל בדיחי – ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר אדר' ענת קליינמן – ממונה על תכנון מבנה ציבור מר אולג פורר – ממונה על תכנון סטוטורי לתנועה ודרכים גב' רויטל ון דן ברוק – מתאמת תכנון יזום, אגף תכנון העיר	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת שטחים לצרכי ציבור	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	התכנית מציעה תוספת שטחים למבני ציבור.	
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 תוספת 4 קומות מעל מבנה ציבור מאושר תוך הגדלת זכויות הבניה ל- 400% בניה מרביים, 9 קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה. מאחר ומדובר בתוספת של שטחים

- למבני ציבור בשכונה בה ישנו מחסור בשטחים לצרכי ציבור, היקף השטחים מקובל.
2. התכנית תכלול הוראות, תשריט מצב מוצע, נספח תנועה וחניה שיהיה מנחה. יש להשמיט ממסמכי התכנית את נספח הבינוי.
3. יש להגדיר את השימושים במגרש ל: חינוך - בית ספר / תלמוד תורה, גני ילדים, פנימיה.
4. יש לסמן זיקת הנאה בתחום התכנית בהתאם למאוסר בתכנית 3813ג', ולכלול הוראות. יש להכפיף את התכנית לתכנית זו לעניין זכות המעבר לציבור.
5. לא ברור היקף שטחי השירות המוצעים מעל קומת הכניסה. יש להבהיר בתיאום מחלקת התכנון.
6. לסמן קו הבניין בהתאם לקונטור המבנה המאושר ותוספת הבניה המוצעת בתכנית.
7. קו בניין צפוני עבור גשר הולכי רגל לחיבור למפלס השצ"פ, יסומן בנפרד מקו הבניין. יש להוסיף לתקנון הוראות בינוי להקמת הגשר.
8. יש לתקן קו בניין תחתית תת קרקעי שמסומן בקונטור תא השטח ומצוין כקו בניין עילי.
9. יש לקבוע שלבי ביצוע עבור תוספת הקומות המוצעת בתכנית בהינף אחד.
10. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך הגישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה ולאישורם.
11. תנאי להיתר בניה הוא הגשת נספח תנועה וחניה הכולל תרשים סביבה, תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ועפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות, לאישור אגף תושי"ה.
12. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
13. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
14. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת החשמל, אגף מבני דת.
15. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
16. 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. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות

התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

18. דברי ההסבר לתכנית – יש לפרט דברי ההסבר כמקובל, לרבות היתר בתהליך, מעמד מגישי התכנית, תוספת מבוקשת במסגרת התכנית.
19. סעיף 1.2 – לתקן שטח התכנית.
20. סעיף 1.4 – יש להשלים לפי סעיף בחוק.
21. סעיף 1.6 – יש לציין יחס כפיפו / שינוי לתכנית 527978.
22. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש להשמיט את נספח הבינוי / אדריכלות ממסמכי התכנית.
23. סעיף 1.8.2 – להשמיט פרטי יזם.
24. סעיף 4.1.1 – לציין שימושים.
25. סעיף 4.1.2 – להשמיט ציון ת"ש A1 שאינו בתחום התכנית.
26. טבלה 5 זכויות והוראות בניה – לציין בניין ב', כפי שמאושר בתכניות הקודמות. לציין מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת. להשמיט הערות 1-4 מתחת לטבלה. תכנית זו חלה רק על ת"ש B1.
27. סעיף 7.2 מימוש התכנית – יש לציין זמן משוער למימוש התכנית. כל השאר להשמיט.

תשריט:

28. להשמיט חלוקת המגרש לתאי שטח. בתכנית ישנו תא שטח אחד.
29. לסמן זכות מעבר בהתאם למאושר בתכנית 3813ג'.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות אדריכל		

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1352533
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ברנדסדורפר אהרון
עורך התכנית:	חכמון תמר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	11.8.24
כתובת	חברת תהילים 11, מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30063	162	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 2_2_ תשריט 2

הרחבות בינוי היסטורי ותוספת של 2 קומות כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מסחרי כללי לאזור מגורים ומסחר. - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 953.4 מ"ר מתוכם 627.2 מ"ר שטח עיקרי ו-325.2 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע המהווים 476% בניה מרבי - הגדלת מספר הקומות מ- 2 ל- 4 וגג רעפים. - קביעת מספר יח"ד מ- 3 ועוד 3 חנויות ל- 9 יח"ד ועוד 3 חנויות. - הרחבת יח"ד היסטורית. שטח דירה ממוצע 40 מ"ר. - קביעת קווי בניין מרבים חדשים. - קביעת הוראות שימור. - קביעת תנאים להיתר, הוראות הריסה ובינוי ושלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ומסחר	9	200.06	100	953.4	476% בניה מירבי
סה"כ	9	200.06	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה היסטורי קיים בן 2 קומות וגג רעפים ובו 3 חנויות ו3 יח"ד. נבנה במקור בקצה שורת מבנים טורית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

תכנית מאושרת בתוקף : מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מסחרי תכניות קודמות בשטח התכנית : 16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (ג30063) - אזור מסחרי			
היתרים: לא נמצאו במערכת			
עבירות בניה: לא נמצאו במערכת			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור 'מאה שערים' שימור סטטוטורי: לא רשימת שימור: לא נכלל ברשימת שימור מוצעת מבנה היסטורי: כן. שנת בניה 1866-1888 (מקור : אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד: תיעוד מקדים (לאה סבן. אוג' 2023)			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ט. ייעוד לפי תכנית המתאר ירושלים 2000: מגורים. י. התייחסות לתכנית הבנייה: אזור מגורים לשימור לפי תכניות מפורטות. יא. תכנית שכונתית: מדיניות מע"ר צפון, בינוי עד לגובה 4 קומות. יב. תקן חנייה עירוני: נמוך, 1:3.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	תואם		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל		
המחלקה			

לא התקבל	לא יכוח הסביבה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה 27.10.24 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 012 / 2024 מספר תיק שימור 6741 נתונים כלליים כתובת חברת תהילים 11 / נחום איש גמזו 8, מאה שערים שם המבקש מגישים : אהרון ברנדסדורפר. עורכי בקשה : תמר חכמון סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1352533 סמכות מחוזית איש קשר במח' שימור אדרי' יהונתן צחור	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30063	
162	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תוספת 2 קומות ויח"ד למבנה היסטורי קיים בן 2 קומות וגג רעפים הכולל 3 חנויות ו3 יח"ד ליצירת מבנה בן 4 קומות וגג רעפים. סה"כ 12 יח"ד (9 יח"ד ו3 חנויות) כן מוצע שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מסחר ומגורים.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור 'מאה שערים'	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
לא נכלל ברשימת שימור מוצעת	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה 1866-1888 (מקור : אטלס ירושלים 1972)	
תיק תיעוד	
תיעוד מקדים (לאה סבן. אוג' 2023)	
התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ('בדיקה תכנונית') ביום : 11.8.24	
מצב מוצע :	
מוצעת תוספת 2 קומות ויח"ד למבנה היסטורי קיים ליצירת מבנה בן 4 קומות וגג רעפים. סה"כ 12 יח"ד (9 יח"ד ו3 חנויות). כן מוצע שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מסחר ומגורים.	
מצב קיים :	
מבנה היסטורי קיים בן 2 קומות וגג רעפים ובו 3 חנויות ו3 יח"ד. נבנה במקור בקצה שורת מבנים טורית.	
הערכת משמעות האתר :	
מבנה היסטורי קיים בעל ערכים אדריכליים והיסטוריים כחלק מהמבנים בלב שכונת מאה	

שערים ההיסטורית. נבנה במקור בקצה שורת מבנים טורית ולו ערכים ומאפיינים היסטוריים. חזית מזרחית (רח' חברת תהילים) כוללת פרטי אבן ומתכת ייחודיים הראויים לשיקום ושימור, וכן גרם מדרגות ופרטי עץ ומתכת נוספים במבנה.

תכנית מאושרת בתוקף: מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מסחרי

תכנית קודמות בשטח התכנית:

16.7.1959: תכנית מתאר 62 (ג30063)- אזור מסחרי

היתרים:

אין

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

חוו"ד מח' שימור מיום 7.10.24:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- תיעוד ושימור: בהתאם לתיק תיעוד המקדים שהוגש יש לסמן ולהגדיר לשימור את פרטי באבן והמתכת שהומלצו (עמ' 104). יש לסמנם בנספח הבינוי ולשלבם בתכנית פיתוח המבנה. כן יש לשמור על החזית המזרחית (לרח' חב' תהילים) במלואה כמוצע בבקשה. אין לפגוע/להוסיף על החזית הקדמית (מזרחית) של המבנה ההיסטורי ויש לשמר את כל פרטיה. - מרפסות: יש להשאיר מרחק בין קצה המרפסות החדשות לגבול החלקה לפחות 50 ס"מ. יש להציע מרפסות חדשות התואמות למתאר הקומות והמרפסות ההיסטוריות הקיימות. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. - 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. - מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנורות (מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור. - חוו"ד הנדסית-שימורית: מוצעת בניית קומות חדשות מעל למבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן וכולל וקמרונות. יש להגיש חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות הבניה המקוריות. חוו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור. - תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. כפי שנקבע בהוראות התכנית עצמן. - 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. - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים גם במהלך העבודות. - נספח הבינוי: יש לסמן את חלקי המבנים הקיימים כיאות (מבנה היסטורי קיים בוורוד ומבנה לשימור בסגול) בתיאום עם מח' השימור. - 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 ע"י מח' שימור 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 כראות.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושיה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
תואם למדיניות גובה עפ"י מדיניות מ"ר צפון.	מוצעות יח"ד עם תוספת ח. מחוזקים הפונים לרחוב בניגוד להנחיות מרחביות במבנים היסטוריים.	התאמה לחזון העיר
מוצע מסחר		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
מוצעת תוספת יחידות דיור ברחוב צר וללא פתרון כלשהו לחניה.		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
מוצעות יח"ד ללא אזורי בחדרים בניגוד לתקנות.	לא מוצע פתרון מיגון למסחר בהתאם לתקנות הג"א.	אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המקומית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- בינוי- 2** הקומות הראשונות כלפי רחוב נחום איש גמזו חורגות מגבול המגרש- ניכר כי מדובר בעבירות בניה ולכן יש לסמנם להריסה ולתכנן קו בניין בהתאם לקו הבניין בחלקה המצרנית מדרום.
- מיגון- כל יח"ד** והמסחר חייבים בפתרון מיגון. עבור המסחר יש להציע חדר פנימי כממ"ק עבור 3 החנויות הקיימות ועבור כל אחת מיח"ד יש להציע ממ"ד כלפי חצר פנימית לטובת פתרון אזורי ועל מנת לאפשר גמישות תכנונית בפתחים הפונים

- לרחובות- בכפוף לאישור הג"א.
3. יח"ד- יש לאחד ליח"ד אחת בקומה כלפי רחוב גמזו מאחר ומוצעים חדרים ללא פתרון אוורור בהתאם לתקנות וסה"כ 2 יח"ד לקומה ולא 3 כפי שמוצע
4. **הוראות התוכנית**- לתקן בכל הסעיפים יעוד קרקע- מגורים ומסחר במקום מגורים ד כמצוין בחלק מהסעיפים.
5. **תשריט**- יש לסמן את החזית כלפי רחוב תהילים (החזית המזרחית) לשימור.
6. **נספח בינוי** – אין התאמה בין תוכנית קומת קרקע לחתך לעניין חריגת הבינוי כלפי רחוב גמזו יש לסמן להריסה את עבירות הבנייה הקיימות. יש לתקן את החתך בהתאם לתכנית (המתוקנת)
7. **חזיתות** – הפתחים בקומות החדשות יהיו בהמשך לפתחים ההיסטוריים בתיאום עם תכנון ושימור.
8. תיק תיעוד-עמוד 54- מצוין כי סגנון הבניה התאפיין בקמרונות אך לא ברור מתיק התיעוד האם קיימים קמרונות במבנה הקיים – יש להשלים את תיק תיעוד בהתאם ולתכנן את הקומות, החלוקות, פתרונות מיגון מעל הקמרונות וכו' ההתאמה לערכי פנים המבנה ככל שימצאו. בתיאום עם מחלקת השימור ותכנון העיר.
9. שימור קירות וקמרונות- ככל שימצאו קמרונות במבנה ההיסטורי, יש לשמר את חללי הקמרונות במלואם. יש להראות את שימור גג הקמרן 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.
10. 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.
11. **תיעוד ושימור**- בהתאם לתיק תיעוד המקדים שהוגש יש לסמן ולהגדיר לשימור את פרטי באבן והמתכת שהומלצו (עמ' 104). יש לסמנם בנספח הבינוי ולשלבם בתכנית פיתוח המבנה. כן יש לשמור על החזית המזרחית (לרח' חב' תהילים) במלואה כמוצע בבקשה. אין לפגוע/להוסיף על החזית הקדמית (מזרחית) של המבנה ההיסטורי ויש לשמר את כל פרטיה.
12. **מרפסות**- יש להשאיר מרחק בין קצה המרפסות החדשות לגבול החלקה לפחות 50 ס"מ. יש להציע מרפסות חדשות התואמות למתאר הקומות והמרפסות ההיסטוריות הקיימות. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.

13. **גג רעפים** - תצורת הגג ושיפוע הגג יהיה בהתאם לגג ההיסטורי כולל פירוק זהיר ושימוש ברעפים הקיימים בתיאום עם מחלקת השימור. ניתן יהיה להשתמש בחלל הגג למגורים כיח"ד בלתי נפרדת מהקומה מתחת ככל שיתאפשר. 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.
14. מערכות ותשתיות - מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.
15. **חוו"ד הנדסית - שימורית** - מוצעת בניית קומות חדשות מעל למבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן וכולל וקמרונות. יש להגיש חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות הבניה המקוריות. חוו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
16. תשריט - יש לסמן את החזית המזרחית כלפי רחוב חברת תהלים. כפי שנקבע בהוראות התכנית עצמן.
17. 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.
18. הוראות התכנית - יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים גם במהלך העבודות.
19. נספח הבינוי - יש לסמן את חלקי המבנים הקיימים כיאות (מבנה היסטורי קיים בוורוד ומבנה לשימור בסגול) בתיאום עם מח' השימור.
20. 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 ע"י מח' שימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
21. תנאים לטופס 4 - הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
22. יש לקבוע סטיה ניכרת על נושא השימור, קווי בניין, מספר קומות וגובה המבנה לטובת שמירה על מאפייני המרקם ההיסטורי ומדיניות הגובה לשכונה.

23. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
24. 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".
25. תנאי להפקדת התוכנית יהא השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: תושיו"ה, שפ"ע, מידע תכנוני, חשמל, כבאות ואגף תברואה, והטמעתם במסמכי התכנית.
26. 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.
27. 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-

28. נספח בינוי חסר סימון חתכים בתוכניות.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אנה מרום	אדריכלית	10.10.24	

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1297712
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עמיאל יצחק
עורך התכנית:	בריק יבגני
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	19/05/24
כתובת	שדרות נווה יעקב 23

גוש	חלקה	בשלמות
30642	7	לא

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

מטרת התכנית: הרחבות דיור בשד' נווה יעקב 23. הוראות התכנית: - קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: - קביעת בינוי לתוספת מחסן משותף בקומת הקרקע. - קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות : כניסה, א, ב, ג, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. - קביעת בינוי לתוספת קומה חמישית מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידת הדיור בקומה שמתחתיה. - הגדלת שטחי הבניה הכוללים בשטח וקביעתם ל – 5,362 מ"ר, מתוכם, 4,500 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 650 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו – 212 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. - הגדלת מספר הקומות ל – 5 קומות מעל הכניסה וקומת מרתף מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה, כאמור. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. - קביעת הוראות בגין הריסה.

8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור / העתקה / עקירה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	38	3,691.16	88.16	5,150	139.5% בניה מירבי
דרך מאושרת		196.66	4.70		
שטח ציבורי פתוח		299.03	7.14		
סה"כ	38	4,186.89	100		
תיאור המצב הקיים					
קיים מבנה מגורים עם 10 אגפים, בן 4-5 קומות מעל קומת מרתף. למבנה התווספו הרחבות בינוי בחזית קדמית ואחורית. ממערב לבניין שטח לחניה משותפת לבניין. בחלק המזרחי של התכנית מאושר שטח ציבורי פתוח. הבניין נמצא על ציר רכבת קלה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 5588 משנת 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים מיוחד ושצ"פ בצד המזרחי. סומן שטח לחניה בחלק המערבי של המגרש. ביטול הרחבות מאושרות בחלק הדרומי של הבניין בתכנית 3907 וקביעת הרחבות במקומן. הגדלת שטחי בניה כוללים וקביעתם ל – 4,008.27 מ"ר, מתוכם 3,694.77 מ"ר שטחים עיקריים ו – 313.50 מ"ר שטחי שירות. התכנית קבעה שלביות ביצוע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה. תכנית 3907 משנת 1991 התכנית אפשרה תוספת מרפסות בחזית צפונית ודרומית. תכנית 1713 משנת 1972 יעוד הקרקע אזור מגורים 4. מתחם 7A, בניין 0001 במגרש בשטח 3,500 מ"ר. מאושרות 38 יח"ד, 2,807 מ"ר. 4 קומות ו – 3 קומות מעל קומת עמודים בשני צדי המבנה.					
היתרים: 1988/0803.00 – תוספת מרפסות לדירות בקומת כניסה בבניינים 25 ו – 27. 1994/0223.00 – תוספת מרפסות לדירות בקומה א', ב' ו – ג' בבניין 27. 1995/0945.08 – סגירת אלומניום מדרום ותוספת מרפסת מצפון לדירות 2 ו – 4 בבניין 23. 2021/0227.00 – תוספת קומה על הגג לצורך הרחבת יחידות דיור 14 ו – 15.					
עבירות בניה: 2021/227 – הופק צו הפסקת עבודה מינהלי. 2019/8207 – הופקה טיוטת כתב אישום / אי ציות. 2018/7058 – הופקה טיוטת כתב אישום / אי ציות.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					

יג. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. יד. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1297712 – רח' שד' נווה יעקב 23, נווה יעקב כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחב יח"ד, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 5588 לאזור מגורים א'. התכנית חלה על חלקה 7 בגוש 30642, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. יש לבדוק עם אגף תוש"ה לגבי ביטול יעוד הדרך, רצועת מסילה שנקבע בתכנית 9831 הנמצא בדרום חלקה 7, במידה ויאשר אגף תוש"ה את ביטול הדרך יש לסמן בתשריט המוצע ביטול דרך וליצור תא שטח 1 בלבד, במידה ולא יאשר יש לשנות את יעוד תא שטח 2 בתכנית ממגורים א' לדרך מאושרת. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. - בטבלה שבס' 1.6 בהתאם לתשובת אגף תוש"ה יש לצרף את תכנית 9831, במידה וניתן לבטל את הדרך היחס לתכנית יהיה 'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן 'תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 9831 בתחומה'. במידה ואגף תוש"ה לא יאשר לבטל את הדרך סוג היחס לתכנית 9831 יהיה 'כפיפות'.

בדיקה מול תצ"ר:	
- בחלקה 7 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 528/1985 הרשומה מתאריך 01.03.1987. בנוסף, קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1846/2022 הכשרה לרישום מתאריך 01/2024, תצ"ר זו הוכנה בהתאם לתכנית 9831. - בחלקות 1,7,22-24 בגוש 31282 הגבולות צפונית לחלקה 7 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 889/2013 הרשומה מתאריך 10.11.2013. - יש לתקן את קבצי parcel ו gvul שהקו הכחול ישב במדויק על גבולות חלקה 7, יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קווי הגבול הצפוניים של החלקה מנק' גבול 660 עד לנק' גבול 687 שבתצ"ר 889/2013. - במידה ואגף תוש"ה יקבע כי יש להשאיר את יעוד הדרך יש לדייק את גבולות תא שטח 2 שקו הגבול ישב בדיוק על נק' הגבול 42 ו44 שבתצ"ר 1846/2022. - 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.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התכנית מציעה הרחבות דיור ועומדת במדיניות לעניין אחוזי הבניה.		התאמה לחזון העיר
ל"ר		כלכלת היישוב/ הרשות:
ל"ר		השפעות חברתיות:
התכנית מבטלת חניות מאושרות.		תשתיות ותחבורה:
ל"ר		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר
להפקיד את התכנית בתנאים
מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: 1. במסגרת התכנית מוצעת הרחבה על עמודים בצד המערבי של הבניין, תוך ביטול שטח המאושר לחניה משותפת. לא יותר ביטול חניה מאושרת ולא תותר בניה על עמודים. יש לבטל את ההרחבה המוצעת ולהציע הרחבות לעמודה זו בצד הצפוני והדרומי של הבניין, בדומה להרחבות המוצעות לשאר האגפים בבניין, בתיאום מחלקת התכנון.

2. התכנית מציעה הרחבות דיור אחידות לכל הדירות בבניין. הבינוי המוצע חורג מקו בניין 3 מטר לכוון מזרח, צפון ודרום. ניתן לאשר את הצמצום בקו הבניין באופן נקודתי לצורך תכנון ממ"ד בצד הצפוני של הבניין, והרחבות מוצעות בצד הדרומי היות והבינוי גובל בדרך. יש לצמצם את הבינוי המוצע לכוון השצ"פ בצד המזרחי, בתיאום מחלקת התכנון.
3. יש לסמן מידות לקווי הבניין על גבי התשריט.
4. בצד הדרומי של הבניין מוצעות הרחבות אשר חוסמות מרפסות מאושרות בתב"ע והיתרים. יש להציג באגף הדרומי תוספת מרפסת בחלק החיצוני של הבניין, והרחבה של יח"ד בחלק הפנימי במקום המרפסות המאושרות, באופן שיהיו מרפסות ליח"ד בבניין, בתיאום מחלקת התכנון.
5. לא ברור למה משמשים החללים המוצגים בתכנית קומת המרתף. יש לציין על גבי התכנית את השימוש, למשל: מקלט, מחסנים ואם ישנו מילוי. יש להציג את יסודות עמודות הממ"ד ולציין ע"ג התכנית ובהוראות התכנית, כי שטח המקלט, אם ישנו, יוסב לשטח משותף לרווחת הדיירים, כגון: מחסנים או חדר עגלות, אחרי הקמת כל הממ"דים בבניין, בתיאום מחלקת התכנון.
6. יש לבחון אפשרות להציע מחסנים ליח"ד בשטח יסודות הממ"ד המוצע בקומת המרתף, בתיאום מחלקת התכנון.
7. יש למספר את יח"ד בתכניות הקומות בנספח הבינוי.
8. יש לוודא התאמה מושלמת בין המוצג במסמכי התכנית לבין תכניות והיתרי בניה מאושרים. יש לסמן את כל המוצע בתכנית בקו אדום רצוף, אלמנטים להכשרה בקו אדום מקוטע ואלמנטים להריסה בקו צהוב.
9. יש לסמן להריסה עבירות בנייה קיימות בבניין ובחלקה, שלא ניתן להכשירן במסגרת התכנון המוצע, בתשריט ובנספח הבינוי. יש להוסיף הוראות הריסה בתקנון.
10. תנאי תחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה.
11. התכנית כוללת יעוד דרך ושטח ציבורי פתוח. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה.
12. בתחום התכנית ישנם יותר מ- 5 עצים. יש להשלים סקר עצים כתנאי להפקדה. יש לסמן לשימור עצים שאינם בתחום הבינוי המוצע ולעקירה / העתקה בהתאם לסקר העצים בתשריט ונספח הבינוי. יש להוסיף הוראות תקנון.
13. בנוסף, תיקבע בתכנית חובת נטיעת עץ בוגר חלופי תמורת כל עץ בוגר המוצע בתכנית לעקירה.
14. יש לקבוע בתכנית שלבי ביצוע בתיאום מחלקת התכנון, כמפורט:

תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצעו עמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י

הוועדה המקומית.

תוספת הבניה על הגג תהיה ללא תלות בשאר התוספות בבניין.

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

16. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת להוראות התכנית לעניין מספר יח"ד, קווי בניין, גובה בניין ומספר הקומות.

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

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

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

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

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

21. דברי הסבר לתכנית – לא ברור איפה מוצע מחסן משותף לדיירים. יש לתקן את דברי ההסבר.
22. סעיף 1.4 – לפי סעיף בחוק. לציין לפי אילו סעיפים התכנית בסמכות מקומית.
23. סעיף 1.5.2 – לציין כתובת הבניין.
24. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
25. סעיף 3.2 – לתקן יעוד מגורים במצב המאושר.
26. סעיף 4.1.1 – יש לציין שימוש למגורים.
27. סעיף 4.1.2ב- ניהל מי נגר – להחליף לסעיף סטנדרטי 20% חלחול מי נגר.
28. סעיפים 4.2, 4.3 – שצ"פ ודרך מאושרת – יש להוסיף הוראות.
29. טבלה 5 – זכויות והוראות בניה – יש לתקן את שטח תא השטח המיועד למגורים בהתאמה לסעיף 3.2. לציין קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
30. סעיף 7.2 – יש לציין זמן משוער למימוש התכנית, 10 שנים.

נספח הבינוי: 31. יש לסמן שטח המאושר לחניה. 32. יש לסמן אלמנים להריסה, עצים לשימור – בתכניות קומת הקרקע.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן בנימין			

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1339027
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	כהן אבנר
עורך התכנית:	גוטמן יאיר אדריכלים ומתכנני ערים
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	08/09/2024
כתובת	המ"ג 11, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	403	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 19 תשריט 11

תוספת קומה שמינית, תוספת 2 יח"ד, שינוי בינוי ותוספת מרפסות זיז, ברחוב המ"ג 11 בשכונת רוממה. 1. קביעת בינוי לתוספת בנייה כדלקמן: קביעת בינוי לתוספת קומה 6 לשם תוספת 2 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומות 3,4 לשם הרחבת יח"ד המאושרות, בהתאם לנספח הבינוי. קביעת בינוי לתוספת מרפסות בכל הקומות, בהתאם לנספח הבינוי. 2. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ל 2,588.29 מ"ר מהם 1,582.98 מ"ר שטחים עיקריים (מהם 1,391.2 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 191.78 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת) ו- 1,005.31 מ"ר שטחי שירות (מהם 408.86 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 596.45 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת). מתוך שטחי הבניה 2,478.09 מ"ר שטחי בניה למגורים ו - 110.2 מ"ר למוסדות ציבור כלל עירוניים. 3. הגדלת מספר הקומות מ - 7 קומות מעל קומת חניה מתחת לכניסה הקובעת, ל - 8 קומות מעל קומת חניה מתחת לכניסה הקובעת. 4. הגדלת מספר יח"ד מ- 13 יח"ד, ל - 16 יח"ד. 5. שינוי קווי בניין . 6. קבעית הוראות בגין זכות מעבר לרכב. 7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור. 8. קביעת הוראות בגין הריסה. 9. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בנייה.

