

תאריך: 6/11/2024

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2024/13
שתתקיים בתאריך	13/11/2024 - יב חשוון תשפ"ה
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

9:30 תביעות פיצויים היטל השבחה:

1. תביעת פיצויים לתכנית 689760- הקמת מתחם עירוני מעורב רחוב יפו 45-47 פינת רחוב יעבץ 5 - גוש 30049 חלקה 27 .
2. תביעת פיצויים לתכנית 178129 - הקו הכחול הרכבת הקלה.

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
<u>1</u>	<u>11:00</u>	<u>976761</u>	גבעת שאול	התנגדויות	קביעת הוראות לחלוקה חדשה ושינוי הוראות בינוי	שלוסברג אליהו	ועדה מקומית
<u>2</u>	<u>14:00</u>	<u>1126135</u>	רמת שלמה	התנגדויות לפי 106 ב	תוספת שתי יח"ד והרחבת יח"ד ברח' גולדקנופף 39 ו-41	חיים בנימין בירנבאום	ועדה מקומית
<u>3</u>	<u>14:30</u>	<u>1235803</u>	רמות	התנגדויות	תוספת קומה ותוספות בניה בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד אהרון אשכולי 10-6	אברהם הכרמי	ועדה מקומית
<u>4</u>	<u>15:30</u>	<u>1070911</u>	מרכז העיר	הפקדה	התחדשות עירונית במתחם חסבון,	א.ב.נ.ר אבן ישראל רזידנס	ועדה מחוזית
<u>5</u>		<u>1251750</u>	רמות	הפקדה	פרוייקט מגורים בצפון מזרח שכונת רמות	אשר ברק	ועדה מחוזית
<u>6</u>		<u>1334069</u>	בית חנינה	הפקדה	הגדלת מס קומות ומס יח"ד	אברהמים קרי	ועדה מחוזית
<u>7</u>		<u>1190263</u>	בוכרים	התנגדויות	הגדלת זכויות ותוספת קומות למוסד ולמסחר ברחוב יחזקאל 31		ועדה מחוזית
<u>8</u>		<u>1118389</u>	גבעת שאול	התנגדויות	הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי	מורדות גבעת שאול בע"מ	ועדה מחוזית
<u>9</u>		<u>486</u>	פסגת	תכנית בינוי	לשכת רווחה ומעון	אגף נכסי	ועדה מקומית

		זאב		יום, רחוב חיל האוויר	העירייה עירית ירושלים	
<u>10</u>	<u>1280767</u>	גבעת שאול	תיקון החלטה להפקדה	תוספת מרפסות ברח' עמרם גאון 12 ואונקלוס 4	שמואל יוסוביץ	ועדה מקומית
<u>11</u>	<u>1286947</u>	רוממה אזור תעשייה	הפקדה	תכנית למבנה ציבור אהליאב 3		ועדה מחוזית
<u>12</u>	<u>1167758</u>	פסגת זאב מזרח	התנגדויות	הגבהת חלל גגות רעפים והרחבות דיור רח משה שמיר 19	רפי אבטליון	ועדה מקומית
<u>13</u>	<u>ב491</u>	קרית היובל	תכנית בינוי	בית ספר עמל רח' זנגוויל, קרית יובל	איתמר ברעזר מנח"ח	ועדה מקומית
<u>14</u>	<u>1312867</u>	בית הכרם	הפקדה	התחדשות עירונית ומבנה לשימור הארזים 4		ועדה מחוזית
<u>15</u>	<u>ב466</u>	נוה יעקב	תיקון החלטה להפקדה	גני ילדים ובית כנסת נווה הפסגה	אהרון דב מנח"ח פוקס	ועדה מקומית
<u>16</u>	<u>1216993</u>	בית חנינה	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	תוספת קומות ויח"ד, בית חנינה, ירושלים	עראב אבו רמילה	ועדה מחוזית
<u>17</u>	<u>1263821</u>	מורשה	תיקון החלטה להפקדה	תוספת קומה ושטחים ברחוב החומה השלישית 3	יעקב טאבור	ועדה מקומית
<u>18</u>	<u>1236876</u>	גילה	הפקדה	נופי גילה - מתחם אונטרמן, ירושלים		ועדה מחוזית
<u>19</u>	<u>1284660</u>	תלפיות מזרח	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	התחדשות עירונית במתחם ח, ארמון הנציב, ירושלים	הראל אלעזר	ועדה מחוזית
<u>20</u>	<u>1115450</u>	גוננים	התנגדויות	בין רחוב פת לקנאי הגליל	מינהל מקרקעי ישראל	ועדה מחוזית
<u>21</u>	<u>1274463</u>	רוממה	תיקון החלטה להפקדה	הריסת מבנים קיימים והקמת בנין חדש, 45 יח"ד ומסחר	מרדכי פרז	ועדה מקומית
<u>22</u>	<u>130310</u>	בית צפפה	הפקדה	הגדלת זכויות בניה ותוספת חזית	מוחמד חוסין חוסין	ועדה מחוזית

		מסחרית				
ועדה מחוזית		התחדשות עירונית - פנמה 4	הפקדה	קרית מנחם	<u>1241744</u>	<u>23</u>
ועדה מקומית	אורי אוזרט	תוספת עמודות מרפסות והרחבות	הפקדה	גבעת מרדכי	<u>1345354</u>	<u>24</u>
ועדה מחוזית		התחדשות עירונית ברחוב העילוי 10-2 וקורות העיתים 5	סעיפים 77- 78	קרית משה	<u>1307032</u>	<u>25</u>
ועדה מקומית	אגף מבני דת עיריית ירושלים	תוכנית לבית כנסת חדש	תכנית בינוי	רמת שרת	<u>490ב</u>	<u>26</u>
ועדה מקומית	פלפל נכסים ב.ה בע"מ פלפל נכסים ב.ה בע"מ	השלמת קומה ע"י סגירת חלל כפול ברחוב עם ועולמו 3	הפקדה	גבעת שאול	<u>1348978</u>	<u>27</u>
ועדה מקומית	מוהנד עומר	חלוקה מחדש בחלקה 39, בית צפפה	הפקדה	בית צפפה	<u>1303361</u>	<u>28</u>
ועדה מחוזית	קאהן יחיאל	התחדשות עירונית - שד הרצל 100-98	הפקדה	בית הכרם	<u>1246248</u>	<u>29</u>
ועדה מקומית	יעקב פוגל פוגל	תוספות בניה ברחוב יוסי בן יועזר 19	הפקדה	גוננים	<u>1329770</u>	<u>30</u>
ועדה מחוזית		מבנה מסחר ומגורים בדרך שועפאט 112	הפקדה	שועפט	<u>1346279</u>	<u>31</u>
ועדה מחוזית	ירושלים עיריית	שינוי יעודי קרקע לצורך סלילת כביש	הפקדה	ג'בל מוקאבר	<u>1144914</u>	<u>32</u>
ועדה מחוזית	יחיאל סגל	מורדות גילה - מגורים בפארק	הפקדה	גילה	<u>1319805</u>	<u>33</u>
ועדה מקומית	דוד עשוש	מגרשים 20-19 בגבעת המטוס	הפקדה	בית צפפה	<u>1293349</u>	<u>34</u>
ועדה מחוזית	גוטסמן אברהם	התחדשות עירונית פארן 4	תיקון החלטה להפקדה	רמת אשכול	<u>1225895</u>	<u>35</u>

מספר סידורי: 1

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	976761
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	אליהו שלוסברג
עורך התכנית:	איגרא גיא
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	29/6/2022
כתובת	גבעת שאול המתחם ממוקם בכניסה לגבעת שאול, בין הרחובות עקיבא אזולאי ממזרח לבין רחוב גבעת שאול מצפון.

גוש	חלקה	בשלמות
30160	77	לא
30160	96	לא
30160	98	לא
30230	36	לא
30259	99	כן
30259	88	כן
30259	85	כן
30259	73	כן
30259	36	כן
30259	142	לא
30259	100	לא
30259	95	לא
30259	92	לא
30259	90	לא
30259	87	לא
30259	83	לא
30259	80	לא
30259	74	לא
30259	65	לא
30259	44	לא
30259	35	לא
30259	4	לא
30259	159	לא
30259	160	לא
30259	161	לא
30259	162	לא
30259	163	לא
30259	164	לא
30259	165	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : תוכנית 101-0433805 קבעה גובה בינוי מקסימלי של 12 קומות ממפלס הרחוב העליון. כעת במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה מבוקש להגדיל את מספר הקומות אף ל-14 ללא שינוי בגובה המבנים וללא הגדלת שטחי בניה. אין סבירות לבקשה כגון זו ביחס לתוכנית אשר אושרה לפני זמן קצר. יש להסיר את הדרישה ממסמכי התוכנית. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר הקומות בתוכנית. חלופת תכנון למבנים בני 10 קומות הוגשה ונבחנה במחלקת התכנון. חלופה זו מבקשת להוסיף מבנה נוסף במגרש 1a (אשר מפוצל כעת לשני מגרשים 2a ו-3a) כפיצוי על החסרת הקומות. תוספת מבנה נוסף תביא לציפוף נוסף של המבנים לכדי מרחקים סבירים תכנונית והינה אפשרית לאור המגבלות הקיימות בתכנית המאושרת למרחק מינימלי שבין הבניינים. הוועדה מבקשת כי יתווסף סעיף להוראות כי גובה הבניינים לא יעלה על 10 קומות, נושא יקבע בסטייה נכרת יש להשלים טבלאות הקצאה ואיזון לשביעות רצון מחלקת היטלי השבחה ומחלקת נכסים. תנאי להפקדת התוכנית יהיה אישורם לתוכנית ולטבלאות האיזון והקצאה. הנחיות מיוחדות-מודגש בזאת כי כל הוראות התוכנית מספר 433805, לרבות שטחי בניה מרביים, קווי בניין, גובה הבינוי, סטייה ניכרת, תנאים להיתר ולטופס אכלוס, שלביות ביצוע אשר לא שונו במפורש בתוכנית 976761 זו, תמשכנה לחול ללא כל שינוי. 23/11/2022 הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה. תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין. התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאות מכל סוג שהוא. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. יש להוסיף סעיפים בתקנון לעניין חשמל לשעת חרום.	

שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.	
הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הצטרפותה כמגישת תכנית על מנת לקדם את תכנית האיחוד וחלוקה, הכוללת שטחים עירוניים במצב הנכנס ושטחים ציבורים משמעותיים במצב היוצא. הצטרפות העירייה תאפשר את קידום התכנית לאיחוד וחלוקה ותאפשר את יצירת המרחב הציבורי ושטחי הציבור המוצעים בתכנית. תנאי להצטרפות הוועדה להגשת התכנית יהיה הצגת חלופה של שינוי בבינוי ללא שינוי בנפח הבניה- כאשר כל המבנים לא יעלו על 10 קומות.	29/06/2022
התכנית יורדת מסדר היום.	31/05/2022

תיאור חדש להתנגדויות

מדובר בתכנית שאושרה בוועדה המחוזית להקמת שכונה חדשה הכוללת בנייני מגורים, בניין משרדים ושטחים נרחבים לצורכי ציבור.

התכנית אושרה בוועדה המחוזית כתכנית מתארית בלבד ונקבע בה כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית.

התכנית שהוגשה כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה.

מטרות התכנית:

1. קביעת הוראות איחוד וחלוקה שלא הסכמת כל הבעלים, לפי ס' 62 (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
2. הקטנה של מס' קומות בתאי שטח 40, a.3a2, ביחס לתכנית 101-0433850 מ-12 ל-10 מהרחוב העליון.
3. פיצול מגרש 1A לשני מגרשים
4. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה.
5. קביעת הוראות בגין שינוי גובה קומה מסחרית במגרש 40 מ-4 מ' ל-5.5 מ', ללא שינוי בגובה הכללי של הבנין.
6. כל יתר הוראות המאושרות לרבות שלביות הביצוע ימשיכו לחול.

התוכנית הופקדה בתאריך 20/10/2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 17/12/2023 .

לתוכנית הוגשו התנגדויות מתוכם אחת:

התנגדות מספר 1 : עו"ד שומר בשם יריב סיקרון בעל זכויות בחלקות 17 ו 44 בגוש 30259

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגד הוא בעל זכויות בחלקות אלה.
2. האופן שבו התכנית מוצגת ומטופלת הוא מטעה ופוגע בזכויות בעלי הקרקע שבתחום התכנית.
3. התכנית מקודמת על ידי יזם פרטי ולא בשותפות עם עיריית ירושלים.

4. היזם חיבת אליהו חתומה על מעין הסכם קומבינציה עם חלק מבעלי הזכויות במקרקעין ואין סיכוי שבעלי קרקע בודדים יוכלו לקדם את הבניה באופן עצמאי וגם העירייה אינה יכולה לשווק את הפרויקט שכן רוב השטח הוא בבעלות פרטית.
5. המתנגד אינו חתום על הסכם כזה עם היזמים- חיבת אליהו.
6. התכנית תהווך את בעלי הקרקע לבני ערובה בידי חיבת אליהו תאלץ אותם לוותר על חלק הארי מזכויותיהם ועלולה לגרור את חיובם במיסים בסכומים אדירים בכדי לממש את התכנית.
7. התכנית פוגעת במתנגד בכך שבעוד שכיום הוא בעלים יחיד של שתי חלקות הרי שהתכנית תהפוך אותו לבעלים במושע באחד מתאי השטח החדשים.
8. הפיכת המתנגד מבעלים יחיד לבעלים במושע לא באה לידי ביטוי בטבלת האיזון וההקצאה ובכך יש פגיעה קשה במתנגד.
9. התכנית מציעה תמורה מופרזת ובלתי סבירה לעירייה בגין זכויותיה במקרקעין נשוא התכנית.
10. תכנית 433805 המאושרת כללה בתחומה את הגשר של עקיבא אזולאי, לאור העובדה שהגשר הוא שטח ציבורי הוא הוא כחלק מהתמורה שניתנת לעירייה על פי התכנית, לאור הסרת הגשר מהתכנית הופחת שטחו מהתמורה לעירייה ובשל כך מקצה התכנית לעירייה חלקים גדולים ממגרש 40 בתכנית.
11. לא ברור למה הוסר הגשר מהתכנית, התכנית אינה יכולה לסטות מההוראות של התכנית המאושרת.
12. כל האמור בא על חשבונם של יתר בעלי החלקות בתכנית לרבות המתנגד שאמור לקבל חלקים גדולים יותר בתא שטח 40.
13. חלקי העירייה בתכנית הינם רובם ככולם דרכים ישנות, קיימות או מתוכננות שהמקומם התכנית כוללת מערכת חדשה של שטחים ציבורים שימסרו לעירייה וירשמו על שמה, שטחים אלה הם התמורה לעירייה ולא זכויות במגרש סחיר.
14. מגרש 40 צמוד לגשר ולא ניתן לבנות אותו ללא בניה של הגשר, דבר שאינו נמצא בשליטה של בעלי הקרקע ולכן המגרש אינו זמין לבניה ולא יהיה ניתן לממש אותו.
15. עובדה זו אינה באה לידי ביטוי בטבלת ההקצאה והאיזון.
16. חלקה 17 של המתנגד היא בעלת חזית רחבה (כ 20 מטר) הצמודה לרחוב גבעת שאול שהוא כביש ראשי.
17. המתנגד השקיע ב 25 שנים האחרונות בהיתר ובאישור סכומי בסף גבוהים מאוד בהכשרת החלקה שבבעלותו- עבודות מילוי, ישור וגידור של המגרש, הקמת קירות תמך, ריצוף בבטון מזוין, סלילת כניסות ויציאות, עבודות ניקוז ותשתיות מים חשמל וביוב- השקעה של כ 2 מיליון שקלים.
18. בהסדר בין המתנגד לוועדה המקומית בשנת 2012 הבעיה הוועדה המקומית הסכמה לשימוש חורג בחלקה כל עוד היא לא מוקעת בפועל.
19. כל הנושאים האלה אינם באים לידי ביטוי בטבלת איזון והקצאה.

20. התכנית חורגת מהוראות של תכנית 433805 ומבקשת לערוך בה שינויים בניגוד לחוק ובניגוד להחלטת הוועדה המחוזית.

21. הוועדה המקומית אינה מוסמכת לערוך שינויים אלה בתכנית.

התנגדות מספר 2 : עו"ד בועז מאירי בשם חנניה פרץ

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגד הוא בעלים של חלקות 19,20,46,47,48 בגוש 30259 .
2. ההתנגדות מוגשת מאחר והתכנית פוגעת באופן מהותי בזכויות הקניין של המתנגדים ואינן משקפות את השווי הראוי לזכויותיהן במקרקעין.
3. המתנגד יטען שהוא ישמור על זכותו להוסיף טענות חדשות וההתנגדות מובאת על קצה המזלג וזאת מכיוון שנכדו של המתנגד נפל במלחמת חרבות ברזל ונכדיו ובנו עדיין משרתים בחזית.
4. התכנית חותכת את תת חלקה 19 ותת חלקה 20 הורסת את אפשרות השימוש במגרש לחלוטין ולמעשה בטבלאות האיוון והחלוקה מפצה על המטרים שנלקחו בלבד.
5. הדבר משול לגריעת מטבח מדירה ומוריד את שווי הדירה למונחים אפסיים שכן אין כל יכולת לשימוש במגרש לאחר קטימת שטחו.
6. שימוש בארבע מאות מטרים משטח המבקש , הריסת תת חלקה 19 לחלוטין ותת חלקה 29 תוך חישוב בטבלת האיוון בפיצוי של 100 מ"ר בנוי היא עושק של ממש ופגיעה אנושה בזכויות הקניין של המתנגד.
7. בחלוקתיו של המתנגד מגולמים חסכונות חייו ועתיד ילדיו ונכדיו ולא יעלה על הדעת שכל זה ייפגע.
8. מבוקש לערוך חישוב מחדש של ערי שווי מ"ר שישמש לצורכי התכנית ביחס לכפל שטח המגרש או לרובו לאור הפגיעה זו.

התנגדות מספר 3 : גדעון בן יוסף

עיקרי ההתנגדויות:

1. בעלים של חלקה 18 בגוש 30259 .
2. לאחר בדיקת טבלאות ההקצאה וחוות דעת שמאי הוועדה שצורפה הם ובחינת נתוני התכנון מצאנו כי לא הובאו בחשבון בתכנית היבטים מסוימים שאילו היו נלקחים בחשבון הייתה מתקבלת מסקנה אחרת באשר להקצאה הראויה לחלקה שבנדון.

3. על פי תכנית המתאר ייעוד הקרקע "שמורת טבע" - התכליות המותרות הינן ייעור, חקלאות וגננות. כמו כן הותרה הקמתם של בניינים הכרוכים בנ"ל, באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית
4. בעקרונות השומה לא הובאה בחשבון העובדה שבהתאם להוראות תכנית ירושלים – 2000 המהווה מדיניות תכנונית הייעוד המתוכנן של כל החלקות בקו הכחול משתנה לייעוד סחיר.
5. לטענת המתנגד על פי הרצף התכנוני הראוי ועל פי הדרך הראויה לקביעת השווי היחסי יש לראות את המצב הקודם כקרקע בעלת משקל זהה בכל היעודים השונים (קרי מקדם 1 לקרקע ביעוד שמורת טבע, דרך וש.צ.פ.).
6. הטענה מתייחסת למקדם השונה שנקבע לייעוד שצ"פ ודרך בהשוואה לייעוד לשמורת טבע.
7. בהתאם לסעיף 188 לחוק התו"ב דרכים גנים ושמורות טבע – כולם "צרכי ציבור". לפיכך, גם על פי המישור המשפטי אין מקום לאבחנה שנעשתה.
8. שמאי התכנית חישב את משקל הדרך – 10% משווי קרקע לא סחירה ולא זמינה לבניה בניגוד לקווים המנחים לעריכת שומות לדרכים 2008. שמאי התכנית חישב שווי קרקע לשמורת טבע ובכך שגה/סטה ביחס לקווים המנחים וביחס לנומרה המשפטית - כלכלית מקובלת. הואיל והדרך משרתת את המתחם העירוני (הדרך אמורה הייתה לשרת בעיקר את גבעת שאול) אזי יש לגזור את שוויה משווי המגרשים "הנהנים" מקיום הדרך.
9. לגבי השצ"פ – לטענת השמאי המתנגד לא ברור מדוע שמאי התכנית בחר לערוך אבחנה בין היעודים שצ"פ לשמורת טבע ואם קיים הבדל הרי ששווי שצ"פ צריך להיות גבוה יותר שכן, שמורת טבע אינה רק "יעוד בתכנית" אלא הינה בעלת מאפיינים בסיסיים פיזיים וגיאוגרפים שלא נתונים לשינוי.
10. שטח החלקה כולה הוא 1229 מ"ר ובתחום האיחוד וחלוקה נכללים רק 9623 מ"ר מתחום החלקה בלבד, לטענת המתנגד אין מקום להותרת שארית החלקה (266 מ"ר) שנותר מחוץ לקו הכחול של התכנית. הותרת שארית החלקה מחוץ לקו הכחול – משמעותה – שווי אפס לשארית זו.
11. בהתאם לתקן 15 בסעיף 6.5 נקבע: "השמאי יביר בחשבון את השפעתן של הפקעות העבר ככו והפקעות אלה משפיעות על שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון במצב הנכנס" ולכן שצאי התכנית היה צריך לקחת בחשבון מקדם לשווי הנכס בשיעור של 1276 מ"ר המשקלל זאת.

התנגדות מספר 4: עו"ד שומר בשם מיכאל חבקין בעלים של חלקה 37 בגוש 30259

עיקרי ההתנגדויות:

1. מעמדו של המתנגד שונה מהותית מכל יתר בעלי הזכויות האחרות בתכנית מכיוון שמשפחתו מתגוררת כבר 95 שנה בחלקה.

2. סבו של המתנגד רכש את החלקה בשנת 1925 והיה הנתיישוב הראשון בגבעת שאול.
3. לא ניתן להתייחס לחלקה כחלקה שייעודה שמורת טבע - על החלקה קיים מבנה מגורים חוקי עוד משנת 1925. המתנגד מתגורר בחלקה שנים רבות. וקיבל את החלקה בירושה. כיום המשפחה המורחבת (צאצאיו של מר חבקין ז"ל) - גרה במקום. לא ניתן להתייחס לחלקת המתנגד כחלקה בייעוד "שמורת טבע" ויש להכיר בה כחלקה המיועדת למגורים כנהוג לגבי יישובים שהוקמו לפני קום המדינה וללא קשר לייעוד התכנוני הפורמלי שנקבע לאחר מכן ונוכח העובדה כי בתב"עות קודמות המבנה מסומן כמבנה קיים.
4. מצב התשתית המשרתת את החלקה ומצב המבנה (הכולל בריכת שחיה) טוב מאד ואין בסיס לטענה כי יתרת חייו הכלכליים של המבנה קצרה. יש לפצות את המתנגד עבור כל עבודות הפיתוח שבתחום החלקה
5. אין להתייחס לבנוי בחלקה (לאחר 1951) כבניה בלתי חוקית. לטענת המתנגד לכל הפחות יש להתייחס למה שנבנה לפני כניסתה לתוקף של תכנית המתאר (1959), בניה של 210 מ"ר על פי חו"ד ותצ"אות, כבניה חוקית. צו ההריסה משנת 2003 לא כולל את הקומה השניה במבנה. יש להעניק למתנגד פיצוי מלא עבור כל הבנוי בחלקה.
6. עיריית ירושלים מנעה מהמתנגד להגיש תכנית נקודתית על חלקתו וביקשה תכנון כולל של השטח.
7. למרות שהצליח לאסוף בעלים של כ 10 דונם הודיעה העירייה כי היא לא תתמוך בתכנית ביוזמה פרטית.
8. על אף האמור לעיל במסגרת התכנית המופקדת פועלת העירייה בניגוד לעמדה שהציגה בפני המתנגד ומשתפת פעולה עם יזם פרטי אשר אמור לגרוף את רוב הרווח הכלכלי שתניב התכנית.
9. העירייה גרמה למתנגד הוצאות כספיות רבות, בזבז עצום של זמן ומנאץ ואף מנעה ממנו לפעול למימוש עצמי של הפוטנציאל הגלום בחלקתו ולהפקת הרווח הכרוך בכך .
10. נוכח פעולות שנקט לקידום תכנון בידיעת הוועדה המקומית והסכמתה מבקש המתנגד שחלקתו תוצא מגבולות הקו הכחול של התכנית על מנת שיוכל לפעול בעצמו עם שכנים המעוניינים בכך. לחילופין יש לפצותו על הוצאותיו אלה.
11. היזם חיבת אליהו חתומה על מעין הסכם קומבינציה עם חלק מבעלי הזכויות במקרקעין ואין סיכוי שבעלי קרקע בודדים יוכלו לקדם את הבניה באופן עצמאי וגם העירייה אינה יכולה לשווק את הפרויקט שכן רוב השטח הוא בבעלות פרטית.
12. המתנגד אינו חתום על הסכם כזה עם היזמים- חיבת אליהו.
13. התכנית תהווך את בעלי הקרקע לבני ערובה בידי חיבת אליהו תאלץ אותם לוותר על חלק הארי מזכויותיהם ועלולה לגרור את חיובם במיסים בסכומים אדירים בכדי לממש את התכנית.
14. המתנגד הוא היחיד מכל הבעלים שבתחום התכנית שייאלץ לפנות את ביתו בכפיה ובניגוד לרצונו בשל אישור התכנית .

15. במקום הנכס האיכותי והייחודי שבבעלותו יקבל המתנגד מספר דירות בבית משותף ששווין מבחינת איכות החיים ומבחינה סנטימנטלית וכלכלית נמוכה בהרבה ובנוסף הוא עלול לשם סכומי כסף גדולים בגין מס שבח והיטל השבחה.
16. בהקשר זה יודגש כי המתנגד הוא אדם מבוגר המוכר על ידי הביטוח הלאומי כבעל נכות של 73.14 אחוז קבועה.
17. לטענת המתנגד התוכנית פוגעת בו גם בכך שהוא כיום בעלים יחיד והתכנית מקנה לו זכויות במושע. התכנית פוגעת במתנגד אך לא מביאה זאת לידי ביטוי בשומה.
18. לטענת המתנגד הוא יאלץ להמתין שנים רבות למימוש התכנית עד לקבלת התמורה.
19. מכל האמור לעיל עולה כי התכנית כופה על המתנגד עסקה גרועה בתנאים לא הוגנים ובכך פוגעת באופן חמור בזכות הקניין של המתנגד שהיא זכות יסוד ואין כל הצדקה חוקית או מוסרית לכפות זאת עליו.
20. לחילופין מבוקש כי טבלת ההקצאה של התכנית תשונה ותעניק למתנגד פיצוי מלא והולם עבור חלקתו עבור כל הבנוי בה בהתאם לערכים של השמאי גיל יזרעאלי.
21. יש להביא בחשבון את ההשקעות הרבות שהשקיע המתנגד בקידום תבע במקום בעידוד העירייה – השקעות אשר ירדו לטימיון.
22. התכנית מעניקה תמורה בלתי סבירה לעיריית ירושלים.
23. התכנית המחוזית (0433805) אושרה כשהיא כוללת גשר מעבר. גשר זה הובא בחשבון כחלקה מהתמורה שניתנה לה תמורת חלקיה במקרקעין. התכנית החדשה אינה כוללת גשר. נוכח כך, הופחתו שטחי התמורה ובשל כך מקצה התכנית במצב היוצא חלקים גדולים מאלו שיש לעירייה לכאורה במצב הנכנס. לטענת המתנגד לא ברור כיצד התכנית החדשה מבטלת גשר שנקבע בתכנית המחוזית.
24. לטענת המתנגד הדרכים החדשות הן התמורה לעיריית ירושלים ואין מקום ליתן זכויות לעירייה גם במגרשים פרטיים וסחירים.
25. לטענת המתנגד התכנית המוצעת חורגת מהוראות התכנית המחוזית (הגדלת מס' בניינים/ שינוי גובה בניינים/ שינוי גובה הקומה המסחרית) ומנוגדת להחלטה המאשרת אותה. הועדה המקומית אינה מוסמכת לאשר תכנית שמשנה תכנית שאושרה בוועדה המחוזית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית ממליצים לוועדה המקומית לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:

1. מכיוון שהטענות הם טענות משפטיות ושמאיות התקבלו חוות דעת של שמאית מטעם השמאית העירונית ועו"ד מטעם הלשכה המשפטית העוונות לטענות.
2. חוות הדעת מצורפות כנספחים והם מהוות את המלצת מהנדס העיר לוועדה המקומית.
3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שלטענת המתנגדים רשות מקומית שבבעלותה מקרקעין בייעוד ציבורי, שנרכשו על ידי בעסקה מרצון, אין לה זכות לקבל מגרשי תמורה בייעוד סחיר מכוחה של טבלת הקצאה ואיזון במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ויש לרשום את כל החלקות שבבעלותה כולן "מתחת לקו".
4. סקירה משפטית רלוונטית
5. סעיף 8.6 בתקן 15, קובע כדלקמן:
"מגרשים שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא."
6. על פי נוסח סעיף 8.6 - מגרש בייעוד ציבורי בבעלות רשות מקומית במצב הנכנס אל תכנית האיחוד והחלוקה אינו אמור להקצות זכויות לבעל הקרקע. עניין זה נקבע, כאמור, בתקן 15 שהוא בעל מעמד מחייב לצורך הכנת טבלאות הקצאה ואיזון בתכניות איחוד וחלוקה.
7. תקן 15 אינו בגדר דבר חקיקה, אך בהינתן שהתקן פורסם על ידי הוועדה לתקינה שמאית שליד מועצת שמאי המקרקעין, בשיתוף עם משרד המשפטים, קובעת ההלכה כי יש בו להוות "קובץ הנחיות רב משקל" באשר לדרך הפעולה הנכונה והמקובלת מהבחינה המקצועית ומעמדו של תקן 15 הוא כמעמדן של הנחיות פנימיות בעבור שמאי מקרקעין אשר פועלים מטעמם של מוסדות התכנון.
8. יחד עם זאת נוכח הוראת סעיף 10 בתקן 15, שעניינו "סטיה מהתקן", רשאי שמאי התכנית לסטות מהוראות התקן 15 במקרים המתאימים ונקדים את המאוחר - כזה הוא המקרה דנן.
9. מהנימוקים שיפורטו להלן, במקרה דנן, חלקות שנרכשו על ידי העירייה מגורמים פרטיים במכר חופשי, יש לכלול אותן מעל הקו בטבלת ההקצאה והאיזון.
10. כפי שיפורט להלן, נסיבות המקרה דנן, מצדיקות לקבוע כי קרקעות שהרשות המקומית רכשה בשוק חופשי מגורם פרטי ושייעודם במצב הנכנס "שמורת טבע" יש לרשום אותן מעל הקו מהטעמים כדלקמן:
א. במקרה דנן במצב הנכנס כמעט 100% משטח התכנית ייעודו ציבורי לשמורת טבע ובמצב היוצא ב – 80% משטח התכנית מיועד לצרכי ציבור. העבודה שכמעט כל שטח התכנית ייעודו שמורת טבע משמעותה כי כלל החלקות (ללא הבדל בזהות הבעלים) תרמו תרומה ממשית לטובת

הציבור ו/או להשבחתה של הקרקע במתחם.

ב. והמגרשים שבבעלות הרשות המקומית תרמו למסת הזכויות היוצא תרומה זהה לזו שתרמו המגרשים הפרטיים. במקרה שלפנינו הכללת החלקות שבבעלות הרשות המקומית נוגסת בצדק בעוגת הזכויות הפרטיות, שעה שכל החלקות לרבות חלקות העירייה תרמו את אותו חלק למסת הזכויות היוצאת, כפי שנדרש מהבחינה התכנונית. במקרה דנן חלקות שנרכשו על ידי הרשות המקומית "תורמות" לתכנית כמו כל חלקה אחרת שמצויה בבעלות פרטית וייעודה שמורת טבע.

על כן אין כל הצדקה להבחנה בין לבין חלקות שייעודן זהה והן נותרו בבעלות פרטית.