10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.					
תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	16	656.02	100	1,991.84	303.62% בנייה מירביים. מתוכם 1,881.64% בניה מרביים למגורים 287% בניה מרביים. בנוסף, 110.2 מ"ר מרביים למוסדות ציבור כלל עירוניים, יח"ד אחת.
סה"כ	16	656.02	100	1,991.84	303% בנייה מירביים
תיאור המצב הקיים					
מגרש בבנייה					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
מתאר 62 מאושרת משנת 1959 - אזור מגורים 5, 50% בנייה מירבית, 2 קומות 60210, מאושרת משנת 2016 - תא שטח 1 ביעוד ממגורים ומבנים ומוסדות ציבור. הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש הכולל 13 יח"ד, 7 קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה. 6 קומות בכל חתר וקומה תת קרקעית לחנייה. 110 מ"ר עבור הפרשה לצורכי ציבור ו- 2,057.18 מ"ר שטחי בניה כוללים למגורים, סה"כ 2167.18 מ"ר שטחי בניה כוללים. התכנית כוללת הפרשה לצורכי ציבור (ספריה) בהיקף של 110 מ"ר בקומה א' (מפלס 3), כניסה מרחוב המ"ג. התכנית כוללת שטח עם סימון זיקת הנאה בו ניתן לבעלי חלקה 56 בגוש 30235 זכות מעבר במטרה לייצר כניסה משותפת לחניה בתת הקרקע. השימוש בשטח זיקת הנאה יתאפשר רק אם תאושר תכנית עתידית בחלקה 56 אשר תכלול זיקת הנאה בחלק הצמוד לזיקת ההנאה בתכנית זו.					
היתרים: 01/07/2024, שינויים לתמא 38- הוספת שטחים שטרם נוצלו, הגבהת הקומות הקיימות שאושרו בהיתר המקורי, הוספת מרפסות, שינוי כניסה לדירה, הוספת מרפסות זיז מקורות ולא מקורות בהחלטת ועדת המשנה מיום 01/07/2024 נקבע כי- הרחבה ליח"ד מספר 1 בקומת הקרקע – אין מניעה לאשר. בהיתר מקורי סך שטחים עיקריים שנוצלו הינן 1318.74 מ"ר. סך שטחים עיקריים שניתנים לניצול ע"פ סל זכויות תמ"א 38 שהתבל בהיתר מקורי הינו 1465.5 מ"ר. יש לציין כי טבלת השטחים על גבי ההרמוניקה אינה מובנת מאחר והינה מחולקת ואינה תואמת לטבלת השטחים שאושרו בהיתר מקורי. יש להסדיר את טבלת השטחים ולהראות התאמה בין היתר שינויים זה להיתר מקורי טרם העברה לגורמים. הרחבות למרפסות קיימות ותוספת מרפסות חדשות – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחי מרפסות העולות על 14 מ"ר ליח"ד. המרפסות אינן תואמות לנספח בינוי, על כן, לא ניתן לאשר חריגה זו. הגבהת המבנה – אין מניעה לאשר. הגבהת המבנה פורסמה. לא התקבלו התנגדויות.					

2018/0261, תמא 38 הריסה ובנייה, היתר מאושר משנת 2022- הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין חדש בן 7 קומות מעל קומת מרתפים וחניות, 13 יח"ד, 275% בנייה מירביים, 2,280.36 מ"ר שטחי בנייה כוללים שבהם נכללת גם הפרשה מבונה לצורכי ציבור עבור ספרייה ציבורית. המגרש אינו כולל שטח להפקעה היתר מספר 1981/0562.00 מתאריך 8.7.81 – תוספת בנייה לדירות, לא נמצאו מסמכים במערכת היתר מספר 1996/0906.00 מתאריך 15.10.96, היתר נדחה ע"י הועדה – הריסת בנין קיים והקמת מבנה מגורים, בן 3 קומות מעל קומת מחסנים וגג רעפים – 6 יח"ד היתר מספר 1996/0906.01 מתאריך 21.7.11 - הריסת בנין קיים והקמת מבנה מגורים- לא הופק היתר			
עבירות בניה: לא אותרו תיקי פיקוח פעילים			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
טו. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני טז. התייחסות לתכנית הבנייה- בנייה עד 6 קומות, 240% בנייה מירביים יז. תכנית שכונתית-תכנית האב לאזור תעשייה רוממה בינוי של 7 קומות+ קומת קרקע, 200% בנייה מירביים יח. תקן חנייה עירוני- נמוך			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא	ספרייה ציבורית בהיקף 110 מ"ר מאושרת בתכנית 60210	
עתודות / אחר	לא		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור		לא התקבל	

אגף נכסי עיריה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1339027 – רח' המ"ג 11, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הוספת 2 יח"ד בקומה נוספת לבניין. התכנית חלה על חלקה 403 בגוש 30235, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה בבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 403 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1289/2016 הרשומה מתאריך 09.08.2023. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. יש לתקן בתשריט המוצע בהצהרת המודד כי המדידה הינה אנליטית ולא גרפית. 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 תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

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

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

1. מבוקשת תוספת מרפסות זיז והרחבת יח"ד מאושרות בהיתר בדיז, בצורה לא אחידה ותוך צמצום קו הבניין למרחק פחות מ- 3 מ' מגבול המגרש. לא תותר תוספת מרפסות זיז והרחבות שאינן בתחום קונטור הבניין המאושר בתב"ע ובהיתר הבניה. יש לבטל את התוספות המוצעות.
2. תותר תוספת קומה בקונטור המבנה המאושר לשם תוספת שתי יח"ד.
3. קו הבניין יהיה בהתאם לבינוי המאושר בתב"ע ובהיתר הבניה המאושר, לרבות קו בניין תת קרקעי. יש לתקן את התשריט בהתאם.
4. יש להשמיט סימון קו בניין בחלק הצפון מערבי עבור נישה לבלוני גז.
5. לסמן בתשריט ובנספח הבינוי זכות מעבר לרכב וכניסה משותפת לחניון מאושר בתחום החניון בתכנית 60210. יש להוסיף הוראות בתקנון.
6. לסמן בתשריט אלמנטים להריסה בתחום הדרך המאושרת, כמאושר בתכנית 60210.
7. נספח הבינוי אינו מציג תוספת של מחסנים או חניות ולכן יש להבהיר מדוע מבוקשת תוספת שטחי שירות ביחס לתכנית המאושרת. ככל ולא מוצעת תוספת שטחי שירות, יש לתקן את שטחי הבניה המוצעים בטבלה 5, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר.
8. התשריט המוצע אינו מציג עצים שסומנו לשימור ולהעתקה בתכנית המאושרת. יש להציג נטיעה חלופית בתחום המגרש עבור עצים לשימור שנעקרו. יש להוסיף הוראות בתקנון.
9. סעיף 4.1.2 א' בינוי בהוראות התכנית – סעיף קטן 6 – יש להשמיט סעיף המתייחס לחלופה לאבן מפרופילים של מתכת וכו'. תוספת הבניה תהיה בהתאם למאושר בתכנית 60210.
10. 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.
11. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
12. 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-

13. סעיף 1.4 – להשלים לפי סעיף בחוק בסמכות הועדה המקומית.
14. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
15. יש להשלים שימוש מגורים וספריה ציבורית בסעיף 4.1.1.

16. סעיף 4.1.2ב חניה – יש לתקן את הסעיף. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת היתר בניה ובתחום המגרש. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית. מאחר ולא מסומן שטח בתשריט – יש להשמיט.
17. יש להסיר סעיפים: חיזוק מבנים, עתיקות.
18. סעיף 7.1 שלבי ביצוע – יש לתקן – הבניה תבוצע בהינף אחד יחד עם הבניה המבוצעת בהיתרי הבניה המאושרים.

תשריט מוצע-

19. יש לסמן זיקת הנאה מאושרת בתכנית 60210.
20. יש לסמן להריסה את כל האלמנטים הגובלים בשטח התכנית בתחום הדרך המאושרת, כפי שמאושר בתכנית 60210.
21. לסמן מידות לקווי בניין מגבול התכנית.
22. להשמיט סימון קו בניין בחלק הצפון מערבי של התכנית, ככל הנראה עבור צוברי גז.

נספח הבינוי-

23. יש להצפין את התכניות בנספח הבינוי.
24. עץ לשימור יהיה בצבע אדום ולא כתום.
25. אין צורך לסמן מתקן אשפה כמוצע בתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מילר נחמה	מתכננת ערים	30.9.2024	

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1301753
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	חברת הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ וחברת קווי קאזה עמק רפאים בע"מ
עורך התכנית :	מרגלית משה
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	15/08/2024
כתובת	עמק רפאים 59 , מושבה גרמנית

גוש	חלקה	בשלמות
30003	69	כן
30003	70	כן

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

מטרת התכנית : התחדשות עירונית באמצעות הריסה של שני מבנים הכוללים 49 יח"ד ישנות ובניית 3 מבני מגורים בני 8-9 קומות מעל חניון תת"ק הכוללים 132 יח"ד חדשות, מסחר ושטחים למבני ציבור. כמו כן, התכנית מציעה שינוי בפריסת השצ"פ הקיים. עיקרי הוראות התכנית : - שינוי יעוד הקרקע מהיעודים הבאים : אזור מגורים 1, שצ"פ ודרך מאושרת ליעודים הבאים : מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח. - קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד קרקע. - קביעת שטחי הבנייה ל-24,614 מ"ר, מתוכם : - מעל הכניסה הקובעת : מגורים- 11,808 מ"ר עיקרי ו-3,050 מ"ר שירות. מסחר- 585 מ"ר עיקרי. מבני ציבור- 211 מ"ר. - מתחת לכניסה הקובעת : 80 מ"ר עיקרי ו-8,970 מ"ר שירות. - קביעת קווי בנין בהתאם למוצע בתשריט. - קביעת מסי' הקומות ל-8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת. יצוין כי עפ"י נספח הבינוי מוצע 9 קומות מעל הכניסה הקובעת. - קביעת מסי' יח"ד ל-132 יח"ד. מדובר על תוספת 83 יח"ד. מכפיל של כ-2.7. - קביעת הנחיות בדבר שמירה על עצים. - קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה. - קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות. - קביעת הוראות למערכת ניהול מי נגר, ניקוז, ביוב ומים. - קביעת הוראות למבנים להריסה. - קביעת הוראות בדבר תנאים להוצאת היתר בניה. שטח יח"ד ממוצעת הינו כ-101 מ"ר כולל 12 מ"ר ממ"ד. צפופות נטו כ-48 יח"ד לדונם.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים מסחר ומבנים	132	2,764.43	72.38	כ-563% בנייה מרבי
				15,654 מ"ר

ומסדות ציבור					מתוכם : מגורים, 14,858 מ"ר מסחר, 585 מ"ר ו-211 מ"ר מבני ציבור.
שטח ציבורי פתוח	1,054.8	27.62			
סה"כ	3,819.23	100			
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית קיימים שני מבני מגורים בני 4 קומות ובהם 49 יח"ד. כמו כן, קיים שצ"פ – גן קורנבלום בחלק הדרום מזרחי של התכנית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 1539 א' קבעה את שטח התכנית לאזור מגורים 1 ושטח ציבורי פתוח. בתחום ייעוד המגורים מאושר בהיקף בינוי של 84% בנייה 41 קומות מעל מסד לכוון רח' עמק רפאים.					
היתרים : ל"ר – הבינוי הקיים מוצע להריסה במסגרת התכנית.					
עבירות בנייה : ל"ר – הבינוי הקיים מוצע להריסה במסגרת התכנית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
תחום התכנית נמצא בתחום העיר ההיסטורית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות					
יט. עפ"י תכנית מתאר 2000 שטח התכנית נמצא באזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות. כ. תכנית אב למושב שטח התכנית מסומן כאזור מגורים 3 – עיבוי מרקם קיים וכן חזית מסחרית כלפי השצ"פ, עמק רפאים וכלפי פארק המסילה. החלק הדרומי והדרום מערבי מסומן כשצ"פ. עפ"י תכנית האב ניתן לאפשר בינוי בהיקף של 215% בנייה, עד 6 קומות. קווי בניין קדמי לפי הקיים ברח וצידי 4 מ', אחורי 5 מ'. ניתן לאפשר קו בניין אפס כלפי רח' עמק רפאים. יצוין כי תכנית האב קבעה כי בחזית פארק המסילה ניתן יהיה לשקול במסגרת תכנית מפורטת הגדלה של מספר הקומות כא. ואחוזי הבנייה מעבר למפורט בטבלת זכויות הבנייה. כב. תקן חנייה עירוני : גבוה.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1 / 30					
תואם – שטח התכנית נמצא בתחום פיתוח עירוני וכן מסומן כאזור מוטה תח"צ					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35	תואם				
תמ"א 1	בתחום פארק המסילה קיים סימון של מסילת ברזל.				
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
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחלי לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	תאריך 17.9.2024 חוו"ד תוכנית מס' – 1301753, רח' עמק רפאים 59 - התחדשות עירונית. מונה תדפיס הוראות 6 מונה תדפיס תשריט 5. בדיקת בעליות ונכסים גוש 30003 חלקה 70 – העתק רישום פנקס הבתים המשותפים, בבעלות פרטיים. שטח החלקה 2,748 מ"ר. גוש 30003 חלקה 69 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים מיום 11/1/1999, הפקעה סעיף 19. שטח החלקה 1,049 מ"ר. נכסים 2950 – שצ"פ ברחוב עמק רפאים. 2648 – רחוב עמק רפאים. שטחים מצב נכנס – מגרש 308 ייעוד על פי תוכנית מאושרת אחרת (1539א' בייעוד שצ"פ), שטח המגרש 1,012.35 מ"ר, מגרש 214 מתוכנית 666289 ייעוד דרך מוצעת, שטח המגרש 87.7 מ"ר. סה"כ שטחים עירוניים מצב נכנס : 1,055.16. מצב חדש – מגרש 201 ייעוד שצ"פ, שטח המגרש 1,054.8 מ"ר. הערות הנכסים 1. סעיף 4.1.2 תת סעיף 1 ד' וסעיף 6.1.1 תת סעיף 3 – לא תותר חריגת מרפסות לתחום המגרשים הציבוריים. 2. לא תותר הקמה של חדרי שנאים בשטח השצ"פ יש לשלבם בשטחים המבונים. 3. קבלת חוו"ד תוש"ה לביטול הרחבת הכביש. 4. סעיף 4.2.1 בשטח השצ"פ יותרו שימושים המשרתים את השטח הציבורי בלבד, אין להגביל את היכולת לעשות שימוש בשטח על ידי בינוי כגון קירות תמך, גדרות, יסודות או

מתקנים לטיפול במי נגר. 5. חוו"ד מדיניות תכנון דרשה הפרשה של 2 כיתות + חצרות, יש לשלב הוראות אלו במסמכי התכנון. 6. הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן: תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'... בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון). בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן: 7. 8. תבנה (כיתת גן) בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי בתא שטח מספר _____ מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר. שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ-1700 מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. 9. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה. 10. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית. איחוד ו/או חלוקה השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל _____ בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי קהילה ורווחה בלבד. את בהתאם להוראות סעיף 4.1. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגשי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 11. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר. 12. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה	

לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית. 13. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא : ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1301753 - רח' עמק רפאים 59, המושבה הגרמנית כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית ברחוב עמק רפאים בירושלים באמצעות פנוי והריסה של שני מבנים הכוללים 49 יח"ד ישנות ובניית 132 יח"ד חדשות, מסחר ושטחים למבני ציבור, כולל חניון תת"ק, תוך שדרוג המרחב הציבורי וגן קורנבלום. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 ושצ"פ שנקבעו בתכנית 1539א וביטול דרך שנקבעה בתכנית 666289 לאזור מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ. התכנית חלה על חלקות 69-70 בגוש 30003, מדובר בגוש מוסדר וחלקה 70 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 : יש להשמיט את הוראות 6.3.1 בתקנון ובמקומם להכניס את ההוראות הבאות : - 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! לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון. תנאים בהליך הרישוי : - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר : - בחלקות 69-70 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 996/1997 הרשומה מתאריך 01.02.1999. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע 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 לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
- יש לבטל בנספח התנועה את חניה נכה כללי המוצעת ברחוב עמק רפאים. סימון חנית נכה כללי בתחום הדרך, מתבצעת בתיאום ובאישור האגף לשירותי חניה. - יש לסמן בנספח תנועה כי, חניה נכה כללי הממוקמת ברחוב הרכבת, מאושרת ע"י האגף לשירותי חניה. - לאורכו של רחוב הרכבת, תהא מדרכה רציפה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. - חסר נספח פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון- תכנית מס' 1301753, התחדשות עירונית רחוב עמק רפאים 59 חוות הדעת מתייחסת למונה תדפיס הוראות התכנית 5 1. מיקום: רחוב עמק רפאים 59 גוש: 30003, חלקה: 69-70 שטח התכנית: כ 3.8 דונם. 2. מצב קיים ותיאור התכנית: בשטח התכנית קיימים שני מבני מגורים בני 4 קומות ובהם 49 יח"ד. התכנית מציעה הקמה של שלושה בניינים בני 8 קומות, עם חזית מסחרית. סה"כ מוצעות 132 יח"ד. תוספת של 83 יח"ד למצב הקיים. בתחום התכנית קיים שצ"פ פעיל ומפותח. התכנית מגדילה הגדלתו בכ- 70 מ"ר. 3. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: אזור תכנית זו ושכונות הסביבה הקרובה עתיד לגדול במספר רב של יח"ד בשנים הבאות. לאור זאת, נדרש לתת מענה לצרכי ציבור בכל תכנית, לרבות עבור צרכי חינוך, שטחים פתוחים, חברה, רווחה, תרבות ועוד. על כן כל תכנית נדרשת להפרשות ציבוריות אשר יתנו מענה הולם לצרכי השכונה, ואפשרות לשדרוג עתידי של שטחים ציבוריים קיימים. - לאור נתוני התכנית, ולאחר התייעצות עם המחלקות השונות והרלוונטיות בעירייה, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה, נדרשות הפרשות הציבוריות המבונות כדלקמן:	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- הפרשה מבונה עבור שתי כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר ועם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה. על כיתות גני הילדים להיות ככל הניתן לכיוון השצ"פ במפנה דרומי. - יש לתקן את תקנון התכנית וטבלה 5 בהתאם לגודל ההפרשות המבונות והאמור לעיל. - יש לצמצם את מספר העצים המוצע לכריתה בשטח למגורים, ולסמן את העצים בשטח השצ"פ כעצים לשימור, ולא לכריתה כפי שמוצעים כיום. על מנת להבטיח את איכותו של השצ"פ יש לתאם עם צוות אדריכל העיר ולקבל הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי. - 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 מנח"י. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - 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 וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
19/09/2024 ט"ז/אלול/תשפ"ד הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1301753 רח' עמק רפאים 59- התחדשות עירונית 1. כללי 2. התכנית מבקשת להרוס מבני מגורים קיימים ולבנות שלושה בנייני מגורים הכוללים הפרשה לצרכי ציבור וכן חזית מסחרית וכן לשפר את השצ"פ הסמוך הכלול בתחום התכנית. 3. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 5 ולמונה הדפסה 6 של הוראות התכנית 4. הערות המחלקה לתכנית 5. לידי המחלקה לא הגיע סקר עצים לבחינה ובתשריט נראה כי כל העצים בתחום התכנית מסומנים לעקירה. לא ברור מדוע אין שימור של העצים שנמצאים בתחום השצ"פ ויש להותיר אותם במקומם. 6. קונטור החנייה מוצג בקומות התת קרקעיות מתחת לבינוי המוצע כנדרש. יש לסמן גם בתשריט את קו הבניין התת-קרקעי. 7. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב 2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה 9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי לכל מבנה יהיה b וליחידת דיור יהיה c. 10. המחלקה מתנגדת לסעיף 6.1.3 ס"ק 2א5 המאפשר שימוש של חדרי שנאים בשצ"פ. יש לקבוע כי חדרי שנאים יהיו במגרשים הפרטיים בלבד. 11. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 12. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין	המחלקה לאיכות הסביבה

הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה. 13. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מוחץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 14. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. 15. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/הריסה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה 17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השחייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
מתן פטור	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	התחדשות עירונית	התאמה לחזון העיר
	קביעת חזית מסחרית והפרשה מבונה לצרכי ציבור	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	מוצע פתרון חנייה בתת הקרקע	תשתיות ותחבורה:
עקירת כלל העצים בתחום התכנית וכן שינוי שטח השצ"פ המאושר		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר על חלקות המצויות בתחום העיר ההיסטורית על רחוב עמק רפאים כאשר על פי המדיניות האזור אינו מיועד להתחדשות עירונית ויש חשיבות רבה באזורים אלה לשמור על גובה המרקם הקיים בסביבה, כאשר על פי המדיניות החלקה בציר ניתן להגיע עד 6 קומות בלבד.
 2. יחד עם זאת היות והתכנית מציעה התחדשות עירונית תוך ניצול וייעול השימוש בקרקע וזאת תוך מתן הפרשות מבונוט לצרכי ציבור מבונוט וכן יצירת שטחי מסחר. לאור זאת, ניתן לאפשר את קידום התכנית לשם התחדשות עירונית של המתחם. יחד עם זאת על מנת לשפר את התכנון המוצע בדגש על שמירה על המרקם הקיים נדרש לתקן את התכנית בהתאם להערות להלן:
 3. החלוקה המוצעת בתשריט בין ייעוד המגורים לייעוד השצ"פ אינה מיטבית ומייצרת שצ"פ לא אפקטיבי בחלקו ברצועה צרה ולא מוצעת הפרדה ברורה ביניהם.
 4. יש להציע חלוקה ברורה המייצרת שצ"פ רגולרי מלבני על רחוב עמק רפאים ו 3 מגרשי מגורים בשטח של כ-930 מ"ר כל אחד בצורה רגולרית – 2 מגרשים כלפי פארק המסילה ומגרש נוסף בחלק הצפוני מערבי של התכנית כלפי רח' עמק רפאים.
 5. במטרה לשמור על מרקם נמוך ככול הניתן ותואם לסביבה ולמדיניות יש להציע בתחום מגרשי המגורים גובה בניי של מקסימום 8 קומות כאשר בקומה האחרונה תוצע נסיגה של לפחות 4 מ' לכיוון הרחוב/ פארק המסילה. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
 6. חלוקה זו מאפשרת את כל זכויות הבניה המבוקשות בתכנית.
 7. יש להציע חזיתות מסחריות בהתאם לקביעת תכנית האב כלפי רח' עמק רפאים ופארק המסילה וכן כלפי השצ"פ בלבד ולא בכל קומות הקרקע, גובה קומת המסחר הוא כמעט 7 מטרים יש לצמצם לכ-5 מטרים בקומה אחת ועל ידי כך להפחית את הגובה הכללי של הבניין.
 8. לאור החרגה במספר הקומות המותר וכדי לצמצם את גובה הבניין כאמור יש להציע את קומות המגורים בגובה של 3.2 ברוטו כולל הקומה האחרונה שתהיה לה מרפסת גג גדולה..
 9. קווי בניין:
 - א. קו הבניין ייקבע לאפס כלפי רח' עמק רפאים ופארק המסילה ו-3 מ' כלפי השצ"פ, וקו בניין של 4 מ' לכיוון המגורים מצפון. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
 - ב. מרחק בין המבנים יוצע יהא לפחות 8 מ'.
 - ג. לשם הגמישות ניתן לאפשר קו בניין תת קרקעי אפס כללי. יחד עם זאת, לא תותר פגיעה בעצים המיועדים לשימור כמפורט מטה.
 10. יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדירור המוצעים בהתאם.
 11. יש לקבל את אישור תושייה ותכנית אב לתחבורה בכל הנוגע לתיאום לאור סמיכות התכנית לציר הרק"ל העובר ברח' עמק רפאים.
 12. תמהיל יח"ד: 20% מיח"ד יוצעו עד לשטח של 55 מ"ר. פרוגרמה לצרכי ציבור:
 13. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון נדרש הפרשה מבונוט עבור שתי כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר ועם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה. על כיתות גני הילדים להיות ככל הניתן לכיוון השצ"פ במפנה דרומי. יש לתקן את תקנון התכנית וטבלה 5 בהתאם לגודל ההפרשות המבונוט והאמורות.
 14. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של מנה"י. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.
 15. סעיף 4.2.1 בשטח השצ"פ קובע כי יותרו שימושים המשרתים את השטח הציבורי בלבד, אין להגביל את היכולת לעשות שימוש בשטח על ידי בינוי כגון קירות תמך, גדרות, יסודות או מתקנים לטיפול במי נגר.
- בינוי ופיתוח:
1. מפלס הכניסה הקובעת יוצע בהתאם למפלס הרחוב, תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 2. מרפסות: מרפסות יוצעו בהיקף של עד 12 מ'. המרפסות יוצעו בתחום קווי הבניין כאמור לעיל.
 3. עצים:
 - א. מוצעת עקירה של כל העצים הקיימים בתחום התכנית, יש לצמצם ככול הניתן את מספר העצים המוצע לכריה בשטח למגורים, ולסמן את העצים בשטח השצ"פ כעצים לשימור. על מנת להבטיח את איכותו של השצ"פ יש לתאם עם מהנדס העיר או מטעמו ולקבל הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי.
 - ב. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרשים לבניי בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבניי 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 רוק) ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון.
 4. 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.

5. בכל הנוגע לתכנון ועיצוב החזיתות, יש לקבוע הוראות בהתאם להנחיות תכנית אב למושב.
6. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי אל שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב.
7. 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.
8. 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.
9. 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'.
10. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
11. תברואה:
- א. תנאי לאישור התוכנית יהא תיאום פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה.
- ב. 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.
12. תשתיות:
- א. 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 וכו'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') כלפי חזית למרחב ציבורי.
- ב. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
- ג. 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. יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם.
- ד. אין למקם תאורה בחזית המבנים אלא בתיאום ואישור אדריכל העיר.
- תנועה וחניה:
13. יש להשלים את התיאום מול תושביה וצתא"ל ולקבל את אישורם כתנאי להפקדת התכנית כאמור לעיל. במסגרת התיאום, יש לוודא כי תתוכנן מדרכה בעומק של לפחות 3 מ'. כמו כן, נדרשת התייחסות לעניין ביטול הדרך המאושרת.
14. החניה תהיה תת קרקעית במלואה. כניסה לחניון תהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח.
15. לאור הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר הקטנה של תקן החנייה ל-1:1 עבור השימוש למגורים ללא קשר לגודל יחיד. יחד עם זאת, יש להציע חניות עבור אורחים בהיקף של 10% מההיקף יחיד. עבור יתר השימושים פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן.
16. יש לבטל בנספח התנועה את חניה נכה כללי המוצעת ברחוב עמק רפאים. סימון חנית נכה כללי בתחום הדרך, מתבצע בתיאום ובאישור האגף לשירותי חניה.
17. יש לסמן בנספח תנועה כי, חניה נכה כללי הממוקמת ברחוב הרכבת, מאושרת ע"י האגף לשירותי חניה.
18. לאורכו של רחוב הרכבת, תהא מדרכה רציפה.
19. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
20. בנספח הבינוי חסר תכנית פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת ממח' נגישות. איכות הסיבה:
21. יש להשלים את התיאום ולקבל את אישור מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. במסגרת התיאום נדרש להתייחס להערות להלן:
22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי לכל מבנה יהיה b וליחידת דיור יהיה c.
24. יש להסיר את סעיף 6.1.3 ס"ק 2א5 המאפשר שימוש של חדרי שנאים בשצ"פ. יש לקבוע כי חדרי שנאים יהיו במגרשים הפרטיים בלבד בתת הקרקע כאמור לעיל.
25. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
26. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון.
27. תנאי למתן היתר בניה/הריסה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים

- והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה
28. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השחייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת מח' איכות הסביבה.
- נכסים ואיחוד וחלוקה:
29. יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.
30. בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים בהתאם לאמור לעיל.
31. בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:
32. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
33. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה ובהתאם לכך להטמיע את הערות המופיעות בחוות דעת מח' מידע תכנוני.
34. תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה יש לקבוע כי:
35. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.
36. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחם הציבוריים המוצעים.
37. יש להוסיף 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 ממגיש התכנית.
38. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
39. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.
40. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
- כללי:
41. שלביות הביצוע:
- א. הבנייה תבוצע בהינף אחד לרבות ההפרשות לצרכי ציבור המבונות.
- ב. ביצוע השטח הציבורי ואישור ע"י האגף למבני ציבור יהיו תנאי למתן טופס 4.
- 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.
42. יש לעגן בתכנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית של 7 שנים מיום אישורה.
43. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
44. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
45. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
46. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות וזי לשטח עיקרי.
47. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות בינוי בעיר.
48. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזורים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
49. לאור החשיבות של הקמת ממ"דים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
50. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
51. 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.
52. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: כבאות, מח' תכנון מבני ציבור, חברת החשמל, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, תברואה, רשות העתיקות, אדריכל העיר, תכנית אב לתחבורה, היטלי השבחה, המח' לעבודה קהילתית ומח' תועלות ציבוריות.
53. 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.
54. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנחה העיקרית 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

תשריט מצב מאושר:

1. יש לעדכן את ייעוד הקרקע המאושרים בהתאם לתכנית המאושרת לרבות השצ"פ.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
כהן שלום		14.10.2024	

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית

מספר התכנית:	1250570
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אשכול 2 בע"מ טרא פרויקטים
עורך התכנית:	ברוך - הרשטיק חגית
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	14/08/2024
כתובת	קולומביה 7, קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30435	15	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

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

התוכנית מציעה פינוי בינוי – הריסת מבנה קיים והקמת 3 מבני מגורים כדלהלן:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ד'
2. קביעת שטחי בניה לסך 46,662 מ"ר, מתוכם למגורים שטח עיקרי 17,412 מ"ר, שרות 5,503 מ"ר, מעל הכניסה הקובעת; מסחר 388 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת. שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת 18,960 מ"ר
3. הגדלת מסי יח"ד מ-64 יח"ד ל-210 יח"ד (תוספת 146 יח"ד), מכפיל 3.3, צפיפות 59 יח"ד/ד'
4. שטח ממוצע ליחידת דיור (עיקרי+ ממ"ד 12 מ"ר ברוטו)- 95 מ"ר.
5. קביעת מסי קומות מעל הכניסה הקובעת ל 12.5 קומות
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
8. קביעת תנאים להיתר

9. 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 ד' – מגורים		3,535	100	23,303	660% בניה לא כולל שטחי שרות מתחת לקרקע
סה"כ		3,535	100	23,303	
תיאור המצב הקיים					
מבנה שיכון מלבני בגובה 5 קומות ממוקם לאורך רחוב קולומביה ובצמוד לבית ספר גואטמלה ובית כנסת מדרום. בחלק המזרחי של החלקה קיימת דרך המובילה לחניה עלית בסמוך לבית כנסת					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית 1234459 לקרית חינוך במתחם הסמוך מדרום (בשלב פתיחת תיק), בתוכנית מסמנת בצמוד לגבול מגרש דרומי בית ספר 5 קומות מערבית לבית כנסת קיים בחלקה 57 בנוסף מסמנת דרך בחלק המזרחי של חלקה ומעבר ביעוד שצ"פ בגבולה המערבי. תוכנית 5089 משנת 1997 קובעת יעוד אזור מגורים מיוחד בתחום החלקה עם שטחי בניה של 2,143 מ"ר עיקרי ו-191.5 מ"ר שרות עבור מחסנים תרשץ 5/09/02 קובעת יעוד אזור מגורים רב קומות תוכנית מתאר 62 קובעת יעוד מגורים 1					
היתרים: הוצאה מספר היתרים למרפסות והרחבות					
עבירות בניה: 2021/4983 בניה ללא היתר. סטטוס -תיק נסגר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כג. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני כד. התייחסות לתבנית הבנייה- בינוי עד 6 קומות כה. תכנית שכונתית- לפי תוכנית אב יובלים גנים – מתחם "כתום" לבניה עד 12 קומות כו. 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	לא נקבעה הפרשה ציבורית מבונה
עתודות / אחר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	14/10/2024 י"ב/תשרי/תשפ"ה הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1250570 פינוי בינוי קולומביה 7 1. כללי 2. התכנית מבקשת להרוס בניין קיים ולבנות שלוש בנייני מגורים. 3. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 2 ולמונה הדפסה 4 של הוראות התכנית 4. הערות המחלקה לתכנית 5. התכנית מציעה תכנית בנייה תת-קרקעית כמעט מלאה, עוקרת את כל העצים שבתוך הקו הכחול בתכנית ולא מותירה שטחים לחלחול מי נגר. המחלקה מבקשת לצמצם את קו הבניין התת-קרקעי, להותיר עצים לשימור ולהותיר שטחי חלחול (בניגוד לכתוב בסעיף 6.1.1 בהוראות). 6. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה 8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה b. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c. 9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גגות התכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים - להשגת מי נגר, פוטו-וולטאים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 10. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 11. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעות הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים. 12. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מוחץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 13. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 14. 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 . 15. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 16. 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 והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה 17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השתייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה בברכה, יעל צור	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1250570 – רח' קולמוביה 7, קרית מנחם כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית באמצעות הריסת מבנה ישן והקמת שלושה מבנים חדשים, התכנית משנה יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 5089 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 15 בגוש 30435, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30435 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 15. - בחלקות 144 ו-152 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1734/2019 הרשומה מתאריך 21.03.2021 אשר קבעה את הגבול הצפוני והמזרחי של חלקה 15. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש ובתצ"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, להוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
פינוי בינוי רחוב קולומביה קרית מנחם אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. מדובר ב כ 210 יח"ד 1. יש לשקם מדרכה, כביש שצ"פ וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט. 3. תנאי למתן היתר בניה אישור של כל מחלקות האגף גנים ונוף	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

אחזקה, מאור, ובטיחות. 4. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. 5. יש לאשר תוכניות תאורה קבועה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור. 6. יש לעשות הכנות טעינת רכבים חשמליים בחניות הבניין. 7. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 8. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	
עיריית ירושלים והאגף לתכנון העיר, רואים חשיבות רבה בתהליכי התחדשות עירונית ובבנייה חדשה כמנוף לשיפור איכות החיים מחד, וציפוף המרקם העירוני הבנוי מאידך, תוך טיוב השטחים. ב על פי הערכת צוות הבקרה והפרויקטור של תכנית האב של יובלים גנים, האזור עתיד לגדול בכ - 8,000 יח"ד בעשר שנים הבאות. זאת לנוכח התהליכי התחדשות עירונית המתרחשים באזור בכלל ובאזור רחוב זה בפרט. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. ג שטח תכנית זו סומן בתכנית האב כמתחם "כתום", קרי בינוי עד 12 קומות אלא אם מדובר על שדרה מרכזית. מפרוגרמה שהוכנה לאזור במחלקת מדיניות התכנון, וכך גם בהתאם לעבודה שנעשתה על ידי צוות הפרויקטור לאזור יובלים גנים, עולה כי באזור זה של השכונה, יש צורך במענה בין היתר עבור כיתות בית ספר, מעונות יום, גני ילדים, ושטחים ציבוריים פתוחים. וזה לצד צרכים נוספים כגון, דת, רווחה, קהילה וחברה, הדורשים מענה גם כן (וחלקם צפויים לקבל מענה בתכניות נוספות בסביבה). ד להערכתנו רצוי לבחון חלופה בה יבנו שני מבנים בשטח (אחד בן 24 קומות והשני בן 12 קומות), ושאר השטח שיוותר יוגדר בייעוד מבני ציבור. שטח ציבורי זה יוכל להתחבר לשטח קריית החינוך (הסמוכה) מתחם גואטמלה - ראשית, ובכך לאפשר הגדלת שטח בתי ה ה ספר המוצעים שם. להבנת נו, הו חלט על החלופה המ וצעת כעת, קרי שלושה מבנים של 12 קומות. ה בהנחה שהתכנית תקודם במתכונתה הנוכחית, ולאור צרכי השכונה, תוספת יח"ד המוצעת, נתוני התכנית, ולאחר התייעצות עם מתכנן האורבני לשכונה, נדרשות ההפרשות הציבוריות להלן: • הפרשה מבונה עבור שתי כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה. על השטח להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת. גני ה ילדים ימוקמו בסמוך לשטח הצ יבורי מדרום ולמעבר הציבורי, כך שיוכלו להיות בזיקה לבית הספר העתיד להבנות בשטח זה. • הפרשה מבונה בגודל של כ- 350 עבור צרכי חבר ה/קהילה/תרבות ופנאי כגון מ ועדון רב תכליתי/מרכז לגיל השלישי וכדומה. - ו • יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. - ז • בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם על מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

ח	בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 -לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו, במידה ולא בוצעה התחלת בנייה מכל סוג, ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. ט נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
אדריכל העיר	לא התקבל	
אגף תשייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל	
המחלקה לנגישות	לא התקבל	
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל	
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל	
אגף נכסי עיריה	לא התקבל	
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל	
אגף תברואה	יש לתכנן דחסנית אשפה עם שוט אשפה בשלב קבלת ההיתר יש לקבוע פגישה נוספת ולהביא מכתב התחייבות לתפעול ותחזוקה של הדחסנית	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
מתחם לפינוי בינוי לפי תוכנית אב יובלים גנים	חריגה במס' קומות	
כלכלת היישוב/ הרשות:	חזית מסחרית	
השפעות חברתיות:	לא מוצעים שטחי ציבור	
תשתיות ותחבורה:	לא כולל דרך קיימת בתחום החלקה	התוכנית לא מסמנת מקטע זה ביעוד דרך קו בניין תת"ק 0
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה שלושה בניינים הכוללים 13 קומות כל אחד דבר שהופך את כולם לבניינים גבוהים על פי התקנות. על מנת ליעל ולהקטין שטחי שרות ולחסוך בעלויות תחזוקה יש להציע בינוי של 2 מבנים של עד 10 קומות שלא יוגדרו כבניינים גבוהים ומבנה רב קומות בגובה של 19 קומות.
2. התוכנית נמצאת בסמוך לתוכנית קרית חינוך גואטמלה המקודמת ע"י עיריית ירושלים תוכנית מס' 1234459. תוכנית לתוספת שטחי ציבור מבונים ופתוחים משמעותיים. התוכנית קובעת בתא שטח 2 בצמוד לתוכנית המוצעת בית ספר בגובה חמש קומות בקו בניין 5 לתוכנית המוצעת. יש לבטל דירות גן הפונות דרומה לשב"צ.
3. יש לקבוע מרחק מימלי בין הבניינים ל- 8 מ'
4. התוכנית מוסיפה 146 יח"ד ללא הפרשות ציבוריות כנדרש. יש לקבוע הפרשות מבונות לפי חו"ד מחלקת מדיניות תכנון יש לקבוע הפרשות מבונות לשני גני ילדים בשטח בנוי 130 מ"ר + 175 מ"ר חצר עבור כ"א ו- 350 מ"ר עבור צרכי חברה קהילה תרבות ופנאי
5. גני ילדים ימוקמו בחלק הדרום מערבי של התוכנית באופן המשכי לבית ספר המוצע בתוכנית הסמוכה מס' 1234459 ועם כניסה משביל ממערב לתוכנית המוצעת
6. 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 כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור.
7. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
8. בחלק המזרח של החלקה קיימת דרך המובילה לחניה בצמוד לבית כנסת מדרום. יש לסמן בתא שטח נפרד ביעוד דרך כפי שמופיע בנספח הבינוי כדי לשמור על הנגישות הקיימת למתחם הציבורי.
9. יש לתאם הרחבת רחוב קולומביה עם תוכנית אב לתחבורה
10. יש לסמן מפרץ העלאה והורדה ברחוב בתיאום מחלקת תוש"ה.
11. יש להגדיל את הרחוב האפקטיבי של המדרכה לאורך כל המגרש ל-3.5 מ' מינימום ולסמן בזכות דרך.
12. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין ולגבול התכנית. מרפסות זיו יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'. לתקן סעיף 4.1.2 ב בהתאם ולמחוק סעיף 1 בהערות לטבלה 5
13. לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים, יקבע לעניין זה סעיף סטיה נכרת
14. יש לקבוע בהוראות התוכנית איסור על הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם מרחבים ציבוריים.
15. לא תותר הגדלת יח"ד (פרט ליח"ד עבור קרן תחזוקה) למחוק סעיף א בהוראות לטבלה 5
16. דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע המאפשר נטיעות של עצים בוגרים.
17. יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר (כולל ממ"ד) בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

18. קווי הבניין המוצעים בתת הקרקע הינם בקו אפס לגבול החלקה, יש לצמצם קווי בניין ת"ק כך שיתירו רצועת גינון משמעותית עבור שטחי חלחול ועבור רצועה אפקטיבית לנטיעת עצים בוגרים.
19. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
20. תנאי להפקדה קבלת חו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.
21. יש לקבל חוות דעת למניעת מטרדים מהמסחר. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
22. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק
23. מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
24. המבנה יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות
25. יש לקבוע כי גגות המבנה יהיו גגות מועילים שימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים
26. יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.
27. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.
28. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושבי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
29. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.
30. התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה.
31. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, חח"י, המחלקה לנגישות, אגף שפ"ע, המחלקה לעבודה קהילתית, מחלקת היטל השבחה.
32. 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.
33. 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.

.34			
הערות טכניות			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

מעוצב:אחרי: 1 ס"מ

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1236876
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	מבנה רב (1994) בע"מ
עורך התכנית :	שנהב גיל צבי - כנען שנהב אדריכלים
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	07/03/2024
כתובת	הרב אונטרמן 5, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
30987	56	כן

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

מטרת התוכנית:
התחדשות עירונית בהליך פינוי בינוי על חלקה ביעוד מוסד המשמש לדיוור מוגן "נופי גילה" ע"י פינוי מבנה בן 6 קומות הכולל 120 יחידות ובינוי מתחם מגורים הכולל 3 מגדלים ומבנה דו קומתי לאכלוס של 423 יח"ד, שטחי ציבור, מסחר ושצ"פ.
עיקרי הוראות התוכנית:
- שינוי מערך ייעוד הקרקע משטח למוסד לייעודים הבאים: מגורים, שצ"פ, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. - קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד. - קביעת זכויות, הוראות ונפחי הבניה לכל ייעוד קרקע. סה"כ היקף השטחים המוצע הינו 69,637 מ"ר כוללים. - להלן פירוט שטחי בניה מרביים לכל שימוש בכל תא שטח מעל הכניסה הקובעת: • תא שטח 101 ביעוד מגורים-מגורים: 34,200 מ"ר, מבנים ומוסדות ציבור: 400 מ"ר, מסחר: 450 מ"ר. • תא שטח 102 ביעוד מגורים, מבנים ומוסדות ציבור- דיוור מיוחד: 10,280 מ"ר (מתוכם 400 מ"ר עבור מועדון דיירים), מבנים ומוסדות ציבור: 2,500 מ"ר, מסחר: 450 מ"ר. • תא שטח 202 ביעוד שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור-מגורים ומבנים ומוסדות ציבור: 1,000 מ"ר. - הגדלת מספר הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת מ-6 קומות ל-35 ו-30 קומות עבור 2 המגדלים ו-2 קומות עבור מבנה ציבור. - קביעת מס' יח"ד לסה"כ 423 יח"ד (מתוכם 123 יח"ד עבור דיוור מיוחד). - קביעת הוראות לשילוב דיוריות. - קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה. - שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. - קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים.

10. קביעת תנאים למתן היתרי בניה, הוראות שימור מי נגר עילי ותנאים לאכלוס בשטח.
 11. קביעת הוראות פיתוח.
 12. קביעת שלבי הביצוע למימוש התכנית.
 שטח יח"ד ממוצעת בתוכנית הינו כ- 106 מ"ר כולל ממ"ד.
 צפיפות נטו הינה כ- 105 יח"ד לדונם. צפיפות הברוטו הינה כ- 73 יח"ד לדונם.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרש שם ביעור		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ "ר		
מגורים	סה"כ שטח מגורים עיקרי+שירות מעל הקרקע: 35,050 מגורים: 34,200 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור: 400 מ"ר מסחר: 450 מ"ר	3 9 . 5 9	2 , 2 6 8 . 3 4	300	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	סה"כ שטח עיקרי+שירות מעל הקרקע: 13,230 מ"ר דיוור מיוחד: 10,280 מ"ר (מתוכם 440 מ"ר עבור מועדון דיירים) מבנים ומוסדות ציבור: 2,500 מ"ר מסחר: 450 מ"ר	3 0 . 1 1 . 2 6	1 , 7 2 5 . 2 6	123	
שטח ציבורי פתוח	-	1 0 . 2 2	5 8 5 . 7		
שטחים פתוחים ומבנים	86% בנייה מרביים.	2 0 . 1	1 , 1		

05062	08		ומוסדות ציבור
1507291	423	49,280 מ"ר שטחי בנייה כוללים מעל הכניסה הקובעת	סה"כ
תיאור המצב הקיים			
חלקה בייעוד מוסד המשמש לדיור מוגן "נופי גילה" במבנה בן 6 קומות המכיל 120 יח"ד. החלקה ממוקמת בקרבה לרק"ל, דרומית לחלקה קיימת תחנת דלק.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
3167 א משנת 1992-מייעדת את השטח למוסד וקובעת שימוש לבית אבות/דיור מוגן לקשיש, הקמת בניין חדש וקביעת שטחי הבנייה המרביים ל-8,300 מ"ר 1905 תוכנית המתאר לשכונת גילה משנת 1977- מייעדת את המגרש לשטח כלל עירוני לא מופרט. 2073 משנת 1976-מייעדת את השטח לאזור מיוחד לשימוש מוסד.			
היתרים: ל"ר- הבינוי הקיים מוצע כולו להריסה במסגרת התוכנית.			
עבירות בניה: ל"ר - הבינוי הקיים מוצע כולו להריסה במסגרת התוכנית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כז. על פי מדיניות תכנית המתאר החדשה לירושלים, אזור זה הינו אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. עבור מתחמים מעל דונם ניתן להציע בינוי בין 8 ועד 12 קומות. כח. על פי מדיניות הרק"ל ניתן לאפשר בינוי בהיקף של 30 קומות ו-1200% בנייה. כאשר נדרשת הפרשה בקרקע בהיקף של 40%. כט. מדיניות בקרקע למוסד המבוקש שינוי ייעוד לשטח סחיר עבור מגורים- 40% שטח ציבורי, 40% שטח סחיר וכן 20% עבור השימוש למוסד. ל. לפי תכנית 5166ב' התכנית נמצאת בתחום תקן חנייה גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/30			
תואם אזור פיתוח עירוני, התוכנית ממוקמת באזור מוטה תח"צ			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
תואם			תמ"א 35

תואם			תמ"א 1
התוכנית מצרנית מדרום לשטח תחנת דלק			תמ"א 18
			אחרת
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מ ו צ ע ב ת כ נ י ת	הערות
שצ"פ	כן	כ ו	ראה הרחבה מטה בחוות דעת מח' מדיניות תכנון
מבני ציבור	כן	כ ו	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	3.6.2024 - הנחיות ראשוניות- לצורך מתן חווד לעניין בקרת תכנון פיזי - יש להגיש נספח דרכים בהתאם לתנאים הבאים : 1. יש לתאם התכנית מול צוות תכנית אב לתחבורה לעניין תכנון קווי הרכבת הקלה ו הדיפו ברחובות הרוזמרין ו יהודה אונטרמן - 2. התיאום הנ"ל לאחר קבלת התכנון הפיזי המאושר ל קווי הרכבת והטמעתו בנספח - לאחר מכן יש לאשר תיאומי התכנון ע"ג הנספח - יש להגיש מכתב תיאום ו אישור מ צתא"ל. 3. יש לקבל אישור בקרת תכנון התנועה על נספח התנועה - ולערוך נספח הדרכים בתהאם - כמו אישור מיקום הכניסה לחניון -
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור-	לא התקבל

המחל' לתכנון מבני ציבור	
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ת אריכאול וג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1236876 – רח' הרב אונטרמן 5, גילה כללי - מדובר בתכנית לקידום פרויקט בהתאם למדיניות מתע"ן תוך חיזוק מערך המגורים והגדלת מספר יחידות הדיור באזור תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחים פתוחים ושטחי ציבור פתוחים ומבונים. התכנית מבקשת לשנות יעוד ממוסד שנקבע בתכנית 3167א למגורים, שצ"פ, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלקה 56 בגוש 30987, מודבר בגוש שומה. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש לבדוק עם אגף נכסים האם יש הפקעה בתאי השטח 201-202 המיועדים לצרכי ציבור, במידה ואגף נכסים יקבע כי יש להפקיע את תאי שטח אלו יהיה צורך לערוך את התכנית כאיחוד ו/או חלוקה על חלק מתחום התכנית דהיינו על תאי שטח 101-102. במקרה בו הרישום יתבצע ע"י הפרשה ללא תמורה לא ניתן לבצע רישום זה מכח פרק ח' לחוק התכנון והבניה אלא ע"י טבלת הקצאה, במקרה זה התכנית תוגדר כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בכל תחום התכנית. יש לשים לב כי לפי הוראות המבא"ת תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות של הפקעה וגם איחוד וחלוקה היות והרישום במקרה של איחוד וחלוקה נעשה ע"י טבלת הקצאה ולא בהליך של הפקעה. יש לתקן בתקנון: - יש לתקן בטבלה שבס' 1.5.5 את סוג גוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר' יש להוסיף לתקנון: יש להשמיט את פרק 6.3.1 לתקנון ובמקומו להוסיף את ההוראות הבאות: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - במידה ומדובר באיחוד וחלוקה בהסכמה הנוסח יהיה כדלקמן:

"השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו." - במידה ומדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה הנוסח יהיה כדלקמן : "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיוון המהווים חלק מתכנית זו." - במידה והתכנית תוגדר כחלוקה בהסכמה ותכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן : "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו." - במידה והתכנית תוגדר כחלוקה ללא הסכמה ותכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן : "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיוון המהווים חלק מתכנית זו." – במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה (תאי שטח 101-102). יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית תוגדר כאיחוד וחלוקה בהסכמה, במידה ותוגדר כאיחוד וחלוקה ללא הסכמה יהיה צורך לצרף טבלת הקצאה ואיוון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. לידיעה – ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר, השטחים בטבלת ההקצאה יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד. - במידה ואגף נכסים יקבע כי תבוצע הפקעה יש לצרף לפרק 6 תת פרק 'הפקעה' ותחתיו יהיה סעיף 2 שכרגע בפרק 6.3.1 לתקנון. 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 56 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 310/2019 הרשומה מתאריך 15.03.2021. - המודד הצהיר כי המדידה שנעשתה במפת המדידה הינה גרפית, לפי נוהל מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית, יש לבצע מדידה אנליטית ולעדכן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע וכן את הצהרת המודד. - לפי נוהל מבא"ת על מפת המדידה להיות בתוקף של עד שנה לעת מסירת התכנית לבדיקת תנאי סף. מפת המדידה שהוגשה נערכה 27.02.2023 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגיטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת, לא ניתן לאשר במתכונת הנוכחית את מפת המדידה.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע -

המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	
אדריכל העיר	13/06/24 ז' סיון תשפ"ד חוות דעת אדריכל העיר 101-1236876 מתחם אונטרמן, גילה התוכנית המוצעת מבקש להרוס מבנה טורי עבור דיור מוגן תוך שינוי ייעוד משטח עבור מוסד לייעוד מגורים, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח - ושטח ציבורי פתוח. במקום הקיים מוצעים שני מגדלים בני 30 ו-35 קומות. אחד המגדלים מחולק לשני אגפים נפרדים. מיקום התוכנית בצמוד למיכלי אגירת מים קיימים ואף הנספח הנופי מתייחס לפיתוח בסביבתם. בינוי ואדריכלות: - התוכנית רזה מאד וחסרה מידע הכרחי. יש להשלים חזיתות בדגש על חיבור המגדלים לרחוב בחזית הראשית. כמו כן יש להשלים את קומות החניון בנספח הבינוי. למען הסר ספק, קומות הקרקע יפולסו עם מפלסי המדרכות השכנות ליצירת מרחב המשכי, ללא מכשולים ומדרגות. לעניין זה יש להסיר את סעיף 4.1.2 (א) 1 לעניין שטחי מסחר בקומת קרקע גבוהה. - הפרשות מבוטלות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי. יש להשלים תיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון. לעניין כמות שטחי הציבור, יש לציין את התוספת האפשרית של כמות יח"ד בפועל על ידי תוספת "דירות". יש לשקול האפשרות למתן מענה לצרכי הציבור גם בתוספת אפשרית של 20% בכמות יח"ד על פי המובקש בתוכנית. - הבינוי המוצע קובע שני מגדלים בני 30 ו-35 קומות. המגדל הצפוני מתואר כבעל שני אגפים עם גרעין מקשר. טיפוס בינוי מסוג זה אינו מיטבי במיקום זה שכן מדובר בנקודה הגבוהה ביותר באיזור. הרצון לייצר שתי מאסות נפרדות על ידי מגדל בן שני אגפים היא בחזקת "יצא שכרו בהפסדו". הרצון לפרק את המסה אמנם ברור מחד אך ככל הנראה ייצר מאסה אחת גדולה, מאסיבית ונראית למרחוק. על כן תנאי להפקדת התוכנית יהא בחינת אפשרות לקיום 3 מבנים נפרדים ולא כפי שמוצע בתוכנית. בנוסף, שכונת גילה והסביבה הקרובה עתידים לקבל בינוי גבוה ומשמעותי בעתיד הקרוב. על כן יש לבחון אפשרות להגבהת אחד המבנים לצד הנמכת השכן כדי לבחון חלופה הטרוגנית יותר. - תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה. - מרפסות שירות ייפנו לחזיתות פנימיות וצידיה בלבד וללא כל מופע בחזית הראשית. - הבינוי ישאף להיות בעל צורה אחידה ככל הניתן ללא שבירות במעטפת. יש לתכנן את המרפסות כמקורות ולא כבולטות מדופן הבינוי. לעניין זה לא תותר חריגה של 2 מ' מעבר לקווי הבינוי עבור מרפסות. - אין לאפשר הקמת מחסנים בקומות הקרקע. מיקום מחסנים בתת הקרקע בלבד. יש לתקן את התקנון לעניין זה. - במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו'). - קומה טכנית – אין לאפשר תוספת קומה טכנית בשלב ההיתר. נושא המערכות הטכניות יתואם מראש בשלב התב"ע. - יש לקרות את רמפת הכניסה לחניון, יש להציע כחלק ממסת הבינוי ולהימנע

מפורטל פתוח לשמיים. 11. אין להציע מרתפים עד גבול המגרש כדי לאפשר שטח חלחול הולם. יש להשלים חוות דעת איכות הסביבה לעניין זה ולקבוע סטיה ניכרת ככל ויידרש. 12. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגגות לטובת מערכות וכו'. תשתיות מסחר ופיתוח: 13. ההגעה לגן הילדים הצפוני באמצעות מדרגות אשר עולות למפלס שני הגנים. כאמור בסעיף 1,2 לעיל ולמען הסר ספק. מפלסי הקרקע יתאימו לסביבת הקרובה. טיפוס במדרגות לגן ילדים אינו סביר ואינו מקובל וגם פתרון מכני אינו סביר במקרה זה. 14. תנאי להפקת התוכנית יהא תיאום ואישור לפתרון עקרוני לנושאי תברואה (פינוי אשפה) באישור מח' תברואה ואדריכל העיר. פינוי האשפה יהיה בתת הקרקע ובמלואו. תנאי להפקת התוכנית יהיה הוכחת התכנות לפינוי אשפה בתת הקרקע לרבות גובה החניון, רדיוסי התמרון ושיפועי רמפת ההירידה. 15. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי. 16. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איוורור למיניהם ישולבו במסות הבינוי ו/או יוטמנו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר. 17. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי. 18. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן. 19. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמנת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר. 20. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. 21. 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. 22. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב 23. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר. 24. יקבע 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. 25. תנאי להפקדה יהא בחינת קביעת זיקת הנאה לטובת פתרונות פריקה וטעינה למסחר 26. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות \ גגות בנויים \ הגינות הקומתיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית. 27. יש להוסיף בתקנון – תנאי לטופס אכלוס יהא ביצוע בפועל של כל שטחי הציבור בשטח התוכנית. 28. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.	

29. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והשצ"פ המוצע בתכנית. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה. כללי: 30. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות וואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה. 31. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר. 32. החניה תהיה תת קרקעית במלואה על פי התקן התקף לאזור. תקן חניה למסחר יהיה על פי תכנית 5166/ב בהתאם למדיניות ציר רק"ל ולתקן התקף לאזור.	
לא התקבל	תוכנית אב לתחבור ה
1236876 נופי גילה -מתחם אונטרמן יועץ תנועה – קראוס-חן להלן הערות ראשוניות 1. המתחם ממוקם על ציר רק"ל. נדרש תאום ואישור צתא"ל 2. יש להגיש נספח התנועה על רקע מאושר של תכנית רק"ל כולל גישה לדפו ולתאם עם צתא"ל. 3. יש להגיש גיליון נוסף של נספח התנועה בקני"מ 1:1000 על רקע מערכת כבישים קיימת ופרויקטים תחבורתיים מקודמים בסביבה כמו חיבורים לכביש 60 וכד' ולהתייחס להשפעת הפרויקט למערכת התחבורה הקיימת ומתוכננת. 4. כניסה לחניה מתוכננת קרוב מאוד לצומת מרומזר בו עובר ציר רק"ל. יש להרחיק את הכניסה לחניון מהצומת. 5. יש לתכנן שביל אופניים ולחבר אותו עם שבילים קיימים ומתוכננים 6. חסרים חתכים טיפוסיים 7. מומלץ להתבסס על תקן חניה מופחת עבור המגורים (ציר רק"ל) 8. חסר מקרא, יש להשלים	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
תיק ח"ד: 2024/61 – מתחם אונטרמן, ירושלים: להלן התייחסות למסמכי התכנית מיום 15.02.2024, מונה תדפיס 6 להוראות התכנית ומונה תדפיס 3 לתשריט התכנית: 1. מומלץ כי התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה בהסכמה. 2. בסעיף 1.5.5 גושים וחלקות יש לשנות את סוג הגוש מ"מוסדר" ל"לא מוסדר". 3. סעיף 1.6: לשנות את "סוג יחס" מ"שינוי" ל"החלפה" הן לתכנית מתאר/62 והן לתכנית 2073. 4. סעיף 5 (2) טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע: השטחים התת קרקעיים הינם עבור כל השימושים במגרש. יש לציין את פילוח השטחים לכל שימוש. 5. מגרש מס' 202 ממוקם בצמידות לתחנת דלק. לא הייתה התייחסות בהוראות התכנית למגבלות הבניה בסמיכות לכך. יש לבחון מול מחלקת לאיכות הסביבה ותכנון העיר השפעה זו על הבנייה. 6. ייעוד המקרקעין במצב הקודם הינו מוסד ובתכנון החדש הקרקע בייעוד שימושים מעורב.	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה

יש לקבל את אישור מחלקת נכסים ביחס להפרשות לצרכי ציבור. בנוסף יש להסדיר בהסכם טרום תבע את כל ההפרשות המבונות בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.	
- לאורכו של רחוב אונטרמן, תהא מדרכה רציפה. - יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית למתחם גני הילדים. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים בבניין, תהא כניסה נגישה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התוכנית תאושר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפי"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
מונה תדפיס תשריט 3 מונה תדפיס הוראות 6 נופי גילה, מתחם אונטרמן, ירושלים בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30987/56 מתאריך 16/1/2020, איחוד, בבעלות מדינת ישראל, בשלמות. שטח החלקה 5,729 מ"ר. הערות הנכסים 1. התכנית משנה יעוד מיעוד שמהותו ציבורי ליעוד פרטי. יש לעדכן התכנית כך ש60 אחוז נשאר יעוד ציבורי. מתוכו 40 אחוז זה הפרשה בקרקע ליעוד ציבורי בבעלות עירונית ו20 אחוז זה שימוש ציבורי התואם את סעיף 188 לחוק. 2. על התכנית לכלול הוראות איחוד וחלוקה. ההפרשות לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.	אגף נכסי עיריה
יום שלישי 15 אוקטובר 2024 הנדון: חוות דעת מעודכנת לתב"ע 1236876, גילה 1. המקום: גילה, רח' אונטרמן 5, גוש 30987 חלקה 56. שטח התכנית 5.729 דונם. מצב סטטוטורי: כל שטח התכנית מיועד לפי תכנית 3167 א למוסד – מגרש 1.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות תכנון

במקום קיים מבנה בן 6 קומות המשמש כבית אבות "נופי גילה" ובו 120 יח"ד. חלקו הדרומי של המגרש משמש כחניה.

מצב מוצע:

שינוי ייעודי הקרקע לפי הפירוט הבא:

- מגורים - תא שטח 101 בשטח 2,268 מ"ר.
- מגורים ומבנים ומוסדות ציבור - תא שטח 102 בשטח 1,725 מ"ר.
- שטח ציבורי פתוח - תא שטח 201 בשטח 586 מ"ר.
- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור - תא שטח 202 בשטח 1,150 מ"ר.

4. הערכת התכנית:

ראשית, אנו חוזרים ומדגישים, כפי שכתבנו בחוות הדעת המקורית לתכנית זו מתאריך 30.4.2024 - אנו סבורים כי לא נכון לפנות מוסד של דיור מוגן, ללא מתן מענה חלופי עבור המתגוררים בו, בתחומי שכונת גילה, בתיאום מול המינהל לשירותי קהילה והמחלקה לתושבים ותיקים באגף הרווחה. כאמור, במקום פועל בית אבות הנותן מענה לאוכלוסיית הקשישים באזור. מדובר ב-120 יח"ד ברות השגה, וכן מחלקה סיעודית. לאור מגמות עולמיות, ארציות ועירוניות המצביעות על עלייה בתוחלת החיים והזדקנות האוכלוסייה, קיים הכרח לספק פתרונות מגוונים לאזרחים ותיקים, החל מדיור ציבורי ועד דיור פרטי יוקרתי. בנוסף לכך, ע"פ נתוני המח' לתושבים ותיקים בעירייה, כבר כיום קיים מחסור של 300 מיטות לדיור המוגן הציבורי, ולאור המגמות הנזכרות לעיל, אין לנו אפשרות לוותר על פתרונות של דיור בר השגה. עמדה זו נתמכת בחוות דעת של מנהל המינהל לשירותי קהילה ורווחה והממונה על המחלקה לתושבים ותיקים.

להלן חוות דעתנו, בהינתן הנחיית מהנדס העיר לקידום התכנית לתכלית מגורים, סה"כ 1,200% בנייה, ו-342 יח"ד לפי הערכה.

1. בהנחת גודל משק בית ממוצע של 3.8 נפשות, בתחום התכנית צפויים להתגורר 1,300 תושבים. לפי שנתון חינוך בגודל 2.2% (29 ילדים לשנתון) צפוי ביקוש ל-2 כיתות מעון יום, 3 כיתות גן ילדים, 6 כיתות בי"ס יסודי ו-6 כיתות בי"ס על-יסודי. לפי מדד של 2.4 מ"ר לנפש נדרש שצ"פ בשטח של כ-3.1 דונם. כמו כן, נדרש בית כנסת בשטח 400 מ"ר.

2. בשל הקרבה של תא שטח 202 לתחנת דלק קיימת, לא ניתן למקם בו שטח למבני ציבור לשימושים הנדרשים שהם קולטי קהל, ולכן יש לקבוע בו ייעוד לשצ"פ בלבד. בנוסף, יש לצרף את תא שטח 201 לתא שטח 202 בחלק הדרומי של התכנית. בכך יתקבל שצ"פ אחד בשטח של כ-1.7 דונם, וכך גם יגדל המרחק בין תחנת הדלק למבנים המוצעים. פיתוח השצ"פ יבוצע ע"י ועל חשבון היזם בתיאום עם אגף שפ"ע.

3. לאור הפרוגרמה הנדרשת כנזכר לעיל, יש להציג באופן מפורט,

לאישור האגף למבני ציבור ומנח"י, שלוש כיתות גנ"י בשטח בנוי בסך 390 מ"ר (130 מ"ר לכל כיתה גן) וחצרות צמודות בשטח כולל בסך 525 מ"ר - 175 מ"ר חצר לכל כיתה, וכן אשכול מעונות יום הכולל 3 כיתות בשטח בנוי בסך 441 מ"ר וחצרות בשטח כולל בסך 305 מ"ר. יש להציג שטח ציבורי בנוי לבית כנסת בשטח 400 מ"ר. תכנון השטחים יאושר ע"י המחלקה לתכנון מבני ציבור. 4. בנוסף יש להקצות שטח ציבורי בהיקף של כ-500 מ"ר בנוי לשימושי חברה וקהילה לטובת פעילות קהילתית כגון מרכז חברתי לתושבי הסביבה בני הגיל השלישי. 5. כמו כן יש להקצות שטח בנוי בסך 750 מ"ר לשימושי תרבות וחברה. גובה הקומה של שטח זה יהיה לפחות 4.5 מ' ויש לדאוג שהשטח יהיה "סטריילי" - כלומר שלא יופרע ע"י עמודים, פירים וכד'. שטח זה ימוקם בחזית בעלת ניראות טובה, כלומר חזית רח' אונטרמן, ולא בחזית אחורית. 6. מיקום השטחים הציבוריים המבונים יהיה בהתאם למגבלות תמ"א 18 בכל הקשור למרחקים בין תחנת דלק לשימושי ציבור קולטי קהל, וכן בהתאם לתנאים שיועברו ע"י הרשות העירונית לאיכות הסביבה. לפיכך, מומלץ למקם את השטחים לשימושי חינוך ככל הניתן בחלקה הצפוני של התכנית לצורך שמירת מרחק מתחנת הדלק, ובחזית המזרחית, על מנת שהחצרות יקבלו אור שמש. 7. יש לדאוג לכניסה נפרדת ונגישות מלאה לשטחי הציבור המבונים. 8. הבינוי המפורט של השטחים הנ"ל יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ושאר האגפים הרלוונטיים (מנח"י, מבני דת, מינהל חברה ותרבות). 9. עוד 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. 10. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יפקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין". 11. 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. 12. לפי הוראות התכנית, בין השימושים שיתרו בתאי שטח 201 ו-202 מצוין "מתקנים הנדסיים וטכניים". ככל שמדובר במתקנים המשמשים את מבני המגורים אין למקם אותם בשטח ציבורי.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	התכנית מאפשרת התחדשות המתחם וכן שיפור השלד הציבורי	התאמה לחזון העיר
	התכנית מציעה שטחי ציבור ושטחי מסחר לטובת תושבי השכונה	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:

תשתיית ותחבורה:	פתרון החנייה מוצע בתת הקרקע	
סביבה ונוף:	עקירת עצים	
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
30/09/2024	החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראל, ישי טלאור / סאוסן אבו זרד-מיעארי, אבישי בר אושר, קיריל פקטה, ליעוז דוד, אליעזר ראוכברגר, אדיר שוורץ, מתן נחום. החלטה: הוועדה מחליטה לשוב ולדון לאחר קבלת המלצת הוועדה המקומית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תחילה יצוין כי התכנית המציעה שיפור של המרחב הציבורי ביחס לקיים וניצול טוב של הקרקע ע"י הריסה ובנייה מחדש תוך מתן הפרשות מבונות לצרכי ציבור מבונות והפרשות בקרקע וכן יצירת דיור להשכרה ארוך טווח וזאת כחלק מהמענה הנדרש להתחדשות העירונית המקודמת בשכונה. בהמשך לכך ועל מנת לשפר את התכנון המוצע נדרש לתקן את התכנית בהתאם להערות להלן:
2. לצורך יצירת חטיבת קרקע ציבורית משמעותית, יש להעביר את השצ"פ המוצע בחלק הצפוני של התכנית בחלקה הדרומי כחלק מת"ש 202. על מנת לעמוד בהנחיות תמ"א 18 ביחס למרחקים הנדרשים מתחנת הדלק המצרנית מדרום, השטח יוצע ביעוד שצ"פ בלבד ללא שילוב מבני ציבור.
3. יש לקבוע בשני ת"ש 101 ו-102 הסחירים כי יוצעו היקף בינוי בהתאם למדיניות הרק"ל עד 1200% בנייה מרבי ועד 30 קומות. התכנית המוצעת מציעה כ 1500 אחוזי בנייה במגרש הסחיר ורק כ 600 אחוז בנייה בתא שטח המיועד לדירות להשכרה ולשימושים נוספים- יש לתקן בהתאם למדיניות 1200 אחוז במגרש הסחיר ו עד 1200 אחוז במגרש המעורב.
4. תקופת השכירות המוצעת בת"ש 102 תוצע לפחות ל-15 שנה וזאת על מנת לתת מענה ראוי עבור ההתחדשות העירונית המקודמת בשכונה בנוסף יוצע היקף של 25% מהשימושים עבור שטחי תעסוקה. כמו כן, על מנת לתת מענה לאוכלוסייה המבוגרת, יש לאפשר שימוש עבור דיור מוגן בת"ש זה.
5. נדרשת בחינה ביחס למרחקים הנדרשים ביחס לתחנת הדלק ועמידה בתמ"א 18. ככל וייתברר כי התכנית אינה עומדת במרחקים הנדרשים בכל הנוגע לשטחי הציבור המבונים המוצעים, יש להציע הצרחה בין מגרש 101 ו-102 כך שמגרש 102 יוצע בחלק הצפוני של התכנית ומגרש 101 יוצע במרכז התכנית.
6. בטבלה שבסעיף 5 בהוראות התכנית, יש לקבוע את היקף הבינוי המוצע בהתאם לאמור לעיל. השטחים המוצעים מתחת לקרקע יוצעו עבור שטחי שירות לרבות שטחי חנייה ומחסנים. בהתאם לכך, יש לבטל את הקביעה שיוצעו שטחים עיקריים בהיקפים של אלפי מטרים מתחת לכניסה הקובעת.
7. תמהיל יח"ד:
 - א. 20% מיח"ד יוצעו עד לשטח של 55 מ"ר.
 - ב. בת"ש 101 יש לקבוע גודל יח"ד ממוצעת של עד 105 מ"ר.
8. קו הבניין יוצע כקו בניין קדמי 0 כלפי רח' אונטרמן, 3 מ' צידי ו-5 מ' אחורית. כל הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות המרפסות.
9. מרחק בין מגדלי המגורים יהיה לפחות 15 מ'.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

10. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון יש להציע הפרשה מבונה לצרכי ציבור
11. יש להציג באופן מפורט, לאישור האגף למבני ציבור ומנח"י, 3 כיתות גני"י בשטח בנוי בסך 390

מ"ר (130 מ"ר לכל כיתת גן) וחצרות צמודות בשטח כולל בסך 525 מ"ר - 175 מ"ר חצר לכל כיתה, וכן אשכול מעונות יום הכולל 3 כיתות בשטח בנוי בסך 441 מ"ר וחצרות בשטח כולל בסך 305 מ"ר.

12. יש להציג שטח ציבורי בנוי לבית כנסת בשטח 400 מ"ר.
13. יש להקצות שטח ציבורי בהיקף של כ-500 מ"ר בנוי לשימושי חברה וקהילה לטובת פעילות קהילתית כגון מרכז חברתי לתושבי הסביבה בני הגיל השלישי.
14. יש להקצות שטח בנוי בסך 750 מ"ר לשימושי תרבות וחברה. גובה הקומה של שטח זה יהיה לפחות 4.5 מ' ויש לדאוג שהשטח יהיה "סטריילי" - כלומר שלא יופרע ע"י עמודים, פירים וכד'. שטח זה ימוקם בחזית בעלת נראות טובה, כלומר חזית רח' אונטרמן, ולא בחזית אחורית.
15. יש לדאוג לכניסה נפרדת ונגישות מלאה לשטחי הציבור המבונים.
16. יש לתאם ולקבל את אישור מח' תכנון מבני ציבור ומבני דת כתנאי להפקדת התכנית.
17. הבינוי המפורט של השטחים הנ"ל יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ושאר האגפים הרלוונטיים (מנח"י, מבני דת, מינהל חברה ותרבות).
18. 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.
19. 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".

בינוי:

20. על התכנית לכלול הוראות איחוד וחלוקה. ההפרשות לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. יש לקבוע הוראות בהתאם להנחיות בחוות דעת מח' מידע תכנוני.
21. לפי הוראות התכנית, בין השימושים שיוותרו בתאי שטח 201 ו-202 מצוין "מתקנים הנדסיים וטכניים". ככל שמדובר במתקנים המשמשים את מבני המגורים אין למקם אותם בשטח ציבורי.
22. יש להשלים חזיתות בדגש על חיבור המגדלים לרחוב בחזית הראשית. כמו כן, יש להשלים את קומות החניון בנספח הבינוי. למען הסר ספק, קומות הקרקע יפולסו עם מפלסי המדרכות השכנות ליצירת מרחב המשכי, ללא מכשולים ומדרגות. לעניין זה יש להסיר את סעיף 4.1.2 (א) 1 לעניין שטחי מסחר בקומת קרקע גבוהה.
23. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
24. מרפסות שירות ייפנו לחזיתות פנימיות וצידיהן בלבד וללא כל מופע בחזית הראשית.
25. הבינוי ישאף להיות בעל צורה אחידה ככל הניתן ללא שבירות במעטפת. יש לתכנן את המרפסות כמקורות ולא כבולטות מדופן הבינוי. לעניין זה לא תותר חריגה של 2 מ' מעבר לקווי הבניין עבור מרפסות כאמור לעיל.
26. אין לאפשר הקמת מחסנים בקומות הקרקע. מיקום מחסנים בתת הקרקע בלבד. יש לתקן את התקנון לעניין זה.
27. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו').
28. קומה טכנית – אין לאפשר תוספת קומה טכנית בשלב ההיתר.
29. אין להציע מרתפים עד גבול המגרש כדי לאפשר שטח חלחול הולם. יש להשלים חוות דעת איכות הסביבה לעניין זה ולקבוע סטיה ניכרת ככל ויידרש.
30. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגן פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגגות לטובת מערכות וכו'.
31. תנאי להפקת התוכנית היא תיאום ואישור לפתרון עקרוני לנושאי תברואה (פינוי אשפה) באישור מח' תברואה ואדריכל העיר. פינוי האשפה יהיה בתת הקרקע במלואו. תנאי להפקדת התוכנית יהיה הוכחת התכנון לפינוי אשפה בתת הקרקע לרבות גובה החניון, רדיוסי התמרון ושיפועי רמפת ההירידה.

32. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.
33. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמנו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר.
34. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
35. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.
36. יש להציג פתרון עקרוני לנושאי איוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.
37. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרוייקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
38. 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.
39. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
40. יקבע 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.
41. תנאי להפקדה יהא הצגת פתרונות פריקה וטעינה למסחר
42. עצים:
 - א. נדרשת בחינה של סקר העצים ולקבל את אישור אגף שפ"ע כתנאי להפקדת התכנית. יש לעשות מאמץ ולשמר עצים ככל הניתן.
 - ב. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות \ גגות בנויים \ הגינות הקומתיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחיה זו בהוראות התוכנית.
43. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
44. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והשצ"פ המוצע בתכנית. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה.
45. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר.
46. נגישות:
 - א. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית למתחם גני הילדים.
 - ב. הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים בבינוי, תהא כניסה נגישה.
 - ג. 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 תאשר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול.

תנועה וחנייה:

47. יש להשלים את התיאום ולקבל את אישור תושי"ה ותצא"ל כתנאי להפקדת התכנית. נדרשת בחינה של חתך רח' אונטרמן. בהתאם לצורך יש להציע הפקעה לצרכי ציבור לטובת הרחבת הרחוב על חשבון התכנית.
48. לאורכו של רחוב אונטרמן, תהא מדרכה רציפה ברוחב של לפחות 3.5 מ'. יש לתכנן שביל אופניים ולחבר אותו עם שבילים קיימים ומתוכננים.
49. בשל הסמיכות לציר הרק"ל, ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1 עבור המגורים. יחד עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים. עבור יתר השימושים תקן החנייה ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה.
50. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא. כניסה לחניה מתוכננת קרוב מאוד לצומת מרומור בו עובר ציר רק"ל. יש להרחיק את הכניסה לחניון מהצומת- הכניסה תוצע בתחום מסת הבינוי.