ג. במקרה דנן, שיקולי צדק חלוקתי תומכים בהקצאה בגין מצב נכנס של חלקה שהיתה בייעוד ציבורי לשמורת טבע בבעלות הרשות מקומית ונרכשה בעסקה מרצון בשוק החופשי. כל תוצאה אחרת למעשה תביא לפגיעה בעקרונות של צדק החלוקתי, שכן, אם החלקות שנרכשו על ידי הרשות המקומית מגורמים פרטיים, תרשמנה מתחת לקו, בעלי הזכויות הפרטיים האחרים, הנותרים בתחום האיחוד והחלוקה, ייהנו מסל תמורה גדול יותר ללא הצדקה וזכות שבדין ואך ורק בשל כך ששכן אקראי מחלקה סמוכה, מכר בזמן כלשהו זכויותיו בשוק החופשי ורכשת החלקה הינה הרשות המקומית. אין כל הצדקה משפטית או הנובעת בשיקולי צדק חלוקתי להתעשרות של בעלי הזכויות בתחום התכנית רק בשל זהות רוכש חלקות בשוק חופשי.

ד. יוסבר כי במקרה בו עיריית ירושלים לא היתה רוכשת את הזכויות מבעלי הזכויות הפרטיים, אותם בעלי זכויות והחלקות שבבעלותם, היו נכנסים מעל הקו והיו מקבלים תמורה יחסית מתוך סל התמורה בגין זכויותיהם במסגרת טבלאות האיזון. אין כל הצדקה כי העברת הזכויות לרשות המקומית במכר חופשי בשוק חופשי תצמצם את מס' הנהנים מסל התמורה ותגדיל את חלקו של כל אחד מהם.

ה. בנוסף, בנסיבות התכנית דנן, אין הבדל בין סוג הקרקע שתורמת הרשות המקומית לתכנית שנרכשה על ידה ביעוד "שמורת טבע" לבין סוג הקרקע שתורמים הפרטיים לתכנית שייעודה אף הוא "שמורת טבע". במקרה בו הרשות המקומית כבעלים תורמת את החלק הארי בתחום התכנית, כאשר כל אחד מבעלי הזכויות האחרים תורמים, כל אחד כבעלים בנפרד, שטח קטן יותר, אין מקום להבחנה בין הרשות המקומית לבעלים הפרטיים אחרים והאמור עולה בקנה אחד עם סיפא סעיף 8.6 לתקן 15.

ו. במקרה דנן, כאמור, החלקות שבבעלות עיריית ירושלים, כמו כל החלקות בתחום התכנית נרכשו בייעוד - שמורת טבע. אין מקום להשוואה בין חלקה שייעודה לכתחילה שמורה טבע (בייעודן של יתר החלקות) לבין חלקה שייעודה שטח ציבורי פרוגרמתי והיא נכללת בתכנית איחוד וחלוקה בה החלקות האחרות ייעודן הנכנס אינו ציבורי.

ז. קיים ההבדל מהותי ומובהק בין שטח שייעודו שטח ציבורי שנקבע בתכנית (שב"צ דרך או שצ"פ)

(להלן: "שטח ציבורי פרוגרמתי"), לבין שטח שהינו ביעוד "שמורת טבע" בנסיבות העניין. שצ"פ, שב"צ או דרך מהווים שטחים מפותחים ומתוכננים, מעשה ידי אדם, תוך התייחסות פרוגרמטית לשטח הנדרש לטובת התושבים בסביבה. להבדיל, ייעוד שמורת טבע במקרה דנן דומה במהותו לייעוד קרקע פתוחה בשולי השכונות "שאינה מתוכננת" או מהווה שטח נוף פתוח. לכן היא בעלת פוטנציאל לפיתוח, ונראה כי גם בשל הבדל זה אין מקום להתייחס לחלקות שייעודם שמורת טבע כאל שטח ציבורי מתחת לקו

ח. יצוין כי בסביבת התכנית, במהלך השנים שונה ייעודן של מספר חלקות שהיו ביעוד שמורת טבע בסביבה, לפיתוח. עובדה זו תומכת במסקנה לפיה במקרה דנן מדובר בקרקע זמינה לשינוי ייעוד סחיר בשולי השכונה. (ר' תכנית מס' 6626 – שינוי ייעוד שטח שמורת טבע לאזור מגורים מיוחד, תכנית 13423 שינוי ייעוד ממשורת טבע למגורים ומבנים ומוסדות ציבור).

ט. עוד יצוין כי על פי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, תשנ"ח-1998 שמורת טבע בדרך כלל הינה אזור טבעי שמטרתו לשמר את צביונו הטבעי של החי והצומח בו: "שמורת טבע" – שטח שבו נשמרים חי, צומח, דומם, קרקע, מערות, מים או נוף, שיש בהם ענין מדעי או חינוכי, מפני שינויים בלתי רצויים במראם, בהרכבם הביולוגי או במהלך התפתחותם, ואשר שר הפנים הכריז עליו, בהתאם להוראות סעיף 22, שהוא שמורת טבע...". מבדיקה על פי מפת שמורות הטבע והגנים עולה כי במתחם התכנית לא הוכרזה שמורת טבע בהתאם לחוק האמור לעיל. גם עובדה זו מחזקת את המסקנה כי ייעוד שמורת טבע במקרה זה דומה במהותו לייעוד קרקע פתוחה בשולי השכונות "שאינה מתוכננת" או מהווה שטח נוף פתוח ולכן היא בעלת פוטנציאל לפיתוח.

11. לסיכום ההמלצה היא לדחות את ההתנגדויות:

א. בנסיבות בהן, במצב הנכנס, כמעט 100% משטח התכנית ייעודו ציבורי לשמורת טבע וכל החלקות לרבות חלקות העירייה תרמו את אותו חלק למסת הזכויות היוצאת, שיקולי צדק חלוקתי מובלים למסקנה כי יש לכלול את חלקות העירייה מעל הקו ואין כל הצדקה להבחנה בין לבין חלקות שייעודן זהה והן נותרו בבעלות פרטית. בהתאם לאמור, התמורות שקיבלה עיריית ירושלים, אינן מופרזות והן משקפות את חלקה היחסי במצב הנכנס.

ב. כל תוצאה אחרת למעשה תביא לפגיעה בעקרונות של צדק החלוקתי ולהתעשרות בעלי הזכויות האחרים במתחם האיחוד והחלוקה ללא הצדקה. במקרה דנן אין הצדקה כי העברת הזכויות לרשות המקומית במכר חופשי בשוק חופשי תצמצם את מס' הנהנים מסל התמורה ותגדיל את שיעור חלקו של כל אחד מהנותרים במצב היוצא.

ג. יתר על כן, במקרה בו הרשות המקומית כבעלים תורמת את החלק הארי בתחום התכנית בנסיבות אלה אין הצדקה לקבוע כי זכויות הרשות תרשמנה כולן מתחת לקו. ייעוד של שמורת

טבע דומה במהותו לייעוד קרקע פתוחה בשולי השכונות "שאינה מתוכננת" או מהווה שטח נוף פתוח, לכן, בהבדל משטח שייעודו בנייני ציבור, היא בעלת פוטנציאל לפיתוח ועל כן גם מטעם אין הצדקה לקבוע כי זכויות הרשות תרשמנה מתחת לקו. טעם נוסף לרישום הזכויות מעל הקו הינו העובדה שהרשות המקומית אינה יזמת התכנית והשינוי התכנוני אושר על ידי הוועדה המחוזית בתוכנית נפרדת.

12. בשל כל הנימוקים כפי שפורטו לעיל, שיקולי מדיניות תכנונית, שיקולי צדק חלוקתי ואף ההנחיות המקצועיות שמגולמות בתקן 15, יש לדחות את ההתנגדויות בהקשר זה ולקבוע כי מגרש בייעוד ציבורי לשמורת טבע (ייעוד תקף) אשר מצוי בבעלות רשות מקומית כמתרוכה או שנרכש על ידה בשוק החופשי, שעה שניתן לומר כי ייעוד הקרקע דומה במהותו לייעוד קרקע פתוחה בשולי שכונות בעלת פוטנציאל לפיתוח, ייכלל בטבלת ההקצאה והאיזון, קרי, יימצא מעל לקו, כפי שנעשה בטבלאות האיזון המופקדות.

התנגדות: גדעון בן יוסף, חלקה 18 גוש 30259

13. **לדחות את ההתנגדות** לעניין סעיף 5.1א- הרצף התכנוני והדרך הראויה לקביעת השווי היחסי: ערב אישורה של תכנית 433805 ע"פ מתאר 2000 המהווה מסמך מדיניות, המקרקעין בתחום אזור למגורים. בטבלת ההקצאה נקבעו מקדמי שווי שרירותיים בין יעודי שמורת טבע/ שצפ/ דרכים בהתעלם ממתאר 2000 כקרקע לתכנון בעתיד למגורים. הדרישה: יש לראות את המצב הקודם כקרקע במשקל זהה בכל היעודים השונים (קרי מקדם 1 לקרקע ביעוד שמורת טבע, דרך וש.צ.פ).

מגישי התכנית מתחייבים לרשום הערת אזהרה לטובת עיריית ירושלים בעניין ביצוע והקמת מבני הציבור - שווי החלקות הינו בהתאם לייעודן במצב הנכנס ולא ע"פ תכנית מתאר 2000 המהווה מסמך מדיניות. בנסיבות העניין קרקע בייעוד "שמורת טבע" דומה במהותה לקרקע בייעוד קרקע פתוחה בשולי השכונות בעלת ציפייה לשינוי תכנוני. להבדיל, שטחי ציבור כגון שב"צים שצ"פים ודרכים הינן קרקעות בייעוד ציבורי הנשען על צרכים פרוגרמטיים וככאלה הפוטנציאל לפיתוח שלהם נמוך יותר.

על כן מוצע לדחות את ההתנגדות לפיה יש לתת משקל זהה לכל היעודים השונים.

14. **לדחות את ההתנגדות** לעניין סעיף 5.1ב- המישור הנורמטיבי בהיבט המשפטי, אין הבדל בין קרקע לדרך/שצ"פ/ שמורת טבע- כולן יעוד צרכי ציבור שהוועדה המקומית יכולה להפקיע ולכן אין לבצע אבחנה ביניהם, אין בהם שימוש כלכלי ראוי מלבד הנובע מ"פוטנציאל" לשינוי יעוד עתידי ולכן צ"ל מקדם 1 לקרקע ביעוד שמורת טבע /דרך/ שצ"פ. - לעניין יעוד שמורת טבע, יובהר כי אין המדובר בקרקע שהוכרזה כשמורת טבע על פי חוק הגנים הלאומיים. כאמור לעיל, הקרקע שביעוד "שמורת טבע" הינה בעלת פוטנציאל לפיתוח.

העובדה כי שמורת הטבע שונה ייעודה בתכנית, שומטת הקרקע תחת הטענה כי שמורת טבע אינה ייעוד בתכנית אלא הינה בעלת מאפיינים בסיסיים פיזיים וגיאוגרפים שלא נתונים לשינוי.
כמו כן, העובדה שמותר להפקיע מקרקעין ביעודים אלה שנחשבים ייעוד לצרכי ציבור אין בה לבסס את הטענה כי שווים זהה לכתחילה, גם בעת הפקעה כל יעוד מקבל את השווי שלו ואין גזירה שווה מעצם ההפקעה.

15. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין סעיף 5.1ג- קביעת היחסיות בין היעודים הציבוריים.

שווי קרקע לדרך:

שמאי התכנית חישב את משקל הדרך 10% משווי קרקע לא סחירה ולא זמינה לבניה בניגוד לקווים המנחים. הואיל והדרך משרתת את המתחם העירוני אז יש לגזור את שוויה מהמגרשים "הנהנים" ממקום הדרך.

דרכים ושצ"פ מול שמורת טבע:

שמורת טבע הינה היבט פיסי קבוע שלא ניתן לשינוי בעוד שצ"פ ודרך ניתנים לשינוי בהליכי תכנון ולכן משקל שווי שמורת טבע הוא הנמוך מבניהם. מוצע לדחות את ההתנגדות אך להטמיע בנספח העקרונות את ההסבר של שמאי התכנית.

שווי הדרך נגזר משווי דונם שמורת טבע המהווה את היעוד השכיח בתכנית. כאמור לעיל, יעוד זה הינו בעל ציפייה לשינוי תכנוני.

כמו כן הדרך במצב הנכנס אינה מהווה דרך עירונית המשמשת גישה ליעודים סחירים ולכן שווי הדרך נגזר מהשווי בסביבה, קרי שמורת טבע, במפורט בגורמים והשיקולים בנספח עקרונות האיחוד והחלוקה.

ובהתייחס לשמורת טבע כיעוד מובהק של צרכי ציבור, הרי שאין מדובר בקרקע שהוכרזה כשמורת טבע על פי חוק הגנים הלאומיים והיא בעלת פוטנציאל לפיתוח.

לאור האמור מוצע לדחות את ההתנגדות.

מעיון בהתייחסות שמאי התכנית למקדמי השווי ביעודים הנכנסים, לא מצאתי מקום להתערב במקדמים. שכן "מקדמי השווי היחסיים שנקבעו הנם ביחס לאותה סביבה אותה הם משרתים" מוצע כי דברי ההסבר של שמאי התכנית להתנגדות (מסמך השמאי חזקיה העצני מיום 31.10.24),

סעיף 2, עמ' 2 יוטמעו בנספח העקרונות.

כמו כן ולאור הוראת סעיף 6.15(2) בתכנית 433805 הקובעת כי שווים של החלקות הנכנסות בטבלאות ההקצאה והאיזון של תכנית האיחוד והחלוקה שתוכן לשטח ההנחיות המיוחדות יקבע בהתאם לשווין ערב תכנית זו (ע"פ יעודן הקודם, טרם אישור תכנית זו) הכוונה לתכנית 433805 משנת 2020, להלן יעודי הקרקע בסביבת הנכס.

16. **לדחות את ההתנגדות** לעניין עקרונות לשווי מצב נכס

שטח החלקה 1,229 מ"ר, השטח הנכלל באיחוד והחלוקה הינו 963 מ"ר - תחום האיחוד והחלוקה הוגדר בתכנית 433805 משנת 2020 בסימון אזור הנחיות מיוחדות, ובהתאם להוראות סעיף(1) 6.15 בתקנון נקבע כי בשטח המסומן בתשריט תחת "הנחיות מיוחדות" תוכן תכנית לאיחוד וחלוקה. כמו כן השטח מושא התנגדות לא נכלל בתחום האיחוד והחלוקה שנקבע בתכנית 433805. וסיווגו נקבע עוד בתכנית מס' 5246/ב כדרך ונותר ביעוד דרך גם בתכנית 433805. נספח ההקצאה והאיזון מתייחס לשטחים הכלולים בתחום האיחוד והחלוקה ועל כן מוצע לדחות את ההתנגדות.

התנגדות: מיכאל חבקין, חלקה 37 בגוש 30259

17. לדחות את ההתנגדות בעניין סעיף 3- לא ניתן להתייחס לחלקה כחלקה שיעודה שמורת טבע, על

החלקה קיים מבנה מגורים חוקי עוד משנת 1925.

מאז ועד היום מתגוררים בחלקה צאצאיו של חבקין ז"ל.

הבעלים השקיעו משאבים בשיפוץ ובתחזוקת המבנים המצויים בחלקה, בביצוע עבודות פיתוח והתשתית בחלקה ובסביבתה.

ביתו של המתנגד הינו בית מגורים איכותי במיוחד, וילה פרטית עם בור מים שהוסב לבריכה ותשתיות מלאות. מצב המבנה והבריכה טוב מאד ואין בסיס לטענה כי יתרת חייו הכלכליים של המבנה קצרה ויש להכיר בשווי המלא של הבנוי בהתאם למצבו.

לפיכך לא ניתן להתייחס לחלקת המתנגד כחלקה ביעוד "שמורת טבע" ויש להכיר בה כחלקה המיועדת למגורים כנהוג לגבי יישובים שהוקמו לפני קום המדינה וללא קשר ליעוד התכנוני הפורמלי שנקבע לאחר מכן ונוכח העובדה כי בתב"עות קודמות המבנה מסומן כמבנה קיים. - יעוד החלקה כשמורת טבע נקבע עוד בתכנית מתאר 62, בהתאם לתכנית המתאר 62 שימושים שקדמו לתכנית יותר להמשיך ולהשתמש בהם, וכל עוד אין שינוי בבעלויות.

בשווי המצב הנכנס הובא השווי הבנוי בהתאמה להוראות תכנית מתאר 62, תוך ששווי הקרקע הינו בהתאם ליעוד המאושר במקרקעין.

שינוי בחזקתם, בבעלותם של אותה הקרקע או של אותו הבנין. כאן שינוי הבעלות והחזקה ליורשים, אף היא תומכת בדחיית ההתנגדות שכן הוראות המתאר באה לשמור על זכות השימוש או המחזיק בעת כניסת תכנית מתאר 62 לתוקף.

בהתייחס לשווי המחוברים, בריכת השחייה נבנתה ללא היתר ועל כן לא הובאה בשווי.

בהתאם לנספח ההקצאה והאיזון שנערך בהתאם להוראות תקן 15. כאמור בהתייחסות שמאי התכנית ונספח העקרונות ניתן שווי של 10,500 ₪ למ"ר בגין תרומת מחוברים במצב נכנס, לא מצאתי מקום להתערב בקביעה זו.

18. לדחות את ההתנגדות בעניין סעיף 4- השטחים הבנויים שיש להביאם בשווי מצב נכנס, אין להתייחס לבנוי בחלקה (לאחר 1951) בבניה בלתי חוקית. לטענת המתנגד לכל הפחות יש להתייחס למה שנבנה לפני כניסתה לתוקף של תכנית המתאר (1959), בניה של 210 מ"ר על פי חו"ד ותצ"אות, בבניה חוקית.

צו ההריסה משנת 2003 לא כולל את הקומה השניה במבנה. יש להעניק למתנגד פיצוי מלא עבור כל הבנוי בחלקה. בהתאם לנספח ההקצאה השטח הבנוי הינו על בסיס תצ"א משנת 1951 וע"ב אדריכל אשר קבע כי השטח הבנוי הינו 106 מ"ר.

יופנה לכך שהמתנגד הציג בפני הועדה המחוזית בהליכי התנגדות לתכנית 433805, חוות דעת מומחה מיום 29.8.18, במסגרתה נטען כי שטח הנכס המקורי הינו 106 מ"ר וכי שאר התוספות מאוחרת ובנו במהלך שנות ה 80.

במענה לטענה כי שטח בית המגורים הבנוי בשנת 1957 עמד על 210 מ"ר, בשתי קומות, קומה תחתונה 118 מ"ר ועליונה 59 מ"ר. ולמבנה המגורים היה צמוד מבנה נוסף 33 מ"ר. הרי שניתן צו הריסה בשנת 2003 לקומה השנייה, כלומר למעט הקומה התחתונה השימוש בשאר שטחי הבניה אינו מותר ואין מקום להביא שווי לשטחים שאינם מותרים והוגדרו תחת צו הריסה.

19. לדחות את ההתנגדות בעניין ש נוכח פעולות שנקט לקידום תכנון בידיעת הוועדה המקומית והסכמתה מבקש המתנגד שחלקתו תוצא מגבולות הקו הכחול של התכנית על מנת שיוכל לפעול בעצמו עם שכנים המעוניינים בכך. לחילופין יש לפצותו על הוצאותיו אלה- תחום האיחוד והחלוקה הוגדר בתכנית 433805 משנת 2020 בסימון אזור הנחיות מיוחדות, ובהתאם להוראות סעיף (1) 6.15 בתקנון נקבע כי בשטח המסומן בתשריט תחת "הנחיות מיוחדות" תוכן תכנית לאיחוד וחלוקה.

תכנית זו הינה המשך הליכי התכנון כפי שנקבע בתכנית הקודמת.

20. לדחות את ההתנגדות בעניין שלטענת המתנגד התוכנית פוגעת בו גם בכך שהוא כיום מהבעלים היחידים של חלקתו והתכנית מקנה לו זכויות במושע בתא שטח A3. ובכך מונעת ממנו עצמאות מימוש הזכויות. הפיכתו מבעלים יחד בחלקה לבעלים במושע בתא שטח אינה באה לידי ביטוי בהקצאה. ההקצאה והאיזון נעשו תוך יישום עקרונות איחוד וחלוקה, תוך התייחסות לערכי שווי, וצמצום מושעא.

לאור האמור מוצע לדחות את ההתנגדות.

אין המדובר בבעלים יחיד בחלקה, הבעלות משותפת עם נשרי אריאל ונשרי טובה.

21. לדחות את ההתנגדות בעניין שהבניה בתא שטח A3 אינה זמינה ומותנה בהקמת מבני ציבור ופיתוח שצ"פ, הדבר לא בא לידי ביטוי בהקצאה- יש לדחות על הסף את הטענה כי הבניה אינה זמינה. בהוראות תכנית 433805 נקבעו שלביות הביצוע ביחס לכל מבני המגורים בתחום התכנית. ובהתאמה ניתנה התייחסות בעקרונות האיחוד והחלוקה וישמו בפועל

22. לדחות את ההתנגדות בעניין ש לטענת המתנגד הוא יאלץ להמתין שנים רבות למימוש התכנית עד לקבלת התמורה. - התכנית הינה איחוד וחלוקה בהתאם לתכנית 433805 ובין מטרותיה מתן האפשרות להוצאת היתרי בניה, כמו גם הסדרת הבעלויות בהקצאה ואיזון, לאור האמור הרי שהתכנית המוצעת יוצרת את הזמינות למימוש הזכויות

23. לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית כוללת הפרשות לצרכי ציבור בהיקפים גדולים מהמקובל כתוצאה מכך שתשתיות אלה ישמשו גם תושבים מחוץ לשכונה. התוצאה מכך שהקרקע מתחלקת בין בעלי הזכויות היקפה קטן. בעלי הזכויות בתכנית מממנים הקמת תשתיות ושירותים עבור שכונות סמוכות או הציבור הרחב. יעודי הקרקע כמו גם צרכי הציבור נקבעו בתכנית 433805 ולא בתכנית מושא ההתנגדות ועל כן יש לדחות את ההתנגדות על היקף שטחי הציבור שנקבעו בה. ככל והיתה התנגדות לנושא זה הרי שהיה להתנגד לכך בהליכי אישורה של התכנית הקודמת.
כמו כן, תחום האיחוד והחלוקה כולל את יעודי הקרקע השונים, בהתאם לתחום האיחוד והחלוקה שנקבע בתכנית 433805.

24. לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית המחוזית (0433805) אושרה כשהיא כוללת גשר מעבר. גשר זה הובא בחשבון כחלק מהתמורה שניתנה לה תמורת חלקיה במקרקעין. התכנית החדשה אינה כוללת גשר. נוכח כך, הופחתו שטחי התמורה ובשל כך מקצה התכנית במצב היוצא חלקים גדולים מאלו שיש לעירייה לכאורה במצב הנכנס. לטענת המתנגד לא ברור כיצד התכנית החדשה מבטלת גשר שנקבע בתכנית המחוזית. התכנית אינה משנה את ההוראות ביחס לביצוע הגשר מהקבוע בתכנית המאושרת.

25. לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית מעניקה תמורה בלתי סבירה לעיריית ירושלים, הדרכים החדשות הן התמורה לעיריית ירושלים ואין מקום ליתן זכויות לעירייה גם במגרשים פרטיים וסחירים. - במענה לטענה כי התמורה לעיריית ירושלים אינה סבירה הריני להשיב כי טבלאות ההקצאה והאיזון נערכו על בסיס חו"ד משפטית כמפורט בנספח האיחוד והחלוקה.
יתרה מכך, כמפורט בחוות דעת הלשכה המשפטית.

26. לדחות את ההתנגדות לעניין ש לטענת המתנגד התכנית המוצעת חורגת מהוראות התכנית המחוזית (הגדלת מס' בניינים/ שינוי גובה בניינים/ שינוי גובה הקומה המסחרית) ומנוגדת להחלטה המאשרת אותה.

הועדה המקומית אינה מוסמכת לאשר תכנית שמשנה תכנית שאושרה בוועדה המחוזית. - התכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיפי הסמכות והיא אינה מנוגדת לתכנית המחוזית.
יובהר כי תוכנית בסמכות ועדה מקומית יכולה לסטות מהתכנית המחוזית בנושאים המותרים להכנת תוכניות בסמכות ועדה מקומית. שינויים מתכנית מחוזית מותרים על פי סעיפי הסמכות.

התנגדות: פרץ חנניה, ע"י עו"ד בועז המאירי חלקות 19, 20, 46, 123 (47), 125

30259 בגוש (48)

27. **לדחות את ההתנגדות** לעניין ש התכנית גורעת חלק מחלקות 19 ו – 20 ומפצה רק על החלק הנגרע על אף שלא ניתן לעשות שימוש בחלק הנותר. על כן מבוקש כי השווי הנכנס יהיה לכל השטח לחילופין לשנות את גבולות התכנית ואת גבולות מתחם האיחוד והחלוקה. תחום האיחוד והחלוקה הוגדר בתכנית 433805 משנת 2020 בסימון אזור הנחיות מיוחדות, ובהתאם להוראות סעיף (1) 6.15 בתקנון נקבע כי בשטח המסומן בתשריט תחת "הנחיות מיוחדות" תוכן תכנית לאיחוד וחלוקה. כמו כן השטח מושא התנגדות לא נכלל בתחום האיחוד והחלוקה שנקבע בתכנית 433805. וסיווגו נקבע עוד בתכנית מס' 5246/ב בייעוד דרך ונותר ביעוד זה גם בתכנית 433805.

28. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שלטענת המתנגד השטח שהוקצה לו ייעודו מסחר ומגורים בגבעת שאול העמוסה לעייפה בשטחי מסחר. יש לדחות את ההתנגדות על עצם הטענה כי הוא מקבל הקצאה ביעוד מסחרי, שכן ההקצאה נעשתה בהתאם לעקרונות האיחוד והחלוקה תוך שמירה על עיקרון היחסיות.

29. התנגדות: יריב סיקרון, ע"י עו"ד אביתר שומר גוש 30259 חלקות 17 – 44

30. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שהמתנגד אינו חתום על הסכם קומבינציה עם החברה היזמית, אין כל סיכוי כי מי מבעלי הזכויות במקום יוכלו לממש את התב"ע באופן עצמאי. במסגרת הקצאה ואיזון הועדה המקומית שוקלת שיקולים תכנוניים ונספח ההקצאה נערך בהתאם לעקרונות איחוד וחלוקה, קיומו של הסכם מסחרי מול יזם (קומבינציה) אינו מהווה שיקול בעקרונות איחוד וחלוקה כחלק מתכנית.

31. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שבעלי הזכויות בתכנית יהפכו לבני ערובה בידי "חיבת אליהו" ויש משמעויות כספיות גבוהות כדי לממש את התכנית, בהן היטל השבחה על אף שהם לא אלו שיהנו מהשבחת המקרקעין. כמו גם מיסים נוספים בהם מס שבח. שינוי היעוד נקבע כבר בתכנית 433805, התכנית המוצעת יוצרת את הזמינות ותביא לפיתוח השטח וליצירת מתחם אורבני בנוי. השבחה כמו גם מס שבח הינו חיובי, שאחרת התכנית אינה מיטיבה עם המקרקעין. לעניין תחולתו של מס שבח, הרי שהוא אינו חלק משיקולי התכנון והינו סובייקטיבי לנישום ועל כן אינו רלוונטי להקצאה ואיזון.

32. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שלטענת המתנגד התוכנית פוגעת בו גם בכך שהוא כיום בעלים יחיד בשתי חלקות והתכנית מקנה לו זכויות במושע בתא שטח 40. ובכך מונעת ממנו עצמאות מימוש

הזכויות. הפיכתו מבעלים יחיד בחלקה לבעלים במושעא בתא שטח אינה באה לידי ביטוי בהקצאה. ההקצאה והאיזון נעשו תוך יישום עקרונות איחוד וחלוקה, תוך התייחסות לערכי שווי, וצמצום מושעא. יוער כי כיום ישנן הרבה מאוד חלקות קטנות, צרות וארוכות שבבעלות המון בעלי זכויות. ובמצב החדש מוצעים סה"כ 4 מגרשים סחירים.

על כן אין אפשרות להקצות למתנגד או לכל בעל זכויות מגרש עצמאי. בשולי הדברים אציין כי מגרש 40 הינו ביעוד למסחר תעסוקה ומגורים, הממוקם בכניסה למתחם, הרכב הבעלויות בהקצאה במגרש כולל 4 בעלים פרטיים וביניהם המתנגד ועיריית ירושלים. 33. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שבתכנית 433805 נכלל הגשר, גשר ציבורי והוא חלק מהתמורה שניתנת לעירייה במסגרת התכנית. התכנית המוצעת אינה כוללת את הגשר כמו גם שטחים ציבוריים נוספים. והמשמעות היא שלעירייה הוקצו חלקים גדולים במגרש 40.

הסרת הגשר היא פיקטיבית שכן תכנית 433805 מחייבת הקמתו. תחום האיחוד והחלוקה הוגדר בתכנית 433805 משנת 2020 בסימון אזור הנחיות מיוחדות, ובהתאם להוראות סעיף (1) 6.15 בתקנון נקבע כי בשטח המסומן בתשריט תחת "הנחיות מיוחדות" תוכן תכנית לאיחוד וחלוקה, הגשר אינו חלק מתחום האיחוד והחלוקה.

תכנית זו הינה המשך הליכי התכנון כפי שנקבע בתכנית הקודמת. נספח ההקצאה והאיזון נערך בהתאם לעקרונות איחוד וחלוקה לשטחים הכלולים בתחום האיחוד והחלוקה.

34. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שהזמינות במגרש 40 תלויה בהקמת הגשר, עובדה זו לא באה לידי ביטוי בהקצאה והאיזון. הוראות התכנית לא כוללת התניה לבינוי במגרש 40 בביצוע הגשר.

35. **לדחות את ההתנגדות** בעניין ש- חלקה 17 הינה בעלת חזית רחבה כ- 20 מ' הצמודה לרחוב גבעת שאול, המהווה כביש גישה ראשי לירושלים מגינות סחרוב, חלקה 44 צמודה לחלקה 17 מדרום וגם אליה ניתן להגיע ישירות מהכביש. בנספח עקרונות האיחוד והחלוקה ניתן משקל לכל חלקה בהתאם למאפייניה.

איני מוצאת מקום להתערב במקדמים שהובאו ביחס לחלקות המתנגד. יתרה מכך שמאי התכנית נתן משקל בהתאם למיקום וקרבה לתשתיות.

36. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שהמתנגד השקיע, לאורך 25 השנים בהיתר ובאישור סכומי כסף גבוהים מאוד בהכשרת החלקות שבבעלותו המסתכמים בעלות של כ- 2 מלש"ח. למעט היתר משנת 96 ליישור וגידור החלקה, לא נמצא היתר להכשרה או לשימוש חורג בחלקה. כמו כן לא הוצגו קבלות על השקעות.

37. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שבהסדר שנכרת בין המתנגד לבין הוועדה המקומית בחודש אוגוסט

2012, הביעה הוועדה המקומית את נכונותה שהמתנגד יוכל לעשות בחלקות שימוש חורג כל עוד לא מופקעת החלקה בפועל. - בהתאם להחלטת ועדת ערר להיטל השבחה ופיצויים מיום 2.9.12 במסגרת ערר 243/12 לתביעת ירידת ערך, נקבע כי "הועדה המקומית מוכנה לאשר שימושים חורגים בשטח המיועד

לדרך, ככל שאין צפי קרוב לביצוע הפקעה בפועל, או לשינוי היעוד, וזאת לפרק זמן קצוב" קביעה זו אינה ייחודית, למתנגד, אלא ביחס לחלקות המיועדות לדרך בתכנית 5246.א.
כמו כן, מהחלטת ועדת הערר חלף למעלה מעשור, ולא קודמה כל בקשה לשימוש חורג ולא אותר כל היתר המקנה שימושים זמניים בחלקות הדרך.

38. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שכל האמור, לרבות החזית הרחבה לכביש, הנגישות של החלקות בהשוואה לחלקות אחרות בתחום המקרקעין ואפשרות לשימוש ביניים בחלקות עד להפקעתן אינו בא לידי ביטוי בטבלאות ההקצאה והאיזון. - לחלקות המתנגד, כמו ליתר החלקות ניתנו מקדמי שווי המשקפים את מאפייניהן ובכך נשמר עקרון היחסיות.

39. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שבהחלטת הוועדה המחוזית באישור תכנית 433805, קבעה הוועדה המחוזית שהתכנית תיערך כתכנית אשר אינה כוללת הוראות איחוד וחלוקה.
הוועדה קובעת כי יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה עריכת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית.