כללי:

51. שלביות ביצוע:
 - א. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
 - ב. 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.
 52. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף עד ל-7 שנים מיום אישור התכנית
 53. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
 54. לא יותר ניווד משטחי בניה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
 55. לא יותר ניווד משטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
 56. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
 57. יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.
 58. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
 59. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
 60. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
 61. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
 62. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
 63. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: התובע העירוני, כבאות, איכות הסביבה, מח' תכנון מבני ציבור, תברואה, חברת החשמל, רשות העתיקות, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תכנית אב לתחבורה, שפ"ע - מח' גנות-עצים ותכנון והמח' לעבודה קהילתית.
 64. 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.
 65. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

- הוראות התכנית:
1. סעיף 5 (2) טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע: השטחים התת קרקעיים הינם עבור כל השימושים במגרש. יש לציין את פילוח השטחים לכל שימוש.
 2. בסעיף 1.5.5 גושים וחלקות יש לשנות את סוג הגוש מ"מוסדר" ל"לא מוסדר".
- נספח תנועה:
3. יש להגיש נספח התנועה על רקע מאושר של תכנית רק"ל כולל גישה לדפו ולתאם עם צתא"ל.
 4. יש להגיש גיליון נוסף של נספח התנועה בקני"מ 1:1000 על רקע מערכת כבישים קיימת ופרויקטים תחבורתיים מקודמים בסביבה כמו חיבורים לכביש 60 וכד' ולהתייחס להשפעת הפרויקט למערכת התחבורה הקיימת ומתוכננת.
 5. חסרים חתכים טיפוסיים.
 6. חסר מקרא, יש להשלים.
 7. בהתאם לחוות דעת צוות בקרת תכנון פיזי, יש להגיש נספח דרכים בהתאם לתנאים הבאים:
 - א. יש לתאם התכנית מול צוות תכנית אב לתחבורה לעניין תכנון קווי הרכבת הקלה והדיפו ברחובות הרוזמרין ויהודה אונטרמן.
 - ב. התיאום הנ"ל לאחר קבלת התכנון הפיזי המאושר לקווי הרכבת והטמעתו בנספח - לאחר מכן יש לאשר תיאומי התכנון ע"ג הנספח - יש להגיש מכתב תיאום ואישור מצתא"ל.

בהתאם לחוות דעת מח' מידע תכנוני: 8. המודד הצהיר כי המדידה שנעשתה במפת המדידה הינה גרפית, לפי נוהל מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית, יש לבצע מדידה אנליטית ולעדכן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע וכן את הצהרת המודד. 9. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת, לא ניתן לאשר במתכונת הנוכחית את מפת המדידה.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
לאה הלל ושלום כהן		14.10.24	

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1357342
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פראג' אחמד
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	27/08/2024
כתובת	דרך רמאללה 20, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30607	153	לא
30607	152	כן
30607	213	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 3 תשריט 1

מטרת התכנית:

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 9 קומות למגורים עם קומת מסחר.

הוראות התכנית:

- שינוי ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 1 מיוחד, דרך מאושרת ושטח ציבורי פתוח למגורים ומסחר ושביל.
- קביעת בינוי להקמת בניין חדש בן 9 קומות מעל קומת חניה למגורים ומסחר, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת שטחי בנייה כוללים ל - 4,464 מ"ר, מתוכם 2,377 מ"ר שטחים עיקריים (1,961 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו - 416 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו - 2,087 מ"ר שטחי שירות (195 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו - 1,892 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). מתוך שטחים אלו 436 מ"ר שטחי בניה עיקריים למסחר. בנוסף, מוצעים 228 מ"ר שטחי בניה למרפסות.
- גדלת מספר קומות וגובה בנייה המירבי ל - 9 קומות מעל הכניסה הקובעת ו וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
- גדלת מספר יח"ד המירבי מ - 8 יח"ד ל - 19 יח"ד.
- קביעת קווי בניין חדשים.

7. קביעת הוראות בגין הריסה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים בהליך הריסוי.
10. קביעת הוראות בגין בינוי וגדרות להריסה.
11. קביעת הוראות להפרשה של קרקע לצרכי ציבור עבור שטח ציבורי פתוח ושביל והוראות לפיתוחם.
12. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
13. קביעת הוראות לזכות מעבר לרכב בתחום השביל.
14. קביעת הוראות לשימור והעתקת עצים.

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	19	1,056.68	77.66	2,572	243.5% בניה מירבי. מתוכם 436 מ"ר למסחר.
שביל		120.13	8.83		
שטח ציבורי פתוח		183.9	13.51		
סה"כ		1,360.71	100		
תיאור המצב הקיים					
במגרש קיים מבנה עם שני אגפים למגורים ומסחר בן 2 קומות. חזית מסחרית וקומה אחת מעל דרך רמאללה. אחד המבנים נראה בעל ערך שימורי. חלק מהמבנה והמדרגות פולשים לתחום הדרך המאושרת אך תואמים לקו בניין בתכנית המאושרת. בשטח המגרש קיימים עצים בוגרים רבים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 3458 משנת 1997, הגדירה את שטח המגרש ביעוד אזור מגורים 1 מיוחד. אחוזי הבניה המירביים יהיו 75% משטח המגרש נטו. 1,020 מ"ר מרביים בתכנית זו. מספר יח"ד המירבי במגרש לא יעלה על 6 יח"ד לדונם מגורים נטו. תותר תוספת של 1 יח"ד לכל 200 מ"ר נוספים. 8 יח"ד בתכנית זו. מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות. קוי הבניין יהיו: צדדים 4 מ', אחורי 5 מ'. במגרש זה סומן קו בניין קדמי על דרך רמאללה בחזית המבנה הקיים, שפולש לתחום הדרך המאושרת.					

היתרים:			
לא נמצאו היתרי בניה במערכת העירונית.			
עבירות בניה:			
ל"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה מגורים ומסחר בן 2 קומות, המבנה נראה בעל אלמנטים שימוריים / היסטוריים. כמו כן, המבנה בחלקה הסמוכה – הזהה באלמנטים השימוריים מוכר ברשימת השימור העירונית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות.			
ב. תכנית האב לבית חנינה ושועפט – מגרש עד 2 דונם על דרך רמאללה. מגורים ד', ניתן להציע בינוי עד 250% בניה ב – 8 קומות ותכסית 45%, תינתן הפרשה לצרכי ציבור בסה"כ 20% משטח המגרש.			
ג. תקן חנייה עירוני – תקן בינוני.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	
מבני ציבור	לא		
שביל	כן	כן	מוצע שביל להולכי רגל לחיבור בין דרך רמאללה לרחוב פנימי.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. כללי 1. התכנית המוצעת כוללת שינוי יעודי הקרקע הקיימים מאזור מגורים מיוחד ושצ"פ לייעודים מגורים ומסחר, שביל ושצ"פ. התכנית המוצעת מבקשת

הריסה של מבנה קיים ובניה של מבנה מדורג בן 9 קומות על קרקעיות וקומה תת קרקעית לחניה. בחזית הפונה לדרך רמאללה ישנם שטחי מסחר. בדופן הצפונית של המבנה מתוכנן שביל הולכי רגל ובמערב התכנית מתוכנן שצ"פ אשר מתחבר ומרחיב שצ"פ מאושר קיים. 2. הערות המחלקה מתייחסות לתשריט מצב מוצע במונה תדפיס מס' 1, הוראות תכנית במונה תדפיס מס' 3 ונספח בינוי מאוגוסט 2024. 2. הערות לתכנון 1. המחלקה תומכת בתכנון המוצע בחזית הפונה לדרך רמאללה, לפיו המגורים מתוכננים בנסיגה ביחס לקו הבניין החזיתי המשמש למסחר לאורך הרחוב. תכנון זה יכול לצמצם את מטרדי הרעש וזיהום אוויר למגורים המוצעים. יחד עם זאת, המחלקה מבקשת להימנע מתכנון חדרי שינה עם חלון יחיד אשר פונה לכביש הראשי. 2. יש לבחון אם התכנית המוצעת לא גורעת משטחים ביעוד דרך לאורך דרך רמאללה. 3. הערות להוראות התכנית 1. סעיף 4.2.2 בהוראות התכנית מאפשר מעבר רכב בתחום השביל המתוכנן. נבקש להסיר את האפשרות למעבר רכב ולהותיר את השביל למעבר הולכי רגל בלבד. 2. סעיף 4.3.2 ב' (1) מונע שימוש למגורים במפלס החנויות, אולם הוראה זו סותרת את המוצע בנספח הבינוי. נבקש לבדוק ולתקן במידת הצורך. 3. בהוראות התכנית הוטמעו הנחיות סביבתיות שבבקש לתקן. נבקש למחוק את סעיפים 1-4 6.1.4 ובמקומם לרשום: 1. במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר. 2. מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף/החניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 3. בחניון המוצע יוקצה שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכניות, אצירת אשפה, מחזור וכו'. 4. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. 5. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יתייחס בין היתר למטרדי רעש מדרך רמאללה, מערכות מכניות ומטרדי רעש מעירוב השימושים המוצע בתחום התכנית. 6. לאור כניסת תמ"א 1/8 לתוקף, נבקש להוסיף לצד סעיף 6.1.3 - או במקומו - 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 מינהל התכנון שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת אחוזי בנייה והפרשת שטח בנוי לצורכי ציבור, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד שנקבע בתכנית 3458 א ושצ"פ שנקבע בתכנית 14382 לאזור מגורים ומסחר ושביל. התכנית חלה על חלקות 152,213 וחלק מחלקה 153 בגוש 30607, מדובר בגוש לא מוסדר הנמצא בהליכי הסדר. חלקה 213 הינה חלקת מתרכה ללא מספר. יש להוסיף לתקנון: הנחיות מיוחדות: - מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30607 קיימת מפת גוש ירדנית הקבעה את גבולות חלקות 152-153,213. - בחלקה 7 הגובלת צפונית לחלקות 213 ו153 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 258/2010 הכשרה לרישום מתאריך 10.03.2010. - בחלקה 153 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 873/2014 הכשרה לרישום מתאריך 30.06.2014. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות במפת הגוש והתצ"רים הנ"ל.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
1. מיקום: דרך רמאללה 22, שכונת בית חנינא גוש: 30607, חלקה: 152 וחלק מחלקה: 153 שטח התכנית: 1.36 דונם 2. מצב סטוטורי: 3458 א, 14382 - מצב מאושר: "אזור מגורים 1 מיוחד" בהתאם לתכנית 3458 א'. שטחי הבנייה העיקריים המותרים הם 990 מ"ר ומותר לבנות 7 יח"ד בשטח התכנית. מספר קומות המרבי המותר להקים הוא 3 קומות מעל קומת מרתף. בנוסף, 40 מ"ר משטח התכנית מסומן כשצ"פ בהתאם לתכנית 14382. - מצב קיים: בחלק המזרחי של המגרש בצמוד לדרך רמאללה קיימים שני מבני מגורים מחוברים בני 2 קומות. ממערב למבנים יש חצר עם מספר עצים בוגרים. בנוסף, יש מטרקה לאורך הקצה הצפוני של המגרש. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע מ-"מגורים 1 מיוחד" ל-"מגורים ומסחר" ו"שצ"פ". היא מציעה הריסת המבנים הקיימים ובמקומם הקמת בניין חדש בן 7 קומות מעל הכניסה הקובעת. הבניין יכלול סה"כ 19 יח"ד וסך שטחי הבנייה העיקריים הם 2,377 מ"ר, שהם 1,387 מעבר למאושר. בנוסף, התכנית מוסיפה 144 מ"ר שצ"פ ומציעה לשנות את ייעוד המטרקה ל"שביל" ובכך לחבר בין השצ"פ לדרך רמאללה. - תוספת של 12 יח"ד למצב המאושר – סה"כ 19 יח"ד - קביעת מספר הקומות המרבי ל-7 קומות מעל הכניסה הקובעת - תוספת של 1,387 מ"ר שטחי בנייה עיקריים מעבר למאושר - תוספת 144 מ"ר שצ"פ 4. הערכת התכנית: לשכונות בית חנינא ושועפאט נערכה תכנית אב ובמסגרתה גובשה פרוגרמה. על פי תחזית גידול האוכלוסייה עד לשנת 2035, מספר יח"ד אמור להכפיל את עצמו ומספר התושבים צפוי לגדול בשליש עד לכדי 99,600 תושבים. כתוצאה, הביקוש לשירותי ציבור יגדל באופן משמעותי ובעתיד צפוי מחסור למגרשים לצרכי חינוך, ובעיקר מגרשים גדולים לבתי ספר על	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

	יסודיים, מגרשים למעונות יום ומגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים. 5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה ממליצה לאשר את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים להלן: • במסגרת התכנית, מוצעת הפרשת קרקע עבור "שטח ציבורי פתוח" בגודל של 184 מ"ר, כאשר 40 מ"ר כבר יש במצב הקיים. ה'שביל' שמוצע בתכנית הוא מטרקה ולא נחשב כחלק מחישוב ההפרשה, ולכן התכנית מוסיפה רק 144 מ"ר לשצ"פ הקיים. לאור זאת, יש עדיין להפריש 96 מ"ר נוספים לשצ"פ על מנת להגיע להפרשה של סה"כ 240 מ"ר או 20% מסך שטח התכנית בהתאם למדיניות הפרוגרמה לבית חנינה. • מבדיקה מול אגף נכסים, עולה כי שינוי ייעוד המטרקה מ-"מגורים 1 מיוחד" ל-"שביל" מקובל בתנאי שיירשם על שם העירייה. • יש להנגיש את השצ"פ לרחוב הפנימי שנמצא ממערב למגרש. • 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 תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
יחידת הממ"ג	לא התקבל
חברת החשמל	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת	לא התקבל

כבישים ומדרכות	
החלטת הוועדה לאשר את הבקשה בהתאם לתנאים הבאים: 1. ע"פ תצלומים שהתקבלו במחלקה, ניכר כי למבנה לא קיימים ערכים שימוריים המצדיקים את שימורו מלבד עמודי כותרת הממוקמים בקצוות הבניין. יש לבחון את שילוב העמודים ככל והם מקוריים בבנייה החדשה. 2. מאחר והאבן המקורית מהווה מרכיב עירוני בנוף ברמה האורבנית, יש לבחון שימוש חוזר באבן ההיסטורית. 3. השימוש בחומרים בחזיתות המבנה יהיו ע"פ הנחיות מרחביות ובהתאם להנחיות אדריכל העיר. 4. תנאי למתן היתר: מאחר ומדובר על מבנה היסטורי המיועד להריסה יש להכין תיק תיעוד מקוצר למבנה הקיים ולקבל את אישור מחלקת השימור.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התכנית עומדת במדיניות לעניין אחוזי בניה ומאפשרת הקמת בניין חדש.	התכנית אינה מפרישה בהתאם למדיניות שטח ציבורי
כלכלת היישוב/ הרשות:	התכנית מציעה שטחי מסחר בתחומה.	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	התכנית מציעה חניות על פי התקן.	
סביבה ונוף:	התכנית מציעה שצ"פ, ושימור והעתקה של עצים בוגרים.	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. התכנית כוללת שטח בייעוד שטח ציבורי פתוח, ושטח מאושר למגורים. בתחום השטח המאושר למגורים קיימת חלקת מטרקה. היקף הפרשות לצורכי ציבור יהיה כמפורט: 20% משטח המיועד למגורים בתחום חלקה 152. שטח המטרקה יועבר לידי הרשות המקומית במלואו, והשטח שנלקח משצ"פ מאושר לצורך גישה לחניון תת קרקעי יוחזר במלואו. זאת אומרת, שיש להציע את

הגדלת השטחים הציבוריים בכ- 90 מ"ר נוספים לשם הגדלת השטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית.

2. גבול התכנית חורג מגבולות החלקה בחלק המזרחי והדרומי של המגרש ומבטל דרך מאושרת ממזרח. יש לצמצם את גבולות התכנית כך שיהיו תואמים לגבולות החלקה ממזרח ודרום ולא יכללו את השטח המיועד לדרך ברמאללה.

3. עפ"י המדיניות ניתן להציע בינוי עד 8 קומות בכל חתך. קווי הבניין יהיו 4 מ' מגבול המגרש. יש לתקן את הבינוי המוצע.

4. התכנית מציעה בינוי בפער של שלוש קומות בין מסת הבינוי על דרך רמאללה ולרחוב הפנימי ובצורה שאינה אחידה. יש לתכנן את הבינוי באופן שישמור על בינוי אחיד בדירוג מתון בשמונה קומות בחתך. בחזית הפונה לדרך רמאללה, המגורים יתוכננו בנסיגה ביחס לחזית המסחרית, כמוצע.

5. התכנית מציעה שינוי ייעוד בחלקת מטרקה בחלק הצפוני של התכנית מאזור מגורים 1 מיוחד לשביל עם זכות הנאה לרכב. יש לבטל זכות למעבר רכב. השביל יהיה להולכי רגל בלבד. יש לרשום את השביל על שם עיריית ירושלים.

6. מוצעת העתקה של 14 עצים. יש לסמן לשימור עצים בתחום השביל המוצע.

7. יש להשמיט סימון חזית מסחרית מתשריט מצב מוצע. מדובר ביעוד משולב למגורים ומסחר.

8. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום המגרש ועפ"י תקן באישור אגף תושייה.

9. לא יותר ניווד משטחים שאינם מיועדים לשימוש למגורים לשימוש למגורים.

הוראות בינוי

10. 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.

11. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתאיסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.

12. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.

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

14. תכסית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.

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

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

17. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.

18. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.

19. תנאי לטופס 4 לבנין יהיה נטיעת 3 עצים בגרים בחזית המבנה הפונה לרחוב הפנימי, לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.

20. יש להוסיף הוראות לעניין עצים לשימור והעתקה.

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

שטח ציבורי פתוח ושביל

22. בתחום השצ"פ יש לתכנן המשך לשביל באופן שישתיה חיבור להולכי רגל בין דרך רמאללה לרחוב הפנימי.

23. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ ופיתוח השביל, בתיאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתם בפועל לרבות נטיעות מחייבות בתאום אגף שפ"ע.

הנחיות סביבתיות:

24. יש להטמיע בהוראות התכנית:

א. במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג

הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.

ב. מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף/החניון או בגג המבנה, במקום מוסתר

עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון

אוורור וכדומה בחזיתות.

ג. בחניון המוצע יוקצה שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות

אלקטרומכניות, אצירת אשפה, מחזור וכו'.

25. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור

הרשות לאיכות הסביבה.

26. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

המסמך יתייחס בין היתר למטרדי רעש מדרך רמאללה, מערכות מכניות ומטרדי רעש מעירוב

השימושים המוצע בתחום התכנית.

27. לאור כניסת תמ"א 1/8 לתוקף, 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 מינהל התכנון שתהיינה תקפות לעת עריכת

הבקשה להיתר.

28. תנאי להיתר יהיה הכנת תצ"ר,

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

29. מאחר ומדובר על מבנה היסטורי המיועד להריסה, תנאי להיתר יהיה הכנת תיק תיעוד מקוצר למבנה הקיים ואישור מחלקת השימור.

30. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, אגף נכסי העירייה, אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה, אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, יחידת הממ"ג, אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת בבישים ומדרכות וחברת החשמל.

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

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

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

33. דברי הסבר לתכנית – לתקן מצב מאושר בהתאם לתכנית 3458 א'. מספר הקומות המוצע בתכנית אינו תואם לחתכים ולטבלה 5.

34. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

35. סעיף 2.1 – לתקן מטרת התכנית. לא מוצע שטח בנוי לצרכי ציבור.

36. טבלה 5 – יש לציין את מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת.

37. סעיף 6.1.2 חניה – להוסיף – החניה תהיה בתחום המגרש.

נספח בינוי:

38. יש לסמן את הבניין הקיים להריסה בתכנית הפיתוח.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אלחר עדן			

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1299254
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	מ.ברוכים ובניו בע"מ
עורך התכנית :	וודבוסוף ראובן
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	23/09/2024
כתובת	הרב משה צבי נריה, חומת שמואל.

גוש	חלקה	בשלמות
29934	106	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 13 תשריט 7

התכנית מציעה הקמת מבנה חדש בן 10 קומות מעל חניון תת"ק משולב לדיור מיוחד, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, עיקרי הוראותיה: - שינוי ייעוד לדיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. - קביעת השימושים המותרים ל- מבנים ומוסדות ציבור, דיון מוגן, מסחר, מעונות סטודנטים, פנימיות, מעונות חוסים, בתי אבות, מחלקות סיעודיות, דיור זמני לבני משפחה נלווים לשהיה בדיור המוגן או בבתי האבות והמחלקות הסיעודיות, מגורי עובדים. - קביעת זכויות הבניה לסה"כ שטחי בנייה- 14,640 מ"ר מתוכם: - דיור מיוחד- 3,060 מ"ר עיקרי ו-352 מעל הכניסה הקובעת ו- 6,500 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. - מסחר- 1,186 מ"ר עיקרי ו- 130 שרות מעל הכניסה הקובעת. - מבנים ומוסדות ציבור- 3,100 מ"ר עיקרי ו- 312 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. - קביעת גובה ומספר קומות ל-10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחתיה. - קביעת הוראות בינוי. - קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
לדיור מיוחד מסחר ומוסדות ציבור		1627.66	100	מתוכם: דיור מיוחד 209% בנייה מסחר 80% בנייה מבנים ומוסדות ציבור 209% בנייה
סה"כ		1627.66	100	
תיאור המצב הקיים				
השטח ריק מבינוי. למעט קיר תמך בחלק הדרום מערבי. משמש כיום לחנייה.				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
- תכנית מתאר להר חומה מספר 5053 משנת 1997 שיעדה את השטח לשטח למוסד. - תכנית חומת שמואל - שלב ב' ת.43(20.8.00) מספר 7509 משנת 2003 שיעדה את השטח לשטח למוסד-מגרש 601, 2755 מ"ר ס"כ השטחים ב 4 קומות. - תכנית מספר 12552 ישיבת "הר המור" בחומת שמואל משנת 2012.			
היתרים: לא קיימים היתרים במערכת העירונית.			
עבירות בניה: לא קיימות עבירות בניה במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ד. תכנית מתאר 2000 קבעה שטח התכנית כאזור מגורים לא לציפוף. ה. תקן חנייה עירוני- גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	כן	מדובר על שטחים סחירים שלא מיועדים להפקעה
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל		
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל		
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל		
אגף תברואה	תכנית זו מציעה שינוי ייעוד ממבנים ומוסדות ציבור ליעוד משולב של דיור מיוחד מסחר ומוסדות ציבור.		

במסגרת הדיוור המיוחד יותרו שימושים כגון מעונות סטודנטים, פנימיות, מעונות חוסם, בתי אבות, דיוור מוגן, מחלקות סיעודיות, דיוור זמני לבני משפחה נלווים לשהים בדיוור המוגן או בבית האבות. שיטת פינני אשפה באמצעות דחסנית אשפה ומכבש קרטונים בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1299254 – רח' הרב משה צבי נריה, חומת שמואל כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מיזם משולב לדיוור מיוחד, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור למבנים ומוסדות ציבור שנקבע בתכנית 12552 לדיוור מיוחד, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלקה 106 בגוש 29934, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 106 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 26/2013 הרשומה מתאריך 15.04.2015. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
חומת שמואל אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש שצ"פ וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. אין לפגוע בשטח הירוק הסמוך לתב"ע. 3. אין כניסה למשאיות לשצ"פ ללא אישור מחלקת גננות. 4. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט. 5. תנאי למתן היתר בניה אישור של כל מחלקות האגף גנים ונוף אחזקה, מאור, ובטיחות. 6. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. 7. יש לאשר תוכניות של תאורה קבועה בשטחים הציבוריים בשטח הפרוייקט. 8. יש לעשות הכנות טעינת רכבים חשמליים בחניות. 9. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 10. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
	אגף תכנון העיר -

המחלקה למדיניות התכנון	יום ראשון 13 אוקטובר 2024 אל : אדר' הילה אפוטה – אדריכלית אזורית, המחלקה לתכנון העיר מאת : מתכנן ערים, המחלקה למדיניות תכנון הנדון : חוות דעת לתב"ע 1299254, חומת שמואל [חווי"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 13 ולגרסת תשריט מוצע 7 מתאריך 18.9.2024] המקום : חומת שמואל, שטח ברח' הרב משה צבי נריה, גוש 29934 חלקה 106. שטח התכנית 1.628 דונם. מצב סטטוטורי : במקום חלה תב"ע 12552, לפיה השטח מיועד למבנים ומוסדות ציבור (מגרש 003). לפי המצב המאושר ניתן לבנות בשטח 2,755 מ"ר שטח כולל, מתוכם 1,450 מ"ר שטח עיקרי, ובגובה של 4 קומות. השימושים המאושרים במגרש זה הם לפי התכנית שאושרה קודם לכן תב"ע 7509 : "דיור מוגן לקשישים, מוסדות חינוך פרטיים, מוסדות בריאות פרטיים, וכן מוסדות ציבור ממשלתיים ועירוניים". בנוסף לכך מצוין כי מגרש זה הינו סחיר ולא מיועד להפקעה. מצב מוצע : שינוי יעוד הקרקע לייעוד משולב של דיור מיוחד, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 1 בשטח 1,628 מ"ר. במסגרת הדיור המיוחד יותרו שימושים כגון מעונות סטודנטים, פנימיות, מעונות חוסים, בתי אבות, דיור מוגן, מחלקות סיעודיות, דיור זמני לבני משפחה נלווים (לשוהים בדיור המוגן/ בית אבות/ מחלקות סיעודיות), מעונות עובדים וכיו"ב. מוצע בינוי בגובה של עד 10 קומות מעל הקרקע ועד 5 קומות ת"ק, עבור כלל השימושים, כאשר בקומת הגג יותר לתכנן שימוש משלים כגון קפיטריה, בר, בריכה וכד', בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר. מוצע שטח כולל בסך 14,640 מ"ר, מהם 8,140 מ"ר שטח מרבי ו-7,346 מ"ר שטח עיקרי. מתוך השטח העיקרי מוצע שטח בסך 3,060 מ"ר לדיור מיוחד, 1,186 מ"ר למסחר ו-3,100 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור. מדובר בתוספת שטח עיקרי בסך 5,896 מ"ר. הערכת התכנית : יש לבחון את היקף השטח המסחרי המוצע בתכנית. להערכתי במיקום זה לא נדרש שטח מסחרי בהיקף כזה, וניתן לצמצם אותו לכ-500 מ"ר בנוי. מעבר לכך, בשל אופי התכנית והשימושים המוצעים בה, אין לנו דרישה לשטח ציבורי.
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	תוספת שטחים למוסדות	
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוסדות ציבור ודיוור מוגן לקשישים ומעונות	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חנייה תת"ק	חלק מהחנייה מוצעת מעל הקרקע
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית המוצעת מבקשת להוסיף שימושים למגרש שמיועד למוסד כדי לנצל את הקרקע לטובת השימושים הנ"ל ניתן לאשר את היקפי הבינוי המוצעים ואת גובה הבינוי המוצע.
2. ביחס לשימושים המוצעים יודגש כי לא יותר שימוש של מגורים מכל סוג בהתאם לכך, יש להסיר את השימוש הקובע כי יותר הקמה של דוור זמני לבני משפחה נלווים או למגורי עובדים.
3. מאחר ומדובר בתכנית בקצה השכונה יש לצמצם את היקפי המסחר המוצעים לטובת מסחר בקנה מידה שכונתי קטן עד ל-100 מ"ר אשר ישרת את מוסדות הלימוד הסמוכים.
4. בתכנית מוצע קו בניין אפס לכיוון דרום מערב, יש לתכנן קו בניין של 3 מטרים לכיוון זה.
5. בהערות לטבלה 5- סעיף 3, נקבע כי "יותר מספר הקומות הוא עבור כלל השימושים, בשטח הגג יותר גג שימושי אשר ייתן מענה לשימושים בבניין כגון קפיטריה, בר, בריכה וכדומה עם פתרונות הצללה. השטח הבנוי לשימושים אלו (לא כולל מערכות טכניות ופיר מדרגות ומעלית), לא יעלה על 200 מ"ר והינו בנוסף לשטחים המותרים שנקבעו בטבלה)" – יש להציג שטח זה בנספח הבינוי ולהציג בהתאם את השטחים בטבלה שבסעיף 5.

בינוי ופיתוח

6. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
7. תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.
8. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
9. מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
10. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
11. 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.
12. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.

תנועה וחנייה:

13. יש להשלים חו"ד תושי"ה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

14. יצוין כי חלק מהחניון מוצע מעל הקרקע ודבר יוצר מופע בינוי של מדרגות וקירות אטומים כלפי הרחוב – תכנון זה לא מקובל. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום התכנית ועפ"י תקן כל זאת בהתאם לאמור לעיל.
15. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לעניין הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי עפ"י התקנות.

תשתיות:

16. ככל וידרשו חדרי שנאים, הם יוצעו בלום הבניה המוצעת בתת הקרקע.
17. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
18. בתיאום עם מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות יש לבצע:
19. יש לשקם מדרכה, כביש שצ"פ וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.
20. אין לפגוע בשטח הירוק הסמוך לתב"ע.
21. אין כניסה למשאיות לשצ"פ ללא אישור מחלקת גננות.
22. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
23. תנאי למתן היתר בניה אישור של כל מחלקות האגף גנים ונוף אחזקה, מאור, ובטיחות.
24. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.
25. יש לאשר תוכניות של תאורה קבועה בשטחים הציבוריים
26. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

איכות הסביבה:

27. תנאי להפקדת התכנית יהא השלמת התיאום וקבלת אישור מח' איכות הסביבה.

כללי:

28. בתיאום מול אגף תברואה, יש לתכנן שיטת פינוי אשפה באמצעות דחסנית אשפה ומכבש קרטונים כמו כן בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת.
29. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
30. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
31. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
32. לא תותר הבלטת מרפסות וכל בינוי אחר לרבות אלמנטים עיצוביים מעבר לקווי הבניין.
33. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
34. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.
35. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 4/34.
36. השלמות חוו"ד המחלקות הנדרשות: נכסים, חח"י, איכות הסביבה, תוש"ה, שפ"ע גננות, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי וכבאות בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
37. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
38. 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			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
		14.10.2024	

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1319193
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אבו סביח אשרף
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	17/09/2024
כתובת	אל אחתראם סמטה 5 , בית חנינה רחוב אל אחתראם סמטה 5 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30606	171	כן

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

מטרת התכנית: תוספת שתי קומות חדשות ו - 4 יח"ד לשני בניינים קיימים. הוראות התכנית: - שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד ושטח נוף פתוח, מעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב למגורים ב'. - קביעת הוראות בינוי לתוספת שתי קומות מעל שני בניינים קיימים. - הגדלת מס' הקומות ל - 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף. - קביעת קווי בניין חדשים. - הגדלת מס' יח"ד מ - 3 יח"ד ל - 7 יח"ד. - קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה. - קביעת שטחי בניה הכוללים ל - 1,605 מ"ר, מתוכם 1,138 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 125 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו - 236 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת הוראות בגין עצים לשימור/העתקה/עקירה. - קביעת תנאים למתן היתר בניה. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	7	2,120.94	100	1,263	60% בניה מירבי
סה"כ		2,120.94	100		
תיאור המצב הקיים					
שלושה מבני מגורים בני 2 קומות מעל קומת מרתף. בתחום התכנית מבנה / סככה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 6671 משנת 2002, הגדירה את שטח המגרש ביעוד אזור מגורים מיוחד, מעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב ושטח נוף פתוח. התכנית המאושרת קבעה שניתן לבנות בכל חלקה עד 500 מ"ר עיקריים לא בהכרח במיקום שסומן בתכנית. מספר הקומות המרבי לא יעלה על שתי קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות. במגרש בו יוקם יותר מבניין אחד ישמר מרחק של 6 מ' בין הבניינים.					
היתרים: 2008/0467.00 – שלושה מבנים חדשים בני 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית, סה"כ 3 יח"ד. שטח הבניה המבוקש 499.59 מ"ר.					
עבירות בניה: לא קיימות עבירות בניה במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ו. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. ז. תכנית האב לבית חנינה ושועפט הגדירה את שטח המגרש ביעוד מגורים, תותר תוספת 2 קומות על בניינים קיימים ב – 160% בניה ו 45% תכסית. ח. תקן חנייה עירוני – בינוני ט. אתר טבע עירוני – נחל עטרות (צפון).					
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				

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			אחרת
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	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1319193 – שכ' בית חנינה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הוספת שתי קומות חדשות לשלושה בניינים קיימים, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד, נוף פתוח ומעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב שנקבעו בתכנית 6671 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 171 בגוש 30606 מדובר בגוש לא מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30606 קיימת מפת גוש ירדנית. - בחלקה 168 הגובלת צפונית לחלקה 171 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2/2018 הכשרה לרישום מתאריך 8/2019. - בחלקה 170 הגובלת מזרחית לחלקה 171 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 327/2018 הכשרה לרישום מתאריך 05.12.2018. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים ובמפת הגוש. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה בחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
09 אוקטובר 2024 אל: עדן אלחרר – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת תחום GIS. הנדון: חוות דעת של יחידת ה-GIS לתכנית מס' 1319193 - הגדלת אחוזי בנייה בשכונת בית חנינה - ירושלים. להלן חוות הדעת:	יחידת ממג באגף בתכנון

התוכנית 1319193 קובעת ייעוד למגורים על ייעודים של "נוף פתוח" ו- "מעבר ציבורי" לפי תב"ע מאושרת במקום 6671. יש לתקן את התוכנית כך שלא תיגרע משטח ציבורי. ניתן לאשר את התוכנית במידה והחריגות מוסכמות על מחלקת התכנון בעירייה. בברכה, שהם נטף מנהלת תחום GIS	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התכנית מציעה הרחבות דיור ועומדת במדיניות לעניין אחוזי הבניה וגובה קומות.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	התכנית מציעה מקומות חניה על פי התקן.	התכנית מבטלת שביל.
סביבה ונוף:		התכנית בתחום אתר טבע עירוני נחל עטרות צפון.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: - בחלק הצפוני של התכנית מבוטל חלק ממעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב, שמאפשר גישה לחלקות מצפון ומערב לשטח התכנית. לא יותר ביטול מעבר ציבורי. יש להשאיר את המעבר הציבורי ביעוד שביל בהתאם למצב המאושר - יש לשנות את יעוד הקרקע המוצע למגורים למגורים א', בהתאם לאחוזי הבניה המוצעים. - יש לסמן קו בניין בהתאם לקונטור המבנים הקיימים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית. - יש לודא התאמה בין היתר הבניה המאושר והמוצע בתכנית. שטחים שהוסבו ממרפסות, או התווספו במסגרת התכנית, יש להציג כהכשרה או הסבה לשטחים עיקריים. - התכנית מציעה תוספת שתי קומות על שני בניינים קיימים מתוך שלושה ובקונטור הבניין הקיים, יש לבחון תוספת בניה במתכונת דומה גם לבניין הנוסף. - יש לקבל אישור אגף תושייה לחניה המוצעת בתכנית.

7. יש לתקן את שלביות הביצוע באופן שהבניה תבוצע בהינף אחד, בכל בניין בנפרד.
8. התכנית מצויה בתחום אתר טבע עירוני נחל עטרות (צפון). כיוון שמוצעת בניה בקונטור המבנים הקיימים בלבד, אין מניעה לקדם את התכנית.
9. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצריות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון 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:

11. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
 12. טבלה 3.2 – יש לציין את הייעוד המאושר במצב המאושר (שטח נוף פתוח ומעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב).
 13. סעיף 4.1.1 – לציין שימוש למגורים.
 14. סעיף 4.1.2 ב – חניה – להשמיט התייחסות למעלית לחניה.
- נספח בינוי:
15. לסמן גגות מוצעים בקו אדום רצוף.
 16. להראות בכל החתכים מעבר לגבול התכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
בנימין עדן			

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1280767
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שפירא שלמה
עורך התכנית:	בריק יבגני
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	10/9/24
כתובת	עמרם הגאון 12 ואונקלוס 4 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30094	25	כן
30094	26	כן

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

שינוי קווי בניין עיליים ותוספת מרפסות כמפורט להלן:
1. תוספת 16 מ"ר עבור מרפסות בקומה ב' וד'.
2. קומה ב': הרחבת מרפסת דרומית קיימת
3. קומה ד': תוספת 3 מרפסות חדשות: מרפסת צפונית, מערבית ומזרחית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר - מרבי מעל לקרקע
		מ"ר	%	
מגורים ג'		557	100	1,623.37
סה"כ		557	100	1,623.37
תיאור המצב הקיים				
בשטח קיים מבנה בן 4 קומות מלאות, וקומה חמישית חלקית שיושב על צומת רחובות עמרם הגאון ואונקלוס. לבנה זה הרחבות מרפסות בכל כיווני המבנה.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
1003- אזור מגורים 2.				
6391- עמרם גאון- אזור מגורים 2 מיוחד. הקמת בניין מגורים חדש : 4 יח"ד בחלקה 25 ב-4 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים, ו- 9 יח"ד בחלקה 26 ב-5 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים. בחלקה 25 550.3 מ"ר מירבי, בחלקה 26 1,548.10 מ"ר מירבי.				

[שר] עם הערות: להבין אם הם חוקיות

632372			
653212- הרחבת יח"ד קיימת ברח' עמרם גאון 12, גבעת שאול- מגורים ג', בניין בן 9 יח"ד ב 1,127.7 מ"ר מירבי. תוכנית זו חלה רק על מחצית מהשטח של התכנית המוגשת על חלקה 26.			
היתרים:			
2000/0518.04- בניית מרפסת, אושר ב 17/02/2016. הגדלת מרפסת זיז קיימת ב2 דירות בקומה א' וד'. 2022/0260.00- תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים- אושר ב 29/01/2023. הרחבת יח"ד קיימת בחלקה 26, דירה .			
עבירות בניה: לא קיים			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
י. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים יא. התייחסות לתכנית הבנייה- בינוי עד 6 קומות יב. תכנית שכונתית- גבעת שאול קרית משה יג. תקן חנייה עירוני- בינוי			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 /1			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני		לא התקבל	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
הגדלת רווחת התושבים		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות ממוחשבות
2. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים חלקות: בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
3. 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.
4. 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.
5. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' –
6. המחלקה להיטל השבחה

הערות טכניות

יש להוסיף לטבלה 5 את מספר יח"ד המאושרות.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1127455
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	אבו עסלה חסן
עורך התכנית :	אבו גנאם מוחמד
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	04/09/2024
כתובת	דרך אתין אלע'רבי 24, בשכונת צור באהר.

גוש	חלקה	בשלמות
30785	1	כן

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

מטרת התכנית : תוספת בניה מעל בניין קיים וכן שינוי במערכת הדרכים המאושרות לשם הסטת דרך מאושרת. עיקרי הוראות התכנית : 1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 4 מיוחד ודרך למגורים ב', מגורים א' ודרך. 2. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית לסה"כ 1,506 מ"ר, מתוכם : 1,446 מ"ר עיקרי ו-60 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת. 3. קביעת מס' יח"ד ל-4 יח"ד. נראה כי לפי הערכה לא מוצעת תוספת יח"ד ביחס למצב המאושר. 4. קביעת מס' הקומות ל-4 קומות מעל הכניסה הקובעת. מדובר על תוספת של קומה אחת מעל הכניסה הקובעת. 5. קביעת קווי בניין המרביים בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע. 6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 7. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה. 8. קביעת הוראות הפקעה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		842.87	33.70	
דרך מוצעת		201.48	8.06	
מגורים א'		87.36	3.49	
מגורים ב'		1,369.34	54.75	כ-110% בנייה מרבי
סה"כ		2,501.05	100	
תיאור המצב הקיים				
בתחום התכנית קיים מבנה מגורים בן 3 קומות כלפי החזית הקדמית ו-2 קומות כלפי החזית האחורית, סה"כ 3 יח"ד.				

תכנית מאושרות ותכנית קודמות בשטח התכנית			
עפ"י תכנית 2302א' ייעוד הקרקע הוא אזור מגורים 4 מיוחד ודרך. בתחום מגרש המגורים ניתן לאפשר בינוי בהיקף של עד 70% בנייה ועד 3 קומות. כמו כן, בחלק הצפון המזרחי של התכנית קיים בינוי בתחום הפיתוח המוצע להריסה בתכנית.			
היתרים: לפי בחינה בתחום התכנית ניתן היתר בנייה מס' 1983/776 עבור הרחבת דיור.			
עבירות בנייה: לפי בחינה נראה כי מתנהל הליך פיקוח בתחום התכנית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ראה הרחבה מטה בחוות דעת מח' שימור.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ד. לפי תכנית מתאר 2000 שטח התכנית נמצא באזור מגורים עד 6 קומות בתנאים. טו. תכנית האב לשכונות צור באהר – אום טובא – אום ליסון שטח התכנית מסומנת במרקם כפרי עירוני. ניתן לאפשר בינוי בהיקף של עד 110% בנייה מרבי ועד 4 קומות. טז. תקן חנייה עירוני: נמוך.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30			
תואם - אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	נראה כי לפי הערכה לא מוצעת תוספת יח"ד ביחס למצב המאושרת
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר			
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל		
אגף תברואה	לא התקבל		
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל		
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1127455 – שכ' צור בהאר כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה מעל בנין קיים ושינוי יעוד מאזור מגורים 4 מיוחד שנקבע בתכנית 2302א' לאזור מגורים ב' ומגורים א'.		

התכנית חלה בגוש 30785 חלקה פקטיבית 1, מדובר בגוש לא מוסדר בדיקה מול תצ"ר : - מערבית לקו הכחול גובלת תצ"ר מס' אליפסה 1246/2015 הכשרה לרישום מתאריך 26.10.2015. - דרומית לקו הכחול גובלת תצ"ר מס' אליפסה 1373/2015 הכשרה לרישום מתאריך 13.11.2015 ותצ"ר מס' אליפסה 1374/2011 הכשרה לרישום מתאריך 19.12.2011. יש לתקן את קובץ gvul,parcel ו plan וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות : - יש להיצמד לקו הגבול שבין נק' g26 עד לנק' g25 ומנק' g25 עד נק' ga24 שבתצ"ר 1246/2015. - יש להיצמד לקוי הגבול שבין נק' g21 עד לנק' g1 שבתצ"ר 1374/2011. - יש להיצמד לקו הגבול שבין נק' 100 עד לנק' 127, מנק' 127 עד לנק' 125 ומנק' 125 עד לנק' 124 שבתצ"ר 1373/2015. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
- הבניין המוצע אינו בחובת הנגשה, בהתאם לסעיף 8.250 לתקנות התכנון והבניה, חלק 1 פרק ב' – "בניין או חלק מבניין, שיש בו 6 יח"ד או יותר, שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף.....". - המחלקה ממליצה על הצגת פתרון לאמצעי מכני בבניין.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
12 ספטמבר 2024 הנדון : חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1127455- תוספת בניה מעל בנין קיים בשכ' צור באהר-ירושלים להלן חוות הדעת : התוכנית 1127455 קובעת שטח למגורים (א', ב') על שטח ביעוד דרך לפי תב"ע מאושרת 2302 א. יש לתקן את התוכנית כך שלא תיגרע משטח לדרך.	יחידת ממג באגף בתכנון
לא התקבל	צוות בקרת תכנון פיזי
לא התקבל	אגף נכסי עיריה

אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	תכנית 1127455 גוש 30785 חלקה 1. התכנית מבקשת הכשרת עבירה של 2 קומות בנויות מעל מבנה הנראה היסטורי ותוספת של קומה נוספת. המחלקה ממליצה לאשר את התכנית בתנאים הבאים: יש להציג הערכה של שנת בינוי על סמך תצלום של תצ"א או היתר, במידה ויימצא כי המבנה אכן היסטורי (נבנה לפני 67) יש להיצמד להוראות הבאות: 1. יש להגיש תיק תעוד לאשור מחלקת שימור. 2. יש לקבוע בהוראות התכנית הוראות שימור: א. לא תותר הריסתו של הבניין ההיסטורי. ב. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת. ג. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי. 3. תנאים שירשמו בהיתר הבניה: א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק התיעוד ע"י מחלקת השימור. ב. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה. ג. לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית. ד. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור. ה. הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור. ו. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התכנית מאפשרת את הסדרת הבינוי הקיים והרחבת דיור	התכנית מאפשרת את הסדרת הבינוי הקיים והרחבת דיור	התאמה לחזון העיר
ל"ר	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
ל"ר	ל"ר	השפעות חברתיות:
מוצע פתרון חנייה בתחום המגרש	מוצע פתרון חנייה בתחום המגרש	תשתיות ותחבורה:
גובה הבינו תואם למדיניות	גובה הבינו תואם למדיניות	סביבה ונוף:
יצירת מגרש מגורים לא רגולרי, קטן שלא מאפשר בתחומו בנייה.	יצירת מגרש מגורים לא רגולרי, קטן שלא מאפשר בתחומו בנייה.	אחר:

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. קווי הבניין יסומנו בהתאם לקונטור המבנה המוצע.
 2. לפי בחינה נראה כי מוצעת הגדלה של מגרש המגורים על חשבון הדרך המאושרת, לא מקובל. לא יתאפשר הפחתה של הדרך המאושרת.
 3. לאור הסטת הדרך המאושרת צפונה על חשבון מגרש המגורים בחלק הצפוני של התכנית, נוצר מגרש מגורים קטן המוצע ביעוד מגורים א' בשטח של כ-87 מ"ר, מאחר שטח זה אינו מאפשר בנייה רואיה יש לקבוע שטח זה כחלק מהדרך עבור יצירת פיתוח שטח והרחבת המדרכה.
 4. יש לתאם ולקבל את אישור תושי"ה לפתרון החנייה המוצע. פתרון החנייה יוצע בתחום מגרש המגורים ועפ"י תקן. כמו כן, נדרש לקבל אישור בנוגע להסטת הדרך המאושרת.
 5. יש לתקן את גבול התכנית בהתאם לחוות דעת מח' מידע תכנוני ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
- שימור:
6. יש להציג הערכה של שנת בינוי על סמך תצלום של תצ"א או היתר, במידה ויימצא כי המבנה הקיים בתחום התכנית אכן היסטורי (נבנה לפני 67) יש להיצמד להוראות הבאות:
 7. נדרש לבחון את מיקום עמודת הממ"דים מול מח' שימור.
 8. יש להגיש תיק תעוד לאשור מחלקת שימור.
 9. יש לקבוע בהוראות התכנית הוראות שימור:
 - a. לא תותר הריסתו של הבניין ההיסטורי.
 - b. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.
 - c. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.
 10. תנאים שירשמו בהיתר הבניה:
 - א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק התיעוד ע"י מחלקת השימור.
 - ב. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.
 - ג. לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית.
 - ד. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.
 - ה. הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור.
 - ו. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים.
- כללי:
11. הבינוי המוצע להריסה בתחום התכנית ייקבע כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי למתן היתר בניה.
 12. קירות תמך יוצעו עד לגובה של 3 מ'.
 13. יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי.
 14. בתיאום עם שפ"ע, יש לסמן בתשריט מצב מוצע עצים לשימור, להעתקה, לעקירה. בהתאם, יש לקבוע הוראות בתקנון התכנית.
 15. תנאי לטופס אכלוס להציע נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתיאום עם אגף שפ"ע.
 16. יש לקבוע סעיף הפקעה בהתאם למקובל.

17. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. 18. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: כבאות, תברואה, רשות העתיקות, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, תושי"ה- צוות בקרת תכנון פיזי ונכסים. 19. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בתחום התכנית ולבעלי העניין המצרניים לתכנית. 20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה . הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שלום כהן		14.10.2024	

מספר סידורי: 26

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					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבית מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד	111	1796	100	14883	המהווים 828 מרבי מתוכם 265 מ"ר ציבורי 9251 מ"ר מסחר
סה"כ	111	1796	100		
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					
יז. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני יח. התייחסות לתבנית הבנייה: אין התייחסות לפינוי בינוי יט. תכנית שכונתית: תכנית אב יובלים גנים – מתחם כתום כ. תקן חנייה עירוני: בינוני					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1 / 30					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית					

תמ"א 35	תואם	
תמ"א 1	תואם	
תמ"א 18	ל"ר	
אחרת		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור		
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית
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 בבית 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 כללת 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
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה

למדיניות התכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
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.	התכנית מציעה בנספח הבינוי מעלית ציבורית שתגשר על הפרשי הטופוגרפיה בין הרחובות- יש לענן מעלית זו במסמכי התכנית ולחייב את הקמתה כחלק בלתי נפרד מהיתרי הבניה.
3.	בהתאם לחוות השעת של המחלק למדיניות תכנון יש להציע הפרשות מבונות בתחום התכנית עבור שני גני ידלים, כל כיתה בשטח של 130 מ"ר עם חצר צמודה בשטח של 175 מ"ר לכיתה ועוד 300 מ"ר עבור צורכי קהילה/חברה תרבות לשימושים כגון מרכז קהילה ונוער.
4.	לא לסמן עצים לשימור מחוץ לגבולות התכנית.
5.	קוו הבניין לחזית הדרומית הפונה למגרש המיועד לפינוי בינוי היא 3 מטר בלבד, יש להגדיל את קוו הבניין ל 4 מטרים לפחות לאגף הנמוך ו 6 מטרים למגדל כך שישמר מרחק סביר מגבול החלקה למגדל מוצע באופן שיאפשר גם בניה של מגדל בחלקה הדרומית.
6.	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 הרק"ל ומדרכה רחבה ובחינה של הרחבת הרחוב עצמו על ציר חיים חביב.
7.	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.
8.	גובה קומת המסחר לכיוון הרק"ל 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, גרעין גדול ובינוי פרוס – 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 לתעסוקה או לצורכי ציבור בהתאם לפרוגרמה הנדרשת.
13.	יבוטל סעיף 2 מתחת לטבלה- לא תותר גמישות במספר יחידות הדיור 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

15.	חניית אורחים. 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.
20.	השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.
21.	יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
22.	השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד!
23.	תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
24.	יש לקבל אישור של אגף תושיה ותכנית אב לתחבורה לתכנית ולממשק עם הרכבת הקלה, הכניסה לחניון מרחוב חיים חביב תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב סטיה ניכרת.
25.	המיקום של השטח הציבורי המוצע יהיה בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון.
26.	להשלים חוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון.
27.	מרפסות וזיזות לכיוון חלקות מגורים סמוכות ישמרו על 3 מטרים לפחות מגבול החלקה.
28.	הכניסה לחניה לא תהיה מקורה כדי למנוע קיר גבוהה בקו בניין אפס לחלקה הצמודה.
29.	שטחי הציבור ייחודו לעיריה ויירשמו ע"ש העיריה במסגרת רישום הבית המשותף. יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח:
30.	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 ממגיש התכנית.
31.	להשלים חוות דעת של חברת החשמל.
32.	תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של אגף תברואה, מחלקת נגישות, הג"א וכיבוי אש.
33.	מפלס המסחר לחזית הרחוב יהיה במפלס המדרכה, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
34.	לא תותרנה דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל ולכל מרחב המוגדר ציבורי, יקבע לעניין זה סעיף סטיה נכרת.
35.	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 יותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
36.	יש לקבוע בהוראות התוכנית איסור על הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם הרחוב.
37.	יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.
38.	יש לקבוע סטיה ניכרת לגובה הבינוי וקווי הבניין.
39.	יש להוסיף להוראות התוכנית כי לא תותר חדירה לתחומי תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי ו/או הנדסי בתת הקרקע או מעל הקרקע.
40.	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 הני"ל.
41.	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.
42.	תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפי"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 ניוד 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. יש לשנות את סעיף 4.1.2 ב' ז' בהוראות התוכנית העוסק בגמישות הפתרון לאצירת אשפה ולקבוע כי פינוי האשפה יהיה בתת הקרקע במלואו. שיפוע רמפת הכניסה והכניסה לחניון יאפשרו את פינוי האשפה. תנאי להפקדת התוכנית יהא תיאום נושא פתרון האשפה מול אדריכל העיר וקבלת אישור אגף תברואה.

46. על הכניסה לכלי רכב מרחוב חביב להיטמע ככל הניתן במסת הבנייה, יש לקרות את הפורטל כניסה ככל שניתן, לא יתאפשרו רפפות ותריסים הפונים באופן ישיר למדרכה.

47. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר, בהוראות התוכנית בפרק "תנאים בהליך הרישוי" יקבע סעיף לעניין זה.