הוועדה המחוזית התירה לערוך, על בסיס תכנית 43380 תכנית איחוד וחלוקה בלבד ולא תכנית שתשנה באופן זה או אחר את הוראות התכנית 433805.

סעיף 6 ב – בתכנית מבקשת חיבת אליהו לשנות את הוראות תכנית 433805, לרבות הגדלת מס' הבניינים המירבי המותר בתכנית 433805 שינוי מס' קומות המירבי המותר ושינוי גובה בתאי שטח מס' 40, A1, B1 עפ"י תכנית 433805. - יש לדחות את הטענה לפיה התכנית המוצעת חורגת מסמכות הועדה המקומית.

התכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיפי הסמכות והיא אינה מנוגדת לתכנית המחוזית. השינויים בתכנית מותרים על פי סעיפי הסמכות.

40. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לעניין שלביות הביצוע של השטחים הציבורים.

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

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 2

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1126135
סוג דיון:	התנגדויות לפי 106 ב
מגיש התכנית:	בירנבאום חיים בנימין
עורך התכנית:	זוננפלד נעמי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	01/12/2022
כתובת	שד' הרב י. אריה גולדקנופף 39 , רמת שלמה

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
30563		31	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/07/2024	הוצגה הסכמה לביטול ההתנגדות אפשרות לבנות 2 מרפסות זיז בעומק של 2 מטרים מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית בתנאים הבאים: בפני הוועדה ההוצגה הסכמה בין המתנגדת ליזמים. ההסכמה מציעה כי שלבי הביצוע של התכנית ישונו באופן שהמתנגד יוכל לבנות שתי מרפסות בחזית המערבית בהתאם לתכנית המופקדת בזיז ללא צורך בבניה של התוספות בניה בדירה של השכן מלמטה (דירה 32) . המרפסות ייבנו בשלב הראשון בעומק שיתאפשר ללא בניה של עמודים וייבנו באופן שלא ייפגע באפשרות לבניה של התוספות בדירה שמתחת בעתיד (דירה 32) . אחרי שייבנו התוספות שמתחת ניתן יהיה להשלים את יתר המרפסת. התכנית תפורסם על פי סעיף 106ב לתקופה של 30 יום. הפרסום יעשה לדייר שבקומה שמתחת (דירה 32) באמצעות משלוח של דואר רשום. ככול ולא יוגשו התנגדויות בתוך תקופה של 30 יום התכנית תקבל תוקף, ככול ויוגשו

התנגדויות התכנית תובא לדיון נוסף בפני הוועדה.	
לדחות את ההכרעה לצורך ניסיון להגעה להסכמות בין היזם למתנגד באמצעות יו"ר הוועדה	27/12/2023
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מבקשת להכשיר שטח שנחפר וקיים בפועל (תיק פיקוח 2021/4615). לכן יש להוסיף למטרות התכנית שמדובר בהכשרת שטח קיים וכן לסמן זאת בהתאם בנספח הבינוי (קו אדום מקווקו) יש לסמן את קווי הבניין על גבי קונטור הבינוי המאושר והמוצע המרפסת המוצעת בחזית המערבית במפלס 2.10- היא מעבר לגבול המגרש. יש לתקן כך שהמרפסת שלא תחרוג מ גבול המגרש. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר קומות. יש לרשום שימוש של מגורים בסעיף 4.1.1 יש להשלים נתונים כמותיים בטבלה 5 ולא להפנות לנספח הבינוי יש לסמן להריסה או להכשרה את כל הבינוי ללא היתר שקיים בתחום המגרש , בתאום עם תכנון העיר. תנאי להפקדה הוא השלמת חו"ד של מחלקת מידע תכנוני ואגף שפ"ע תנאי לתחילת עבודות הוא הריסת עבירות הבנייה בדירה של מגיש הבקשה להיתר יש להוסיף סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. תנאי להיתר בניה פתרון חניה בתאום אגף תושיה. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות בגוש ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.	21/12/2022

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 בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: תוספת 2 יח"ד חדשות והרחבות יח"ד קיימות בבניין ברח' גולדקנופף 39 ו – 41 שכ' רמת שלמה, ירושלים. הוראות התכנית: - קביעת הבינויים הבאים בשטח: - קביעת בינוי להשלמת קומה 2.10- לשם תוספת שתי יח"ד חדשות הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח. - קביעת בינוי לחפירת קומה 4.80- לשם תוספת מחסנים וחניות, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח. - קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע (מפלס 0.00) א' (מפלס +2.86) וב' (מפלס +5.72) לשם הרחבת יח"ד הכל בהתאם לנספח הבינוי. - קביעת קווי בניין לבניה - הגדלת שטחי הבניה בשטח ל – 1,700.36 מ"ר, מתוכם 1,451.4 מ"ר שטחים עיקריים מעל ומתחת לכניסה הקובעת ו – 248.96 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. - הגדלת מס' יחידות הדיור מ- 10 יחידות דיור ל- 12 יחידות דיור בתא שטח מס' 1. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. - קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה. - קביעת הוראות בגין עץ לעקירה / בריתה. - קביעת הוראות בגין ביטול סעיפי סטיה ניכרת מתכנית 14000 ד'. התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 08.09.2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 02.12.2023

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות, שתי התנגדויות נמשכו ונותרה התנגדות אחת.

התנגדות מספר 1 (חיים בירנבאום) והתנגדות מספר 2 (דוד שפירא) הוסרו.

הועדה המקומית דנה בהתנגדויות שהוגשו לתכנית בתאריך 10.7.2024

בהחלטת הועדה נקבע כי התכנית תפורסם על פי סעיף 106ב לתקופה של 30 יום.

הפרסום ייעשה לדייר שבקומה שמתחת (דירה 32) באמצעות משלוח של דואר רשום.

ככול ולא יוגשו התנגדויות בתוך תקופה של 30 יום התכנית תקבל תוקף, ככול ויוגשו התנגדויות התכנית

תובא לדין נוסף בפני הועדה.

לתוכנית הוגשה התנגדות 1:

מר אהרון פרייל, גודלקנופף 39, 41, דירה מספר 32

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית הוגשה ללא הסכמת המתנגד וללא ידיעתו, ובניגוד להוראות החוק לעניין הסכמות.
2. ההרחבה המוצעת בדירת המתנגד בחזית הדירה ועל חשבון חצר קיימת מוצמדת לדירה בשטח של 50 מ"ר ומרפסת פתוחה בשטח של 16 מ"ר. כל ערכה של הדירה הינה החצר החיונית למשפחה במשך כל ימות השנה ובמיוחד בחג הסוכות.
3. מתנגדים לבניית מרפסת יזז לדירת משפחת בלוי (השכן בדירה שמעל מס' 34) מעל חצר המתנגד, אשר תגרום לחנק והחשכה, מרפסת הזיז המוצעת תפגע בבניית סוכה בחצר ותוביל להחשכה והאפלה של סלון הדירה ומטרידים שונים. וביתר שאת כשאין בכוונת המתנגד להרחיב את סלון דירתו כלל.
4. מתנגדים להרחבת הסלון בדירת משפחת בירנבאום, דירה 31, הצמודה לדירת המתנגד בקומת הקרקע, ובניית מרפסת מעליה, כיוון שייגרם נזק של מחנק והחשכה והיזק ראייה קשה וחדירה לפרטיות, כל החזית של הבית נפגמת כשלא תהיה שום אחידות בבנייה.
5. התנגדות להכשרת בניה של דירה 31 משפחת בירנבאום, דירה 31, הצמודה לדירת המתנגד בקומת הקרקע בחפירה מתחת לדירות וגלישה לשטח המצוי מתחת לדירת המתנגד כדי להכשיר בניה ויצירה של יח"ד חדשות מתחת למפלס הקרקע.
6. לפני משורת הדין מציעים חלופה:
מגיש התכנית בירנבאום יוכל להכשיר את חריגות הבניה ובלבד שלא יחפור מתחת לדירת המתנגד.
מגיש התכנית לא ירחיב את הסלון של דירתו כלל.
מרפסות יזיזות תיבנינה עד לקו סלון דירת המתנגד, ולא תקרה את החצר הצמודה.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף כמפורט להלן:

1. **לדחות** את ההתנגדות להרחבה המוצעת לדירת המתנגד בחזית יח"ד על חשבון החצר החיונית למשפחה במשך כל ימות השנה ובמיוחד בחג הסוכות. בנוסף, התנגדות להרחבת סלון דירה 31 הצמודה לדירת המתנגדים – בדיון שהתקיים בהתנגדויות הושגה הסכמה בין הצדדים לגבי הבינוי המוצע בתכנית, לרבות הרחבה מוצעת למתנגד. התכנית פורסמה להתנגדויות לפי סעיף 106ב' רק לעניין שלביות הקמה של המרפסות מעל חצר המתנגד.

2. **לדחות** את ההתנגדות להקמת מרפסות זיז מעל החצר של דירה 32 באופן שיגרום להחשכה, היזק ראייה ופגיעה בפרטיות ויפגע בגודל הסוכה - התכנית פורסמה להתנגדויות לפי סעיף 106ב' לאחר שהצדדים הסכימו לתיקון שלבי הביצוע בתכנית כך שהם ישונו באופן שהמתנגד יוכל לבנות שתי מרפסות בחזית המערבית בהתאם לתכנית המופקדת בזיז ללא צורך בבניה של התוספות בניה בדירה של השכן מלמטה (דירה 32). המרפסות ייבנו בשלב הראשון בעומק שיתאפשר ללא בניה של עמודים וייבנו באופן שלא ייפגע באפשרות לבנייה של התוספות בדירה שמתחת בעתיד (דירה 32). אחרי שייבנו התוספות שמתחת, ניתן יהיה להשלים את יתר המרפסת.

ככל והמתנגד לא מעוניין לבנות את התוספת המוצעת לדירתו, יוכל השכן מעליו לבנות מרפסות זיז, כפי שהוסכם בדיון. ראוי לאפשר לדירות בקומה א' שמעל דירת המתנגד (33,34) להרחיב בקונטור המבנה הקיים וכמוצע בתכנית, ולקבל מרפסת זיז. הפגיעה בחצר דירת המתנגד תהיה מצומצמת ומידתית ביחס לתרומה לדירות השכנים שבקומה שמעליו.

3. **לדחות** את ההתנגדות לעניין חפירה בשטח המצוי מתחת לדירת המתנגד לצורך הכשרת בניה, הוספת מחסן ושטחי שירות, ויצירת 2 יח"ד חדשות בקומת המחסנים - התכנית פורסמה להתנגדויות לפי סעיף 106ב' רק לעניין מרפסות מעל לחצר המתנגד.

4. **לדחות את הצעת החלופה** לאפשר הכשרת הבניה בקומת המחסנים בלי לחפור מתחת לחצר המתנגד, הקמת מרפסת זיז עד לקו הסלון של דירת המתנגד, מגיש התכנית (דירה 31) לא ירחיב את הסלון בקומת הקרקע - התכנית פורסמה להתנגדויות לפי סעיף 106ב' רק לעניין מרפסות מעל לחצר המתנגד.

5. **לדחות את ההתנגדות** כי התכנית הוגשה ללא ידיעתו וללא הסכמת המתנגד - חתימתו של

המתנגד מופיעה בדף החתימות שאושר ע"י הלשכה המשפטית בשלב עמידה בתנאי סף. בנוסף,
הועדה קבעה שיבוצע פרסום נוסף של החלטת הועדה לעניין ההתנגדויות במסגרת סעיף 106ב
על מנת שתהיה למתנגד אפשרות להתנגד לתכנית.

6. לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמה מילר		יום א' 27.10.2024	

מספר סידורי: 3

פרטי תוכנית	
מספר התכנית:	1235803
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	הכרמי אברהם
עורך התכנית:	אוריה שוהט
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17/12/2023
כתובת	אהרון אשכולי 10-6, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	5	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/01/2024	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: במסגרת התכנית מוצעים ממ"דים לחלק מהדירות בבניין. יש לבחון להוסיף ממ"ד לכל יח"ד, אם על ידי עמודת ממ"דים בחלק הדרום מזרחי של המגרש, על חשבון המרפסות המוצעות או פתרון אחר, בתיאום מחלקת התכנון. כמו כן, יש להמשיך את עמודת הממ"דים המוצעת בצידי הבניין עד לקומה הרביעית המוצעת. ככל ויוצעו ממ"דים לכל הדירות, הצורך במקלטים המשותפים מתייתר ויש לקבוע במקלטים בקומת המרתף שימוש לרווחת כלל הדיירים בבניין או עבור מחסנים. מוצעות מעליות לגישה לכל הקומות בבניין, בחלק האחורי של הבניין בצד הדרומי של המגרש בלי נגישות ישירה מהרחוב. המעליות עוצרות בחצאי קומות ואינן עוצרות במפלס הכניסה לדירות הקיימות. יש לבחון מיקום המעליות בחזית הבניין עם גישה ישירה אל הרחוב, וכניסה מלובי הבניין המשותף, ובאופן שהמעלית תגיע למפלס הכניסה של הדירות בלי צורך בשימוש במדרגות. בקומת המחסנים מוצעים 19 מחסנים עבור 18 יח"ד הקיימות בבניין. יש להציע מחסן אחד לכל דירה. כמו כן, יש לסמן לביטול את החלונות המסומנים במחסנים. בקומת המחסנים מוצע מחסן עם גישה ישירה משטח דירה מס' 1. לא ניתן להציע מחסן בתוך שטח הדירה. יש להסב את המחסן לחדר בדירה כשטח עיקרי. כמו כן, יש להציג יסודות ממ"ד בדירות 1,14 כחדרים ולהוסיף לשטחי הבניה העיקריים. ככל וניתן להוסיף חניות על פי התקן, ניתן יהיה להציע בקומת המרתף יח"ד חדשות ולא הרחבות לדירות בקומה שמעל, בתיאום עם מחלקת התכנון. שלביות ביצוע – יש לתקן את סעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן הבא – סעיף 1. תוספות הבניה בעמודה, תבוצענה בשלבים מלמעלה למטה. סעיף 2 - תוספת הקומה עבור כל דירה תיבנה ללא תלות בבניית יתר תוספות הבניה . התכנית מציעה גישה אל המתקנים המשותפים על הגג בסולם עליה לגג. חדר

המדרגות המשותף יעלה עד קומת הגג באופן שיאפשר גישה ישירה אל הגג והמתקנים המשותפים לכלל הדיירים בבניין.

בקומת הכניסה מוצע קירוי לובי הכניסות לבניין כדי להרחיב את הדירות שמעל הכניסה. יש להבהיר במלל על גבי התכנית את המוצע.

יש להוסיף להוראות התכנית הוראות לעניין עצים לשימור / עקירה.

יש להוסיף להוראות התכנית הוראות לעניין אלמנטים להריסה.

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. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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

הערות טכניות:

הוראות התכנית

סעיף 1.4 – יש לציין בסיווג התכנית "לפי סעיף בחוק" את הסעיף על פיו מקודמת התכנית בסמכות מקומית.

סעיף 1.7 – יש לציין בהוראות התכנית את מספר העמודים, תאריך יצירה ותאריך עריכה. יש לציין לתשריט את תאריך העריכה והיצירה. יש לתקן תחולה לנספח הבינוי – מחייב חלקית. מחייב לעניין גובה הבניה, מספר הקומות וקווי הבניין.

סעיף 2.1 - יש לתקן את עיקרי התכנית.

יש לתקן את הקומות בהן מוצעות תוספות בניה.

3. יש לתקן את מספר הקומה החדשה המוצעת.

סעיף 1.1.4 – יש לציין שימוש למגורים.

סעיף 1.2.4(ג) – יש להשמיט סעיף לעניין חניה. התכנית אינה מציעה תוספת יח"ד.

סעיף 1.2.4(ו)5 – תנאים להיתר בניה - יש לתקן את מיספור ההפניות ולהוסיף סעיפים חסרים.

סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – יש להשמיט הערות מתחת לטבלה לעניין חישוב שטח עובי קירות וניוד שטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת.

סעיף 7.1 – שלביות ביצוע – יש לתקן במפורט לעיל.

סעיף 7.2 – מימוש התכנית - יש לציין הערכת זמן למימוש התכנית – 10 שנים.

תיאור חדש להתנגדויות	
מטרת התכנית: תוספת קומה רביעית , הרחבות בקומת מרתף ובכל הקומות לשם הרחבת יח"ד הקיימות, תוספת מחסנים, מעלית וממ"ד לחלק מיח"ד בבניין - אהרון אשכולי 10-6.	
הוראות התכנית: 1. קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן: א. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע א' ו- ב', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. ב. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מרתף לשם תוספת מחסנים והרחבות יח"ד קיימות בקומה מעליה בהתאם לנספח הבינוי. ג. קביעת בינוי לתוספת קומה ג' מעל הבניין הקיים - לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח הבינוי. ד. קביעת בינוי לתוספת מעלית בכל קומות הבניין. 2. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 3. הגדלת שטחי הבניה בשטח ל – 3,192.6 מ"ר כוללים, מתוכם 2,134.13 מ"ר שטחים עיקריים ו – 455.4 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו – 274 מ"ר שטחים עיקריים ו – 329.07 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. 4. הגדלת מספר הקומות מ – 3 מעל קומת מרתף ל – 4 קומות מעל קומת מרתף. 5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. 6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 7. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור. 8. קביעת הוראות בגין בנין/מבנה/גדר/מדרגות להריסה.	
התכנית הינה בסמכות מקומית	

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

לתוכנית הוגשו 8 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

יוסף מהגר, אהרון אשכולי 119/4 (10)

עיקרי ההתנגדויות:

- גג הבניין הוא רכוש משותף של כל 18 הדיירים ואינו משוייך לקומה השלישית. אין אישור לבנות 5 דירות שלמות על גג הבניין.
- חלוקת השטחים של השטח המשותף של הבניין אינה חלוקה צודקת. לדוגמא, הדירה של משפחת עבדיה, בקומת קרקע, כניסה ג', מגיעה להגדלה של 191 מ"ר בעוד שהדירות של משפחות אחרות אינן מתקרבות למה שמשפחת עבדיה רוצה לקבל
- חלוקת הרכוש המשותף במחסנים ובחדר ההסקה לשעבר אינה צודקת ואינה חוקית.

4. מבקש להכין תכנית חדשה שתחלק את הרכוש המשותף בצורה שווה (גג הבניין, מחסנים וחדר הסקה לשעבר), מתחת לדירה של משפחת עבדיה ומתחת לדירה של משפחת בן שושן.
5. לא שותפתי כדייר, בשום שלב של התכנית. התכנית הוצגה בפניי כעובדה מוגמרת.

התנגדות מספר 2-6:

טליה ניימן, דבורה חמד, דבורה ריזל, שרית מלקין, מורן סאני

דיירי אהרון אשכולי 6 ו-8

עיקרי ההתנגדויות:

- מתנגדים לשינוי פני החזית, חלוקת המחסנים ושינויים נוספים שנעשו שלא בהסכמת רוב דיירי הבניין
1. התכנית הוגשה ללא שיתוף בעלי הדירות ונועדה להיטיב עם חלק קטן מהם בלבד. ממילא אין התכנות לביצוע התכנית שכוללת בניה נרחבת בשטחים משותפים, בזמן שרוב בעלי הדירות מתנגדים לבניה זו.
 2. לא נשלחו הודעות אישיות לבעלי דירות שאינם מתגוררים בבניין בפועל והם למדו עליה רק בדיעבד, ממילא גם לא ניתן במסגרת הזמן הקצר שנותר להגיש התנגדות.
 3. התכנית שגויה תכנונית ופוגעת משמעותית ברוב בעלי הדירות, ניתן להציע תכנית ראויה יותר, לשנות את הבינוי כך שלא יחסום את כל חזית הדירות הפונות לנוף.
 4. שינוי פני חזית הכניסה של כניסה ג' בלבד, שנועד כל כולו בכדי להעדיף את אחד מבעלי הדירות על שאר הדיירים, תגרום לשינוי חזית הבניין ביחס לרחוב כולו באופן היוצר מראה בלתי סימטרי וכעור ובשונה מהכניסות הנוספות בבניין.
 5. חמור מכך, על פי התכנית המוצעת על ידי עיריית ירושלים, בבתיים המשותפים תיווצר חלוקת מחסנים לא שוויונית ביחס לחלקי הבעלות של כלל הדיירים. על פי התכנית המוצעת, דייר אחד בלבד מבין כלל הדיירים מקבל את רוב השטח הנ"ל כהצמדה לדירתו וככל הידוע לנו בכוונתו לבנות לעצמו בשטח זה דירה נוספת (וגם אם לשימוש הפרטי) ושאר הדיירים יקבלו שטחים מצומצמים וזעירים מאוד ביחס לחלקי דירתם.
 6. מכאן שהשינויים המוצעים בתכנית זו אינם אלא ניסיון השתלטות שאינה בדרך חוק, מצד שכן הרוצה לספח לרשותו חלק נכבד מן השטחים המשותפים השייכים לכלל בעלי דיירי הבית המשותף.
 7. סעיף 62א לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 קובע כי אין לקבוע הצמדה של חלק מסוים ברכוש המשותף ללא הסכמת כל בעלי הדירות. גם לגבי הרחבות של דירות- כפי שנאמר לעיל, התכנית הוגשה ע"י חלק קטן מבין בעלי הזכויות בחלקה ואין כל התכנות להסכמה של 75% מבעלי הדירות לבנייה המבוקשת בתכנית המוצעת.
 8. היות שהשטחים בתכנית המוצעת מוגדרים לפי החוק לשטחים ציבוריים, אין לרשות המקומית כל סמכות לקבל החלטות בענייני הבתים המשותפים ללא הליך מוסדר של הסכמה משותפת של כלל הדיירים.

9. למרות המצויין בתקנון, השטחים שסופחו לדירות הקרקע ע"ח המחסנים מסומנים עם חלונות. ויתר מכך, מתוכננת חצר אנגלית לאיורור שטחים אלו (במנוגד למצוין בהוראות התכנית בסעיף 3) על חשבון חצר משותפת.

10. מיקומי הממ"דים לדירות תוכננו ביציאה מהמטבח והסלון ולא ביציאה מהחדרים. אם יבוטלו חפירות האיורור המצוינים לעיל, ניתן יהיה לשנות את מיקומי הממ"דים לחזית ההפוכה- הקדמית ולאפשר גישה לממ"דים החדשים דרך אזורי חדרי השינה, ובאופן שניתן יהיה להגדיל את שטחי הסלון. מיקום הממ"דים יגרום לחסימה משמעותית של נוף וכיווני אוויר.

11. שטחי המרפסות לדיירים אינם מחולקים באופן הוגן, ניתן להכין תכנית המאפשרת 12 מ"ר מרפסת לכל דייר.

התנגדות מספר 7:

מרדכי צבי ארמן, ישראל בן זאב 10/1 ירושלים (הינו הבעלים של דירה מספר 18 בכניסה ג')

עיקרי ההתנגדויות:

1. בקומת הקרקע בכניסה ג' מוצע שינוי המצמצם את השטח הציבורי ומשייך אותו לדירה הסמוכה.
2. השטח משמש באופן קבוע לשהות של דיירי הבניין, למשחק הילדים ולשיחות שכנים של אחר הצהריים.
3. השינוי המוצע משנה את צורת הכניסה באופן שפוגע במראה האחיד של הכניסות.
4. בקומת המרתף בכניסה זו השטח מתחלק כך שחלקו מיועד לשמש כמחסן לכל הדיירים וחלקו מיועד להצמדה לדירות בקומת הקרקע. השטח שניתן לצורך מחסנים קטן מדי וראוי לתת לשאר השכנים שטח גדול יותר למחסן.

התנגדות מספר 8:

אברהם ורות בן שושן, אהרון אשכולי 102/18 כניסה ג'

עיקרי ההתנגדויות:

1. דירה 13 שייכת למתנגדים- במסגרת התכנון הוגש בקשה למעטפת של יסודות ממ"ד בקומת הקרקע, מבקשים שייחשב כשטח עיקרי ולא כמעטפת בלבד.
2. בקומת המרתף של דירה 13 קיים מחסן בהליכי היתר. במסגרת התכנית, ב- 2 הכניסות שליד (6 ו- 8) ביקשו את השטח בקומת המרתף בצד הנ"ל כשטח עיקרי ורק בכניסה של דירת המתנגדים לא הוצג שטח עיקרי.
3. מבקשים לשנות את התכנית ולבקש את החלק הנ"ל של המחסן כשטח עיקרי.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לדחות התנגדות** לעניין בנייה ברכוש משותף ללא הסכמות של כלל בעלי יח"ד בבניין- התכנית הוגשה על פי תקנות התכנון והבניה לעניין הגשת הסכמות לתוספת בנייה בשטחים משותפים ובבדקה על ידי יועמ"ש הועדה המקומית.
2. **לדחות התנגדות** לעניין תוספת 5 יח"ד חדשות בשטחים משותפים על קומת הגג ופיצול יח"ד בקומת המרתף, הרחבת יח"ד בחלוקה לא שוויונית בקומת המרתף ושינוי פני החזית כתוצאה מתוספות הבניה - הרחבות דיור מוצעות בהתאם למגבלות קווי בניין בחזיתות השונות, בקומת מרתף עבור יח"ד בקומה שמעליה ובגג עבור יח"ד בקומה העליונה, תוך פגיעה מינימלית ותכנון מסודר ככל הניתן. על מנת לאפשר תוספת בניה להרחבות דיור ושיפור רווחת הדיירים לבניינים קיימים לעתים משתנה החזית. במסגרת התכנית מוצעת תוספת בניה להרחבת יח"ד בחזיתות עבור הקומות האמצעיות ותוספת ממ"דים לכל יח"ד ומרפסות בצורה מסודרת. עבור יח"ד בקומות הקרקע מוצעת תוספת גם במפלס תת הקרקע ועבור הקומה העליונה מוצעת תוספת גם בקומת הגג. התכנית מציעה מחסנים עבור כל יח"ד בקומת המרתף. התכנון מוצע בצורה מסודרת ושוויונית, ככל הניתן, במסגרת המגבלות שפורטו לעיל. בנוסף, בקומת הגג לא מוצעות יח"ד חדשות, אלא הרחבה ליח"ד בקומה שמתחתיה. ככל שיפוצלו דירות בניגוד למאושר, יש לפנות לאגף הפיקוח על הבניה.
3. **לקבל חלקית התנגדות** לעניין תוספת מחסנים בשטח משותף בקומת המרתף שאינה שוויונית וישנם מחסנים קטנים מדי - בקומת המחסנים מוצעים מחסנים בגדלים שונים. יש להציג תוספת מחסנים בשטח אחיד, ככל הניתן, לכל יח"ד בבניין. מחסן יהיה בגודל של עד 20 מ"ר או עד 8% משטח יח"ד שאליו הוא מוצמד. יש להוסיף שטח מחסן מוצע לטבלת השטחים לפי חלוקה לדירות בנספח הבינוי. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
4. **לדחות התנגדויות** לעניין דיירים שלא שותפו בהליך קידום התכנית- על פי בדיקת הלשכה המשפטית הוגשו היקף החתימות הנדרשות לקידום התכנית (33% מבעלי הדירות בבניין).
5. **לדחות התנגדות** לעניין הצמדת רכוש משותף ללא הסכמות כל בעלי הדירות, כנדרש לפי סעיף 62א לחוק המקרקעין - התכנית הוגשה בהתאם לחוק התכנון והבניה, סעיף 62א המקנה סמכויות לועדה המקומית לקידום תכניות בניין עיר. ככל והמתנגדים סבורים שהם נפגעים מהתכנית, הם רשאים לפעול על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
6. **לקבל חלקית התנגדות** לעניין בינוי א- סימטרי בכניסה ג', וכי הבינוי בקומת הקרקע מצמצם את השטח הציבורי של הכניסה המשמש את הדיירים וילדי הבניין - התכנית מציעה חצר מרוצפת ויציאה מדירה בקומת הקרקע, על חשבון שטחים משותפים של הבניין נשוא התכנית המוצעת ושל הבניין הגובל מצפון,

אשר נמצאים באותה החלקה. יש לבחון צמצום שטח המרפסת באופן שיוותר שטח קרקע פנוי לשימוש משותף של הדיירים. יש לבחון את נושא הבעלויות של הרכוש המשותף והסכמות מספיקות לתכנון בשטח המשותף. יש לתקן בתיאום מול מחלקת תכנון העיר.

7. **לדחות התנגדות** לעניין מחסנים מסומנים עם חלונות- עפ"י נספח הבינוי של התכנית המופקדת- לא סומנו מחסנים עם חלונות בקומת המרתף.

8. **לדחות את ההתנגדות** לעניין מיקום ממ"דים בחזית קדמית ומרפסות באופן שחוסם נוף וכיווני אוויר והעברת ממ"דים לחזית האחורית באזור חדרי השינה תאפשר להגדיל את הסלון - התכנית נבחנה ונבדקה ונמצאה ראויה תכנונית. בתהליך התכנון נבחנה אפשרות להוסיף ממ"ד בחזית האחורית. הוספת ממ"ד בחזית האחורית תשנה באופן משמעותי את התכנון הפנימי של הדירות ותחסום חלונות וכיווני אוויר.

9. **לקבל את ההתנגדות** לעניין ציון ממ"ד של דירה 13 בקומת קרקע כיסודות ממ"ד - יש לתקן מלל בתכנית קומת הקרקע של דירה 13 ולכתוב "חדר". חדר זה יחושב כשטח עיקרי לדירה. מדובר בטעות שכן מדובר בחדר לכל דבר ועניין, ולא יסוד ממ"ד. בקומת המרתף ישנו חדר נוסף המוצע כממ"ד לדירה 13.

10. **לקבל את ההתנגדות** לעניין הצמדת חדר הסקה לדירה 13 כשטח עיקרי- בקומת המרתף מוצג בשטח חדר ההסקה היתר בתהליך 2017/0082.02 למחסן עבור דירה 13. היתר הוא לתוספת שטח שירות - מחסן. יש לתקן את המצוין על גבי התכנית לתוספת שטח עיקרי לדירה זו. השטח המתווסף הוא חלק אינטגרלי של הרחבת הדירה ולא ניתן להגדירו כשטח שירות.