48. יש להוסיף בכל ההיטלים של נספח הבינוי מבנים שכנים, יש לשקול הופעתן של זכויות עתידיות בקו מרוסק/צל במגרשים שכנים לעניין גובה ונפח הבנייה.

49. המבנה המוצע כולל כ-130 חניות עם גישה לחניון מרחוב חיים חביב, וצמוד לכביש עורקי משני. נבקש השלמת מסמך סביבתי אשר בוחן השפעות סביבתיות מתבטורה, לרבות בחינה של הגברת התנועה ברחוב חיים חביב בעקבות התכנית המוצעת.

50. יש לתקן את נספח מיקרו אקלים כתנאי להפקדת התכנית על פי ההערות שלהלן.

51. הערה כללית – באתר מינהל התכנון הנספח נקרא "תסקיר השפעה על הסביבה – ניתוח אקלימי". נבקש לתקן כותרת זו, כיוון שהנספח אינו תסקיר השפעה על הסביבה כהגדרתו בחוק.

52. הצללות – היטל הצל המוצג במסמך מגיע עד מרחק של 650-1000 מ' מגבול התכנית. היטל צל זה חריג עבור מבנה שגובהו פחות מ-100 מטר ונראה שגוי. נבקש בדיקה חוזרת של מניפת ההצללה ותיקון הנספח בהתאם.

53. רוחות- הערה בחומרה גבוהה – גובה נקודת הרפרנס למודל אינו לפי ההנחיות. יש לקבוע נקודת רפרנס בגובה פי 1.6 מגובה המבנה דהיינו 140 מטר ו/או לפי נקודת רפרנס במעלה הרוח השכיחה בגובה התחנה.

54. מיקום נקודת הרפרנס אינו מוסבר.

55. לא מוצגת טבלת נתוני הקלט לפי ההנחיות.

56. ע"פ ההנחיות, הבדיקה צריכה להיעשות לאינטרוולים של 30 מעלות ולא 45 כפי שנעשה.

57. הצגת נתוני הרוח – יש להציג לפי ה-TIM לאחר ביצוע התיקון הנדרש לנתוני הרוח לנקודת הרפרנס שנבחרה.

58. לפי המודל נראה כי לא הוזנה הטופוגרפיה המקומית.

59. יש לכלול במודל תכניות בינוי מאושרות בסביבת התכנית כגון תכנית 101-1019611 ועוד.

60. הערה בחומרה גבוהה – משטחי הבדיקה אינם תואמים את תכנית הבינוי. חזית הנטקה גבוהה ב-8 מטר מחזית חיים חביב. לכן נדרש לבחון במשטחי בדיקה שונים לכל חזית לפי גובהה (ובממוצע בחזית צפונית ודרומית).

61. הערה בחומרה גבוהה – יש להוסיף משטח בדיקה לקומת מסחר 2.

62. יש לתקן את הדוח לפי הערות אלו ולהעביר לבדיקה חוזרת לפני הפקדת התכנית.

63. הערות לתכנון המוצע

64. על פי נספח הבינוי, נשמר מרחק מקו הבניין התת קרקעי לגבול הצפוני של התכנית. מרחק זה חשוב על מנת לשמור על העצים הבוגרים במעבר הולכי הרגל שמצפון לתכנית. נבקש לתת ביטוי לתכנון המוצג ולצמצם את קו הבניין התת קרקעי בגבול הצפוני גם בתשריט מצב מוצע. נבקש לבחון אם נדרש צמצום דומה בקו הבניין התת קרקעי גם לאורך הגבול המערבי של התכנית.

65.	נבקש הבהרה אם הבינוי המדורג המוצג בנספח הבינוי הינו מחייב, שכן בהוראות התכנית אין כל ביטוי לחלוקה של המבנה ולדירוג הבינוי. היבט זה משמעותי לנספח מיקרו אקלים המוגש בשלב התב"ע.
66.	נבקש להסיר את האפשרות לשימוש בהסקה עבור שטחי המסחר כמצוין בסעיף 6.2.1 ס"ק 5.
67.	נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מבני המגורים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 2 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.
68.	נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה B, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה C.
69.	נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל חדר שנאים יהיה הצגת היתר הקמה/ היתר סוג, כולל הצגת מרחקי בטיחות קרינה בתכנית הבינוי המפורטת (תנוחה וחתכים) ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך.
70.	נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי גגות מרתפים וחניונים תת קרקעיים ללא בינוי על-קרקעי יתוכננו לנשיאה של קרקע גננית בעומק 1.5 מ', על מנת לאפשר בתי גידול נאותים להתפתחות עצים בוגרים.
71.	להוסיף לתכנית סעיף פקיעת תוקף לתקופה של 7 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי .
72.	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.
73.	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.
74.	הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
עורך חוות הדעת	
שם	תפקיד
תאריך	חתימה

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1307370
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	עזרן יעקב ישראל
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17.4.24
כתובת	ליאון בן ציון 15 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30590	352	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:
הרחבת יח"ד, הכשרת בניה בקומת מרתף ותוספת דיורית.
הוראות התכנית:
1. קביעת שטחי בנייה כוללים ל – 365 מ"ר , מתוכם 295 מ"ר שטחים עיקריים (202.32 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 92.68 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו – 70 מ"ר שטחי שירות (45.2 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 24.8 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).
2. קביעת הוראות לתוספת דיורית, סה"כ יח"ד אחת ודיורית.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת מספר קומות ל-2 קומות וחלל מובלע בגג רעפים מעל הכניסה הקובעת, וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
7. קביעת הוראות בגין תוספת דיורית.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
25/09/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: הסעיף:

במסגרת התכנית מבוקש להכשיר בניה קיימת למגורים, מחסנים וחדר הסקה מעל הקרקע ולהוסיף דיורית. על פי מדיניות מתאר 2000 באזור מגורים ללא ציפוף, ניתן להוסיף 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים, לצורך הרחבת יח"ד. התכנית המאושרת 4561 הגדירה 180 מ"ר שטחים עיקריים ו- 50 מ"ר שטחי שירות. על כן, תותר תוספת 90 מ"ר, כ- 320 מ"ר שטחים מרביים מעל הקרקע. על כן, יש לצמצם את שטחי הבניה בהתאם למדיניות, בתיאום מול מחלקת התכנון, מעבר לכך יותר מחסן תת קרקעי בתיאום עם מחלקת התכנון. יתרון באופן הבא: במסגרת התכנית מבוקש להכשיר בניה קיימת למגורים, מחסנים וחדר הסקה מעל הקרקע ולהוסיף דיורית, באזור שהוגדר ללא ציפוף. ניתן להוסיף 50% משטחי הבניה המאושרים, לצורך הרחבת יח"ד. מעבר לכך יותר מחסן תת קרקעי. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 26/06/24 ומתאריך ה- 24/07/2024 ימשיכו לחול.	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: הסעיף : בהמשך לנ"ל, בתכנית קומת המרתף מוצעת כניסה נפרדת באמצעות מדרגות חיצוניות, לדיורית המוצעת להכשרה. יש להסיר מדרגות אלו. הרחבת יח"ד קיימת או הוספה של דיורית, לא מצריכה מדרגות לכניסה נפרדת כי היא מוגדרת כחלק מהדירה על פי ההנחיות. יבוטל ותותר הכניסה כמבוקש. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.	24/07/2024
מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: במסגרת התכנית מבוקש להכשיר בניה קיימת למגורים, מחסנים וחדר הסקה מעל הקרקע ולהוסיף דיורית. על פי מדיניות מתאר 2000 באזור מגורים ללא ציפוף, ניתן להוסיף 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים, לצורך הרחבת יח"ד. התכנית המאושרת 4561 הגדירה 180 מ"ר שטחים עיקריים ו- 50 מ"ר שטחי שירות. על כן, תותר תוספת 90 מ"ר, כ- 320 מ"ר שטחים מרביים מעל הקרקע. על כן, יש לצמצם את שטחי הבניה בהתאם למדיניות, בתיאום מול מחלקת התכנון, מעבר לכך יותר מחסן תת קרקעי בתיאום עם מחלקת התכנון בתכנית קומת המרתף מוצעת הנמכת אדמה מתחת למרפסת לצורך אוורור ואור לשני חללים חסומים קיימים, עם חלונות ודלתות. יש לסמן את הפתחים לאטימה	26/06/2024

ולבטל את הנמכת האדמה. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת דו"ח פיקוח על הבניה שהפתחים נאטמו והאדמה לא הונמכה. בהמשך לנ"ל, בתכנית קומת המרתף מוצעת כניסה נפרדת באמצעות מדרגות חיצוניות, לדירות המוצעת להכשרה. יש להסיר מדרגות אלו. הרחבת יח"ד קיימת או הוספה של דירות, לא מצריכה מדרגות לכניסה נפרדת כי היא מוגדרת כחלק מהדירה על פי ההנחיות. תוספת הבינוי עבור דירות תהיה בהתאם להנחיות מנהל התכנון. יש להוסיף סעיפים מתאימים להוראות התכנית. הדירות תהיה פטורה מחניה. תנאי למתן היתר בניה לתוספת המוצעת בקומות המרתף יהיה עמידה בתקנות לעניין אוורור. קווי הבניין יסומנו בהתאם לבינוי הקיים והמוצע בתכנית. יש לתקן את התשריט בהתאם. יקבע בהוראות התוכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד. מדובר בהכשרה של בניה קיימת ולכן, יש לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית באופן שהבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים. עבודות הפיתוח, הקמת גשרון יהיו ללא תלות בתוספות הבניה. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות סעיף 1.4 – יש להשלים לפי סעיף בחוק. סעיף 1.7 – יש להשלים פרטים. יש לתקן תחולה לנספח הבינוי – מחייב חלקית.	

סעיף 4.1.2ט' – יש לבטל הנמכת אדמה – שמטרתה לאוורר חללים אטומים בבניין.	
סעיף 4.1.2א' – יש לתקן ל – 20% חלחול מי נגר.	
סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – יש לציין בהערה מתחת לטבלה קומה מובלעת בחלל גג רעפים.	
תשריט - יש לתקן את סימון קווי הבניין על גבי התשריט.	

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 26/06/24 , בתאריך ה- 24/07/2024 ובתאריך ה- 25/09/2024 , החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים . בעקבות החלטת הוועדה מתאריך ה- 25/09/24 המאפשרת להוסיף 50% משטחי הבניה המאושרים, לצורך הרחבת יח"ד. ניתן לאפשר את הבינוי המוצע בקונטור המגרש אשר הוצע לאטימה בתכנית. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר			
		להפקיד את התכנית בתנאים	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:			
1. הסעיף:			
בתכנית קומת המרתף מוצעת הנמכת אדמה מתחת למרפסת לצורך אוורור ואור לשני חללים חסומים קיימים, עם חלונות ודלתות. יש לסמן את הפתחים לאטימה ולבטל את הנמכת האדמה. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת דו"ח פיקוח על הבניה שהפתחים נאטמו והאדמה לא הונמכה מבוטל . במקומו יבוא: בתכנית קומת המרתף מוצעת הנמכת אדמה מתחת למרפסת לצורך אוורור ואור לשני חללים חסומים קיימים, עם חלונות ודלתות. ככל והכשרת החללים בקומת המרתף ניתנת במסגרת שטחי הבניה שניתן להוסיף בסמכות הוועדה המקומית, ניתן יהיה להכשיר חללים אלו במסגרת התכנית, בתיאום מחלקת התכנון.			
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 26/06/24 , בתאריך ה- 24/07/2024 ובתאריך ה- 25/09/2024 ימשיכו לחול.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן בנימין		09/10/24	

מספר סידורי: 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1274489
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	מלמן פניה פיונה
עורך התכנית:	טורבן ילנה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	מרדכי היהודי 14, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
	50	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הרחבות בניה ליח"ד ברחוב מרדכי היהודי 14.2.2.1 שנוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'. 2.2.2 קביעת בנוי לתוספת בנייה בקומה רביעית של הבניין ע"י הגבהת גג הרעפים ברח' מרדכי היהודי 14, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח. 2.2.5 קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	מאחר והתכנית היא בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: ניתן להציע הרחבה של דירה מס' 5 בעליית הגג בדומה למוצע לדירה מס' 6. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה כי מגישי התכנית יפנו בכתב לבעלי הדירות של דירה 5 אשר לא הצטרפו לתכנית ולהציע להם זאת. עורך התכנית יוכיח כי פנו לבעלי דירה 5 וזאת באמצעות דואר רשום, במידה ובתוך 30 יום מיום קבלת המכתב לא תתקבל תגובה, התכנית תקודם במתכונתה הנוכחית ובתנאים הבאים: מאחר ומדובר בהכשרת מצב קיים, נדרש להסדיר גם את גובה גג הרעפים של דירה מס' 5, כדי לא לייצר מספר גבהים ושיפועים שונים של גג הרעפים לחילופין לסמן להריסה את ההגבהה שבוצעה בפועל גם בדירה 5. בחלק מחלקה 50 קיים מעבר ציבורי, התכנית מבקשת לשנות את היעוד ולהפוך אותו למגורים למרות שאינה מציינת זאת במטרות התכנית או במסמכים לה, יש לתקן את התשריט המוצע ולסמן את המעבר הציבורי בהתאם לתכנית 3770. יש לתקן את התכנית בהתאם ולקבל על כך את אישור מח' מידע תכנוני. יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור המבנה לרבות מרפסות זיז.

יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבינוי, מס' הקומות, וכן לעניין קווי הבניין. יש להשלים את התייחסות מח' שימור כתנאי להפקדת התכנית. התכנית תתוקן בהתאם להערות המחלקה יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. שליחת הודעות אישיות לבעלי העניין בתחום התכנית ולכל בעלי הבניינים במגרשים המצרניים לתכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות הוראות התכנית : יש להוסיף בטבלה 5 משבצת של סה"כ שטחי הבנייה. בסעיף 1.6, יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות וכן יחס של כפיפות לתכנית 5166ב' ותכנית 5022א'. בסעיף 4.1.1, יש להוסיף שימוש למגורים. בסעיף 7.1 בשלבויות ביצוע יש לציין כי הבנייה תבוצע בהינף אחד. בסעיף 7.2 יש לציין כי זמן משוער למימוש התכנית יהיה עד 10 שנים מיום אישורה.	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך והחלטת הועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים פנתה מגישת התכנית במטרה לבטל את סעיף הסטייה הניכרת לקוו בניין מכיוון שמדובר על תופסת רק על גג הבניין.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

3. יבוטל סעיף סטייה ניכרת לקווי בניין.
4. יתור הסעיפים שהתקבלו בהחלטה הקודמת ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	356ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	קואסמי מוחמד
עורך התכנית:	טויל בשיר
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	ואדי אום אל עמיד סמטה 2 4 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30615	5190	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

הכשרת מבנה מגורים קיים בן 5 קומות, ברחוב ואדי אום עמיד סנטה 2 4 בבית חנינה. מוצע במסגרת התכנית: - קביעת שטחי בניה ל - 2,693.20 מ"ר כוללים. - קביעת מספר יח"ד ל-16 יח"ד. - קביעת מספר קומות ל-4 קומות מעל קומת מרתף. - קביעת קומת חניה תת-קרקעית בשטח שאינו מבונה בסמוך לבניין להכשרה עבור 22 מקומות חניה. - קביעת עצים להעתקה. - הכשרה של בניין שלם שנבנה ללא היתר

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
06/01/2021	הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: כיוון שמדובר בתכנית בינוי מכוח תכנית מאושרת, ניתן לאשר התכנית בהתאם לזכויות המאושרות. לאור היקף עברות הבניה והליכים המשפטים שבנדון תוקף תכנית הבינוי הוא לשנה אחת, ככול שלא יצא היתר בניה במשך שנה זו יש צורך בהגשת תכנית בינוי חדשה לאישור הוועדה.

תיאור תכנית בינוי

הליך סטטוטורי:

7160א' מאושרת משנת 2012. מגרש 190א'.
המגרש הוגדר בייעוד קרקע אזור מגורים 2. 112.50% בניה משטח המגרש נטו. 4 קומות. 8 יח"ד לדונם נטו. תותר תוספת של יח"ד לכל 200 מ"ר נוספים לדונם.

תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח חדש ששטחו מעל 2 דונם, הוא אישור תכנית בינוי לכל שטח המגרש ע"י הוועדה המקומית.

תכנית הבינוי מבקשת להכשיר בניין בן 5 קומות, 16 יח"ד, 4 קומות מעל קומת מרתף. כמו כן התכנית קובעת קומת חניה תת-קרקעית בשטח שאינו מבונה.

בשנת 2019 קודמה תכנית בינוי מס' 276ב' שהסתיים התוקף שלה בהתאם להחלטת הוועדה. התכנון המוצע במסגרת התכנית בנדון לא השתנה מהתכנון שהוצע בתכנית בינוי מס' 276ב'.

במסגרת תכנית בינוי 276ב' התקבלה חוות הדעת התובע העירוני:

"לאור היקף העבירות הרחב מאוד (1822 מ"ר), וחומרת העבירות אנו מתנגדים נחרצות לאישור התוכנית. שכן אישור התוכנית יהווה פרס לעברייני ויביא למצב בו החוטא ייצא נשכר. מדובר בעבירות בניה הפוגעת באופן קשה בשלטון החוק ובסדר הציבורי והתכנוני. אין כל הצדקה לאשר עבירות בניה בהיקף עצום כבמקרה דנן שכן אישור התוכנית יפגע קשות ביכולת האכיפה וההרתעה. לפיכך יש לזמן את נציג היועמ"ש לעירייה לכל דיון שיתקיים בוועדות התכנון."

בשנת 2021 קודמה תכנית בינוי מס' 356ב' שהסתיים התוקף שלה בהתאם להחלטת הוועדה. כעת מבוקש לחדש תוקף האישור לשנה נוספת כדי לאפשר השלמת הליך הוצאת היתר הבניה.

למרות שאושרו כבר מספר פעמים תכניות בינוי טרם הוצא היתר בניה לבניין

בהתייעצות נוספת עם התובע העירוני התקבלה בתאריך 23/09/2024 חוות הדעת הבאה:

מבדיקתי עלה כי העבירות במקום נאכפו במסגרת תיק הפיקוח 1999/5641. בתיק זה הוגשו שני כתבי אישום האחד בשנת 2011 בתו"ב 123-06-01 המתייחס לקומות התחתונות של המבנה, ואחד נוסף במהלך שנת 2017 המתייחס לקומות העליונות שנבנו כתוספת לאחר מכן.

מבדיקת תיקי המקור הנזכרים לעיל נראה כי ניתנו בתיקים אלה אורכות לביצוע צווי ההריסה עד ליום 24.07.22

כמו כן מצאתי כי התיק נמצא ככל הנראה במחלקת הפיקוח (רשום על מהנדס העיר) ואולם לא בוצעו בתיק הפיקוח כל פעולות חקירה מאז שנת 2021.

ביחס לחידוש הליכי ההיתר. התשובה בעניין זה מורכבת. מצד אחד מדובר בעבירות בהיקף גדול מאוד שמן הראוי כי ירסו. אלא שיש להניח כי קיים קושי טכני בביצוע הריסה בהיקפים כאלה.

על כן אני מציע, על דעתי האישית, לאפשר להם ככל והדבר עלה מיוזמתם לפעול להכשרת הבניה הלא חוקית, זאת במקביל להפעלת לחץ ע"י הליכי אכיפה.

חשוב שהאכיפה תהיה תומכת תכנון כך שבמידה ויוחלט אכן לאשר להם לחדש את הליכי ההיתר, שנהיה מעודכנים כדי שנפעל מול מחלקת הפיקוח במידה ולא תיראה התקדמות ממשית, על מנת שנמשיך עם הליכי האכיפה במקום.

המלצת מהנדס העיר			
לאשר את תכנית הבינוי			
הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: 1. כיוון שמדובר בתכנית בינוי מכוח תכנית מאושרת, ניתן לאשר את התכנית בהתאם לזכויות המאושרות. 2. לאור היקף עבירות הבניה וההליכים המשפטיים שבנדון, תוקף תכנית הבינוי הוא לשנה אחת, ככל שלא יצא היתר בניה במשך שנה זו יש צורך בהגשת תכנית בינוי חדשה לאישור הוועדה.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמיאס אביגאל			

מספר סידורי: 30

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	487ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים אגף חינוך חרדי
עורך התכנית:	מיכל ציזלר
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	יצחק טבנקין 9, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30643	27	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה תוספת שתי קומות לבית ספר קיים ועמודת ממ"מים במגרש למבני ציבור ברחוב טבנקין. במתחם קיימים מבני ציבור רבים ביניהם: מתנ"ס, בריכת שחיה, מועדון לקשיש, בתי ספר, גני ילדים, מעון יום, מרכז לקהילה האתיופית, בתי כנסת, מועדון נוער. מצב קיים: בית ספר בן 3 קומות בשטח 14,405.49 מ"ר. מוצע במסגרת התכנית: 1. מוצעת תוספת של 2,305.75 מ"ר. 2. תוספת 2 קומות מעל המבנה בשני שלבים. 3. מוצע תכנון ל – 24 כיתות. 4. מוצעת עמודת ממ"מים ב – 4 קומות.

תיאור תכנית בינוי

הליך סטטוטורי: תכנית 1978ב משנת 1980. המגרש הוגדר בייעוד שטח לבנייני ציבור. מגרש 1Pא. שטח המגרש 19.844 דונם. שימושים מותרים: בתי ספר, גני ילדים, אולם התעמלות ומתנ"ס. יחולו על שטחים אלה ההוראות של תכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור. בהתאם להחלטות שהתקבלו בעניין תכניות המפנות למתאר 62 ולא קובעות הוראות לגבי שימושים זכויות בנייה או קומות, יש להגיש כתנאי להיתר בניה תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית. במתחם מקודמת על ידי אגף תכנון עיר בדיקת היתכנות לעיבוי והוספה של מבני ציבור. נבחרה חלופה בה מבנה בית הספר מיועד להריסה. הכוונה לקדם תב"ע לתוספת זכויות ושימושים במגרש לצורך התמודדות עם המחסור

הקיים והעתידי במענה לצרכי ציבור בנווה יעקב.

היתרי בניה:

המגרש הוא חלק ממתחם ששטחו כ – 36 דונם, וקיימים בו מבני ציבור רבים. להלן חלק מהיתרי הבניה במתחם המצוין במערכת. על פי המצוין בתכנית הבינוי סך שטחי הבניה המאושרים בהיתרי בניה עבור מבני ציבור הוא 10,481.61 מ"ר כוללים.

1982/0003.00 – הודפסה טיוטת היתר בניה. מועדון נוער. 158.64 מ"ר שטחי בניה עיקריים.

1982/0911.00 – הודפסה טיוטת היתר בניה. מבנה ארעי. מועדון נוער. 159 מ"ר, 2 קומות.

1982/0911.01 – הופק היתר בניה לתוספת גן ילדים במבנה ארעי. 90 מ"ר שטחים עיקריים.

2014/0625.00 – הופק היתר בניה למרכז לגיל הרך - מעון יום 3 כיתות. 357.6 מ"ר שטחים עיקריים, 117 מ"ר שטחי שירות.

2016/0796.00 – הופק היתר בניה ל הקמת מתנ"ס קהילתי דו קומתי. 1,148.34 מ"ר שטחי בניה כוללים.

2016/0796.01 - חידוש היתר להקמת מתנ"ס קהילתי לעולי אתיופיה ת.ב. 2016/796.

נכס עירוני:

4158 ת"ת בית רבן + ממ"ד תורני אורות + ספרייה עירונית.

5869 "מרכז פטרי" בריכת שחיה אולם ספורט מתנ"ס ומעונות.

7105 מתנ"ס נוה יעקב במגרש P1.

אגף מבני ציבור-המחל' לתכנון מבני ציבור:

אין התנגדות לתכנית.

אגף נכסי עירייה:

לא התקבל.

חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון:

לא התקבל.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. התכנית ממוקמת בתחום מגרש גדול למבני ציבור בנווה יעקב – "מרכז חיים". בשטח קודמה על ידי אגף תכנון עיר בדיקת היתכנות לעיבוי וחידוש המתחם. נבחרה חלופה המציגה את בית הספר להריסה. יש כוונה לקדם תב"ע לתוספת בינוי, זכויות ושימושים ציבוריים בשנים הקרובות. בפגישה שהתקיימה בתאריך ה – 15.08.23, הוחלט כי יש להימנע מהקצאות חדשות במתחם עד להסדרת התכנית.
2. לאור המחסור בכיתות לימוד בנווה יעקב, תאושר תוספת שתי קומות חדשות לבית הספר וזאת במקביל

לקידום תכנית "מרכז חיים". 3. יש להשלים חו"ד המחלקה למדיניות התכנון. 4. לסמן גבול התכנית בהתאם לגבולות חלקה 27 ולהציגו בתכניות הקומות, תכניות, חתכים וחזיתות, בתיאום מחלקת התכנון. 5. להשמיט ציון גבול תב"ע המופיע בתכניות הקומות. כל המבנה בתחום תכנית 1978ב'. 6. להשמיט תשריט, תיק מידע מתכנית הבינוי. 7. לתחם בקו אדום רצוף בתכניות הקומות רק את התוספת המוצעת בתכנית. יש לתחם בקו אדום בינוי מוצע בחתכים.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן בנימין		13/10/24	

מספר סידורי: 31

זיהוי התכנית			
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:
1231729	חברת רוטשטין בע"מ	שוקרון לירן יהודה	ועדה מחוזית
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
חברת הגיחון - מח' הביוב	לא התקבל

	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 לז' 3-13 בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30191/15 רישום פנקס בתים משותפים גוש/ חלקה 30191/17 חלק קטן מנכס 6709 (בתחום התכנית כ 15.58 מ"ר) מתאריך 1/10/91, רישום בעלות לאחר הסדר, רשות הפיתוח, בשלמות, שטח החלקה 3,083 מ"ר. גוש/ חלקה 30191/33, מתאריך 1/10/91 רישום בעלות לאחר הסדר, עיריה, מקרקעי יעוד שביל, שטח החלקה 664 מ"ר, בשלמות גוש/ חלקה 30191/49 נכס 9571	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1231729 – רח' קדיש לז' 3-13, רמת שרת כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית, התכנית מבקשת הריסת מבנה קיים ובניית 5 מבני מגורים, התכנית משנה יעוד מאזור מגורים 2 שנקבע בתכנית 1269 ומעבר ציבורי שנקבע בתכנית 3852 למגורים ד', מגורים ומסחר, שצ"פ ושפ"פ. התכנית בנוסף קובעת הוראות לרישום תלת ממד. התכנית חלה על חלקה 15 וחלק מחלקות 17,34,49,51 בגוש 30191, מדובר בגוש מוסדר וחלקה 15 רשומה כבית משותף. יש להוסיף לתקנון: - בטבלה שבס' 1.7 יש לצרף את נספח התלת ממד ותחולתו תהיה 'מחייב'. כל עוד הנספח אינו מחייב תכנית זאת אינה תכנית הקובעת הוראות תלת ממד ובהמשך הכנת התמ"ר יהיה צורך בתיקון התכנית או לחילופין בדיקה האם ניתן להחיל הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הכולל פרסום להתנגדויות וכן דיון בוועדה וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020. איחוד וחלוקה	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

- 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 והבניה (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 מטרים), 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 51 ו 49 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 לתקבל 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 ציבורים, 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 באיז צד של הרחוב עובר שביל האופניים 6- המגרש ממוקם באזור תקן חניה גבוהה ויש לתכנן את החניות בהתאם	אגף תושביה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גגנות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה

	לעבודה קהילתית

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
התכנית מציעה פינוי בינוי של בניין גדול וכוללת שטחים ציבורים בבעלות עיריית ירושלים ורשות מקרקעי ישראל כולל שטח גדול המשמש כחניה חיצונית גדולה בבעלות רמי. . 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			
1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את המרחב הציבורי ולשפר אותו. 2. ההצטרפות אינה באה להחליף את הצורך בקבלת הסכמים של השכנים בהתאם לתקנות. 3. הוועדה מבהירה כי בהעדר חתימות כאמור החלטת הוועדה וההחלטה להצטרפות להגשת התכנית בטלה. 4. תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות. 5. יש לכלול במסגרת התכנית מעבר מכני שיחבר את הפרויקט ואת השכונה לציר הרכבת הקלה שמדרום. 6. תנאי להפקדה יהא הגשת דו"ח חברתי נדרש בשלב התב"ע, ותוכנית לליווי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים. 7. תנאי להפקדה יהא חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה

	יום שלישי 15 אדר ב' תשפ"א		גניס מיכאל

מספר סידורי: 32

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה
1284074	שמחה מאיר	רוזנפלד מנדי	ועדה מחוזית	טרם
רחוב, שכונה:				
איסלנד 19, קרית מנחם				

גוש	חלקה	בשלמות
30435	73	כן
30435	65	כן
30435	64	כן
30435	19	לא
30435	74	כן
30435	76	כן
30435	75	לא
30435	77	כן
30435	17	כן
30435	16	כן
30435	144	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

התכנית מציעה הריסת 3 מבני מגורים בני 4 קומות הכוללים 74 יח"ד והקמת 4 מבנים בגבהים של 10 – 19 קומות ו-289 יח"ד במסלול של התחדשות עירונית במתחם איסלנד – קולומביה. בין היתר מציעה התכנית שימושים כגון מסחר, משרדים, מבני ציבור ושצ"פ.

עיקרי הוראותיה:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.
2. קביעת ייעודי הקרקע והשימושים המותרים בכל יעוד.
3. קביעת הוראות לכל אחד מהשימושים.
4. קביעת זכויות והוראות בנייה לרבות: תכנית, קווי בניין, מספר וגובה הקומות, עבור השימושים השונים.
5. קביעת קווי בנין עיליים ותת קרקעיים.
6. קביעת בינוי למגורים – 43,684 מ"ר.
7. קביעת בינוי למסחר – 440 מ"ר.
8. קביעת בינוי לשטחי ציבור – 1,375 מ"ר.
9. קביעת שטחי בניה מרביים – 45,499 מ"ר (31,421 מ"ר עיקרי, 14,078 מ"ר שירות).
10. קביעת שטחי מרפסות.
11. קביעת זיקות הנאה לציבור.
12. קביעת הוראות לחניון תת-קרקעי.
13. קביעת הוראות להריסה ופינוי של מבנים/גדרות/קירות.
14. קביעת הוראות בדבר שימור ועקירת עצים.
15. קביעת הוראות לרישום בתלת מימד.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
התכנית חלה על מתחם מגורים בצומת הרחובות איסלנד וקולומביה הכולל 3 מבני מגורים בעלי 4 קומות

741 יח"ד. התכנית מציעה הריסת המבנים והקמת 4 מבנים חדשים בני 10 – 19 קומות ו289 יח"ד תוך הפרשה לשטחים ציבוריים ביניהם שצ"פ, מעברים להולכי אגל, הרחבת דרך ושטחים מבוזרים. התכנית כוללת שצ"פ, שבילים, ושטח דרך, במטרה ליצור תכנון טוב יותר.

כחלק מעמידה בתנאי סף של התכנית, הועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישת התכנית, זאת לאור חשיבות קידום התכנית במסלול של התחדשות עירונית. והכללת השטחים הציבוריים המשפרים את המרחב הציבורי והעמדה מיטבית של הבינוי.

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

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

1. הועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישת התכנית לצורך עמידה בתנאי סף וזאת לאור חשיבותה של התכנית המקודמת במסלול של התחדשות עירונית הכוללת שטחים ציבוריים.
2. חשוב לציין כי התוכנית הינה בסמכות וועדה מחוזית והצטרפות וועדה מקומית אינה מחליפה בדיקת בעלויות והסכמות שכנים כנדרש בידי וועדה מחוזית.
3. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה לעבודה קהילתית יש להשלים את הנושאים הבאים:
 - א. קיום כנס שיתוף ציבור עוד השנה לפני הפקדה לכלל בעלי הדירות עם הנציגות, עורכי דין הדיירים ונציגי היזם (כולל להצגה ולדיון בחלופות תכנון ובעקרונות חברתיים לתכנון וחלק לשאלות ותשובות).
 - ב. הגשת תוכנית עדכונים מסודרת למחלקה לעבודה קהילתית – הכוללת את אמצעי העדכון, תדירות העדכון והגורם המעדכן.
 - ג. הגשת מיפוי עולים מסודר למחלקה לעבודה קהילתית שמפרט את צרכי התרגום של בעלי דירות שאינם דוברי עברית שוטפת – לצד המענה המקצועי שיינתן להם בהיבט תרגום מסמכים, כנסים, עדכונים וחומרי הסברה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
		יום שלישי 15 אוקטובר 2024	

מספר סידורי: 33

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1281468
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	רשות מקומית, עיריית ירושלים
עורך התכנית:	ליפשיץ אלונה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	רחובות הבוכרים 8 , בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30085	28	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה הקמת אולמות רב תכליתיים בשטח תת"ק ברובו, עבור מבנה ציבור (מנהל קהילתי), מתחת לשצ"פ, עם גג ירוק כדלקמן: 1. שינוי יעוד מדרך מאושרת ושצ"פ לדרך מוצעת, מבנים, מוסדות ציבור, תחבורה ושטחים פתוחים 2. קביעת השימושים המותרים בשטח למבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ. 3. קביעת שטחי הבניה המרביים. 4. קביעת קווי הבניין מרביים, כולל קו בניין בתת הקרקע. 5. קביעת גובה בינוי מרבי. 6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים להליך הרישוי. 7. קביעת הוראות בגין מבנים/אלמנטים להריסה. 8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה. 9. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר. 10. קביעת תנאים לתעודת גמר. 11. קביעת שלביות ביצוע.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	08/04/2024

כ"ט/אדר ב/תשפ"ד הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1281468 הבוכרים 8 1. כללי 2. התכנית מבקשת לייעד שטח קים לגן ציבורי וחנייה עבור מבנה ציבור עם גג ירוק. 3. הערות המחלקה מתייחסות מונה הדפסה 11 של הוראות התכנית ולמונה תדפיס תשריט 10. 4. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 5. יש להציג רדיוסים ועמידה במרחקי הפרדה מחדרי השנאים המתוכננים בתכנית לבין שימוש המבנה הציבורי והשצ"פ. 6. עקב צפיפות הבינוי ועל מנת למנוע מטרדי רעש הדדיים בין מבנים : 7. יאסר שימוש ברמקולים ובמגברי קול חיצוניים מחוץ לכותלי המבנה. 8. יש להתקין חלונות אקוסטיים 9. תנאי לתחילת העבודות יוקם קיר בגובה 4 מ' לאורך הגבול הדרום-מזרחי של תא שטח 1 הגובל עם בניין המגורים הקיים בחלקה 27. 10. תתוכנן הכנסת אוויר צח לחללים התת-קרקעיים. פיר הכנסת האוויר הצח יהיה בגובה מינימלי של 2 קומות (כ-5מ') ומרוחק ממקורות פליטה מזהמים. הפתרון התכנוני יקבע בתיאום ובאישור המחלקה. 11. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. 12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע /או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית. בברכה, יעל צור	
התייחסות אגף מבני ציבור לתכנית : נספח בינוי : 1. נא להוסיף בחתכים קו קרקע קיים בכדי להבין הם נעשה שינוי ביחס לפלס הכיכר 2. יש להוסיף חתך באזור מקומות החנייה המוצעים בכדי להבין את הפתרון המוצע 3. יש לקבוע כי הבינוי שמעל מפלס הכיכר (גרעין המדרגות והמעלית והכניסה הראשית) יהיו שקופים. 4. יש לתכנן פתרון לאוורור ומיזוג של החללים התת קרקעיים הוראות התכנית : 1. סעיף 4.3.2 בסעיף א. 2. המתייחס לכניסה הקובעת, נא לאפשר את הגמישות לכניסה הקובעת בתנאי שגג החללים התת קרקעיים ישמר ביחס למפלס הכיכר	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור

2. נא להשאיר גמישות במפלסים התת קרקעיים ובגובה הקומות (הן בנספח בינוי והן בהוראות התכנית) בכדי לאפשר את הגינון שמעל 4. טבלה 5- נא להעביר את כל השטחים שמתחת לכניסה הקובעת לשטחים עיקריים (זאת על מנת שלא ניתקל בקשיים בעת מימוש התכנית) 5. יש להגדיל של השטחים העיקריים שמעל הכניסה הקובעת ל-300 מ"ר לפחות חנייה : סוגיית החנייה לא פתורה, יש לבחון מס' מקומות נדרש והאם ישנה היתכנות תנועתית וקונסטרוקטיבית. במידה ולא יש להחליט על מס' מקומות החנייה שמתאפשר לתת ולהגדירם באופן ברור. חשוב לציין כי נושאים שלא ייקבעו בתב"ע, יהיה קשה לפתור בשלב ההיתר. ולכן אנו ממליצים שהתכנית תקודם עם פתרון חנייה ברור ויישום.	
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 9 מונה תדפיס תשריט 8 שינוי יעוד ותוספת זכויות למתחם ברחובות הבוכרים 8 בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30085/28 מתאריך 24/02/71 מכר, בבעלות עיריית ירושלים. הערות הנכסים 1. יש לקבל חו"ד תושי"ה ושפ"ע לשינוי היעוד. 2. מדובר ביוזמה עירונית. אין מניעה מצד אגף הנכסים לקידום התכנית.	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1281468 – רח' הבוכרים 8, בוכרים כללי - מדובר בתכנית המבקשת קביעת בינוי, שימושים והוראות בינוי להקמת מבנה ציבור עם גג ירוק, התכנית מבקשת לשנות יעוד משצ"פ ולבטל דרך מאושרת שנקבעו בתכנית 3276 לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלקה 28 בגוש 30085, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר : - בגוש 30085 קיימת מפת גוש סופית. - בחלקה 28 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2748/2019 הכשרה לרישום מתאריך	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

01/2022. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר ולמפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.	
שינוי יעוד ותוספת זכויות למתחם. רחוב הבוכרים ואדוניהו אנו מתנגדים לתכנית המוצעת. 1. התכנית המוצעת מצמצמת את השצ"פ לכ 20% מהשצ"פ הנוכחי מייצרת בעיקר מעברים ציבוריים ודרכי חירום. 2. השימור לעצים בוגרים לא יתאפשר מכיוון שקרובים מידי לעבודות החפירה של המבנה.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
ירושלים, כ"ח שבט תשפ"ד 07 פברואר 2024 אל : מאריה יונס עקרה, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת : חניתה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת לתכנית 1281468 בשכונת הבוכרים (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 6 של הוראות התכנית, וגרסה 6 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת הבוכרים ברחוב רחובות הבוכרים 8 גוש : 30085 חלקה 28. שטח התכנית 1.693 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תב"ע 3276 אשר קבעה את היעוד לשטח ציבורי פתוח ולדרך. 3. תיאור התכנית : הקמת מבנה בין 3 קומות מתחת לשטח השצ"פ. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : התכנית תואמה עם המחלקה למדיניות התכנון. ככל והיחידה העירונית לאיכות הסביבה מאשרת את התכנון ואת הקרבה לשנאי, המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית. ב ב ר כ ה,	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

חנייתה דפני קמיש העתקים : אדרי' רועי לביא – מנהל אגף תכנון העיר גבי' ריטה לדיז'ינסקי – מנהלת אגף הנכסים מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר גבי' אופירה לוי – ממונה על הגנות, אגף שפ"ע אדרי' ענת קליינמן – ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור אד' יעל דרייפוס שקד – ממונה על בקרת תכנון, אגף נכסים מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון, אגף תכנון העיר אדרי' נטע לוי גולשטיין, ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר גבי' יעל צור, מרכזת תכנון סביבתי והנגדת מידע, היחידה לאיכות הסביבה גבי' יעל כהן גמדני – רפרנטית לבקרת תכנון, אגף נכסים	
תוכנית 1281468 מוצע תוכנית ביוזמת עיריית ירושלים לתוספת זכויות בניה ושינוי יעוד שצ"פ מבנה ומוסדות ציבור הערות ראשוניות : 1- לא ניתן "סתם" לבטל דרך. בכדי לשקול את ביטול הדרך יש או להגדיל את גבולות התוכנית מצפון מזרח ולהסדיר את המשך הרחוב אשר מוגדר כיום כשצ"פ בשביל ליצור דרך רציפה 2- יש להגיש נספח תנועה כמקובל, לא ניתן להציא כניות עם תמרון בזכות הדרך. לפי טבלת מאזל החניה יש לספק לפחות 40 מקומות חניה, היכן הן? 3- יש לסמן את גבולות זכות הדרך בבירור 4- טבלת מאזן החניה המוצע אינו מקובל ויש לתכנן ע"פ תקן 5166ב' 5- יש להסדיר מדרכות בחזית המבנה הערות לתקנון : 1- סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166ב' בכפיפות 2- סעיף 4.1.2 ב' יש להוסיף כי התכנון יהיה ע"פ התקן התקף בעת בקשה להיתר	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
	אגף תכנון העיר

- מחלקת השימור	חוו"ד מח' שימור
	תאריך
	12.2.24
	מספר תיק שימור
	6257
	נתונים כלליים
	כתובת
	רחובות הבוכרים 8, הבוכרים
	שם המבקש
	מגישים : עיריית ירושלים. עורכי בקשה : אלונה ליפשיץ
	סיבת הפניה
	תב"ע
	מספר תכנית
	101-1281468
	סמכות
	מחוזית
	איש קשר במחלקת השימור
	אדרי' יהונתן צחור
	גוש
	חלקה בשלמות
	חלק מחלקה
	30085
	28
	עיקרי התכנית ומטרותיה :
	מהות הבקשה :
בניית מבנה ציבור בן 3 קומות תת"ק וקומת מבני כניסה וגג ירוק/גן ציבורי בשצ"פ המשמש כיום גן ציבורי וחנייה לצורך תוספת שטחים למינהל הקהילתי הסמוך (בית דוידוף) תוך שמירה על הגן הציבורי ושימור עצים בוגרים קיימים.	

התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: שכונת הבוכרים שימור סטטוטורי לא. רשימת שימור לא נכלל ברשימת שימור מוצעת מבנה היסטורי לא (השטח ריק מבינוי היסטורי) תיק תיעוד לא נמצא/קיים התייחסות למסמכי התכנית שהוגשו ביום: 6.2.24 מצב מוצע: מוצעת בניית מבנה ציבורי בן 3 קומות תת"ק וקומת מבני כניסה וגג ירוק/גן ציבורי בשצ"פ המשמש כיום גן ציבורי וחנייה לצורך תוספת שטחים למינהל הקהילתי הסמוך (בית דוידוף) תוך שמירה על הגן הציבורי ושימור עצים בוגרים קיימים. מצב קיים: שצ"פ המשמש גן עירוני וחניה הערכת משמעות האתר: שטח פתוח נרחב במיקום מרכזי וחשוב בלב שכונת הבוכרים ההיסטורית. למקום ערכים אורבניים (בשל מיקומו המרכזי והחשוב בלב השכונה ההיסטורית) ונופיים כשטח פתוח היסטורי ותיק הכולל צמחיה בוגרת ועצים לשימור כגן חינוך ומפגש בשכונה ההיסטורית. תכנית מאושרת בתוקף: 3276 ייעוד בתב"ע בתוקף: שטח ציבורי פתוח, דרך חדשה או מאושרת תכנית קודמות בשטח התכנית: 4.11.1965: תכנית 0931: שטח ציבורי פתוח 28.4.1974: תכנית 1358: שטח ציבורי פתוח, דרך חדשה או הרחבה 25.3.1990: תכנית 3276: שטח ציבורי פתוח, דרך חדשה או מאושרת היתרים: אין מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). שטח התכנית לא נכלל במסגרת המדיניות ומוגדר כשצ"פ.	

חוו"ד מח' שימור : לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : - גובה בינוי: מוצע בינוי הבולט מתוואי הקרקע הטבעית הקיימת בשצ"פ. תנאי למתן היתר יהיה תיאום נושא העיצוב וחומרי הגמר של האלמנטים המשתלבים בשצ"פ ובגינה ההיסטורית - תיעוד ושימור: בשל ערכיו האורבניים-היסטוריים והסביבתיים-נופיים של המקום יש להגיש תיעוד המתאר ומתעד את התפתחות המקום כחצר מרכזית פתוחה וכשטח ציבורי במרכז שכונת הבוכרים ההיסטורית, בתיאום מול מח' השימור. - צמחיה בוגרת: יש לסמן לשימור את כל העצים שאינם בתחום הבינוי המוצע ושהוגדרו כבעלי ערכיות גבוהה בסקר העצים שנערך לתכנית המוצעת. יש לבחון האם ניתן להעתיק עצים בוגרים קיימים שנמצאים בתחומי השטח המיועד לבינוי. - תשריט: בהתאם לעיל יש לסמן את העצים הרלוונטיים לשימור. - נספח הבינוי: בהתאם לעיל יש לסמן את העצים הרלוונטיים לשימור. - תנאים להיתר: מסמך תיעוד, הטמעת מפרט והנחיות לשמירת והגנת העצים ההיסטוריים לשימור במהלך העבודות. המסמך ומפרט ההנחיות יצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. החלטות הוועדה הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים : - גובה בינוי: מוצע בינוי הבולט מתוואי הקרקע הטבעית הקיימת בשצ"פ. תנאי למתן היתר יהיה תיאום נושא העיצוב וחומרי הגמר של האלמנטים המשתלבים בשצ"פ ובגינה ההיסטורית - תיעוד ושימור: בשל ערכיו האורבניים-היסטוריים והסביבתיים-נופיים של המקום יש להגיש תיעוד המתאר ומתעד את התפתחות המקום כחצר מרכזית פתוחה וכשטח ציבורי במרכז שכונת הבוכרים ההיסטורית, בתיאום מול מח' השימור. - צמחיה בוגרת: מדובר בגינה יחידה בשכונה מצטופפת ולכן לעצים הבוגרים בה חשיבות יתרה. יש לסמן לשימור את כל העצים שאינם בתחום הבינוי המוצע ושהוגדרו כבעלי ערכיות גבוהה או בינונית בסקר העצים (ובמיוחד עץ 29) שנערך לתכנית המוצעת. יש לבחון האם ניתן להעתיק עצים בוגרים קיימים שנמצאים בתחומי השטח המיועד לבינוי. - יש לבחון העתקת הטרפו לתת הקרקע כדי לייצר חזית נעימה לגן עם הפרעות מינימליות. - יש לבחון הצעת החנויות הציבוריות בתת קרקע. - תשריט: בהתאם לעיל יש לסמן את העצים הרלוונטיים לשימור. - נספח הבינוי: בהתאם לעיל יש לסמן את העצים הרלוונטיים לשימור. - תנאים להיתר: מסמך תיעוד, הטמעת מפרט והנחיות לשמירת והגנת העצים ההיסטוריים לשימור במהלך העבודות. המסמך ומפרט ההנחיות יצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.	

תיאור להצטרפות הוועדה המקומית
התוכנית מציעה הקמת אולמות רב תכליתיים בשטח תת"ק ברובם, עם גג ירוק, עבור מבנה ציבור (מנהל קהילתי) מתחת לשצ"פ. שינוי יעוד בחלקה מדרך מאושרת ושצ"פ לדרך מוצעת, מבנים, מוסדות ציבור ותחבורה ושצ"פ לשימוש תושבי השכונה. כיום בתחום התוכנית קיים שצ"פ המשמש גן עירוני וחניה המוצעים להריסה חלקית ולפיתוח ולבניית מבנה ציבור

בן 3 קומות תת"ק, וקומת מבנה כניסה מצומצם, וגג ירוק/גן ציבורי בשצ"פ לצורך תוספת שטחים למינהל הקהילתי הסמוך (בית דוידוף) תוך שמירה על הגן הציבורי ושימור עצים בוגרים קיימים.

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

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת להסדיר את יעודי הקרקע, בניית מבנה ציבור בן 3 קומות תת"ק וקומת מבנה כניסה וגג ירוק/גן ציבורי בשצ"פ המשמש כיום גן ציבורי וחנייה לצורך תוספת שטחים למינהל הקהילתי הסמוך (בית דוידוף) תוך שמירה על הגן הציבורי ושימור עצים בוגרים קיימים לשימוש תושבי השכונה

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מרום אנה		יום שלישי 15 אפריל 2024	

מספר סידורי: 34

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	950683
סוג דיון:	מתן תוקף לתכנית
מגיש התכנית:	שומאן בהייה
עורך התכנית:	קיימרי מחמד
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	23.2.2022
כתובת	אל בירוני , בית חנינה רח' אל-בירוני, בית חנינא, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30611	83	לא
30611	55	לא
30611	56	לא
30611	186	לא
30611	188	לא
30611	196	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

הגדלת מספר קומות ויחידות דיור ללא שינוי בזכויות הבנייה. 1. ביטול הבינוי המאושר בתכנית 605816 וקביעת בינוי חדש לשני בניינים חדשים למגורים, בהתאם לנספח הבינוי. 2. הגדלת מספר הקומות המרבי ל- 11 קומות מעל הכניסה ו- 4 קומות מתחת לכניסה. 3. הגדלת מספר יחידות דיור מרבי בשטח התוכנית ל- 48. 4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה. 5. קביעת קווי בניין חדשים. 6. קביעת הוראות להריסה. 7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית. 1. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
31/03/2022	

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : עפ"י תכנית האב לבית חנינא במגרשים בין 2-4 דונם ניתן לאפשר בינוי בהיקף של עד 320% מרבי, עד 10 קומות וזאת לאחר הפרשה לצרכי ציבור בשיעור של 30%. שטחה של תכנית 605816 המאושרת הינו בין 2-4 דונם וכי מגרש המגורים שהתקבל נשוא התכנית בנדון הינו לאחר הפרשה לצרכי ציבור כנדרש עפ"י המדיניות- ניתן להתייחס במקרה זה עפ"י שטח מגרש המגורים המאושר שהיה לפני אישור תכנית 605816, כך שניתן לאפשר בינוי עד 10 קומות, ללא תוספת שטחי בנייה ביחס למאושר. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם לכך. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי. יש לקבוע יחס של שינוי לתכנית 605816 ולהטמיע את הסעיפים הרלוונטיים מהתכנית הנ"ל במסמכי התכנית בנדון לרבות סעיפי שלביות הביצוע הנוגעים לפיתוח השצ"פ. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים (כל הבעלים במגרשים 48 ו-144 לפי תכנית מס' 7469 א) ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות יש לשמור על 6 מ' מרחק בין המבנים במגרש ולהציג את מרחק זה בתכניות בנספח	

הבינוי.	יש להציג את קווי הבניין בכל התכניות, בחתכים ובחזיתות.

תיאור למתן תוקף
התכנית מציעה תוספת קומות לשני בנייני מגורים, וקביעתן ל – 11 קומות מעל 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת, ושמונה יח"ד, סה"כ 48 יח"ד, ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות במגרש מאושר בתכנית 605816. התכנית בסמכות הועדה המקומית והוחלט להפקידה בתאריך 31.3.2022. לתכנית לא הוגשו התנגדויות אך היא נקבעה טעונה אישור השר בתאריך 11.12.2022. הערת השר - לצמצם את מס' הקומות בהתאם למדיניות של שכונת בית חניה ל- 8 קומות מעל חניה תת קרקעית. תוכנית האב של שכונת בית חניה שועפט טרם אושרה בוועדה מחוזית. לא ניתן לאשר תוספת קומות באופן נקודתי ללא בחינה מקיפה לתכנית הבניה המוצעת בתוכנית האב וללא אישור תוכנית האב ע"י מליאת הוועדה המחוזית. מגישי התכנית הגישו עתירה בתאריך 14.9.23 נגד ההחלטה לצמצם את מספר הקומות. ביום 6.12.2023 ניתן פס"ד בו נדחתה העתירה על הסף.

המלצת מהנדס העיר			
לאשר את התכנית למתן תוקף			
מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים לתת תוקף לתכנית. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להערת השר כדלקמן: לצמצם את מספר הקומות ל – 8 קומות מעל הכניסה הקובעת בכל חתר.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות	יום שלישי 15	