11. **לדחות את ההתנגדות** לכך שלא נשלחו הודעות אישיות לבעלי הדירות שאינם מתגוררים בבניין - הוגש תצהיר חתום ותצלומים להגשת הודעות אישיות בתיבת הדואר, הפרסום נעשה בהתאם לחוק.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמה מילר	מתכננת ערים	5.11.2024	

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1070911
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	א.ב.נ.ר. אבן ישראל רזידנס
עורך התכנית:	אללו ניסים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	22/03/2023
כתובת	המלך גורג 27, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30037	161	כן
30037	92	לא
30037	30	כן
30037	81	כן
30037	106	לא
30037	107	לא
30037	159	לא
30037	164	כן
30037	165	כן
30037	65	לא
30037	91	כן
30037	103	כן
30037	80	כן
30037	63	לא
30037	104	כן
30037	108	כן
30037	49	כן
30037	5	לא
30037	115	לא
30037	186	כן
30037	114	כן
30037	163	כן
30037	188	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 56 תשריט 54

הקמת מתחם חדש מעורב שימושים במרכז העיר תוך הריסת מבנים קיימים, תוספת מבנים חדשים ופיתוח המרחב הציבורי בדלקמן:

1. שינויי ייעוד מ- עירוני מעורב, אזור מגורים 2 מיוחד, מסחר, אזור מסחרי, שצ"פ, זיקת הנאה למעבר להולכי רגל, דרך לביטול, חניה על קרקעית ל: עירוני מעורב, מסחר תעסוקה ותיירות, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך מוצעת, דרך משולבת ודרך מאושרת
2. קביעת סך השטחים בכל תא שטח:
3. תא שטח 1 מגורים מסחר ומלונאות – 65,203 מ"ר עיקרי
4. תא שטח 2 מגורים ומסחר – 3,008 מ"ר עיקרי
5. תא שטח 3 מגורים ומסחר – 2,250 מ"ר עיקרי
6. תא שטח 4 עירוני מעורב – 4183 מ"ר עיקרי
7. תא שטח 5 מגורים ומסחר – 3,823 מ"ר עיקרי
8. תא שטח 6 משרדים ומסחר – 3,159 מ"ר עיקרי
9. תא שטח 7 מסחר – 320 מ"ר עיקרי
10. תא שטח 8 מסחר ומשרדים – 58,586 מ"ר עיקרי
11. תא שטח 9 B-IA – 89,190 מ"ר עיקרי
- תאי שטח 10,12,13 – 856 מ"ר עיקרי
12. קביעת מס' יח"ד בבניינים E,H,K,L,M,F,G – ל- 900
13. קביעת מס' קומות בכל תא שטח ל:
 - תא שטח 1 – 43 קומות
 14. תא שטח 2 – 6 קומות
 15. תא שטח 3 – 7 קומות
 16. תא שטח 4 – 9 קומות
 17. תא שטח 5 – 7 קומות
 18. תא שטח 9 (רונדו) – 50 קומות
 19. קביעת קווי בניין מרביים חדשים
 20. איחוד וחלוקה
 21. קביעת הוראות הריסה
 22. קביעת הוראות שימור
 23. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					יעוד הקרקע
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	
		%	מ"ר		
		2.30	617.33		דרך מאושרת
		1.55	414.61		דרך מוצעת
		2.14	573.6		דרך משולבת
		7.84	2,104.12		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
		1.59	425.76		מבנים ומוסדות ציבור

		1.07	287.05		מסחר תעסוקה ותירות
		26.32	7,064.24	900	עירוני מעורב
		57.19	15,348.18		שטח ציבורי פתוח
		100	26,834.89		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
מדובר על שני מתחמים צמודים אחד לשני במרכז העיר, כאשר הראשון הוא בלוק עירוני וגבולותיו הינם: מצפון - רח' הלל, ממערב - רח' המלך ג'ורג', ממזרח - רח' המתמיד, ומדרום - רח' מאיר שחם. המתחם השני הינו החלק הצפון מערבי של שטח גן העצמאות הצמוד למתחם הנ"ל ויושב מצפון על רח' מאיר שחם. בשטח הגן כלול מבנה הרנדו.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
חלקה 186 ו-188 (פזגז): תכנית מס' 779645 משנת 2022 קבעה ייעוד של עירוני מעורב, מסחר, דרך לביטול, חניה על קרקעית, וזיקת הנאה. 252 יח"ד, 30 קומות למגדל פזגז, ו-10 קומות למבנה שיושב על רח' קינג ג'ורג'. 8 הקומות הראשונות מעל קומת מסחר במגדל מיועדות למשרדים, צרכי ציבור מוסדיים ולמלונאות וכל השאר לדיוור להשכרה/למלונאות. נקבעו 6 שנים בזמן משוער למימוש התכנית וכי בתוך פרק זמן שה מיום מתן תוקף לתכנית באם לא תתחיל הבניה ייעודי הקרקע יותרו בעינם אך הזכויות תבוטלנה. חלקה 114: תכנית מס' 1370 משנת 1967 קבעה ייעוד של אזור מסחרי ודרך חדשה. חלקה 163 (המבנים לשימור): תכנית מס' 9464 משנת קבעה ייעוד של אזור מגורים 2 מיוחד. המבנים נקבעו לשימור ונקבע כי לא תותר תוספת בניה להם. התכנית קבעה הוראות שימורם ושיפוצם. התכנית התירה בני מתחת לפני הקרקע בין הבניינים המיועדים לשימור לשם חיבור אפשרי בעתיד. חלקה 164 (מגדל גן העיר): תכנית מס' 12385 משנת 2010 קבעה ייעוד של מגורים ד', חזית מסחרית, שטח לזיקת הנאה. התכנית הייתה לצורך שינוי בבינוי בתכנית התקפה 9464. תכנית מס' 9464 משנת 2005 קבעה ייעוד של אזור מגורים 2 מיוחד, שטח עם זכות מעבר לציבור, חזית מסחרית. 180 יח"ד, 26 קומות ו-5 קומות תת קרקעיות. חלקה 91, 104, 103: תכנית מס' 0856 משנת 1960 קבעה ייעוד של אזור מסחרי חלקה 80 : תכנית מס' 2190 משנת 1976 קבעה הרחבת בינוי לקומה חמישית תכנית מתאר 62 משנת 1959 קבעה ייעוד של אזור מסחרי חלקה 30: תכנית מתאר 62 משנת 1959 קבעה ייעוד של אזור מסחרי.					

חלקה 5: 1917 א משנת 1997 קבעה ייעוד שצ"פ ברובה ואזור מסחרי מיוחד, תוספת 2 קומות למבנה ה "רונדו". חלקה 92 ו- 161 – ייעוד דרך – רח' מאיר שחם
היתרים: חלקה 114: 1980/0523.00 הופק היתר בניה בשנת 1980 לסגירת מרפסת חלקה 103: לא הופקו היתרי בניה חלקה 104: 1979/0449.00 הופק היתר בניה בשנת 1980 לשינוי בחזית חלקה 30: 1996/1134.03 הופק היתר בניה בשנת 2023 להרחבות בינוי ותוספת קומות, סה"כ 7 קומות. המבנה הקיים בן 2 קומות מסומן לשימור. 65 יח"ד 1996/1134.04 שינויים ללא תוספת שטחים. נדונה ברשות הרישוי. תאריך סטטוס 21/7/2024 חלקה 80: 2024/0241.00 הופק היתר בניה בשנת 1972 להשלמת דירה, תוספת קיר בחזית חלקה 164: 2011/0309.00 הופק היתר בניה בשנת 2014 לבניית פרוייקט מגדל העיר מגדל בן 26 קומות.
עבירות בניה: חלקה 30: 2023/5316.00 הופק צו הפסקת עבודה מנהלי תאריך סטטוס 4/6/2023 חלקה 80: 2023/6335.00 נפתח תיק על בניה ללא היתר. התיק נסגר תאריך סטטוס 7/8/2023 חלקה 164: 2021/7927.00 חוסר שילוט באתר וגידור. התיק נסגר תאריך סטטוס 30/9/201 2024/5499.00 נפתח תיק על בניה ללא היתר. התיק נסגר תאריך סטטוס 11/7/2024
התייחסות למבנים ואתרים לשימור <u>רקע שימורי:</u> התכנית כוללת בלוק עירוני שנבנה במספר שלבים. תחילה נבנה מתחם חסבון במאה ה-19 (ממוקם בצדו המזרחי של הבלוק) כחלק מבנייה לא מאורגנת של מתחמים משפחתיים ע"י משפחות ערביות נוצריות באזור שסביב בית הקברות ממילא ומנזר רטיסבון (שכונת אל עמירה/מנשייה). בתקופת המנדט נבנו בהיקף השטח, בנייני מגורים טוריים בסגנון האירופאי האופייני למרכז העיר, הכוללים מסחר בקומת הקרקע ובינוי בקו 0 לרחובות שנסללו מעט קודם לכן (1924). מיד עם קום המדינה הושלם הבלוק באמצעות בנייני משרדים.

מתחם חסבון – המתחם הוקם סביב 1860 ע"י משפחה ערבית נוצרית. משפחת חסבון, משפחה ערבית נוצרית מבית לחם שהתעשרה ממסחר בטבק, רשומה כבעלים רק מ-1892 אך בהחלט יתכן והם מקימי המתחם. המתחם מוקף חומה חיצונית בה שער רחב וכולל 4 מבנים ייחודיים סביב חצר משותפת ו-7 בורות מים. המבנים נבנו בסוף המאה ה-19 ותחילת המאה ה-20 בטכנולוגיה טיפוסית לתקופה העות'מאנית. ההתיישבות הערבית באזור החלה במאה ה-19 במתחמים משפחתיים סגורים שהוקמו באזורים שמסביב לבית הקברות המוסלמי ממילא, ללא תכנון מסודר. מקבץ גדול יחסית של מבנים ערביים מפוארים הוקם סביב מנזר רטיסבון. אזור שנקרא באותה תקופה "שכונת מנשייה". אחד המבנים הערביים החשובים באזור הוא בניין בצלאל שנקנה ב-1908 וסביבו החלה התיישבות יהודית. עם תחילת תקופת המנדט, החליפה בהדרגה אוכלוסייה יהודית את הערבית. הקרקעות במרכז העיר נקנו ע"י הכשרת הישוב והוכנה תכנית מתאר לבניית בלוקים עירוניים של בנייני מסחר ומגורים בסגנון אירופאי. גם חצר חסבון אוכלסה בתחילת המאה ה-20 ע"י שוכרים יהודים שהחליפו את הבעלים המקוריים. במתחם קיימים פרטי בניין אופייניים כגון מגן דוד עם המילה "ציון" במרכזו. ארבעת המבנים במתחם צמודים לגבולותיו כשקיר חיצוני של כל אחד מהמבנים מהווה חלק מהחומה למתחם. הכניסה למתחם היא בצדו הצפוני של המתחם באמצעות שער מפואר. גם בתוך המתחם נבנו גדרות המחלקים את המתחם לחצרות פרטיות סביב הבתים. המתחם מסומן לשימור מלא בתכנית.

גן העצמאות –

הוקם בשנות ה-30 של המאה ה-20 לאורך רחוב המלך ג'ורג' – מקטע זה נקרא גן מאיר שרמן. כל אזור הגן ובית הקברות ממילא הוגדר כשצ"פ בתכנית המתאר שהוכנה ע"י הנרי קנדל ב-1944. שטח הגן הקיים היום הכולל גם את כל בית קברות המוסלמי ממילא ואת בריכת ממילא, נחנך בשנת 1957. הגן מהתקופה המנדטורית שופץ ב-1970 ונקרא ע"ש מאיר שרמן, ולאחר מכן שופץ שוב ב-1990. בית קפה רונדו – נבנה באזור בו היתה רפת היסטורית.

הבלוק המנדטורי –

לאחר קניית אזור "המשולש" ע"י חברת הכשרת היישוב, ולאחר סלילת רחוב המלך ג'ורג' בשנת 1924, החלה בנייה קבלנית עבור מגורים ומסחר. הלל 4 – מבנה מנדטורי בן 5 קומות, בעל פרטי אבן מיוחדים ומרפסות מעוגלות. מסומן בתכנית לשימור חזית. הלל 2 (המלך ג'ורג' 27) – מבנה מנדטורי בפנינת הרחובות הלל והמלך ג'ורג'. מבנה מעוגל בן 7 קומות. נבנה בין 1933-1935. אחד המבנים הגבוהים באותה תקופה. יזם: אליעזר מר-חיים. אדריכל: ראובן אברם שתכנן מבנים רבים בירושלים כולל המבנה שממול – בית פרומין-הכנסת הישנה והמלך ג'ורג' 31 (להלן). במבנה הותקנה אחת המעליות הראשונות בירושלים. המבנה מוצע לשימור עם תוספות. קיים תיק תיעוד שהוגש במסגרת בקשה אחרת. המלך ג'ורג' 29 – בית עלית (נקרא גם בית טראומן) – אדריכל בנימין צ'יזיקין. נבנה בסביבות 1933 בניין ייחודי בסגנונו. מעלית מקורית. נבנה ללא קומה מסחרית. מוצע לשימור עם תוספות. המלך ג'ורג' 31 – מבנה מודרניסטי בן 5 קומות. אדריכל ראובן אברם. נבנה בסביבות 1935. אושר להריסה בתכנית פזגז פרט לדלת שתותקן בחזית החדשה. בתכנית נוכחית החזית מוצעת לפירוק והרכבה.

מבני משרדים מתחילת שנות ה-50 – מתכנן המבנים: אדריכל אוטו הופמן, בוגר בית ספר באוהאוס. מבנים נוספים בתכנונו – "בית קדימה" ברחוב הרב ברלין המוגדר כמונומנט לשימור, בית העם (ז'ראר בכר), מצודות ה"טיגרטים" של המשטרה הבריטית ועוד. המבנים נבנו בסגנון תואם לבנייה הקבלנית המנדטורית שהוקמה בבלוק. להלן פירוט מבני המשרדים: המלך ג'ורג' 37 פינת מאיר שחם. מכונה "בית פיגמליון" על שם בית הקפה ששכן בחלקה בתקופת המנדט והמשיך לפעול בתוכו. מבנה משרדים שנבנה בתחילת שנות ה-50 עבור משרדים של הכשרת היישוב. סומן בכרטסת השימור. הלל 6-8-10 מבני משרדים בני 7 קומות. מתחת לבניין קיים מעבר ציבורי דרכו ניתן להתחבר למבוא המתמיד רגלית וברכב. מאחורי הלל 6 מסומן בור מים במפה היסטורית.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מע"ר			
ב. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור מע"ר עד 10 קומות			
ג. תכנית שכונתית – מדיניות רק"ל ומדיניות מרכז העיר			
ד. תקן חנייה עירוני – מע"ר עפ"י 5166ב			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור מטרופוליני, אזור מוטה תחבורה ציבורית, אזור פתוח עירוני תואם לתמ"מ 30/1 חלק מהשטח הדרומי שבייעוד שצ"פ – פארק עירוני			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן		
מבני ציבור	כן		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	

לא התקבל	
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
<u>המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 12:</u> ההנחיות מתייחסות לסט תכניות מאוגוסט 2024 (הוגש בינתיים עדכון נוסף): התכנית תאושר בתנאים המפורטים: <u>שימור</u> – מתחם חסבון – מוצע שימור מלא של מתחם חסבון – 4 בניינים (A,B,C,D), החצר, בורות המים, גדרות. הוגש תיק תיעוד למבנים. יש להוסיף בתשריט סימבול לשימור על המתחם כולו לרבות החצר. יש לסמן בתשריט את גדרות המתחם לשימור. יש להוסיף בהוראות השימור – שימור או שחזור של בריכת נוי מקורית. שימור ושיקום פרטי ברזל, נגרות, פרטי אבן, פרטי בטון. יש להגביל את פריצת הגדר המערבית ל-2 פתחים מקסימום בסעיף שימור 4.2.2/א'10'. סעיף שימור ו"א – לגבי התאמות המבנים לתקנים, ביטחון, נגישות ובטיחות – הסעיף מאפשר שינויים רבים מדי. נציין שעל סמך התוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה יש הקלות מהתאמות אלו. נבקש לבטל את הסעיף ולמצוא פתרונות ספציפיים ומינימליים כבר בשלב זה. יש להרחיק את קו הבניין התת"ק של החניה מתחת לשצ"פ מגדר המתחם. לפי חו"ד הנדסית שימורית יש להתרחק כמטר. הריסת תוספת בנייה לבניין C – התוספת הינה היסטורית משנות ה-20 של המאה ה-20. אין מספיק מידע בתיק התיעוד. יש לבחון את החזית המערבית של הבניין הראשי ולבחון אם ההריסה של התוספת תועיל לבניין או לא. לא ניתן לבחון בשלב זה. שימושים - גם בתב"ע קודמת, הבניינים הוצעו לשימור ללא תוספות אך בשימוש של מסחר ומגורים. המטרה של השינוי ממגורים לשימושים אחרים הוא לאפשר הנאה של הציבור מהמתחם. השימושים המוצעים בתכנית הנוכחית הם מסחר, תעסוקה ותיירות. שימוש של תעסוקה ותיירות עלול לפגוע במבנים בשל התאמות נדרשות וכן עלול להדיר את הציבור. יש להשאיר שימושים מסחריים ולהוסיף ייעוד ציבורי לצורכי תרבות. החזיתות של הבניינים והגדרות לשימור לא ייקברו או יוסתרו ע"י מבנים אחרים או מעברים במפלסים גבוהים יותר. החזיתות יהיו פנויות מבינוי גם מחוץ למתחם. הבלוק המנדטורי: הלל 4 – בניין K	

לא הוגש תיק תיעוד. נדרש. מוצעת הריסת הבניין המקורי תוך שימור חזית לרחוב. במקומו מוצע בניין של 6 קומות בנסיגה. יש לשמור על הבניין ולא רק על החזית. הבניין כולל גם חזית מזרחית בניצב לחזית הקדמית. החזית הניצבת היא בעלת ערך רב לשימור וכוללת טור מרפסות מעוגלות. כמו כן, קיימת חזית פנימית של הארקדה וגם היא לשימור. גם חדר המדרגות הינו לשימור. יתכן ולאחר הגשת תיק תיעוד ימצאו ערכים נוספים לשימור. אין לבטל את הארקדה הציבורית העוברת מתחת לבניין. יש לסמן בהתאם בתשריט ובתקנון. מעבר ציבורי דרך הבניין – רק במידה ולא יפגע בחזיתות או בחדר המדרגות ההיסטורי. המעבר יותאם למעבר הקיים. יש להוסיף להוראות התכנית. מרחבים מוגנים לא ימוקמו בחזיתות לשימור. יש לשמור פרטי בניין מקוריים בחזיתות – חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'. ז. גובה המבנה – לפי הקיים. הלל 2 – בית מר חיים - בניין J – מוצע לשימור עם תוספת 2 קומות בנסיגה של 2 מ'. קיים תיק תיעוד שהוכן במסגרת היתר. יש להוסיף הוראות לגבי שימור חדרי מדרגות ומעליות. קיים מעבר ציבורי בארקדה במפלס הרחוב מתחת לבניין. יש לסמן בתשריט ובתקנון. יש לציין שאם יתווספו מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות ומעליות נוספים הם יתווספו בחזית אחורית בלבד. יש למחוק את הסעיף המאפשר הגדלת פתחים לצורך השמשת המבנים לייעודם. סעיף זה יאפשר שינויים רבים שיפגעו בבניין. תוספת 2 הקומות – אין להוסיף מעל הבניין לשימור. בנוסף לפגיעה בבניין, תוספת הקומות תהפוך את הבניין לגבוה ביחס לשאר המבנים המנדטוריים בבלוק. תוספת הקומות תחייב מעליות וחדרי מדרגות נוספים וכן עמידה בתקנים נוספים. לפיכך יש לשמור על הבניין הקיים ללא תוספות. יש לשמור פרטי בניין מקוריים – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'. המלך ג'ורג' 29 – בית עלית - בניין I – מוצע שימור המבנה עם תוספת 2 קומות בנסיגה של 2 מ' – 7 בסה"כ. יש להגיש תיק תיעוד. לא ניתן להתייחס לכל המוצע בתכנית ללא תיק תיעוד. מדובר בבניין ייחודי שתוכנן ע"י האדריכל בנימין צ'ייקין ונבנה בשנת 1933. הבניין כולל קומת קרקע לה פתחים מקושטים. בניגוד לשאר הבניינים, הקומה תוכננה למגורים ולא למסחר. חדר המדרגות כולל מעלית מקורית, אולי הראשונה בירושלים (לפני בית מר חיים ובית המעלות). התכנית מציעה אגף אחורי. קשה להתייחס להריסת חזית אחורית ללא תיק תיעוד. במבט ראשון נראה שהחזית מחופה טיח ואין בה ערכי שימור גבוהים אך יש לבחון זאת באופן מעמיק יותר באמצעות תיק תיעוד. גובה – אין להוסיף קומות מעל הבניין הקיים. ניתן לשקול תוספת מעל האגף החדש בחזית אחורית. תוספת קומות מעל הבניין הקיים לא תאפשר שימור של חדר המדרגות הקיים והמעלית המקורית ותחייב התאמות נדרשות נוספות שיפגעו בבניין. יש להוסיף סעיף בתקנון שמיגון, חדרי מדרגות חדשים ומעליות אם יידרשו יהיו באגף האחורי החדש. מצוין בסעיף 4.1.2/ב' כי קומת הקרקע תהיה מסחרית. יש לציין שלא ישונו הפתחים בקומת	
---	--

הקרקע. יש לבטל סעיף שמאפשר הגדלת פתחים. שינויים מעין אלו ללא מגבלות, יפגעו בבניין. יש לשמור פרטי בניין מקוריים – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'. בניין H – המלך ג'ורג' 31 בניין שתוכנן ע"י ראובן אברם אברמוביץ' וכולל את סמלו המסחרי – עיטור משונן מעל הכניסה (העיטור קיים גם בבית פרומין ובית מר חיים). מוצע פירוק והרכבה של החזית. בתב"ע של מתחם פזוז אושרה הריסה מלאה של הבניין פרט לפירוק והרכבה של הכניסה ושילובה בבניין החדש. יש לשמור את החזית והמרפסות המקוריות. ניתן לשקול התאמת פתחים באופן נקודתי אם ידרש. יש לסמן בהתאם בתשריט ובנספח הבינוי. יש לציין שמרחבים מוגנים לא יופנו לחזית לרחוב. יש לשמור פרטי בניין מקוריים להרכבה – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'. בניינים משנות ה-50 – בניינים שתוכננו ע"י האדריכל אוטו הופמן שתכנן מבנים חשובים כגון בית קדימה ברחוב הרב ברלין. הבניינים צנועים יחסית אולי בשל הקמתם מיד לאחר קום המדינה. מוצעים כולם להריסה. לא הוגשו תיקי תיעוד. נבקש תיק תיעוד מתתמי שכולל את גן העצמאות והמבנים משנות ה-50. בניין E – מוצע מגדל בן 49 קומות במקום בית פיגמליון. הבניין הקיים המוצע להריסה תוכנן ע"י האדריכל אוטו הופמן כבניין משרדים ומגורים. הכניסה למגורים היא בחזית האחורית הכניסה וחדר המדרגות עוצבו כחזית מעוגלת ומושקעת ביחס לשאר חזיתות הבניין. המגדל המוצע בקו 0 לרחוב ללא קומות מסד. יש לשקול נסיגה של המגדל מקו 0 והותרת מסד בן 7 קומות כפי שאופייני לבניינים המנדטוריים ברחוב – בית המעלות, בית מר חיים. הכניסה ממזרח בין בניין E לבניין היסטורי B – המפלס המוצע לא יאפשר שימור חזית מערבית של בניין B מוצעת הריסת בניין משרדים ברחוב הלל משנות ה-50 (כנראה תוכנן ע"י האדריכל אוטו הופמן) והקמת 2 בניינים במקומו – בניין L ובניין F (מגדל) בניין L – בניין חדש בן 6 קומות ו-6 קומות תת"ק. במיקום המבנה או מדרום לו מסומן בור מים במפה היסטורית. יש לחפור בזהירות ולבחון אם נשמר. יש להגיש תיעוד וסקר הנדסי שימורי למחלקת שימור לצורך ברור אם קיים בור המים ואם נדרש שימורו ושילובו במתחם. מוצעת עקירת עצים ברחוב. יש לשמר את שדרת העצים. גן העצמאות – שימור גן העצמאות – גן מאיר שרמן הוקם בשנות ה-30 או ה-40. הגן נראה בתמונות היסטוריות. יש להגיש תיק תיעוד מתחמי של גן העצמאות והמבנים משנות ה-50. יש לצמצם עקירת עצים בכל תחום התכנית – ברחוב שחם המועתק, מגדל E – מדרום לו וממזרח. מוצעת הסטת רחוב מאיר שחם. יש לצמצם עקירת עצים. יש להציע בסמוך לרחוב שחם הקמה מחדש של קיוסק (סימיקו) המהווה נקודת ציון היסטורית-חברתית במרכז העיר. המפלסים של הרחוב ביחס למתחם חסבון אינם ברורים. יש פערי מפלסים ולא ברור כיצד ישפיעו כניסות מהרחוב על המתחם. לדוגמא – מעבר בין מגדל E לבניין B ההיסטורי – המעבר יקבור את החזית המערבית של בניין B. דוגמא נוספת – החיבור בין הרחוב לחצר המונמכת הדרומית של	
---	--

בניין B. לא ברור מה מוצע – האם יש מעבר מדורג? האם יש קיר תמך (לא מקובל)? יש לרדת לרזולוציה גבוהה יותר לגבי המפלסים כבר בשלב זה (תנאי להפקדה) על מנת שהבניינים והחצר במתחם חסבון יישמרו בפועל ולא ייקברו. מוצע מגדל בן 56 קומות במקום בית הקפה רונדו. יש לכלול התייחסות לקפה רונדו בתיק התייעוד המתחמי ולרפת שניצבה שם קודם להקמתו. כניסה לרכב מרחוב אבידע – יש למצוא פתרון אחר. המעבר דורש עקירת עצים ופגיעה בגן. יש לתכנן מעבר מכיוון רחוב המלך ג'ורג' או אם לא ניתן, יש להסיט דרומה למעבר בין הבניינים כשהמעבר יהיה תת קרקעי (הטופוגרפיה מאפשרת זאת) וזאת במידה ואין בור מים ששייך למבנים ההיסטוריים. יש להתאים את תכנית הפיתוח של גן העצמאות לתכניות המקודמות מול אדריכל העיר. בניין כרם הינו מונומנט לשימור – ממוקם מחוץ לקו הכחול אך סמוך לשטח החפירה של המגדל. יש להוסיף הוראות הגנה על הבניין. הערות כלליות: קו בניין – מצוין כי כל קווי הבניין התת קרקעיים יהיו 0. לא מקובל. יש לסמן באופן פרטני. המשמעות היא עקירת עצים, פגיעה בבורות מים ועוד. בחזיתות ובמבנים לשימור תותר הבלטת מרפסות – יש לציין שקו הבניין למרפסות יהיה בהתאם לקיים. יש לשקול קו בניין לקומות מסד של המגדל בהתאם לבלוק הקיים (7 קומות) ובנפרד לקומות עליונות - בנסיגה. מרחבים מוגנים – לא בחזיתות לרחוב.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
להלן הערותנו המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1070911 – מתחם חסבון - גירסה מספר 52 בהוראות התכנית וגירסה מספר 52 בתשריט: 1. בהמשך למסמך מיום 24.9.24 סעיף הערות מחלקת תכנון תת סעיף זכויות והסכמות: "1. מתוך המסמכים שהוגשו קשה להבין אילו זכויות בנייה קיימות כיום: לא נהירה הפרדה בין זכויות בנייה ויחידות דיור מאושרות ובנויות לבין זכויות בנייה לא בנויות כמו מגדל פז גז. 2. נושאה ההסכמות: לא נהיר מספר יחידות דיור שמוצעות לפינוי בינוי ומידת ההסכמות הקיימות בכל בניין". לא ניתן להכין פרוגרמה למספר לא ידוע של יחידות דיור נכנס. יש לקבל נתונים של מספר יחידות דיור קיימות, יחידות דיור מאושרות ולא קיימות ומספר יחידות דיור עתידי.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

בנוסף, טבלה מספר 5 שבהוראות התכנית תציין את מספר יחידות הדיוור בכל אחד מתאי השטח. 2. בהמשך למסמך מיום 24.9.2024 סעיף הערות מחלקת נכסים: "1. לעירייה 1,800 מ"ר שטחים ציבוריים בבעלותה מתכנית 779645 – יש לבחון תמורות אלו בתכנית החדשה, שטחים אלו לא יבואו במניין שטחי הפרשות מבונות ושטחים ציבוריים שיהיו נגזרת הזכויות מהתכנית החדשה. 2. שימוש נרחב בתת הקרקע – לבחון מאזן קרקע עירונית נכנסת ויוצאת, עודפי השטחים בתת הקרקע על חשבון מקרקעין ציבוריים (שטחים לא "נקיים" בתת הקרקע בהשוואה למצב הנכנס) יהיו שטחים בבעלות העירייה חניונים אלו יהיו חניונים ציבוריים בהתאם לסעיף 5 לתקנון התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, זכויות הפרטיים ע"פ תקן בהתאם לכופר חנייה הנהוג באזור. 3. מבנים לשימור – ככל ומדבור בשטחים שיועברו לבעלות העירייה יש לרשום זכויות אלו במסגרת איחוד וחלוקה. 4. בשלב ראשון ייבחנו הזכויות והתמורות העירוניות בטבלה ע"פ תקן ה 15 לבחינת יכולות העירייה להשתתף במתווה זה בלא הליך עשייה במקרקעין ע"פ סעיף 188 לפקודת העיריות". המחלקה למדניות התכנון מחזקת את ההערות הללו של אגף נכסים אשר ישפיעו על היקף הפרוגרמה העתידית. בנוסף יש לציין במפורש בהוראות התכנית כי תאי שטח 10, 12, ו- 13 יעברו לבעלות עיריית ירושלים וכל הפרשות המבונות. 3. התכנית מציעה שטחים סמי ציבוריים המשרתים בלעדית את הדיירים ולא את תושבי השכונה והעיר. - שטחים אלה אינם יכולים להיכלל כשטחי ציבור והפרשות לטובת הציבור. - היקף השטחים הסמי ציבוריים הוא גדול ומכתיב תוספת ניכרת של שטחים שאינם צריכים להיות. 4. המסמכים שהוצגו בפנינו אינם מאפשרים הבנה של ההיקף, השימוש והמיקום של השטחים הציבוריים שאמורים לעבור לבעלות עיריית ירושלים. יש להציג תכניות קומה של כל שטח שאמור להיות בבעלות עיריית ירושלים, תוך ציון השימוש וההיקף, בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית. 5. על פי הערכה ראשונית נדרש בפרוייקט בית ספר. יחד עם זאת לאור מורכבות של הפרוייקט והרצון לחזק ולעבות את בית הספר הניסויי ולהצמידו בבי"ס דגל למרכז העיר,	
--	--

הונחנו על ידי מנהל אגף תכנון העיר, אד' רועי לביא, לאפשר הצגת שימושים שישמשו את תלמידי בית הספר. בינוי במתחם חסבון עבור בית הספר יאפשר פינוי של שטחים במתחם בית הספר אשר יוסבו לכיתות לימוד. מבדיקה שנערכה מול מנח"י ההנחיה של משרד החינוך כי בשטחים אלה יוכלו להיות פונקציות שאינן בתדירות גבוהה, על מנת למנוע תנועה של תלמידים מחוץ לשערי וגבולות בית הספר. לכן הפונקציות הבנות בחשבון הן ספרייה, אודיטוריום ומעבדות. 6. יש להציע ולהציג חניות עירוניות בתוך החניון של הפרוייקט, עבור בית הספר שהיה צריך להיבנות, חניות עבור בית הספר בגודל של 12 כיתות וכן עבור השימושים הציבוריים הנוספים שיקבעו ובהם עבור- חברה, תרבות, גני ילדים וכיו"ב. 7. מאזן שטחי ציבור – במצב היוצא העירייה נשארת באותו מאזן של שטחי קרקע כפי שנכנסה ולא מקבלת שטחים נוספים. 8. כביש הגישה המוצע לתא שטח 9 הינו על חשבון שטח ירוק תוך פגיעה בו (תא שטח 35). אי לכך אנו סבורים כי יש להכניס את החניה וכן את החניה העילית העירונית שמדרום לתוך הפרוייקט, לתת הקרקע ולפנות את השטח כשטח ירוק. 9. יש לקבל חווד תושיה לעניין העומס שיווצר בשל ריבוי הפרוייקטים במרחב אשר ישתמשו בכבישים שבתחום התכנית. 10. בגוש חלקה 30037/24 קיים בניין המוגדר מונומנט לשימור. בסמוך אליו ישנן חניות. יש לברר את מקור הבעלות, יתכן והיא של משהוא אחר (אולי של הבניין לשימור) ולא של עיריית ירושלים. יש להתייחס גם לסוגייה זו. 11. כל שטח נדרש יחושב כבר כעת, גם שטח של גלריה. 12. בטבלה בסעיף 5 שבהוראות התכנית לא נמצאו נתונים של תא שטח מספר 40. לכל הפחות יש לציין: יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת וכן שהנתונים הינם לפי התכנית התקפה.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
תיק ח"ד : 2023/9- התחדשות עירונית במתחם חסבון (פזגז) יש לשקול את הגדרת התכנית כפינוי בינוי לאור כך שקיימת תכנית מאושרת 779645 אשר קיבלה תוקף ב 28.3.22, לכן ספק האם ניתן להגדיר את התכנית כפינוי בינוי. לאחר עמידה בתנאי סף- חיוני להפנות שוב את התכנית אל מחלקת השמאות העירונית למתן חוות דעת ובחינה מעמיקה של התכנית.	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
	המחלקה

לגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	ציפוף לאורך רק"ל באזור מרכזי	חריגה ממס' הקומות ומאחוזי הבניה המותרים עפ"י המדיניות
כלכלת היישוב/ הרשות:	עירוב שימושים	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	קירבה לציר הרק"ל	
סביבה ונוף:		
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/07/2024	התכנית ירדה מסדר היום.
29/05/2024	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את שיפור המרחב הציבורי במתחם והעברת מגדל אחד מחוץ למתחם. ההצטרפות לא תחליף את הצורך בעמידה בתקנות לעניין הסכמות נדרשות להגשת תכניות להתחדשות עירונית.
12/07/2023	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית הרחבה יותר וזאת על מנת לתכנן את כל הבלוק בראיה רחבה, לשפר את הכניסות לחניונים ואת המרחב הציבורי בתנאים הבאים :

הקו הכחול יצומצם ולא יכלול את רחוב הלל ולא יציע את ביטולו וכל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם- ישנה חשיבות לשמירה על הרחוב הקיים ושדרת העצים הקיימת בו . המלצה זו היא בתיאום עם יזם התכנית. ההצטרפות לא תחליף את הצורך בעמידה בתקנות לעניין הסכמות נדרשות להגשת תכניות להתחדשות עירונית. ייערכו ישיבות תכנון ותאום התכנית מול מהנדס העיר טרם הבאתה לדיון להפקדה בוועדה המקומית.	
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישת התכנית על מנת להסדיר מבחינה סטטוטורית את הסטת הרחוב בתכנית דנן לצורך קידום התכנית של התחדשות עירונית. הכל בכפוף להמשך תאום התכנית מול מהנדס העיר טרם הבאתה לדיון להפקדה בוועדה המקומית.	07/12/2022

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

רקע

התכנית הנדונה מציעה התחדשות עירונית במתחם בעל חשיבות מרכזית בעיר ירושלים, הכוללת הריסת מבנים קיימים והקמת מגדלים לשימושים מעורבים, כמו גם שימור מבנים היסטוריים בעלי ערך תרבותי והיסטורי. מדובר בתכנית בקנה מידה משמעותי, אשר צפויה לתרום רבות למרקם העירוני של מרכז העיר ולירושלים כולה.

בחזון יישום הפרויקט במרכז העיר יתרום לשיפור איכות המרחב הציבורי ויספק מענה מיטבי לצורכי תושבי העיר והמבקרים בה. הקמת מבני המגורים החדשים והשימושים המעורבים תאפשר חיזוק חיי היום-יום במרכז העיר, תיצור מוקדי משיכה חדשים ותהווה מענה חשוב למגורים, מסחר, תעסוקה ושירותים ציבוריים. השילוב של מגדלים עם מבנים היסטוריים שמורים ישמר את צביון העיר תוך הוספת תשתיות חדשות ומתן ביטוי לאופי הדינמי של ירושלים כעיר שמתפתחת ומשתנה לאורך השנים.

עם זאת ישנו פער בין החזון של התכנית לבין המסמכים הגרפיים והסטטוטוריים. קיימת אי בהירות רבה במסמכי התכנית – ומכאן שההמלצה כוללת סעיפי בחינה והשלמה רבים כדלקמן:

1. התכנית מציעה שלושה מגדלים בני 41,43 ו 50 קומות, ללא ספירת קומות טכניות ושתי קומות גן, ההצעה אינה מבוססת על בדיקה שמאית ולא ניתן להבין כרגע מהתכנית שהוגשה האם יש צורך בשטחי הבניה והקומות המועצות בתכנית.
2. יש להשלים את הבדיקה השמאית טרם הפקדת התכנית ולהבין את היקפי הזכויות הנדרשות כפועל יוצא של הפינני של בניינים L,K,H,F,E + ביטול התכנית המאושרת של פז גז מספר תכנית 779645 .
3. בהמשך לכך יש להבין את המשמעויות הכלכליות של הפרוגרמה הנדרשת בשטחים מבונים לצורכי ציבור ושלביות הביצוע המוצעת של פיתוח שטחים ציבוריים בתחום התכנית.
4. זכויות הבנייה הסופיות וגובה הבניינים יהיו נגזרת של בחינה ומשמעויות אלה.
5. התכנית מציעה על פי טבלה 5 כ 200000 מ"ר עבור שטחים למגורים – לא ברור כיצד 900 יחידות דיור מייצרות 200000 מ"ר , ככול ומציעים גודל דירה ממוצע של כ 100 מ"ר (בהתחשב בדירות קטנות על פי המדיניות ודירות להשכרה) מדובר עבור 900 יחידות דיור בכ 90000 מ"ר , גם אם מוסיפם לכך שטחי שרות ושטחים משותפים לא ברור כיצד מגיעים ל 200000 מ"ר – יש להציג חישוב שטחים מפורט המסביר זאת ולצמצם את זכויות הבניה המבוקשות בהתאם או לחילופין להציע שטחים אלה כשטחים ביעודים שאינם מגורים.
6. לאור מורכבות המתחם ושלביות הביצוע ניתן בכפוף לבדיקה השמאית לחרוג בגובה בניינים המוצעים מגובה של 30 קומות על פי המדיניות עד לגבהים המוצעים בתכנית הכוללים בניינים של 41, 43 ו 50 קומות + 2 קומות גן ציבוריות המוצעות במטרה לייצר פרוויקט ייחודי + קומות טכניות כפי שמקובל בכל מגדל וייבחן בשלב היתר הבנייה.
7. לא ניתן להבין ממסמכי התכנית מה התכנית המוצעת של המגדלים ואיך זכויות הבניה נכנסות בתחום המגרשים – יש להציג בצורה מפורטת את התכניות המוצעות של המגדלים הן בקומות הקרקע והן בקומות שמעל הקרקע- על פי נסחי הבינוי לא הראה שהקומות שמעל הקרקע רחבות יותר מהקומות התחתונות, כך שלא ברור חישוב השטחים המוצג וסה"כ השטחים שניתן להציע בכל מגדל.
8. יש להציג בצורה ברורה את התכנון של המגדלים ובהתאם לכך יש להציג את זכויות הבניה הנגזרות מכך.
9. התכנית מציעה התחדשות עירונית במספר בניינים, יש להבהיר את היקף ההסכמות לפינוי של בניינים אלה בהתאם לתקנות, הצטרפות הוועדה המקומית להגשת התכנית אינה באה להחליף את הצורך בעמידה בתקנות לעניין זה.
10. יש להוציא מהקו הכחול של התכנית את חלקה מספר 30 (בניין J) – התכנית אינה מציעה שינויים משמעותיים בבניין ולא הוגשו הסכמות של הדיירים לתכנון המוצע, ואין בצירוף חלקה זו לתכנית תועלת ציבורית.

11. התכנית מציעה תכנון בחלקה מספר 80 (בנין I) שתורמת למרחב הציבורי ומשפרת את החזית האחורית של הבניין יש לקבל הסכמות של הדיירים לתכנון המוצע או לחילופין להוציא את התכנית מהקו הכחול.

ייעודי קרקע

1. בתאומי תכנון עם האדריכלים והיזם סוכם על זיקת ההנאה להולכי הרגל מרחוב המתמיד. עם זאת בתשריט מצב מוצע מקטע זה – חזית דרומית של בנין F (תא שטח 8) מסומן כדרך לביטול, שצ"פ וזכות למעבר ברכב. לא ברור הצורך בסימון זיקת מעבר לרכב בשטח זה כאשר מטרת התכנית היא לאפשר מרחב ציבורי להולכי רגל בכל פנים המתחם לכן למעט מעבר רכב חרום בשטח זה יש לבטל את כל יתר הסעיפים המציעים מעבר רכב תפעולי או כל רכב אחר בשטח זה., יותר מעבר זמני עד להשלמת החניון לנגישות לתא שטח 40.
2. בתחום התכנית כלולה חלקה 40 הכוללת מגדל קיים ועל פי התכנית המאושרת קיימת זיקת הנאה לציבור, בפועל מדובר על מעבר ציבורי שלאור התכנית החדשה הוא מעבר ציבורי חשוב המחבר את המתחם הפנימי לרחוב מאיר שחם -יש לשנות את זיקת ההנאה המאושרת לשטח ציבורי פתוח כחלק ממערך השטח הפתוח כולו.

קווי בניין

3. בין הבניינים H ו- E ובניינים F ו- L קיים מעבר ציבורי ברוחב של 5 מטרים בלבד היות ואנחנו מעוניינים במעברים מזמינים ורחבים לפנים המתחם יש להגדיל את המעברים לרוחב של 8 מ' לפחות מתוכם 5 מטר כמוצע יהיו ציבורים כמוצע ועוד שלושה מטרים יהיו של 2 קומות לפחות בקומת הקרקע.
4. יש לקבוע בהוראות התכנית כי קו הבניין העילי בבנין E, הרוכב מעל למבנה לשימור B יחל רק מקומה 5 ואילך וזאת על מנת לשמור על מרחק סביר מהמבנה לשימור "B". יש לקבוע על כך סעיף סטייה ניכרת.
5. יש לסמן בקומת הקרקע בנספח הבינוי ותשריט מצב מוצע את המרחקים בין הבניינים השונים המוצעים והקיימים במתחם.

שימושים

6. כל קומות הקרקע בכל הבניינים ישמשו עבור מסחר בדגש כל החזיתות לכבישים הראשים ולחזיתות הפנימיות לחלל הפנימי וזאת למעט שטחים למבני ציבור ולוביים לשימושים השונים.
7. יש לקבוע גמישות בשימושים שאינם מגורים באופן שיאפשר בהם מסחר/ משרדים/מלונאות.
8. בבניינים A C D יש לקבוע שימוש מסחרי בקומת הקרקע ובקומות שמעל שימושים ציבורים עבור תרבות /קהילה ולבטל את שאר השימושים.
9. יש לקבוע בכל תא שטח את מספר יחידות הדיור המוצעות.
10. יש לקבוע תמהיל יחידות הדיור המשקף ממוצע של כ 100 מ"ר ממוצע לדירה (פלדלת).
11. בתקנון החדש המוצע מוצעים כ 11200 מ"ר עיקרי עבור דירות להשכרה לצמיתות. .
12. בהתאם להנחיות מנהל התכנון 20 אחוז מהדירות יהיו בשטח של 55 מ"ר.

הפרשה ציבורית

13. יש לקבוע ייעוד עירוני מעורב עם חזית מסחרית בתאי שטח 10, 12, 13 (A C D) – מתחם חיסבון ההיסטורי. יש לקבוע בהוראות התכנית כי השימושים יהיו שטח לצורכי ציבור ומסחר בקומת הקרקע.
14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תאי השטח הציבוריים והפרשות המבונות יירשמו על שם עיריית ירושלים במסגרת האיחוד וחלוקה.
15. יש להציג תכניות קומה של כל שטח שאמור להיות בבעלות עיריית ירושלים, תוך ציון השימוש וההיקף, בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית.
16. על פי הערכה ראשונית נדרש בפרוייקט בית ספר. יחד עם זאת לאור מורכבות של הפרוייקט והרצון לחזק ולעבות את בית הספר הניסויי ולהצמידו כבי"ס דגל למרכז העיר, יש לאפשר הצגת שימושים שישמשו את תלמידי בית הספר. בינוי במתחם חסבון עבור בית הספר יאפשר פינוי של שטחים במתחם בית הספר אשר יוסבו לכיתות לימוד. מבדיקה שנערכה מול מנח"י ההנחיה של משרד החינוך כי בשטחים אלה יוכלו להיות פונקציות שאינן בתדירות גבוהה (לא כיתות לימוד) , על מנת למנוע תנועה של תלמידים מחוץ לשערי וגבולות בית הספר. לכן הפונקציות הבאות בחשבון הן ספרייה, אודיטוריום ומעבדות, אולם ספורט. יש להציג פתרון לנ"ל בתכנית: בנספח הבינוי ובטבלה 5 כתנאי להפקדת התכנית.
17. יש לקבוע את הפרשות הבאות במסמכי התכנית:

4300 מ"ר לטובת ספרייה אודיטוריום ומעבדות. מאחר ומדובר בהקצאה מבונה יש לתאם עם הממונה על תכנון פיזי במנח"י את השטחים.

4 כיתות גני ילדים - כל כיתה בגודל של 130 מ"ר + חצר צמודה ורציפה בגודל של 175 מ"ר. מאחר ומדובר בהקצאה מבונה יש לתאם עם הממונה על תכנון פיזי במנח"י את גודל השטחים.

3 כיתות מעון יום – בשטח בנוי של 440 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות. על נספח הבינוי להציג גישה מוטורית אל מטבח מבשל בכפוף לפרוגרמות למעונות יום. השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית.

יש לציין כי מאחר ומדובר בהקצאה מבונה סך השטחים יהיו גדול מהמצוין לעיל ויצטרך להיות בהתאם לסטנדרטים שנקבעו על ידי משרד החינוך.

בית כנסת – שטח בנוי של 600 מ"ר.

- א. יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.
- ב. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות.
- ג. בטבלה בסעיף 5 כל השטחים הציבוריים ירשמו כשטחים עיקריים ובהערה יצוין כי ניתן יהיה לניידם משטח עיקרי לשטח שירות.
- ד. יש להציע ולהציג חניות עירוניות עבור כלל שטחי הציבור שיעברו לעיריית ירושלים, בהתאם לתקנים המקובלים. שטחים אלה יינתנו ככל הניתן במיקום נפרד, יבנו על ידי היזם וימסרו לידי עיריית ירושלים.

ה. יש לציין בהוראות הבינוי כי כל מערכות הבניין והתשתיות עבור השימושים הציבוריים יהיו מופרדים מהתשתיות עבור השטחים הסחירים.

ו. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם היחידה העירונית הרלוונטית המקבלת את השימוש הציבורי.

18. יש להציע ולהציג חניות עירוניות בתוך החניון של הפרוייקט עבור כל השימושים הציבוריים המוצעים בהתאם לתקן.

תנועה וקישוריות

19. יש להציג באופן ברור את הכביש המוצע בחלק הדרומי של גן העצמאות – כולל חתכי רחוב, סימון נהיר וקריא של כניסה למנהרה, ועקביות בין מסמכי התכנית. כמו כן, יש להראות היתכנות לכניסה של משאיות תפעול, באמצעות חתכים והצגה של רדיוס סיבוב.

20. תוואי כביש הגישה למגדל הרונדו מוצג בחוסר עקביות בין התשריט לנספחי הבינוי. יש ליישר קו בין המסמכים. כמו כן, לא ברור נתיב כביש הגישה היות ואינו תואם את התוואי הקיים בשטח.

21. רמפת הכניסה מרחוב המתמיד נראית לא סבירה, מאחר ואין רדיוס סיבוב. יש להציג נספח תנועה מלא.

22. עצים לעקירה – מסומנים עצים רבים לעקירה בתא שטח 24 אשר בייעוד שצ"פ. יש לבחון נחיצות עקירתם מול צוות אדריכלי הנוף ויש להציע העתקה ככל הניתן, ככל וידרש לעקרם, יש להציע עצים אחרים שווי ערך בתא שטח זה. יש לדאוג לעומק שתילה של לפחות 2 מטרים.

23. קיימים בניינים ומקלטים בתוואי המוצע של הכביש – ככל והם מיועדים להריסה יש לסמנם בהתאם. יש לבחון את הצורך במקלט הציבורי במקום. יש להראות זאת בנספחי הבינוי ושיקבע על כך סעיף בהוראות התכנית.

24. תכנון של כביש מאיר שחם החדש והתחברות למלך גורג: מוצע צמצום מ- 2 נתיבים לנתיב אחד לא ניתן לצמצם נתיב ברחוב שחם בקרבת רחוב קינג ג'ורג', מכיוון שבכניסה לרחוב מעלות מתוכנן מפרץ הורדה לאוטובוס. (דרופ אוף של מוזיאון הכנסת) - יש לתאם את הנושא סוית מול אגף תושיה לא בהיבט של הסדרי תנועה אלא בהיבט של רחוב הכביש המוצע.

25. אין לקבוע בתב"ע את נושא החלפת הסטריות ברחוב המתמיד – מדובר בבחינה של הסדרי תנועה. יש לבחון רדיוס סיבוב ברחוב זה בחיבור עם רחוב מאיר שחם.

26. יש להראות חתכי רחוב למאיר שחם ולהימנע ככול הניתן מיצירת קירות תמך. תנאי להפקדה יהיה הצגת תכנית פיתוח מפורטת.

27. בהתאם לבקשת היזם והרצון להפחית תקנים במרכז העיר יש לקבוע בתכנית את ההנחיות הבאות לגבי תקן החניה:

א. מסחר משרדים ומלונאות יהיו בתקן אפס למעט פריקה וטעינה וחניות נכים.

ב. תקן החניה למגורים לדירות עד 55 מ"ר יהיה פטור מחניה.

ג. תקן החניה לדירות שמעל 55 מ"ר יהיה חצי מקום ליחידת דיור.

ד. התכנית תיתן מענה לחניות על פי התקן לשימושים הציבוריים.

ה. התכנית תיתן מענה לפריקה וטעינה מלאים וחניות נכים בהתאם לתכנית 5166ב.

28. יש להציג ניתוח מיקרוסימולציה לרחובות המתמיד ומאיר שחם.
29. יש לתכנן צומת בין רחוב השחם לרחוב המתמיד שיאפשר מעבר לאוטובוס. תנאי להפקדת התכנית – יהיה השלמת נספח התנועה בהתאם לנ"ל.
30. יש להוסיף סימוני מפלסים בכל הקומות המוצגות, כולל קומת קרקע. יש לוודא כי מפלסי הכניסה לכל אחד מהחללים בבניינים לשימור אכן תואמים למפלסי הפיתוח.

מגדל רונדו

31. יש להוסיף עמודה בטבלה 5 המתייחסת לתכסיות המגדלים.
32. חסרה קורלציה בין נספח הבינוי לנספח הפיתוח יש לוודא בסימוני המפלסים כי קיימת שמירה על חיבור להולכי רגל בין המלך גורג לפארק – באמצעות המדרגות והרמפות.
33. זכויות הבניה המוצעות מייצרות ב 56 קומות תכסית בניין של 1703 מ"ר כאשר שטח המגרש הוא 1468 - לא סביר ולא הגיוני. – לא ניתן להבין ממסמכי התכנית את שטחי הבניה המוצעים במגרש בהתייחס לגובה שהוחלט עד 50 קומות, לא ברור כמה דירות מוצעות בקומה ואין תכניות של קומות טיפוסיות. יש להבהיר ולהשלים
34. טבלת איחוד וחלוקה לא תואמת לתשריט – יש להטמיעה טבלה מעודכנת בטבלה 5 בהוראות התכנית.
35. יש להציג פתרון לפריקה וטעינה לשטחים המסחריים. יש לתאם מול אדריכל העיר במסגרת תכנית פיתוח שטח לעת הפקדת התכנית.

תכסית המגדלים:

36. מגרש 8 מגדל F – שטח המגרש על פי הטבלה – 1349.45 מ"ר, זכויות בניה 58586- קומות על פי הטבלה 41 – תכסית בנויה של מגדל 1428 מ"ר – מגדל רחב מאוד וכמעט ב 100 אחוז תכסית- לא ברורה הטענה כי הקומות העליונות רחבות יותר מהקומות התחתונות מכיוון שנספחי הבינוי וההדמיות אינן מציגות זאת אלא להיפך הבניין בולך ונהיה צר יותר ככול שהוא עולה למעלה.
37. במגרש 1 מגדל E, מוצע שטח קומה גדול משמעותית משטח המגרש. שטח המגרש על פי הטבלה – 1263.9 מ"ר, זכויות בניה 65,203- על פי הטבלה 43 קומות – תכסית בנויה של מגדל 1516 מ"ר –אכן ישנה דלתא של מקטע מרחף מעל לבניין ההיסטורי, אולם הדלתא הזו במכפלת הקומות מהווה כ 2500 מ"ר – לכן עדיין טבלה 5 לא מתיישבת עם הנתונים. יש ליישב סתירה זו.
38. בארבעת המבנים לשימור בחצר הפנימית, יש לקבוע חזית מסחרית בקומת הקרקע.
39. בנספח הבינוי אין התייחסות לקומת החניון תת"ק – לכן לא ניתן להתייחס לנושא של קווי בניין, נגר עילי, התייחסות לנושא עומקי שתילה לעצים וכיוב'. יש לצרף נספח בינוי מלא, שמתייחס גם לקומות התת"ק.

שימור

התכנית תאושר בתנאים המפורטים:

מתחם חסבון – בניינים A,B,C,D והחצר

40. מוצע שימור מלא של מתחם חסבון – 4 בניינים (A,B,C,D), החצר, בורות המים, גדרות. הוגש

- תיק תיעוד למבנים. יש להוסיף בתשריט סימבול לשימור על המתחם כולו לרבות החצר.
41. יש לסמן בתשריט את גדרות המתחם לשימור.
42. יש להוסיף בהוראות השימור – שימור או שחזור של בריכת נוי מקורית. שימור ושיקום פרטי ברזל, נגרות, פרטי אבן, פרטי בטון.
43. יש להגביל את פריצת הגדר המערבית ל-2 פתחים מקסימום בסעיף שימור 4.2.2/א'ד'.
44. סעיף שימור 1"א – לגבי התאמות המבנים לתקנים, ביטחון, נגישות ובטיחות – הסעיף מאפשר שינויים רבים מדי. נציין שעל סמך התוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה יש הקלות מהתאמות אלו. נבקש לבטל את הסעיף ולמצוא פתרונות ספציפיים ומינימליים כבר בשלב זה.
45. יש להרחיק את קו הבניין התת"ק של החניה מתחת לשצ"פ מגדר המתחם. לפי חו"ד הנדסית שימורית יש להתרחק כמטר. יש לתקן בכל המסמכים.
46. הריסת תוספת בנייה לבניין C – התוספת הינה היסטורית משנות ה-20 של המאה ה-20. אין מספיק מידע בתיק התיעוד. יש לבחון את החזית המערבית של הבניין הראשי ולבחון אם ההריסה של התוספת תועיל לבניין או לא. יש להשלים מידע לעניין זה, יש לציין כי ככול ויוחלט להרוס את הבניין יש בכך יתרונות מבחינת המרחב הציבורי וחשיפה של הבניין המקורי הראשי.
47. החזיתות של הבניינים והגדרות לשימור לא ייקברו או יוסתרו ע"י מבנים אחרים או מעברים במפלסים גבוהים יותר. החזיתות יהיו פנויות מבינוי גם מחוץ למתחם.

הבלוק המנדטורי:

הלל 4 – בניין K

48. לא הוגש תיק תיעוד. נדרש.
49. מוצעת הריסת הבניין המקורי המנדטורי תוך שימור חזית לרחוב. במקומו מוצע בניין של 6 קומות בנסיגה. הבניין כולל גם חזית מזרחית בניצב לחזית הקדמית. החזית הניצבת היא בעלת ערך רב לשימור וכוללת טור מרפסות מעוגלות. כמו כן, קיימת חזית פנימית של הארקדה וגם היא לשימור. גם חדר המדרגות הינו לשימור. יתכן ולאחר הגשת תיק תיעוד ימצאו ערכים נוספים לשימור ואז תתקבל החלטה אם ניתן להרוס את הבניין או לו ומה יש לשמר – יש לציין כי הבניין הקיים הוא בגובה של 7 קומות ומוצע להרוס אותו ולבנות 6 קומות בלבד. יש לבחון אפשרויות נוספות.
50. אין לבטל את הארקדה הציבורית העוברת מתחת לבניין. יש לסמן בהתאם בתשריט ובתקנון.
51. מוצע מעבר ציבורי דרך הבניין – יש לאפשר אותו רק במידה ולא יפגע בחזיתות או בחדר המדרגות ההיסטורי.
52. מרחבים מוגנים לא ימוקמו בחזיתות לשימור.

המלך ג'ורג' 29 – בית עלית - בניין I –

53. ככול ויוחלט מבחינת הסכמות בתחילת ההמלצה שהחלקה נותרת בתכנית יש להתייחס בהתאם לסעיפים הבאים:
54. מוצע שימור המבנה עם תוספת 2 קומות בנסיגה של 2 מ' – 7 בסה"כ: יש להגיש תיק תיעוד. לא ניתן להתייחס לכל המוצע בתכנית ללא תיק תיעוד. מדובר בבניין ייחודי שתוכנן ע"י

- האדריכל בנימין צ'ייקין ונבנה בשנת 1933. הבניין כולל קומת קרקע לה פתחים מקושתים. בניגוד לשאר הבניינים, הקומה תוכננה למגורים ולא למסחר. חדר המדרגות כולל מעלית מקורית, אולי הראשונה בירושלים (לפני בית מר חיים ובית המעלות).
55. התכנית מציעה אגף אחורי. קשה להתייחס להריסת חזית אחורית ללא תיק תיעוד. במבט ראשון נראה שהחזית מחופה טיח ואין בה ערכי שימור גבוהים אך יש לבחון זאת באופן מעמיק יותר באמצעות תיק תיעוד.
56. גובה –יש לבחון במסגרת תיק התיעוד את האפשרות לתוספת קומות מעל הבניין הקיים תוך שימור חדר המדרגות הקיים והמעלית המקורית.
57. יש להוסיף סעיף בתקנון שמיגון, חדרי מדרגות חדשים ומעליות אם יידרשו יהיו באגף האחורי החדש.
58. מצוין בסעיף 4.1.2/ב' כי קומת הקרקע תהיה מסחרית. יש לציין שלא ישונו הפתחים בקומת הקרקע.
59. יש לבטל סעיף שמאפשר הגדלת פתחים. שינויים מעין אלו ללא מגבלות, יפגעו בבניין.
60. יש לשמור פרטי בניין מקוריים – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.

בניין H – המלך ג'ורג' 31

61. בניין שתוכנן ע"י ראובן אברם אברמוביץ' וכולל את סמלו המסחרי – עיטור משוון מעל הכניסה (העיטור קיים גם בבית פרומין ובית מר חיים). מוצע פירוק והרכבה של החזית. בתב"ע של מתחם פזגז אושרה הריסה מלאה של הבניין פרט לפירוק והרכבה של הכניסה ושילובה בבניין החדש. יש לשמור את החזית והמרפסות המקוריות. ניתן לשקול התאמת פתחים באופן נקודתי אם יידרש.
62. יש לסמן בהתאם בתשריט ובנספח הבינוי.
63. יש לציין שמרחבים מוגנים לא יופנו לחזית לרחוב.
64. יש לשמור פרטי בניין מקוריים להרכבה – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.

הבניין על מאיר שחם פינת המלך גורג

65. בניינים שתוכננו ע"י האדריכל אוטו הופמן שתכנן מבנים חשובים כגון בית קדימה ברחוב הרב ברלין. הבניינים צנועים יחסית אולי בשל הקמתם מיד לאחר קום המדינה. מוצעים כולם להריסה. לא הוגשו תיקי תיעוד – יש להשלים לאור העובדה שמדובר על בניינים היסטוריים.

בניין E

66. מוצע מגדל בן 43 קומות במקום בית פיגמליון. הבניין הקיים המוצע להריסה תוכנן ע"י האדריכל אוטו הופמן כבניין משרדים ומגורים. הכניסה למגורים היא בחזית האחורית הכניסה וחדר המדרגות עוצבו כחזית מעוגלת ומושקעת ביחס לשאר חזיתות הבניין.
67. הכניסה ממזרח בין בניין E לבניין היסטורי B –יש להראות התכנות הנדסית להקמת המגדל מבלי שיפגע במבנה לשימור.
68. בניין L - בניין חדש בן 6 קומות ו-6 קומות תת"ק. במיקום המבנה או מדרום לו מסומן בור מים במפה היסטורית. יש לחפור בזהירות ולבחון אם נשמר. יש להגיש תיעוד וסקר הנדסי שימורי למחלקת שימור לצורך בירור אם קיים בור המים ואם נדרש שימורו ושילובו במתחם.

גן העצמאות –

69. שימור גן העצמאות – גן מאיר שרמן הוקם בשנות ה-30 או ה-40. הגן נראה בתמונות היסטוריות. יש להגיש תיק תיעוד מתחמי של גן העצמאות והמבנים משנות ה-50. יש לכלול התייחסות בתיק התיעוד המתחמי לגן המנדטורי ולרפת שניצבה שם קודם להקמתו.

70. יש להציע בסמוך לרחוב שחם הקמה מחדש של קיוסק (סימיקו) המהווה נקודת ציון היסטורית-חברתית במרכז העיר.

71. המפלסים של הרחוב ביחס למתחם חסבון אינם ברורים. יש פערי מפלסים ולא ברור כיצד ישפיעו כניסות מהרחוב על המתחם. לדוגמא – מעבר בין מגדל E לבניין B ההיסטורי – המעבר יקבור את החזית המערבית של בניין B. דוגמא נוספת – החיבור בין הרחוב לחצר המונמכת הדרומית של בניין B. לא ברור מה מוצע, יש לרדת לרזולוציה גבוהה יותר לגבי המפלסים כבר בשלב זה (תנאי להפקדה) על מנת שהבניינים והחצר במתחם חסבון יישמרו בפועל ולא ייקברו.

72. בניין כרם הינו מונומנט לשימור – ממוקם מחוץ לקו הכחול אך סמוך לשטח החפירה של המגדל. יש להוסיף הוראות הגנה על הבניין.

הערות כלליות:

קו בניין –

73. בחזיתות ובמבנים לשימור תותר הבלטת מרפסות – יש לציין שקו הבניין למרפסות יהיה בהתאם לקיים.

74. יש לקבוע כי המרחבים מוגנים לא יופנו לרחובות הראשיים.

עצים

75. יש לסמן את העצים ברחוב הלל לשימור, יבוטל סימון עקירתם.

76. מסומן עץ לעקירה בין בניין C לB – לא ברור הצורך בעקירתו, יש לסמנו לשימור.

77. יש לקבוע חובת נטיעת עצים חדשים בתא שטח 20 בתאום עם מחלקת שפע ואדריכל העיר. יש לקבוע עומק שתילה של מינימום שני מטר.

הערות מחלקת נכסים:

78. המקרקעין אינם מוסדרים – מדובר בגוש שומה יש לבחון מועד השלמת הסדר הקרקעות.

79. תכניות איחוד וחלוקה במקרקעין שאינם מוסדרים מצריכים השלמת הסדר הקרקעות להשלמת רישום הקרקעות כנדרש.

80. שימוש נרחב בתת הקרקע – לבחון מאזן קרקע עירונית נכנסת ויוצאת, עודפי השטחים בתת הקרקע על חשבון מקרקעין ציבוריים (שטחים לא "נקיים" בתת הקרקע בהשוואה למצב הנכנס) יהיו שטחים בבעלות העירייה חניונים אלו יהיו חניונים ציבוריים בהתאם לסעיף 5 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, זכויות הפרטיים ע"פ תקן בהתאם לכופר חנייה הנהוג באזור.

81. התכנית כוללת איחוד וחלוקה עם שטחים בבעלות עירונית – יש לתאם את הנושא מו מחלקת נכסים.

איכות הסביבה:

82. מסמכים סביבתיים - לתכנית מצורף באתר מבא"ת מסמך סביבתי שהוכן ע"י ESD ביולי 2024.
83. המסמך לא כולל סקר מיקרו אקלימי (רוחות והצללות).
84. יש היבטים נוספים שחשוב להציג שחסרים במסמך – הדמיות, השפעות הגברת תנועה, אקוסטיקה מציר רק"ל וכדומה. יש להשלים ד"וח אקוסטיקה כתנאי להפקדת התכנית.
85. כמו כן היזם הציג בפגישה רעיונות שונים לגבי תוספת עמדות לרחפנים ותחנת כוח לגז טבעי. לכל אלו יש השפעות סביבתיות שנדרש לבחון אותם. אין להם ביטוי בהוראות התכנית. נבקש הבהרות מה מתוכנן, להשלים בחינה סביבתית ולקבוע הנחיות מדויקות בנדון – בשלב היתר הבנייה בתאום עם מחלקת סביבה.
86. אין מסמך ניהול נגר עליו במבא"ת – נדרש ע"פ תמא 1/8. יש להציג לבחינת מחלקת איכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
87. לאור סדר הגודל של הבינוי המוצע ואופיו החדשני המבוקש, נבקש בחינה של פוטנציאל ייצור אנרגיה בתכנית. יש להתייג נספח סקר אנרגיה כתנאי להיתר בנייה.
88. תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום והשלמת דרישות מחלקת איכות הסביבה.

שלביות ביצוע

89. לאור מורכבות התכנית תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנת בינוי ועיצוב אדריכלי בוועדה המקומית.

בללי

90. יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף – 7 שנים – כפי שמקובל בתכניות מסוג זה בוועדות.
91. תנאי להפקדת התכנית קבלת חוות של צוות תכנית אב לתחבורה.
92. יש לקבוע יחס החלפה לתכניות המאושרות החלות בשטח.
93. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
94. יש להשלים חוות הדעת של המחלקות הבאות חברת הגיחון-מים, חברת הגיחון -ביוב וניקוז, הרשות הארצית לכיבוי והצלה, איכות הסביבה, אגף מבני ציבור, אגף תברואה, חברת החשמל, רשות העתיקות, שפ"ע גגנות, שפ"ע מדרכות.
95. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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

הערה:

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

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1251750
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ברק אשר
עורך התכנית:	רכס אליעזר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	18/06/2024
כתובת	טרומן הרי 1, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30617	242	כן
30617	243	כן

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

פיתוח מתחם מגורים כולל הסדרת דרך, שטחי ציבור ומסחר ותעסוקה 1. קביעת ייעודי קרקע משטח ללא תכנון למגורים ד', מסחר ותעסוקה, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שביל ודרך מוצעת 2. קביעת הוראות לבינוי להקמת 4 מבני מגורים הכוללים 18 קומות 3. קביעת הוראות להקמת מבנה ציבור בן עד 5 קומות, בהתאם לנספח הבינוי. 4. קביעת קווי בנין. 5. קביעת מס' יחידות דיור ל-333. 6. קביעת השימושים המותרים באזור מגורים ד' ובשטח לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. 7. קביעת השימושים המותרים באזור לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. 8. קביעת הוראות בגין דרך מוצעת ובגין דרך ו/או טיפול נופי. 9. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ואכלוס. 10. קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. 11. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. 12. קביעת הוראות לזיקת הנאה. 13. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 85 מ"ר עיקרי. 14. צפיפות מוצעת של 60 יחידות דיור לדונם נטו. 15. התכנית מציעה הפרשה לצורכי ציבור עבור דרכים, שטחים חומים בהיקף של כ 45 אחוז.
--

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'	333	5,579.67	100	35450	635% בנייה מירביים לשימוש מגורים ומסחר
מבנים ומוסדות ציבור	--	853.59	100	910	106% בנייה מירביים
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	--	2,322.77	100	3,000	129% בנייה מירביים לשימוש מבנים ומוסדות ציבור
סה"כ	333	8,7560.3		41,500	
תיאור המצב הקיים					
מתחם הפנוי מבינוי ברובו, מאופיין בטופוגרפיה חדה. בפינה הדרום מזרחית קיים בינוי ללא היתר של המגרש לבנייני ציבור מדרום שפלש לתחום התכנית, על פי התכנית המאושרת הבינויכולו מסומן להריסה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1861, מאושרת משנת 1976- תכנית מתאר לשכונת רמות, קבעה מסגרת עקרונית של תכנית מתאר מקומית שבהסתמך עליה תערכנה תכניות מפורטות לפיתוח רובע מגורים עד 8000 יח"ד. התכנית קבעה שטח ביעוד שפ"פ הממוקמת בפינה דרום מערבית של התכנית המוצעת 3584, מאושרת משנת 1990- שינוי ייעוד חלק שפ"פ לייעוד שטח לבניין ציבורי, קביעת שימושים לבינוי ציבור וחלוקה חדשה. התכנית מחלקת את השטח לשני מגרשים דרומיים ביעוד בניין ציבורי ומגרש צפוני אחד ביעוד שפ"פ 988295, מגדלי רמות, הוגשה בשנת 2021- נגנזה לבקשת היזם. התכנית הציעה הסדרת ייעודי קרקע למגורים, מבני ציבור, דרכים ושפ"פ על רוב השטח לא חלה תכנית מאושרת ואין ייעוד קרקע מאושר					
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת					
עבירות בניה: 2013/5975, בניה ללא היתר- מבנה מנ"ד, הוצא צו הפסקה מנהלי וצו הריסה 2015/6011, בנייה ללא היתר- הצבת מנ"דים עבור מתחם חינוך. הוגשה תביעה בשנת 2015, המנ"דים עדיין בשטח					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני ואזור מגורים עירוני מוצע, בשכבת שטחים ירוקים מסומן כפארק רובעי ו. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור למגורים, לפי תוכניות מפורטות					

ז. תכנית שכונתית- העבר קידמה עיריית ירושלים באמצעות אגף התכנון, תכנון של כל הפולגון תוך התייחסות לשלד הציבורי של כל המתחם וקביעת עקרונות תכנון מבחינת הפרשות לצורכי ציבור, גובה הבניינים והנחיות נוספות.

לאור קידום תכניות מפורטות על ידי בעלי הקרקע הופסק הקידום של התכנית על ידי אגף התכנון בעלי הקרקע השונים החלו לקדם תכניות בנפרד.

ח. תקן חנייה עירוני- בינוני

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
ל"ר			
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	כן	2,322 מ"ר	כולל זכויות בנייה למבנים ומוסדות ציבור
מבני ציבור	כן	3,910 מ"ר	
עתודות / אחר	כן		המשך מערך הדרכים הקיים בתכניות סמוכות ואפשרות להתחבר בעתיד להמשך הכביש

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	01/10/2024 כ"ח/אלול/תשפ"ד הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1251750 פרויקט מגורים ושטחי ציבור, צפון-מזרח רמות 1. כללי 2. התכנית מבקשת להציע 3 מבני מגורים ומבנים ומוסדות ציבור שעל חלקם יוצע גג שיפוח כשטח פתוח ציבורי. 3. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 9 ולמונה הדפסה 12 של הוראות התכנית. 4. התכנית חלה בתחום אתר טבע עירוני: 'שורק עליון'. 5. הערות המחלקה לתכנית 6. התכנית נדרשת להציג זיקת הנאה למעבר רגלי או שביל הליכה רחב דיו שיחבר את התכנית עם התכנית המאושרת בבנייה הצמודה ממערב ובדגש על חיבור נגיש בין השטח לפיתוח המוצע בתא שטח 4 לשצ"פ המאושר.

7. תנאי להפקדת התכנית
8. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגאות ומחזיתות המגדלים.
9. יש להציג חלופת בינוי למגדל המערבי בתכנית בשל הגברת רוחות מסוכנות כפי שמפורט בסעיף 6.4
10. הערות אקולוגיות לתכנית
11. לתכנית הוגש סקר מקדמי שבוצע ע"י רון פרומקין. על פי ממצאי הסקר תועדו שני מינים מוגנים: שום גבוה ושקד מצוי. בעלי החיים שתועדו הם דבור הדבש ועורב אפור ובשולי הבינוי נמצאו גללים של צבי.
12. לסקר מצורפות המלצות ויש להטמיע אותן בהוראות התכנית.
13. על אף תכניות הפיתוח המקודמות בסביבת התכנית- תכנית מאושרת ממזרח לתכנית ותכנית המשך רעיונית למתחם a (שלא מאושרת) השטח עדיין שטח פתוח ויש לקבוע הנחיות לתכנון קו המגע ולשיקום לשטחים מסביב לתכנית.
14. התכנית המוצעת מציגה מרחק של פחות מ-5 מ' בין קו הבניין בתא שטח 3 לבין הקו הכחול של התכנית. תא שטח 3 מציעה בינוי בקצה התכנית ובצמידות לשטחים הפתוחים ויש לצמצם את קו הבניין שלו למרחק של 10 מ' בינו לבין הקו הכחול על מנת שלא לאפשר את עבודות הפיתוח מחוץ לקו הכחול ופגיעה בשטחים הפתוחים ובמרחב המחיה של הצבאים. יש לקבוע כי עבודות הפיתוח וכניסת הרכבים ייעשו בתוך תחום הקו הכחול בלבד!
15. ניהול נגר. לתכנית הוכן נספח ניהול נגר ע"י אלון טופצ'יק. הנספח מציג את יעד הנגר לניהול, אגני הניקוז ותוואי הניקוז.
16. בפרק האמצעים לניהול הנגר מציע המסמך פתרון גנרי שאינו תואם את התכנית- תכנון ערוגות בשטחי הפיתוח ותכנון מאגרים במרתפים. שטחי הפיתוח המתוכננים בתכנית ימוקמו על גגות מבני ציבור כך שלא ניתן להפוך אותם למאגרי השהייה וכן תא שטח 3 שנמצא במורד הזרימה לא מתוכנן עם מרתפים בתת הקרקע ויש להציג פתרון לנגר שעובר דרכו.
17. לתכנית הוכן נספח סביבתי ע"י אלון טופצ'יק. להלן מצאי הנספח הערות המחלקה לגביו:
18. איכות אוויר
19. על פי בדיקת המסמך לא צפויות חריגות במזהמי האוויר בתכנית.
20. רעש
21. על פי בדיקת המסמך לא צפויות חריגות בהיבטי רעש (במבני החינוך נמצאו חריגות קלות החל מהקומה השישית אשר לא מתוכננת להגיע עד לגובה זה).
22. הצללות
23. על פי בחינת המסמך צפויות הצללות באופן החורג מהקריטריון למבנה מגורים ומבנה ציבור בפרויקט הבנייה בביצוע מצפון מערב לתכנית.
24. על פי בחינת המסמך השטח הפתוח בתכנית מעל מבנה הציבור והשטח הפתוח המאושר בפרויקט הבנייה ממערב לתכנית, מקבלים קרינת שמש ואור בהתאם לתקן.
25. המסמך לא בחן את ההצללה העצמית בתוך התכנית על מבני הציבור.
26. רוחות
27. על פי ממצאי המסמך קיימות חריגות גבוהות של רוחות לכל סוגיהן בכמה נקודות הצמודות למגדל המערבי, כולל רוחות מסוכנות בשכיחות גבוהה.
28. המסמך מציג את הסיבות לעוצמות הרוחות וממליץ הנמכה של המבנה המערבי או דירוג המבנה למיתון הרוח.
29. התקבל מסמך סביבתי
30. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית
31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
32. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.
33. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר

הבנייה. 34. תנאי עיבוד שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים. 35. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 36. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 37. 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. 38. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 39. 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. 40. 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. 41. סיכום 42. יש למנוע הפרה של שטחים מעבר לקו הכחול של התכנית. 43. יש להציג את תכנון קו המגע ביחס לשטחים הפתוחים. 44. יש הציג תכנית חלופית למגדל המערבי ולהציג עמידה בקריטריון הרוח. בברכה, יעל צור	
עבור : אגף תכנון עיר מאת : האגף למבני ציבור הנדון : חוות דעת לתב"ע 1251750, הארי טרומן 10 ברמות, ירושלים (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 12 של הוראות התכנית, וגרסה 9 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום : למרגלות רחוב רמות, ברחוב הארי טרומן 10, שכונת רמות. גוש/חלקה : 30617/242-243 2. שטח התכנית : 10.015 דונם. 3. בעלי עניין : מגיש התכנית - עו"ד אשר ברק (מיופה כח) ניסן חנסאס, גואל חנסאב, בצלאל משה חנסאב עורך התכנית - אליעזר רכס – אלי רכס אדריכלים. 4. מצב סטטוטורי : כיום שטח התכנית אינו בנוי, התב"ע מתייחסת לשטח הנמצא במדרון הצפוני לרחוב רמות בשכונת רמות, רחוב הארי טרומן 10, בשכונת רמות. התכנית על	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור

חלקות 242-243 המיועדת למבני מגורים במתאר 2000. כמו-כן, צמוד לתכנית קיימת תב"ע 101-0192815 אשר מסדירה דרך גישה בתחומה המאפשרת את הגישה לתכנית וחיבור לחלקות מצפון המיועדות לפיתוח עתידי.

5. מצב מוצע: התכנית מיועדת שטח של כ-2.3 דונם לשטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור כגון: מבני דת, חינוך, תרבות וקהילה. גג המבנה הציבורי בתא שטח 4, ישמש כשטח פתוח לטובת הציבור, בגישה על ידי מעלית ציבורית. תא שטח 3, למבנים ומוסדות ציבור כגון: מבני דת, קהילה ותרבות.

6. שטחי בינוי: מגורים – 40,390 מ"ר עיקרי + שירות

מסחר – 1,145 מ"ר עיקרי + שירות

חניון – 17,300 מ"ר שירות

מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 3) – 880 מ"ר עיקרי + 120 מ"ר שירות

מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 4) – 2,900 מ"ר עיקרי + 150 מ"ר שירות

סה"כ מבנים ומוסדות ציבור (3+4) – 4,050 מ"ר

7. הערות המחלקה:

- הערות כלליות- במידה והפרוגרמה המוצעת ע"י המחלקה למדיניות תכנון תאושר, נדרוש להציג תכנון עפ"י המלצתם הקובעת כי יתוכננו:

- 2 בתי כנסת, כל אחד בשטח של 500 מ"ר.
- 12 כיתות בית ספר יסודי בנות (ניתן לשקול לתת כהפרשה מבונה).
- הפרשה מבונה של 3 כיתות גן בשטח של 130 מ"ר כל כיתה + 175 מ"ר עבור חצר לכל כיתה.

במידה והתכנון ישאר כפי שהוצג במסמכי התכנית הנ"ל יש לתאם תכנון מול האגף למבני ציבור.

להלן הערות בהתאם לפרוגרמה שהוצעה ע"י מדיניות תכנון:

- נספח בינוי-

8. יש להציג בדיקת היתכנות עבור בית ספר יסודי בנות (12 כיתות) עפ"י בקשת מדיניות תכנון, כמו כן שטחי החצרות המקורים הנדרשים לא יובאו במניין השטחים
9. יש להציג תכנון תואם את הפרוגרמה של מדיניות תכנון עבור יתר השימושים ולהציג את תפקוד החלל עפ"י השימוש הרלוונטי.
10. יש להקפיד על תכנון דרכי גישה נגישים אל השטחים הציבוריים ומיקום השטחים ברצף ראוי ונגיש לשימוש התושבים באזור. במידה והשטחים ממוקמים במבנה מגורים יש לתכנן כניסה נפרדת.
11. יש לדאוג למתן פתרון חנייה על פי תקן.
12. יש להקפיד על תכנון שטחי בינוי מיטביים בעלי אפשרות למתן אור ואוורור טבעי (לא "קבורים" בתת הקרקע)
13. יש לתכנן גובה קומה ראוי בהתייחס להנמכות תקרה וכו'.
14. יש לתאם את התכנון מול האגף למבני ציבור.

- הוראות התכנית-

15. טבלה 5 שטחים:

	- שטחי החצרות המקורים לא יובאו במניין השטחים. - כל השטחים יתוכננו כשטחים עיקריים (קיים סעיף המאפשר ניווד שטחים) - יש להגדיל את כמות מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת על מנת לאפשר גמישות ומתן חניון עבור מבנה הציבור. 16. יש להוסיף סעיף: התחייבות לגמר מלא יהיה תנאי לתעודת גמר (טופס 4) 17. יש לדאוג למתן פתרון חנייה נגיש עבור כל השימושים עפ"י תקן
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 12 מונה תדפיס תשריט 9 פרוייקט מגורים ושטחי ציבור צפון מזרח רמות בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30617/242 העתק רישום פנקס זכויות, בעלויות פרטיות. שטח החלקה 5,490 מ"ר. גוש/ חלקה 30617/243 העתק רישום פנקס זכויות, בעלויות פרטיות. שטח החלקה 4,623 מ"ר. סה"כ שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית במצב מאושר 4,130.95 מ"ר ובמצב מוצע 4,437.45 מ"ר. הערות הנכסים 1. סוג/ היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחוו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון. 2. התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז לחוק. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חוו"ד תכנית מס' 1251750 - פרוייקט מגורים ושטחי ציבור בצפון מזרח שכונת רמות כללי - מדובר בתכנית המבקשת פיתוח מתחם מגורים כולל הסדרת דרך, שטחי ציבור ומסחר ותעסוקה. התכנית חלה על חלקות 242-243 בגוש 30617, מדובר בגוש מוסדר. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה:

- תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקות 242-243 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 380/2014 הרשומה מתאריך 09.07.2015. יש לתקן את קובץ gvul,parcel ו plan וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות: - יש לתקן את גבולות הקו הכחול שיישבו במדויק על קווי ונק' הגבול של חלקות 242 ו 243 שבתצ"ר 380/2014. - יש לתקן בקובץ plan את גבולות תא שטח 2 שימשיכו עם תוואי חלקת דרך 270 ויפגשו עם נק' גבול n23 ו n31 מתצ"ר 1953/2020. - צריכה להיות התאמה של 1:1 בין כל הקבצים הדיגיטליים. - 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	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - **צוות בקרת תכנון תנועה
רמות- פרוייקט מגורים בצפון מזרח תיק חוות דעת שמאים 2024/104	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה

- לאורכן של המדרכות המוצעות, תהא מדרכה רציפה. - יש להציע פתרון לדרך נגישה אל הגן הציבורי בתא שטח 4 ואל פתחי הבניינים בתא שטח 1. הפתרון יכול להיות אמצעי מכני. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים בתחום התוכנית, תהא כניסה נגישה. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. - נדרש להגיש נספח פיתוח, לבדיקת המחלקה.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
ירושלים, כ"ט באב תשפ"ד 04 אוגוסט 2024 אל : נחמה מילר, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת : אלימור לוי, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת לתכנית 1251750 רמות (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 12 של הוראות התכנית, וגרסה 9 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת רמות ברחוב הארי טרומן 10 גוש : 30617 חלקות 242-243. שטח התכנית : כ- 10.015 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלות התכניות הבאות : תב"ע 3584 אשר קבעה את היעודים לשטח פתוח פרטי במגרש 1 ושטח לבניין ציבורי במגרשים 2 ו-3. 3. תיאור התכנית : מדובר בתכנית המציעה בנייה של כ-333 יחידות דיור ב-3 בנייני מגורים בני 18 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת ו-6 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת וקומת מסד מסחרית. התכנית מייעדת שטח של כ-2.3 דונם לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור שיכללו מבני דת, חינוך, תרבות וקהילה. 4. התייחסות לתכנית המוצעת : פרוגרמה לצרכי ציבור : אוכלוסיית השכונה כיום מוגדרת כאוכלוסייה חרדית, והבחינה הפרוגרמטית התייחסה למצב מוצע באותה הצורה. על-כן, נתוני רקע פרוגרמטיים למצב המוצע הינם 5.5 נפשות לגודל משק בית ממוצע, ו-3.2% מכלל האוכלוסייה גודל שנתון חינוך. פרמטרים דמוגרפיים מצב מוצע מס' יחידות דיור 333 גודל ממוצע של משק בית 5.5 סה"כ אוכלוסייה (מחושב)	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

1,832	
% שנתון חינוך	
3.2%	
מספר ילדים לשנתון חינוך	
60	
ביקוש לשרותי ציבור	
מצב מוצע	
מעון יום	
4 כיתות	
גן ילדים בנות	
3 כיתות	
בי"ס יסודי בנות	
8 כיתות	
בי"ס תיכון בנות	
4 כיתות	
בי"ס תלמוד תורה	
13 כיתות (מתוכן 3 כיתות גן ילדים)	
ישיבה צעירה	
6 כיתות	
בתי כנסת	
4 בתי כנסת כל אחד 490 מ"ר	
מרחב ציבורי פתוח – סף הבית*	
(3 מ"ר לנפש)	
5.5 דונם	
5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון :	
המחלקה למדיניות התכנון מתנגדת לתכנית במתכונתה הנוכחית. המחלקה ממליצה לצמצם את מספר יחידות הדיור המוצע ל-240. בנוסף, יש לשנות את מיקום השטח החום המוצע בחלק הצפוני של התכנית כך שייקבע במקום נגיש, ראוי ורציף לשאר השימושים	

הציבוריים ויתוכן בשטח בו הטופוגרפיה סבירה.	
בהינתן 240 יחידות דיור, שטחי הציבור הנדרשים הינם :	
פרמטרים דמוגרפיים	
מצב מוצע	
מס' יחידות דיור	
240	
גודל ממוצע של משק בית	
5.5	
סה"כ אוכלוסייה (מחושב)	
1,320	
% שנתון חינוך	
3.2%	
מספר ילדים לשנתון חינוך	
42	
ביקוש לשרותי ציבור	
מצב מוצע	
מעון יום	
3 כיתות	
גן ילדים בנות	
3 כיתות	
בי"ס יסודי בנות	
12 כיתות	
בי"ס תלמוד תורה	
11 כיתות (מתוכן 3 כיתות גן ילדים)	
בתי כנסת	
2 בתי כנסת כל אחד 500 מ"ר	
מרחב ציבורי פתוח – סף הבית*	

	(3 מ"ר לנפש) 4.0 דונם בהתאם לפרוגרמה שהוצגה ל-240 יחידות דיור, נדרשים שטחי הציבור הבאים: - 2 בתי כנסת, כל אחד בשטח של 500 מ"ר. - 12 כיתות בית ספר יסודי בנות (ניתן לשקול לתת כהפרשה מבונה). - הפרשה מבונה של 3 כיתות גן בשטח של 130 מ"ר כל כיתה + 200 מ"ר חצר לכל כיתה. - שטח ציבורי פתוח שלא יקטן מ-2.0 דונם. - התכנית מציעה שטח למבנה ציבור במגרש 3 הנמצא באזור בעל טופוגרפיה בעייתית וללא רצף בינו ובין השטחים הציבוריים המוצעים בתכנית ומסביב לה. השטח המוצע לא ראוי לצרכים הציבוריים הנדרשים בפרוגרמה, אי לכך אנו מתנגדים לתכנית הנ"ל. במידה ותוצע הורדה במספר יחידות הדיור כך שהשטחים הציבוריים שיינתנו יהיו ברצף ראוי ונגיש לשימוש התושבים, תתאפשר בחינה מחודשת של המחלקה למדיניות התכנון. - 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.
האגף למבני דת	שלום רב בהתבסס על המלצת מדיניות התכנון מיום 24-8-4 לצמצום התכנית ל-240 יח"ד, באוכלוסיה חרדית מדובר ב-720 מתפללים גברים (אבא + 2 ילדים) ל-720 מתפללים גברים יש צורך ב: 4.8 בתי כנסת של 150 גברים, או 3.6 בתי כנסת של 200 גברים (או תמהיל של גדלים שונים). ע"פ תדריך משרד הבינוי והשיכון גדלי בתי הכנסת הם: 150 מתפללים גברים = 466 מ"ר ברוטו, ובתוספת אולם קידושים / רב תכליתי (שהוא חלק בלתי נפרד מפרוגרמת בית כנסת) הגודל לכל בית כנסת הוא: 571 מ"ר. 200 מתפללים גברים = 570 מ"ר ברוטו, ובתוספת אולם קידושים / רב תכליתי (שהוא חלק בלתי נפרד מפרוגרמת בית כנסת) הגודל לכל בית כנסת הוא: 675 מ"ר ככל ומס' יחידות הדיור יהיה שונה, יש לקבל התייחסות חוזרת.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	המשך תכנון של הפוליון בתכנית המתאר והרחבת השכונה	חיבוריות לתכניות סובבות
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		

תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:	בניה בתחום אתר טבע עירוני	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מבקשת להתחבר לשכונת רמות באמצעות הארכת הדרך שאושרה בתכנית 192815 ולייצר היתכנות תכנונית והנדסית להמשך הדרך עבור מתחם מגורים שיקודם בהמשך, מצפון. התכנית המוצעת מציגה רצועת בינוי של מגורים, מסחר וצורכי ציבור לאורך הדרך המוצעת, האמורה לייצר המשך טבעי לבינוי המאושר בתכנית 192815 אך ללא חיבור למתחם המגורים הקיים ממערב "מתחם שכטר" שאושר בתכנית 779587 ושדרות רמות הגובלת ממערב.
2. התכנית קובעת בינוי בגובה של 18 קומות ממפלס הכניסה הקובעת ו- 333 יח"ד. יש להציג בינוי של עד 12 קומות ממפלס הכניסה הקובעת, בהתאם לאופי האזור ויתר התכניות המקודמות במורדות שורק, ניתן לאפשר בינוי של קומות נוספות בהתאם לטופוגרפיה מתחת למפלס הכניסה העליון- מספר יחידות הדיור וכל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
3. על מנת לחזק את החיבור בין התכנית המוצעת לסביבתה המאושרת והבנויה יש לקבוע תא שטח בייעוד שביל ציבורי בדרום התכנית. שביל זה לא יפחת מ- 6 מטר ויהווה מעבר הולכי רגל משדרות רמות ועד לתא שטח 4 בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ולתא השטח לשצ"פ בתכנית 192815, תא שטח זה יהיה נגיש לכל אורכו ויאפשר נגישות ישירה לכביש ראשי בשכונה ולתחבורה ציבורית..
- לצורך יצירת המעבר יש לצרף לתכנית את חלק מחלקה 73 ממערב ולהציע בה את המעבר , לצורך צירוף חלקה זו לתכנית וחשיבות ייצירת המעבר להולכי רגל , הוועדה המקומית תצטרף כמגישת תכנית.
4. מגרש 3 קטן ולא רגולרי ולא מאפשר בינוי אפקטיבי של שטחים לצורכי ציבור, יש לשנות את הייעוד של החלקה למסחר ומשרדים ולייצר בה בינוי שיוכל לנצל את הפרשי הטופוגרפיה הקיימים בתא שטח זה בצורה מיטבית ולמקם בה את שטחי המסחר המוצעים בתכנית.
- קווי הבניין לבניין מוצע יכולים להיות אפס והתכנון ייקח בחשבון המשך של הבינוי בתכנית עתידית שתוגש.
5. זכויות הבניה בתא שטח זה ייגזרו מהתכנון החדש.

6. תנתן אפשרות לכניסה למגרש גם מדרום בתכנית זו וגם מצפון בתכנית עתידית.
7. בבנייני המגורים יש להציע מסחר רק בבניין המזרחי שיושב על הכביש ולא בשני הבניינים הפנימיים שאינן יושבים על הכביש ולכן פחות נגישים.
8. יש להציע במסגרת התכנון של הכביש אפשרות לסיבוב בחלק המערבי מכיוון שכרגע מדובר על קצה של הכביש ללא מוצא וללא המשך ויש לאפשר למשתמשים בכביש אפשרות סיבוב, שתבוטל בעתיד ככול ותהיה תכנית המשך.
9. יש להעביר את המתקן ההנדסי מהמגרש הציבורי לתא שטח 3 שיהיה מיועד למסחר ומשרדים.
10. לא ברור הצורך בסימון זיקת הנאה לרכב בחלקת המגורים – יש להבהיר.
11. טבלת מאזן חניה בנספח אינה ברורה, יש לקבוע את תקן החניה בהתאם לתכנית 5166ב תקן חניה בינוני + 10 אחוז חניית אורחים.
12. התכנית אינה מציגה התייחסות לתכניות מאושרות מסביב לתכנית גם מבני הציבור מדרום וגם שצ"פ ממערב- יש להציג תכנית פיתוח הכוללת מפלסים ומציגה את החיבור לכל התכניות מסביב מבחינת המפלסים, בנוסף יש להציג בחתכים את הבניינים הסמוכים בתכניות מדרום וממזרח.
13. יש להציג כניסות למבני המגורים עבור הולכי הרגל, ישירות מהשביל הציבורי.
14. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש לקבוע את הימושים הציבוריים הבאים בתחום התכנית:
 - א. 2 בתי כנסת, כל אחד בשטח של 500 מ"ר.
 - ב. 12 כיתות בית ספר יסודי בנות.
 - ג. הפרשה מבונה של 3 כיתות גן בשטח של 130 מ"ר כל כיתה + 200 מ"ר חצר לכל כיתה.
 - ד. שטח ציבורי פתוח שלא יקטן מ-2.0 דונם.
15. בתא שטח 4 יוצע בית ספר הכולל 12 כיתות לפחות.
16. בתי הכנסת וגני הילדים יוצעו כהפרשות מבונות במגרש המגורים.
17. השטחים הציבוריים המבונים ייוחדו לרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
18. תנאי להפקדת התכנית יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.
19. לתכנית הוגש סקר מקדמי שבוצע ע"י רון פרומקין. על פי ממצאי הסקר תועדו שני מינים מוגנים: שום גבוה ושקד מצוי. בעלי החיים שתועדו הם דבור הדבש ועורב אפור ובשולי הבינוי נמצאו גללים של צבי.
20. לסקר מצורפות המלצות ויש להטמיע אותן בהוראות התכנית.
21. על אף תכניות הפיתוח המקודמות בסביבת התכנית- תכנית מאושרת ממזרח לתכנית ותכנית המשך רעיונית למתחם a (שלא מאושרת) השטח עדיין שטח פתוח ויש לקבוע הנחיות לתכנון קו המגע ולשיקום לשטחים מסביב לתכנית.

22. בפרק האמצעים לניהול הנגר מציע המסמך פתרון גנרי שאינו תואם את התכנית- תכנון ערוגות בשטחי הפיתוח ותכנון מאגרים במרתפים. שטחי הפיתוח המתוכננים בתכנית ימוקמו על גגות מבני ציבור כך שלא ניתן להפוך אותם למאגרי השהייה וכן תא שטח 3 שנמצא במורד הזרימה לא מתוכנן עם מרתפים בתת הקרקע ויש להציג פתרון לנגר שעובר דרכו.
23. על פי ממצאי המסמך קיימות חריגות גבוהות של רוחות לכל סוגיהן בכמה נקודות הצמודות למגדל המערבי, כולל רוחות מסוכנות בשכיחות גבוהה.
24. המסמך מציג את הסיבות לעוצמות הרוחות וממליץ הנמכה של המבנה המערבי או דירוג המבנה למיתון הרוח- לאחר הנמכת הבניין בתהאם להמלצה יש לערוך בחינה נוספת.
25. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
26. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c .
27. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
28. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים.
29. 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 .
30. 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.
31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה
32. 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:

33. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
34. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.
35. 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.
36. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד!
37. תנאים בהליך הרישוי:- תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
38. השטחים הציבוריים ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה, גם תאי השטח הציבוריים וגם השטחים המוצעים כהפרשות מבונות.
39. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של אגף תברואה, מחלקת נגישות, הג"א וכיבוי אש.
40. יתווסף לתכנית סעיף השמדה עצמית למשך 7 שנים במטרה להבטיח את הקמת הפרוייקט.
41. 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.
42. יש לקבוע בהוראות התוכנית איסור על הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם הרחוב.
43. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.
44. יש לקבוע סטיה ניכרת לגובה הבינוי וקווי הבניין.
45. יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. יש להציג התכנות לכל הנ"ל.
46. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרוייקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
47. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה. התוכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
48. לא יותר ניווד שטחי מסחר או צרכי ציבור לטובת מגורים; סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת.
49. 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.
50. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת עצים לאורך החזיתות הפונות למרחבים ציבוריים, בתיאום עם אגף שפ"ע.
51. 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.
52. 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.
53. הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

הערות טכניות

1. - בחלקות 242-243 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 380/2014 הרשומה מתאריך 09.07.2015.
2. יש לתקן את קובץ plan i gvul,parcel וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות:
3. יש לתקן את גבולות הקו הכחול שישבו במדויק על קווי ונק' הגבול של חלקות 242 ו243 שבתצ"ר 380/2014.
4. יש לתקן בקובץ plan את גבולות תא שטח 2 שימשיכו עם תוואי חלקת דרך 270 ויפגשו עם נק' גבול n23 וn31 מתצ"ר 1953/2020.
5. צריכה להיות התאמה של 1:1 בין כל הקבצים הדיגיטליים.
6. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אלחור עזן			

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1334069
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קרי אברהם
עורך התכנית:	טויל בשיר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	26/09/2024
כתובת	אל ארדשיר 2, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30607	22	לא

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

מטרת התכנית: הקמת בניין מגורים ומסחר בן 6 קומות והכשרת 2 קומות ותוספת יח"ד חדשות בבנין קיים בן 4 קומות למגורים. הוראות התכנית: - שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי מיוחד למגורים ג', מגורים ומסחר. - קביעת בינוי כמפורט להלן: - בתא שטח 1 - הכשרה של שתי קומות בבנין קיים למגורים, הרחבת הקומה הרביעית לתוספת יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. - בתא שטח 2 - הקמה של בנין חדש למסחר ומגורים בהתאם לנספח הבינוי. - קביעת שטחי הבניה הכוללים ל - 5,918 מ"ר כמפורט: בתא שטח 1 - 1,356 מ"ר כוללים למגורים. מתוכם: 1,182 מ"ר עיקרי ו - 174 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת. בנוסף, 80 מ"ר למרפסות. בתא שטח 2 - 4,562 מ"ר כוללים למגורים ומסחר. מתוכם: 1,790 מ"ר עיקרי ו - 391 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו - 2,381 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. מתוכם 340 מ"ר שטחי בניה עיקריים עבור מסחר בקומת הקרקע. בנוסף, 200 מ"ר למרפסות. - קביעת מספר יח"ד ל - 23 יח"ד. - קביעת מס' קומות כמפורט: בתא שטח 1 - 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. בתא שטח 2 - 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו - 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת קווי בניין חדשים.

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות להריסה.
10. קביעת הוראות לעצים לשימור / העתקה / כריתה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
		17.10	336.74		דרך מאושרת
	1,356	40.79	803.02	8	מגורים ג'
168.86% בניה מירבי	2,181	42.11	828.93	15	מגורים ומסחר
263.11% בניה מירבי	3,537	100	1,968.7	23	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בתא שטח 1 קיים מבנה מגורים בן 4 קומות כאשר 2 קומות מוצעות להכשרה.					
בתא שטח 2 אין בינוי. משמש כמגרש חניה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 3458 משנת 1997, קבעה את שטח המגרש ביעוד אזור מסחרי מיוחד. אחוזי הבניה המירביים הם 100% משטח המגרש נטו. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 4 קומות. שימושים מותרים – בקומת הקרקע מסחר, מלאכה, מסעדות ומועדונים בתנאי שלא יהוו מטרד. בקומה שמעליה שימוש מעורב למגורים ומשרדים. בקומות 3-4 בתי מלון, משרדים ומגורים. השטח למגורים לא יעלה על 70% משטחי הבניה בקומות 2-4. תכניות 7466 א, 7464 משנת 2005, קבעו את שטח המגרש ביעוד דרך.					
היתרים:					
9.2.22 – 2005/409.03 - הבקשה ירדה מסדר יום לבדיקה נוספת של ועדת בעלויות. מוצעת תוספת של קומה 3, 4 חלקית, לתוספת של 3 יח"ד חדשות. מוצעים 1169.69 מ"ר כוללים. סה"כ מוצעות 7 יח"ד, 10 מקומות חניה (בשטח ת"ש 2 המוצע בתכנית 1334069). תוספת לבניין קיים. 4 קומות מעל קומת מרתף. לא אותר היתר הבניה המקורי לבניין הקיים.					
עבירות בניה:					
2000/4831.00 – ניתן צו הריסה מינהלי. 3.5.24 – הופק טופס אי ציות לגזר דין. תוספת שתי קומות על בניין קיים ללא היתר, הקומות מוצעות להכשרה בתכנית זו.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדינית					
ט. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. י. תכנית האב לבית חניה ושועפט הגדירה את המגרש ביעוד מגורים ד' עם הנחיות מיוחדות – שימושים					

מעורבים. במגרשים בין 1-2 דונם ניתן לבנות עד 8 קומות, 250% ולהפריש 20% לצרכי ציבור.			
יא. 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		קיימת תחנת דלק במרחק של כ – 200 מ' מגבול התכנית.	
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	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתוכנית 1334069 – הגדלת מספר קומות ומספר יח"ד בבניין מגורים בית חנינא כללי התוכנית מבקשת שינוי יעוד מסחרי מיוחד ודרך לאזור מגורים מיוחד ג ואזור מגורים מסחר ותעסוקה ודרך מאושרת. כיום, בתא שטח 1 קיים מבנה מגורים בן 4 קומות. התוכנית מבקשת להכשיר 2 קומות שנבנו כבר ותוספת לקומה הרביעית. בתא שטח 2 כיום המגרש ריק מבינוי. התוכנית מבקשת להקים בשטח מבנה חדש למסחר ולמגורים, הכולל מסחר בקומת הקרקע, 15 יח"ד בקומות מעל ו3 קומות של מרתף וחניה תת-קרקעית. חוו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 4 ומונה תדפיס תשריט 4. הערות לתכנון צורת הגישה לחניון אינה ברורה.

	הערות להוראות התוכנית 1. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 2. מבנה הכולל מסחר יכלול פיר בנוי לאוורור, הכנה למפריד שמנים ומיקום למערכות אלקטרו-מכניות - מיזוג ואוורור. כמו כן תכנית הבינוי תקצה שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, אצירת אשפה, מחזור ועוד. 3. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 4. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי הגגות בתוכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות 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). 5. נבקש כי ייקבע בהוראות התוכנית כי רמפת הכניסה לחניון יקורה ככל האפשר על מנת למנוע מטרדי רעש לדיירי הבניין. תנאים להיתר בניה 6. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דוח אקוסטי לאישור הרשות לאיכה"ס. 7. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התוכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1334069 – שכ' בית חנינה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות ויח"ד, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מסחרי מיוחד שנקבע בתכנית 3458 לאזור מגורים ג' ומגורים ומסחר. התכנית חלה על חלק מחלקה 22 בגוש 30607, מדובר בגוש בהסדר ירדני. 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 חלקה 22. - בחלקה 22 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 75/2010 הכשרה לרישום מתאריך 30.06.2011, התכנית מחלקת את חלקה ארעית [7] מתצ"ר ז. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש ובתצ"ר הנ"ל. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - הממ' לתחזוקת בבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
תיק חוות דעת שמאים 2024/145 בית חנינה - הגדלת מס קומות ומס יח"ד בית חנינא, ירושלים	אגף רישוי ופיקוח - הממ' להיטלי השבחה
מונה תדפיס: הוראות 4, תשריט 4 מתאריך 23.9.2024 1. מיקום: רחוב אל ארדשיר 2, שכונת בית חנינא, גוש: 30607, חלק מחלקה: 22 שטח התכנית: 1.969 דונם 2. מצב סטטוטורי: 3458א - מצב מאושר: לפי תכנית 3458א, ייעוד הקרקע מוגדר כ-"אזור מסחרי מיוחד"	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

(1,632 מ"ר) ולפי תכנית 7466א הייעוד דרך מאושרת. אחוזי הבנייה המרביים הם 100%, כלומר 1,632 מ"ר במגרש זה. בנוסף, ניתן להקים מבנים עד 4 קומות.
- מצב קיים: בחלק הצפוני של המגרש קיים מבנה מגורים בן 4 קומות. חלק הדרומי של המגרש ריק מבינוי ומשמש לחניית רכבים ומשאיות.

3. תיאור התכנית:

התכנית מבקשת להחליף את תכנית 3458א ולשנות את ייעוד הקרקע מ-"אזור מסחרי מיוחד" ל-"מגורים ג" (גודל שטח 803 מ"ר), ו-"מגורים ומסחר" (גודל שטח 828 מ"ר). בתא שטח 1 (המבנה הצפוני), היא מציעה תוספת של 2 קומות (הכשרת בנייה קיימת) והרחבת הקומה הרביעית. בתא שטח 2 (המבנה הדרומי), היא מציעה הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות מרתף וחנייה. קומת הקרקע תשמש מסחר (340 מ"ר) ו-15 יח"ד חדשות יוקמו מעליו. סך שטחי הבנייה המרביים המוצעים הם 3,537 מ"ר שהם 1,568 מ"ר מעבר למאושר.

- תוספת של 15 יח"ד - סה"כ 23 יח"ד
- קביעת מספר הקומות המרבי ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת
- תוספת של 1,568 מ"ר שטחי בנייה מרביים
- לא מוצעת הפרשה לצרכי ציבור

4. רקע כללי:

לשכונת בית חנינא נערכה תכנית אב ובמסגרתה גובשה פרוגרמה. על פי תחזית גידול האוכלוסייה עד לשנת 2035, מספר יח"ד בשכונה 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 יסודיים ושטחים ציבוריים פתוחים.

5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון:

- הקו הכחול של התכנית פולש לתוך המגרש החום מדרום לתכנית
- מציעים מסחר בחלק פנימי שאין לו גישה טובה מהרחו יש להנגיש את המסחר או להמיר אותו למגורים.
- יש להפריש שצ"פ בגודל 300 מ"ר (20%) בהתאם למדיניות תכנית האב לבית חנינא. על השצ"פ להיות על רחוב טהא חוסיין בצמוד למגרש החום הנמצא מדרום לתכנית.
- לפי שכבת ה-gis, נראה ששטח התכנית פולש למגרש חום מאושר. יש לקבל חו"ד ממחלקת מ"ג עירוני.
- לאור כל המתואר לעל ובהינתן צורת המגרש יש לכלול בתכנית את המגרש המיועד למבני ציבור (מגרש 2א בתב"ע 3458א) ולשנות ייעודו לשצ"פ. יש להפריש בהמשך לשטח הנ"ל מגרש בגודל 300 מ"ר שייעודו יהיה שצ"פ ויש לקבוע בתקנון את איחוד השטחים הללו.
- בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר.
- נציין כי ייתכן וחווות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.

רשות העתיקות -

אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	התוכנית 1334069 קובעת בחלקה המזרחי שטח למגורים ומסחר על שטח המיועד לדרך על פי תוכנית מאושרת 3458א מגרש 2297. יש לתקן את התוכנית כך שלא תיגרע משטח לדרך.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד.	התכנית לא עומדת במדיניות לעניין אחוזי הבניה.
כלכלת היישוב/ הרשות:	התכנית מציעה שטחי מסחר.	
השפעות חברתיות:	הסדרה של עבירות בניה.	
תשתיות ותחבורה:	חניה על פי תקן גם עבור הבניין הקיים.	
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. במגרש ששטחו גדול מ - 1.5 דונם מבוקשת חלוקה לשני תאי שטח חדשים, הכשרה של תוספת של שתי קומות על הבניין הקיים ותוספת יח"ד והקמת בניין חדש למסחר ומגורים ביתרת הקרקע. בהתאם למדיניות לתוספת על בניין קיים ניתן להוסיף 2 קומות מעל הקיים ועד 6 קומות סה"כ, 160% אחוזי בניה, ללא הפרשה לצרכי ציבור. גם במגרש הריק לאור גודלו, יש להציע בניה של עד 6 קומות ו - 180 אחוז מרבי מעל לקרקע. יש לצמצם את אחוזי הבניה המרביים המוצעים בשני תאי השטח בהתאם למדיניות.
2. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון ולאור העובדה שהשטח לבנייני ציבור מאוד קטן, יש לכלול בגבולות התכנית את המגרש המאושר למבני ציבור מדרום לשטח התכנית, ששטחו כחצי דונם (מגרש א2 בתב"ע 3458א) ולשנות ייעודו לשצ"פ.
3. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ בתיאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל לרבות נטיעות מחייבות בתאום אגף שפ"ע.

4. יש לוודא שגבול התכנית אינו פולש לתחום המגרש החום המאושר מדרום לתכנית או לתחום הדרך המאושרת.
5. החניה עבור הבניין הקיים המוצע להכשרה בתא שטח מספר 1 היא בתחום תא שטח מס' 2 בו מוצע בניין חדש עם חניון תת קרקעי. יש להוסיף להוראות התכנית הוראה מחייבת כי מקומות החניה ליח"ד בתא שטח מספר 1 יהיו בתא שטח מספר 2.
6. יש לסמן זכות מעבר בתחום תא שטח 1 בשטח הרמפה עבור הגישה לחניה בתא שטח מספר 2.
7. יש לקבוע בשלביות הביצוע כי תוספת הבניה בשני תאי השטח תבוצע בהינף אחד, לצורך מתן פתרון חניה לבניין הקיים בתחום תא שטח מספר 2.
8. תנאי להיתר בניה עבור הבניין הקיים בתא שטח מספר 1 יהיה הקמת החניה בתחום תא שטח מספר 2.
9. 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.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
11. תנאי להיתר יהא קבלת אישור אגף נכסים.

הוראות בינוי:

12. 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.
13. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
14. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
15. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
16. תכסית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.
17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

עצים וגינון:

18. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
19. יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.
20. 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.

21. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעת עצים בוגרים בחזית המבנה הפונה לרחובות הראשיים, לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.

תשתיות:

22. יש לסמן באופן ברור את הכניסה לחניה ולהציגה בנספח התנועה. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית.

23. 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.

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

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

איכות הסביבה:

26. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

27. מבנה הכולל מסחר יכלול פיר בנוי לאוורור, הכנה למפריד שמנים ומיקום למערכות אלקטרו-מכניות - מיזוג ואוורור. כמו כן תכנית הבינוי תקצה שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, אצירת אשפה, מחזור ועוד.

28. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

29. ייקבע בהוראות התוכנית כי רמפת הכניסה לחניון תקורה ככל האפשר על מנת למנוע מטרדי רעש לדיירי הבניין.

30. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דוח אקוסטי לאישור הרשות לאיכה"ס.

31. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התוכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.

כללי:

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

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 על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

34. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרש: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף נכסי עיריה, חברת חשמל לישראל, רשות העתיקות, אגף לשיפור

פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף תושי"ה, אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה.

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:

35. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

36. סעיף 2.1 – יש לתקן את מטרות התכנית. הכשרת בניין קיים ותוספת בניה ויח"ד. תוספת בניין חדש למגורים ומסחר.

37. סעיף 4.1.2.א – 3 – להוסיף כי תישמר גישה חופשית לכל הדיירים אל גג הבניין בתא שטח מספר 1.

38. סעיף 4.1.2.ב, 4.3.2.ב – חניה – להוסיף – החניה תהיה בתחום המגרש במלואה. החניה עבור בניין המגורים בת"ש 1 תהיה בחניון תת"ק בת"ש 2, ותירשם על כך הערת אזהרה.

נספח בינוי:

39. יש לסמן באופן ברור את הכניסה לחניה.

40. יש להציג את קומת המרתף הקיימת בבניין הקיים בתא שטח מספר 1.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אלחר עדן			

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1190263
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	תלמוד תורה יעבץ
עורך התכנית:	שפירא משה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	18/10/2023
כתובת	יחזקאל 31, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30085	27	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
03/03/2024	הוועדה לאחר שבחנה את מסמכי התכנית, מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: - בהתאם למדיניות מע"ר צפון תותר חריגה ממדיניות הוועדה כאשר מדובר בתוספת עבור מבנה ציבור, מאחר ומדובר במבנה ציבור ניתן לאשר במגרש תוספת 2 קומות כמבוקש מעבר למדיניות. - קירות הפנים המסומנות להריסה במסמכי התכנית יסומנו לשימור בתיאום עם לשכת התכנון. - תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת שימור של עיריית ירושלים לעניין פרטי הבנייה, החזיתות וכו'. - תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת חוות דעת מחלקת תברואה, שפ"ע, כבאות, איכות סביבה. - תיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון. - בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. - בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.
07/01/2024	התוכנית ירדה מסדר היום.
24/12/2023	התכנית ירדה מסדר היום.
29/11/2023	לדחות את ההכרעה לצורך בחינה של חלופה לשיפור המרחב הציבורי

המלצה: להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש לצמצם את מספר הקומות ל- 7 בכל חתך וזאת בהתאם למדיניות של מע"ר צפון המאפשרת חריגה בקומה אחת ככל שמדובר על מבנה ציבורי. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם. יש לסמן חזית מסחרית בתשריט לאורך רחוב יחזקאל . יש לבטל את החניה העל קרקעית המוצעת בחזית האחורית. ייקבע בהוראות פטור מחניה לאור הקרבה לצייר רק"ל מאושר וכי מדובר על מבנה לשימור. יש להוסיף בתשריט מצב מוצע את הייעוד המאושר של תכנית הקו הכחול מס' 178129 . יש להשלים תאום מול תכנית אב לתחבורה מאחר ומדובר על שטח בייעוד מגבלות בנייה בתכנית המאושרת של הקו הכחול, ואגף תושייה לעניין ביטול הדרך המאושרת. יש לבטל את השימוש המסחרי המוצע בקומה הראשונה מאחר ומדובר על מבנה ציבורי, וקומה שהינה מנותקת מהרחוב. התכנית מציעה ביטול ייעוד מאושר של שצ"פ בפניה הצפונית של המגרש. הדבר יתאפשר לאור העובדה שמדובר בשטח קטן יחסית ולא אפקטיבי ולאור דרישת מח' מדיניות תכנון להקצאת שטח מבונה בגודל של 750 מ"ר עבור שימוש חברה כגון מנהל קהילתי. יצוין בנספח הבינוי וייקבע בהוראות התכנית כי מפלס הקומה הציבורית המופרשת תהא בחלק המערבי של הבניין ויהיה באותו מפלס של השצ"פ הצמוד מצפון מערב, עם כניסה נפרדת ונגישה. מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה, יסומן בנספחי בינוי כמחייב וייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש. יש לציין בסעיף 4 את השימוש הנ"ל – חברה כגון מנהל קהילתי. יש לתקן סעיף 5 ולציין את השטח עבור השימוש לחברה. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם המחלקה למבני ציבור. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם המחלקה למדיניות התכנון באשר לשימוש הספציפי.	המלצת מהנדס הער מתאריך 22/11/2023
--	--

תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור .

יש להציע חזית לרח' יחזקאל המתאימה לסגנון ההיסטורי של שכונת הבוכרים, שעל אף שהמבנים בה נבנו בפאר רב אין בהם אלמנטים פומפוזיים או גרנדיוזיים בחזיתות, ובמיוחד בפתחים. יש להציע חזית מכבדת והולמת יותר לסביבתה ההיסטורית ובתאום מול מח' שימור.

הגג המוצע אינו מתאים לאופי ההיסטורי של השכונה ואינו משמר את הגג ההיסטורי הקיים. יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

יש להגיש ולאשר תיק תיעוד מלא מול מח' השימור.

יש לקבוע הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיימים. לא תותר פגיעה בקמרונות ובקירות היסטוריים לשימור או דיקוקם. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.

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

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

יש לתקן את קבצי המדידה הדיגיטלים לפי המפורט בחו"ד מח' מידע תכנוני ולצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלי ע"י מודד מוסמך עדכני ומתוקן, לאישור מח' מידע תכנוני.

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

לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות החלות בשטח

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

השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: איכות הסביבה, כבאות, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע מדרכות, ותושייה.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות.

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

הערה:

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

תיאור חדש להתנגדויות

התוכנית ממוקמת ברחוב יחזקאל 31, שכונת בוכרים, גוש 30085, חלקות 27 בשלמותה.

התכנית החלה בשטח המגרש:

תכנית מס' 178129 משנת 2018: התכנית של הרכבת הקלה הקו הכחול ייעדה חלק מהמגרש ל- מגבלות בניה ופיתוח.
תכנית מס' 3276 משנת 1990: ייעוד של שצ"פ שסומן גם כביטול דרך ואזור מסחרי מיוחד (90% ב- 3 קומות).
תכנית מס' 1358 משנת 1974: ייעוד של אזור מסחרי מיוחד ודרך.

תאור מצב קיים:

מדובר על מבנה טיפוסי לשכונת הבוכרים, בן קומה אחת וגג רעפים מעל לקומת מרתף. משמש ברובו למסחר. בקומת הקרקע ישנם חללים מקומרים.

התכנית מציעה:

1. שינוי ייעוד מדרך, שצ"פ, ואזור מסחרי מיוחד ל- מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
2. הגדלת מספר קומות מ- 2 קומות ל- 9 קומות 6 קומות מעל קומת מרתף, קביעת שימושים למסחר, בית מדרש, בית ספר וחללי לימוד, פנימייה, חדרי אוכל, ספריה ומשרדים.

התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

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

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

עו"ד אהרון פינק, מ.ר. 79952

בשם הרב אלתר משה יעקב קויפמן ת.ז. 039276415
ובשם המצטרפים:

יוסף חיים פרידמן, דוד 4
ישראל אשר רוטמן, דוד 4
יוסף קדוש קרושבסקי, דוד 4
יוסף טומבון, דוד 4
משה ישראל שבטלנד, דוד 4
אסתר חנה רכניצר, דוד 4
אלתר קויפמן, דוד 4
אברהם יוסף גרוס, ישא ברכה 39
יעקב ברלן, יחזקאל 29

עיקרי ההתנגדויות:

מגיש ההתנגדות מבהיר בדברי פתיחה כי ככל שהתכנית תשאיר באופן וודאי אך ורק "שימושים עבור בית מדרש, בית ספר וחללי לימוד, פנימייה, חדרי אוכל, ספרייה" בלבד, (ללא שימושים של מסחר ומשרדים) הרי אז, ישקול המתנגד להסיר את ההתנגדות.

1. מתמלולי הדיון בתכנית בוועדה מקומית עולה כי הוועדה כלל לא דנה, לא שקלה וממילא לא הפעילה שיקול דעת כנדרש בבחינת חלופות בעניין ועל פניו נראה כי היא אף לא הייתה מודעת כלל וכלל לסמכויות ולמגבלות שלה בעניין, עת שהחליטה להמליץ לוועדה מחוזית לאשר את התכנית להפקדה, אשר דבר זה מהווה פגם לכשעצמו.
2. לטענת המתנגד, על אף שהתכנית מציעה תוספת שטחים בהיקפים משמעותיים - לא מוצע הפרשות לצורכי ציבור.
3. המתנגד טוען כי התכנית מוגשת בניגוד להחלטת הוועדה היות והתכנית שהוגשה הייתה בגרסה "הוראות 5 תשריט 2" והתוכנית שאושרה להפקדה והגרסה שהופקדה בפעל הינה "הוראות 8, תשריט 3". השוני בין הגרסאות הינו בכך שהתווסף ייעוד תחבורה ושימוש לתחנת רכבת, אשר לא הוזכר כלל בגרסה שהוגשה.
4. הגרסה הנוכחית והמופקדת של התכנית, סותרת את עצמה, שכן לא יתכן כי מצד אחד קובעת התכנית המבנה בחזית המגרש לשימור ומאידך קובעת הקרקע מתחתיה לייעודי תחבורה הכולל הרחבת הדרך מתחת המבנה שנקבע בתכנית לשימור.
5. הוספת הייעוד של "תחבורה" הופכת את התכנית לתכנית מורכבת ביותר ומייצרת אי ודאות תכנונית מאחר ואין על הייעוד "תחבורה" כל פירוט. המתנגד מדגיש כי התכנית לא מספיק מפורטת והיא גמישה מדי בעניין ייעוד "תחבורה", עם זאת, מסווגת התכנית בסעיף 1.4 להוראות התכנית כ"תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות". היעדר הפירוט בעייתי ולא ברור מה ייבנה בפועל.

6. היות והתכנית נדונה ללא ייעוד תחבורה בפני הוועדה והיות ולא הונח בפני הוועדה מסד הנתונים הנדרשים על מנת להכריע בייעוד "תחבורה", דבר זה, פוגע במתנגדים, כי התכנית לעניין האמור מעולם לא עברה את ההליך הנדרש הנועד להגן ולהבטיח פגיעה מזערית במתנגדים, בשכונתם ובסביבתם.
7. בהמשך לסעיף הנ"ל לא הייתה אפשרות למתנגדים העלולים להיפגע משימושים העתידיים של ייעוד "תחבורה" להגיש התנגדות.
8. התכנית מבטלת את הרחבת רחוב יחזקאל אשר הינו רחוב צר, כמעט ללא מדרכות שדורש את ההרחבה הנ"ל, מדובר ברחוב סואן עם תנועת הולכי רגל משמעותית. הרחבת רחוב יחזקאל הייתה אמורה לתת מענה לפקקים הקבועים והתדירים בציר יחזקאל-שטראוס. הרחבת רחוב יחזקאל והמדרכות שבצדו למצב תקני באמצעות תוספת מדרכות ומעברים ציבוריים לטובת הולכי רגל היכן שהמדרכות צרות מדי מענה לנ"ל ניתן בעת אישורן של התכניות הרלוונטיות. תכנית מס' 1358 ו-3276 (בשנות 1974 ו-1990) ביטולן של הרחבת הדרך ושל זכות מעבר ציבורי להולכי רגל, תגרום להחרפת הפקקים באזור ותסכן את הולכי הרגל באזור הצפוף ומאוכלס במשפחות ברוכות ילדים.
9. לטענת המתנגד, אין למבנה שנקבע בתכנית לשימור חשיבות המצדיקה את ביטול הרחבת רחוב יחזקאל ורחוב אדוניהו הכהן.
10. לטענת המתנגד התכנית מציעה לשנות את ייעוד המגרש מדרך ואיזור מסחרי מיוחד ל-מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור. כמו כן המתנגד טוען כי מתוכננת שם תחנה רק"ל. הנ"ל יוצרים אי ודאות תכנונית, כמו כן, לטענת המתנגד אי ביטולה של תכנית מס' 1358 המייעדת את רוב החלקה לייעוד "דרך" ואת היתר לייעוד "אזור מסחרי מיוחד לפי תכנית בינוי", מייצרת חוסר וודאות עבור יעוד החלקה הסופי.
11. לטענת המתנגד, המבנה בחלק האחורי של החלקה לא מופיע בתשריט במצב המאושר.
12. לטענת המתנגד, אין סמכות לוועדה המחוזית לדון בתכניות מתאר מקומיות ולאשר תוכנית הכוללת הוראות שימור טרם דיון בועדה המקומית. המתנגד מבסס את טענותיו להעדר סמכות הוועדה על בסיס ציטוטים חלקיים מחוק התכנון והבנייה (אשר לא מובאים כאן). על פי המתנגד תכנית דן הינה בסמכות מקומית בגלל שהינה **תכנית מתאר מקומית**. המתנגד מתעמק עמוקות בנושא. לסיכום ציטוט סעיפי החוק שהמתנגד מעלה בהתנגדות תכנית אשר משנה (להבדיל מקובעת מחדש) הוראות שימור, הסמכות היחידה לקדם את התכנית הינה ועדה מקומית.
13. המתנגד מטיל בספק האם התכנית בכלל הוגשה לוועדה מקומית כפי שנדרש לפי סעיף 61א(ב) לחוק, בכדי לתת לוועדה מקומית הזדמנות כדי לבחור בין החלופות. מאתר לשכת התכנון עולה שהתכנית נקלטה לראשונה על ידי ועדה מחוזית.

14. לטענת המתנגד עפ"י הוראות התוכנית ישנו נספח תנועה אך נספח זה אינו נמצא בי המסמכים המופקדים.
15. לטענת המתנגד, קיימת סתירה בסעפי התוכנית לעניין מקומות החניה: סעיף 1.6 קובע כי התוכנית כפופה להוראות תוכנית 5166ב וסעיף נוסף 4.2.1 בהוראות התוכנית הקובע לפתור את התוכנית מממן מקומות חניה עפ"י תקן החניה. בנוסף, לטענת המתנגד, אין לועדה המחוזית סמכות לחרוג מתוכנית זו ופטור מחנייה נקבע ללא מסד נתונים נדרש.
16. לטענת המתנגד, אין פריקה וטעינה למסחר ומפרץ לאוטובוסים לבית הספר.
17. המתנגד אינו מסכים עם השימושים המוצעים למבנה שאינם נגזרים מתוכנית המתאר השכונתית.
18. לטענת המתנגד לא מופיע יעוד דרך ושצ"פ בתשריט מצב מאושר.
19. התכנית המוצעת חורגת מתכנית האב למע"ר צפון המאפשרת בינוי של עד 6 קומות ומסמכי מדיניות אינו עומד בחו"ד קמיניץ.
20. החצרות אינן עומדות בתקן של גודל חצר לפי 5 מ"ר לתלמיד.
21. לטענת המתנגד סעיף בתקנון 4.1.2 תנאים בהליך הרישוי וסעיפים 1,2: תיאום עם תכנית אב לתחבורה סותרים אחד את השני.
22. סעיף 4.1.3: השלמת חוות דעת מחלקת תברואה, שפ"ע, כבאות, איכות סביבה. לדעת המתנגד, לא ניתן להשאיר כבאות ואיכות הסביבה לשלב הרישוי כמו כן תשתיות עירוניות אחרות.
- המתנגדים מתנגדים מראש לדיונים בהיוודעות בזום, ועומדים על כך שכל דיון בתכנית יתקיים באופן פרונטלי בלבד.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לקבל את ההתנגדות בעניין שהתכנית המוצעת חורגת מתכנית האב למע"ר צפון המאפשרת בינוי של עד 6 קומות המדיניות באזור נגזרת מתכנית אב למע"ר הצפוני שאושרה בוועדה המחוזית וקובעת את מספר הקומות המותר בכל אזור, המדיניות מאפשרת חריגה במספר הקומות עבור בניין ציבורי ובמספר תכניות באזור ניתנה קומה נוספת לאור זאת.
2. תוספת של 3 קומות מעבר למדיניות מהווה בניין חריג בצורה משמעותית מהבינוי בסביבה ולא ניתן לאשרו.

- יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להמלצת מהנס העיר לוועדה המקומית בשלב ההפקדה על פי הפירוט הבא: לצמצם את הבינוי ל – 7 קומות בכל חתך- בהתאם למדיניות מע"ר צפון – כולל חריגה בקומה עבור מוסד ציבורי
- לבטל חניה על קרקעית מוצעת בחזית האחורית ולפטור את התכנית מחנייה עקב הקרבה לציר ותחנות רק"ל עתידיות. (תכנית הקו הכחול).- אין הגיון תכנוני לייצר קומת חניה ושטחים טכניים לחזית האחורית הפונה לשטח ציבורי פתוח ולבניין ציבור מתוכנן .
- לבצע תאום נדרש מול צת"אל.
- לבטל את השימוש המסחרי בקומה ראשונה שמנותקת מהרחוב ונמצאת בתוך בניין ציבורי ולהשאיר מסחר רק לחזית רחוב יחזקאל.

3. לקבל את ההתנגדות לנושא שהתכנית שמציעה תוספת שטחים משמעותית ללא

הפרשה ציבורית: התכנית מציעה ביטול של ייעוד מאושר של שצ"פ בפינה הצפונית של המגרש וביטול של ייעוד דרך ברחוב יחזקאל ומוסיפה בינוי משמעותי מעל לבניין היסטורי בו שתי קומות בלבד בהתאם להמלצת מחלקת מדיניות תכנון והחוסרים הגדולים הקיימים באזור יש להקצות הפרשה מבונה של 750 מ"ר עבור שימוש חברה – כגון מנהל קהילתי, מפלס הקומה הציבורית המופרשת יהיה בחלק המערבי של הבניין ויהיה באותו המפלס של השצ"פ הצמוד מצפון מערב עם כניסה נפרדת ונגישה. - אומנם מדובר על מגרש בייעוד ציבורי אבל לאור המחסור הגדול בשכונה והתוספת המשמעותית מאוד של שטחי בניה יש להציע במקרה זה את הפרשה המבוקשת.

4. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שוני בין הגרסאות:

המתנגד טוען לכך שהתוכנית שהוגשה הייתה בגרסה "הוראות 5 תשריט 2 " והתוכנית שאושרה להפקדה והגרסה שהופקדה בפעל הינה "הוראות 8, תשריט 3". לטענת המתנגד השוני בין הגרסאות הינו בכך שהתווסף ייעוד תחבורה ושימוש לתחנת רכבת, אשר לא הוזכר כלל בגרסה שהוגשה.

בהמשך להחלטת הועדה המחוזית לאשר את התוכנית בתנאים, התוכנית הופקדה לאחר שינויים שנדרשו על ידה - מכאן שהיה עדכון גרסאות, אשר תואם עם הועדה המחוזית.

5. לקבל חלקית ההתנגדות לעניין שישנה סתירה בתוכנית לעניין שימור וייעוד תחבורה על

אותו המגרש:

אין סתירה תכנונית בין ייעוד התחבורה שבתחום התוכנית היות וקו הרק"ל הינו קו תת

קרקעי בעומק של 30 מ' מתחת לפני הקרקע. כמו כן, לא מתוכננת תחנה בשטח התכנית. היות ומדובר בתכנון בעומק רב, כאמור אין השפעה תכנונית או סתירה שנובעת מכך. כן יודגש שיש צורך בתאום מול צתא"ל לנושא רעידות כפי שצויין בהמלצת מהנדס העיר. יש לתאם ולפעול ע"פ ההנחיות.

6. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין חוסר הפירוט ביעוד תחבורה ואי ודאות תכנונית שנגזרת מכך:

יעוד התחבורה שנקבע בתוכנית מתייחס לקו הרק"ל התת קרקעי שעובר בתחומה עפ"י תוכנית מאושרת מספר 178129-101 ומסמכיה גלויים לעיני הציבור. אין כאמור וכפי שצויין לעיל השפעה על תכנית דגן – למעט הצורך בתאום מול צתא"ל. כחלק מהדרישה לתאום יש להראות את ציר הרק"ל בתת"ק בחתכים וקבלת הנחיות לנושא חיזוקים ומניעת רעידות.

7. לדחות את ההתנגדות לעניין שהמתנגדים לא ידעו על ייעוד תחבורה: כפי שצויין מעלה, תכנית 178129 – הינה תכנית ידועה ומאושרת. אין סתירה בין התכניות.

8. לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול הרחבת הרחובות:

אכן בעבר אושרה תכנית להרחבת רחוב יחזקאל (1358 ו 3276) אולם, תכנית אלה לא בוצעו עקב סיבות שונות, ביניהן פגיעה במרחב היסטורי ובניינים לשימור. בנוסף, בבחינה של החלופות של הרחבת הקלה שנבחנו בתכנון של הקו הוחלט שהקו יהיה תת קרקעי כפי שאושר ואין צורך ביעוד דרך רחב כפ שמאושר ולא ניתן לבטלו, במקרה זה קיים היסטורי מרשים הכולל קמרונות רבים ולא נחתן להרסו אותו או להסיט אותו כיום בתחום המגרש חלה תוכנית רק"ל מספר 178129-101 הגוברת על תוכניות המתאר המאושרות שבתחומה לעניין כל נושא התחבורה ולפיכך תוכניות מספר 1358 ו 3276 הנ"ל אינן רלוונטיות.

9. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין חשיבות השימור במבנה:

המבנה דגן השתמר היטב, מסומן בכרטסת השימור העירונית ומהווה אבן דרך במורשת הבנויה של ירושלים. בהתאם לחוות דעת של מחלקת השימור יש לתקן את התכנית התאם להנחיות הבאות: • מדובר על בניין לשימור הכולל קמרונות רבים ולא ניתן לקדם תכנית ללא תיק תיעוד והבנה של השימור ולא ניתן להעביר זאת כתנאי למתן היתר בניה. יש להגיש ולאשר תיק תיעוד מלא מול מח' השימור. • יש לקבוע הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיימים. לא תותר פגיעה בקמרונות ובקירות היסטוריים לשימור או דיוקום. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. הכנת תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
- תנאי לטופס 4 יהיה הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
- יש להציע חזית לרח' יחזקאל המתאימה לסגנון ההיסטורי של שכונת הבוכרים, שעל אף שהמבנים בה נבנו בפאר רב אין בהם אלמנטים פומפוזיים או גרנדיוזיים בחזיתות, ובמיוחד בפתחים. יש להציע חזית מכבדת והולמת יותר לסביבתה ההיסטורית ובתאום מול מח' שימור.
- הגג המוצע אינו מתאים לאופי ההיסטורי של השכונה ואינו משמר את הגג ההיסטורי הקיים. יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

10. לדחות את ההתנגדות לנושא תחנת רק"ל ואי ודאות תכנונית: כפי שצוין מעלה, לא מתוכננת בתחום התכנית תחנת רק"ל והציר עובר 30 מ'מתחת לתכנית דנן. יש לציין בהוראות התכנית סעיף בדבר החלפת תכנית 1356 בטבלה 1.6 בתקנון שחסר.

11. לדחות את ההתנגדות בעניין חוסר סימון המבנה בחלק האחורי במצב המאושר:
בהתאם לבדיקתנו - המבנה מופיע בתשריט במצב המאושר.

12. לדחות את ההתנגדות בהיעדר הסמכות של הועדה המחוזית לבחון את התכנית: הטענה אינה ברורה, התכנית נבחנה ע"י היועצת המשפטית של הועדה המחוזית על כלל היבטיה ונמצאה כמתאימה לקידום על ידי הוועדה המחוזית. **לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית לא הוגשה לוועדה המקומית במועד הגשתה לוועדה המחוזית ולא נבחנו חלופות:** בהתאם להוראות החוק בתקופה שלאחר עמידת התכנית בתנאי סף 3 הועדה המקומית העלתה את התכנית לסדר היום. החלטת הועדה הייתה להוריד את התכנית מסדר היום לצורך בחינה של חלופה לשיפור המרחב הציבורי, הנושא נבחן אך התכנית לא חזרה לדיון בוועדה המקומית.

13. מבחינת חוק התכנון והבנייה לאחר חלוף 60 יום מיום עמידה בתנאי סף הוועדה המחוזית יכולה לדון תכנית ולקבל החלטה גם אם לא התקבלה המלצתה של הוועדה המקומית לתכנית.

14. **לדחות את ההתנגדות כי נספח התנועה לא צורף**

לבדיקתנו המסמך קיים בתכנון זמין.

15. **לדחות את ההתנגדות של המתנגד לעניין סתירה בין פטור לחנייה לבין חנייה לפי תקן**

5166ב'. - הוועדה המחוזית רשאית לקבוע בתכנית ספציפית תקן חניה אחר מהקבוע

בתכנית 5166ב'.

בהתאם להמלצת מהנדס העיר ומכיוון שהתכנון המוצע של חניה מעל לקרקע אינו מקובל המליץ מהנדס העיר לתת פטור מלא מחנייה בתכנית עקב הקרבה לרק"ל והעובדה כי מדובר במוסד, בעיר היסטורית בקרבה לפתרונות הסעת המונים. המתנגד טוען כי הפטור מחנייה ניתן ללא מסד נתונים נדרש. טענה זו לא נכונה, היות והתכנית ממוקמת על ציר רק"ל מאושר של הקו הכחול, תכנית מ' 178129. בעיר אשר עוברת תהליכי ציפוף – יש חשיבות גדולה בצמצום רכבים פרטיים והשענות על פתרונות הסעת המונים.

16. **לדחות את ההתנגדות להיעדר פתרון לפריקה וטעינה למסחר והיעדר מפרץ העלאת**

והורדת נוסעים למוסד לימוד: המסחר אשר מוצע על רחוב יחזקאל הינו מסחר בשטחים מצומצמים. היות ומדובר במסחר קטן אין חובה לתת מענה לפתרונות פריקה וטעינה בסמיכות למבנה. לנושא הורדה והעלאת נוסעים רחוב אדוניהו הכהן מצפון כולל חניה של רכבים לאורכו ומפרץ חניה קיים שיכול לשמש לצורך כך במסגרת הסדרי תנועה שייקבעו לעת הוצאת היתרי בניה.

17. **לדחות את הטענה לנושא שימושים אשר נוגדים את תכנית המתאר השכונתית – לא**

חלה על איזור זה תכנית מתאר שכונתית. המדיניות החלה באיזור זה הינה מדיניות מע"ר צפון – והתכנית נדרשת לעמוד בה. התכנית עוסקת בקביעת נפחי בינוי, אופי גגות וחזיתות מסחריות. התכנית דן חורגת משמעותית מהגובה המאושר על פי מדיניות מע"ר צפון – 6 קומות למגורים, 7 עבור מבני ציבור, ולכן יש לצמצם את הבינוי ל- 7 קומות בכל חתך. אין במדיניות מע"ר צפון התייחסות לנושאי השימושים, לכן טענה זו אינה רלוונטית.

18. לקבל את ההתנגדות כי תשריט המצב המאושר לא מציין שצ"פ וייעוד דרך. יש לתקן את תשריט המצב המאושר. התכנית מציעה ביטול ייעוד מאושר של שצ"פ בפינה הצפונית של המגרש. הדבר יתאפשר לאור העובדה שמדובר בשצ"פ קטן ולא אפקטיבי ולאור דרישת מחלקת מדיניות תכנון להקצות שטח מבונה עבור שימושי חברה וקהילה. יש להציע את ההפרשה הנדרשת – כחלק מהתמורה לשצ"פ שבוטל. לנושא של ביטול ייעוד דרך – ניתן מענה בסעיפים שכבר נדונו.

19. לדחות את ההתנגדות לנושא הסתירה בין סעיפי התקנון 4.1.2 - אין סתירה בין סעיפי שימושי הבניין לבין התכנית המאושרת של הקו הכחול היות וכפי שצויין מעלה הרכבת עוברת בעומק של 30 מ"ר. כמו כן כפי שכבר הוזכר בסעיף 1 יש צורך בתאום תכנון מול צת"אל.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נטע גולשטיין לוי		05.11.24	

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1118389
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	מורדות גבעת שאול בע"מ
עורך התכנית :	ארד זאב
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	13/07/2023
כתובת	משה קורדובירו 4 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30160	134	לא
30160	185	לא
30259	107	כן
30259	80	לא
30259	103	לא
30259	105	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/12/2023	חברים שנכחו : דן קינן- יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולשקי. החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, ולאור המחסור הגדול בשכונה בשטחים לצורכי ציבור, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית ראויה הכוללת העצמה של המענים לצרכי ציבור במקום, ובהתאם לאופי הבינוי הסובב. בהמשך לאמור הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף למפורט להלן : 1. מאחר והגישה המוצעת מרחוב עקיבא אזולאי קשורה באופי חתך הרחוב, אשר עשוי להשתנות לאור הפיתוח העתידי בתכנית המצרנית יש להציע שתי חלופות לגישה לרכב : מרחוב עקיבא אזולאי, כפי שמוצע, ובנוסף מרחוב קורדובירו. 2. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות לעניין הפחתת תקן החניה והיקף הבינוי המתאפשר בחלקה בהתאם להפחתה. 3. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, יש להרחיב את שטח התכנית כך שייכלל תחום המעבר המזרחי והמעלית המוצעת בתכנית. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת ההליך לצירוף שטחי העירייה בתיאום עם יועמ"ש הוועדה.

4. ייקבע קו בניין בחזית הצפונית מעל רחוב קורדוברו 4 מ'.
5. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית התכנית תציע הפרשה מבונה בהיקף של 2 קומות
- עבור הקמת 4 בתי כנסת. לחילופין תיבחן האפשרות להציע את האמור בקומה אחת,
- בתיאום לשכת התכנון. ייקבעו סעיפים בהוראות התכנית בהתאם לנוהל לשכת התכנון
- לעניין הפרשות מבונות בהנחיית לשכת התכנון.
6. תנאי להיתר יהיה תיאום תכנון ומיקום סופי של השטח הציבורי בהתאם לעקרונות
- המוצגים בנספח הבינוי בתיאום עם אגף מבני ציבור.
7. ייקבע בהוראות התכנית כי גובה הגדרות יאפשר מבטים חופשיים מן המגרש ואליו.
8. יש למחוק את השימושים הבאים מטבלה 4.1.1 - מגורי רב ישיבה וצוות המורים.
9. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל
- היותר ממנה. יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
10. התוכנית מציעה מקווה בקומה תת"ק. יש להתייחס לסעיף 12 בחו"ד איכות סביבה
- בדבר אוורור וספיקת אוויר צח ולהשלים חו"ד של האגף למבני דת.
11. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות
- הסביבה.
12. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הגשת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר
- עילי בתחום התכנית, על ידי השהייה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול ייקבע לפי
- הנחיות הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר
13. ייקבע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה, ימוקמו ככל
- הניתן בתת הקרקע.
14. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים בתיאום עם אגף שפ"ע.
15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר
- הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות

ובמגרשים הכלולות בתחום התכנית ובחלקות ובמגרשים מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי כתנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק. 17. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
חברים שנכחו : דן קינן-יו"ר, יעקב הלפרין, אילון ברנהרד. החלטה : לשוב ולדון בדיון פנימי בישיבת הוועדה הקרובה.	10/12/2023
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : לאור המחסור הגדול בשכונה בשטחים לצורכי ציבור הוועדה סבורה כי ניתן לאשר את התכנית בהיקפים שאושרה וזאת בתנאי שהתכנית תתן מענה לשטחים לצורכי ציבור החסרים בשכונה. לכן יש להציע במסגרת התכנית 2 קומות מלאות עבור הקמת 4 בתי כנסת בגודל זהה שחסרים מאוד מבחינה פרוגרמטית בשכונה. הקומות של בית הכנסת יהיו בנגישות ישירה מרחוב גרייבסקי ולכל היותר בקומה אחת מתחת למפלס רחוב זה. במסגרת קווי הבניין יוצע הבלטה של קווי הבניין עבור ארונות הקודש של בתי הכנסת. בתי הכנסת יהיו הפרשה מבונה לצורכי ציבור וירשמו על שם עיריית ירושלים בתיאום עם מחלקת נכסים. התוכנית מציע כניסה לחניה מרח' עקיבא אזולאי אנו מתנגדים לפתרון זה מבחינה בטיחותית מיקום המגרש בעיקול של כביש עם נתיב אחד בירידה, בנוסף מקטע כביש זה מתבטל במסגרת תוכנית מס' 433805 שמציע חיבור רח' עקיבא אזולאי בגשר לרח' גבעת שאול. שטח למוסד יקבל פתור מחניה ניתן להציעה חניית אופניים בתת קרקע עם גישה של מעלית מרח' עליון או כניסה מיעוד שביל במפלס התחתון. התוכנית מסמנת בנספח בינוי מעלית ציבורית סמוך לרח' קורובידו המגשרת בין הרחוב העליון ליעוד שביל במפלס התחתון וטורם לקישוריות בין המפלס העליון של	19/09/2023

השכונה ולשטחים ציבוריים מצפון לתוכנית במפלס התחתון של רח' עקיבה אזולאי, יש להרחיב את הקו הכחול המזרחי של התוכנית המוצעת ולכלול את כל השטח לאורך קיר תמך ממזרח לשטח בתוכנית הכולל שארית יעוד דרך (מגרש 134) ושביל להולכי רגל (מגרש 103). יש להרחיב את שביל הולכי רגל לרוחב 3 מ' ולסמן את גם המעלית והמדרגות הציבוריים ביעוד שביל הולכי רגל. השארית ממגרש 134 שמסומנת ביעוד דרך תצורף לשטח התוכנית המוצעת.

קווי בניין – התוכנית המוצעת מייצרת דופן בנויה בגובה 50 מ' לחלקה 151 מצפון לתוכנית אשר ביעוד מגורים ומבני ציבור. יש להגדיל קו בניין ל 4 מ' לכיוון זה. קו בניין דרומי ניתן להקטין ל 2 מ'. קו הבניין יכלול את כל הבינוי לרבות המרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין ולגבול התכנית. יש למחוק 4.1.2 ד' סעיף 5 בדבר חריגה מקווי בניין.

בגבול הדרומי של התוכנית קיים חדר טרנספורמציה עם אוורור לכיוון צפון - לשטח התוכנית. התוכנית המוצעת לא מתייחסת לנתון זה. יש להתייחס בבינוי המוצע שנצמד לדופן זו, לשמור על מרחק מינמלי - רדיוס 6 מ' מחדר טרפו לאזורים עם שהייה קבועה ולהראות אוורור לחדר הקיים בתיאום עם חח"י. לבדוק עם חח"י אפשרות העתקת התחנה והגדלת חדר טרפו של התוכנית במידה וידרש בתת קרקע של המגרש. 4.12.

תוכנית 7577 המאושרת במקום קבעה הפרשה של 150 מ"ר שטח ציבורי שהתכנית החדשה מציעה לבטל - יש לקבוע בהוראות ולסמן בתוכנית את ההפרשה הציבורית המבונה בשטח 150 מ"ר בהתאם לחו"ד מדיניות תכנון עיר עבור צרכי חברה/קהילה רווחה / תרבות ופנאי.

בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית, במסגרת רישום בית משותף" וכן תנאי להיתר יהא אישור הנכסים.

על השטחים להיות במקומות מיטביים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ובכניסה נפרדת.

תנאי להיתר יהיה תיאום תכנון ומיקום סופי של השטח הציבורי ואופי הבינוי בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הבינוי בתאום אגף מבני ציבור ולשביעות רצונם.

השטחים הציבוריים יועברו כמפורט בהערות ע"ש עיריית ירושלים כחלק מהליך איחוד וחלוקה (לרבות שטחי שרות וחניה נדרשת לפי תקן לשטחים הציבוריים).

התוכנית מציעה על חלק משטח קומת כניסה מרח' עליון קומת עמודים מפולשת אך מסמנת במקום חניות אופנועים ואופניים. יש להשאיר שטח זה פתוח המאפשר פעילות במפלס הרחוב ולא לחניה בלבד

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

יש למחוק את השימושים הבאים מטבלה 4.1.1 מגורי רב ישיבה וצוות המורים- מדובר על מגרש המיועד למוסד ולא למגורים

מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת. לתקן סעיף 4.1.2 ט' בהתאם

התוכנית מציעה מקווה בקומה תת"ק יש להתייחס לסעיף 12 בחו"ד איכות סביבה בדבר אוורור וספיקת אוויר צח ולהשלים חוות דעת של האגף למבני דת.

יש לקבוע בהוראות הבינוי התייחסות לחוות הדעת של המחלקה לאיכות הסביבה בנושאי מיקום פירי אוורור חניון, מטבח, מיקום מזגנים ומערכות, מטרדי רעש

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.

מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

תנאי למתן היתר חפירה/בניה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה

תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הגשת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהייה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול ייקבע לפי הנחיות הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר

מיקום דחסנית אשפה על החזית הראשית לרחוב העליון אינה מקובלת יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצונו את שילובם בתכנון הבניין, תקבע על כך סטיה נכרת.

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.

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

התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה. יש לתקן סעיף 7.2 בהתאם.

השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, רשות העתיקות, המחלקה לנגישות, אגף שפ"ע, תוכנית אב לתחבורה

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

חסרים מפלסים בתוכניות, לתקן גבהים בחתכים שבאורך פלא הולכים וקטנים ככול שעולים בקומות.

לסמן מרחקים לקוי בניין בתרשיט בצורה ברורה

ישנו כפל סעיפים בערות לטבלה 5 - למחוק סעיף 5, סעיף 3.2

תיאור חדש להתנגדויות

התוכנית מציעה בניית מבנה למוסד חדש במגרש ריק כדלהלן

1. שינוי יעוד משטח למוסד למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
2. תוכנית כולל איחוד וחלוקה
3. קביעת שטחי בניה לסך 8,300 מ"ר. מתוכם למבנים ומוסדות ציבור לחינוך 3,260 מ"ר עיקרי ו-480 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ; 2,450 מ"ר עיקרי ו-1410 מ"ר שרות מתחת.
- למבנים ומוסדות ציבור לדת 200 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-500 מ"ר מתחת
4. קביעת מס' קומות 10 מעל הכניסה הקובעת ו 7 מתחת (מתוכם 3 קומות תת"ק)
5. קביעת קוי בניין
6. מתן הוראות להקמת מעלית ומדרגות ציבוריות.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.

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

התנגדות מספר 2 : מנהל קהילתי מיתרים

עיקרי ההתנגדויות:

1. התוכנית אינה תואמת מדיניות תכנון באזור למרות שהוצגה ככזו.
2. היקפי בינוי אינם בפרופרציה לגודל מגרש ומהווים פגיע בתושבי הסביבה והשכונה
3. התוכנית מנצלת שטח שאמור להקל על מחסור בשטחי ציבור לשכונה למיזם פרטי שלא נותן מענה לתושבי המקום וחריף את המצוקות הקיימות בשכונה.

4. התוכנית תגרום לעומסי תנועה
5. התוכנית אינה מתייחסת לתוכנית להרחבת שכונה במערב, 101-0433805 המבטלת את רחוב עקיבה אזולאי ומציעה כניסה רכב מרחוב זה. מבקשים להבהיר סטירה זו וייתכנות פתרון תנועתי שהתוכנית מציעה
6. מתנגדים לכניסה מרחוב קורדובירו
7. מבקשים לדחות את התוכנית או לצמצם את הבינוי והתאמתו למדיניות תכנון במקום.
8. לא לאשר הפרשות ציבוריות אלא בתאום מלא עם המינהל הקהילתי המתכלל את צרכי תושבים

התנגדות מספר 3 : חיים מאיר כהן סגן ראש העיר

עיקרי ההתנגדויות:

1. תוכנית מציעה מוסד הכולל 100 חדרי פניימיה שלא ברור למי מיועד ירושלמים או תושבי חו"ל וזאת בניגוד לתוכנית 7577 שקבעה במקום מוסד עבור תושבי השכונה.
2. אין צידוק למוסד בגובה כזה ועדיף לאשר מגורים
3. לא אושרו תוכניות עם 730% בניה במגרש כה קטן
4. קווי בניין לכיוון מגורים קטנים מהמקובל
5. כניסה לחניה לא יכולה לתפקד מבחינת בטיחות ועקב תוכניות עתידיות במקום
6. סיבה מרכזית שוועדה מקומית המליצה על התוכנית היא הפרשת 2 קומות עבור 4 בתי כנסת לטובת השכונה.
7. מבוקש שתחזוקת מעלית ציבורית המוצעת בתוכנית יהיה ע"י חברת הניהול של הבניין
8. תוספת 33 מ' בגובה לתוכנית 7577 המאושרת במקום, שקבעה גובה בינוי כך שלא יפגע במבטים ובנוף, לא הגיוני ולכן לא סומן לבינוי בתוכנית האב לגבעת שאול.
9. תכנון נקודתי פוגע בסביבה יש להגיש תכנון כוללני ובצרוף כל החלקות הסמוכות

התנגדות מספר 5 : אהרן אוריאל הרצברג, יוסף ימין, דוד מינץ, ואריה אייזנבך, בעצמם וכנציגים של מאות תושבים המחזיקים בזירות במקרקעין ברח' אלקבץ 14 - 16, גרייבסקי 2-4, ק ורדובירו 1-3, גבעת שאול 27 ועוד

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית מקודמת כאמור על ידי חברה פרטית שטוענת כי הנה מחזיקה בזכויות במקרקעין בחלקה 107 כאשר התוכנית חורגת מתחום החלקה (חלקות 80,103,105) וזאת ללא סמכות/ הצטרפות עיריית ירושלים/ וועדה מקומית או משרד ממשלתי אחר
2. התוכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים וזאת ללא צירוף בעלי זכויות בשטח וללא טבלאות איחוד וחלוקה
3. צירוף שטח ציבורי ביעוד דרך (תא שטח 6) ללא כל זכות ו/או סמכות ו/או הוראה מפורשת בהחלטת הוועדה המחוזית בדבר הפקדת תוכנית. התוכנית מסמנת בתא שטח זה מעלית ציבורית ללא סימון זיקת הנאה והתייחסות בהוראות התוכנית

4. נספחי תוכנית נוגדים הוראותיה לעניין סימון שטחי ציבור בנספח בינוי
5. התוכנית מקודמת בהעדר ראייה כוללת ובניתוק מאופי הבניה בשכונה וממדיניות תכנון
6. חלופה תנועתית המאפשרת כניסה למגרש מרחוב עקיבה אזולאי בניגוד לתוכנית המופקדת שמספרה 433805 המבטלת רחוב זה
7. מתנגדים נחרצות לכניסה מרחוב קורדובירו העליון
8. מצפון , בחלקה 151, מקודמת תוכנית 1193200 לא נבחנה ההשפעה השלילית של התוכנית המופקדת על התוכנית מצפונה וזאת לא מופיעה בנספח בינוי
9. יש לקדם תוכנית אחת כולל גם את חלקה 151 תוך ראייה כוללת ובחינת השפעותיה על השכונה והסביבה
10. היעדר תוכנית כוללת מונע מוועדה החלטה מושכלת המביאה את מלוא הנתונים הדרושים לצורך קבלת ההחלטות.
11. תוכנית מקודמת ע"י חברה פרטית למוסד פרטי בניגוד לתוכנית 7577 שקבעה במקום שטח לבנה חינוך לטובת אוכלוסיית היעד בסביבה. תוך העמסה נוספת על השכונה
12. מתנגדים בתוקף לייעוד המגרש לישיבה של כ- 400 תלמידים כאמור. חסרונותיה של ישיבה גבוהה כאמור בעת מיקומה בשכונה, עולים לאין שיעור על יתרונותיה, והיא צפויה לגרום לנזק עצום ומטרדים כבדים לשכונה ולמתנגדים.
13. יש להוסיף כי מטרתם של בעלי הזכויות התבהרה גם בדיון בפני הוועדה, אחד מנציגיה את שינוי הייעוד בקומות אשר הוצעו מעל הכניסה הקובעת, למגורים. המיזם לא נועד לרווחת הציבור, וכי התכניות האמיתיות הן שונות, ובפרט כשמעיינים בנספח הבינוי ומבחינים בתכנון המרפסות מכל חזיתות הבניין, ובמיוחד שהיקפי הבינוי המוצעים מעלים תמיהה לאור הצגת הבניין כבניין ציבורי ולא "פרטי מסחרי".
14. להותיר יעוד חינוך לתושבי הסביבה כפי שמופיעה בתוכנית מאושרת
15. חריגה בנפחי בינוי ממדיניות תכנון במקום.
16. נספח בינו לא מסמן את הבינוי והפיתוח בחלקות הסמוכות ולא מאפשר להתרשם מנפחי בינוי מוצע ביחס לסביבתו
17. התוכנית המופקדת אינה תואמת המלצת וועדה מקומית ומסמנת שטח של הפרשה ציבורית מבונה עבור בתי כנסת בשטח של 700 מ"ר עיקרי בלבד (ללא שטחי שרות) כש-500 מ"ר מתוכם מתחת לכניסה הקובעת
18. לקבוע הוראות ברורות להפרשה ציבורית מבונה לפי סעיף 27, להורות כי העברת שטחים אלו לעירייה ברמת גמר בתיאום אגף מבני ציבור
19. תנועה – מתנגדים לכל גישה מרח' קורדובירו פרט לטובת בתי כנסת לאור מצוות תנועה הקיימות במקום. שטחי בניה בנספח תנועה לא מעודכנים. לבדוק ייתכנות גישה תנועתית מרחוב עקיבה אזולאי
20. התוכנית לא מסמנת פתרון אשפה מקובל בשטחה
21. חסימת אור ואוויר פגיעה בפרטיות וירדת ערך דירות במבנים השכנים
22. במידע ויוחלט לקדם את התוכנית יש לבטל מרפסות ופתחים הפונים לתוך בנייני מגורים ממזרח
23. לאסור הצבת אנטנות ומתקנים מחוללי קרינה

עיקרי ההתנגדויות:

1. הבניה הגבוהה והזזת קו בניין יגרמו חסימת אוויר ואור ופגיעה קיצונית בפרטיות
2. פנימיה לצעירים תהווה רעש ופגיעה באיכות חיים
3. התוכנית לא תואמת את אופי השכונה – גובה אחוזי בניה וקווי בניין
4. לא אושרו תוכניות עם 730% בניה במגרש בגודל זה. התוכנית מנותקת ולא סבירה
5. הפרוייקט יגרום לכשלים תחבורתיים ועומסים על כלל תשתיות באזור
6. הבניין יהווה מפגע סביבתי

התנגדות מספר 7 : אברהם ישעיהו וולך דייר אלקבץ 14

עיקרי ההתנגדויות:

1. הבניה הגבוהה והזזת קו בניין יגרמו חסימת אוויר ואור ופגיעה קיצונית בפרטיות
2. פנימיה לצעירים תהווה רעש ופגיעה באיכות חיים
3. התוכנית לא תואמת את אופי השכונה – גובה אחוזי בניה וקווי בניין
4. לא אושרו תוכניות עם 730% בניה במגרש בגודל זה. התוכנית מנותקת ולא סבירה
5. הפרוייקט יגרום לכשלים תחבורתיים ועומסים על כלל תשתיות באזור
6. הבניין יהווה מפגע סביבתי

התנגדות מספר 8 : תהילה אמינוב תושבת השכונה

עיקרי ההתנגדויות:

1. אחוזי בניה שערורייתיים אינם תואמים לאופי השכונה תעמיס על תשתיות קיימות שכבר היום אינן מתאימות וסובלות ממחסור
2. מוסד בגובה כזה יפגע קשות פרטיות דיירי המבנים השכנים
3. טרם הובהר למי מיועד המבנה תושבי שכונה/ירושלים/ מחוץ לעיר/ חו"ל כשכל אחת מאפשרויות תשפיעה בצורה אחרת על הסביבה.
4. אישור תוכנית במתכונתה עלול פגועה בערך הנכס

התנגדות מספר 9 : קהילת מתפחחי בית כנסת " תורה ותפילה" עיקרי ההתנגדויות:

1. בשכונה קיים מחסור חמור בשטחי ציבור ביניהם שטחי תפילה בבתי כנסת, התוכנית מהווה הזדמנות פז להסדיר פתרון חלקי. התוכנית המופקדת אינה תואמת המלצת וועדה מקומית להקצאת שתי קומות מלאות עבור 4 בתי כנסת בשטחים מיטביים, מעל הקרקע עם נגישות מלאה וכניסה נפרדת ומסמנת שטח של הפרשה ציבורית מבונה עבור בתי כנסת בשטח של 700 מ"ר עיקרי בלבד (ללא שטחי שרות) כש-500 מ"ר מתוכם מתחת לכניסה הקובעת. מבקשים להגדיל ל-1,100 מ"ר

2. נספחי תוכנית נוגדים הוראותיה לעניין סימון שטחי ציבור בנספח בינוי ומהווים חוסר שקיפות ומעלים מידע מידיעת הציבור.
3. סימון ברור של שטחים המיועדים להפקעה הכרח להדרה ברורה ומדויקת של גבולות שטחים ציבוריים
4. ישנן מספר הערות תכנוניות מרובות לתכנון בתי כנסת של ההפרשה הציבורית המבונה כפי שמופיעים בנספח בינוי של התוכנית המופקדת וכי תכנון בתי הכנסת נעשה בצורה בלתי מחושבת ללא תיאום אגף מבני דת. ומציעה חללים נחותים לאומת בית הכנסת שעתיד לשמש את המוסד הפרטי
5. העדר חניה עבור שטחים ציבוריים
6. פגם לעניין איחוד וחלוקה של תא שטח 6 (שינוי יעוד דרך למבנים ומוסדות ציבור לחינוך
7. פגם בהוראות ותשריט לשינוי שימושים ביעוד שמורת טבע
8. מציעים לקבוע דרך גישה מתחת לרחוב קורדובירו לשרות חניונים של תוכניות פינוי בינוי יתידיות ממערב לרחוב
9. במקום מעלית ציבורית מבקשים להציעה רמפה ומדרגות פתוחות וגלויות

התנגדות מספר 10 : יובל פינקוס דייר אלקבץ 14

עיקרי ההתנגדויות:

1. רחוב אלקבץ הינו רחוב קטן הסובל כבר כיום מעומסי תנועה. תוכנית בסדר גודל כזה תיצור כאוס תחבורתי
2. נפחי בינוי חורגים משמעותית ממדיניות תכנון במקום.

התנגדות מספר 11 : אפרת פנחסי אלקבץ 16

עיקרי ההתנגדויות:

1. אחוזי בניה שערורייתיים, תשתיות במקום לא תואמות נפחי בינוי
2. גניבת שטח חום

התנגדות מספר 12 : חיים דזימטרובסקי דייר מורגנטאו 40

עיקרי ההתנגדויות:

1. אחוזי בניה שערורייתיים, תשתיות במקום לא תואמות נפחי בינוי
2. עומס תחבורתי
3. מפגע סביבתי כולל צביון שכונה
4. להקטין היקפי בניה לפי תוכנית המאושרת במקום

התנגדות מספר 13 : חנה קלדרון דיירת אלקבץ 16

עיקרי ההתנגדויות:

1. אחוזי בניה שערורייתיים אינם תואמים לאופי השכונה תעמיס על תשתיות קיימות שכבר היום אינן מתאימות וסובלות ממחסור
2. מוסד בגובה כזה יפגע קשות פרטיות דיירי המבנים השכנים

3. להקטין אחוזי בניה לפי המקובל בירושלים
4. אישור תוכנית במתכונתה עלול פגועה בערך הנכס

התנגדות מספר 14 : יצחק דרעי דייר אלקבץ 16

עיקרי ההתנגדויות:

1. אחוזי בניה שערורייתיים, תשתיות במקום לא תואמות נפחי בינוי
2. עומס תחבורתי
3. מפגע סביבתי כולל צביון שכונה
4. להקטין היקפי בניה לפי תוכנית המאושרת במקום

התנגדות מספר 15 : מרגלית סיני דיירת גבעת שאול 27

עיקרי ההתנגדויות:

1. אחוזי בניה שערורייתיים, תשתיות במקום לא תואמות נפחי בינוי
2. עומס תחבורתי
3. מפגע סביבתי כולל צביון שכונה
4. להקטין היקפי בניה לפי תוכנית המאושרת במקום

התנגדות מספר 16 : מרדכי ארנפרויד דייר אלקבץ 14

עיקרי ההתנגדויות:

1. אחוזי בניה שערורייתיים, תשתיות במקום לא תואמות נפחי בינוי
2. עומס תחבורתי
3. התוכנית מנצלת שטח שאמור לשמש לטובת הציבור בשכונה לשיבה שאינו משמשת את תושבי המקום
4. לפי התוכנית הכוונה האמיתית היא מסחרית, מרפסות, חניונים, מעליות
5. להקטין היקפי בניה לפי תוכנית המאושרת במקום

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בדבר כי היקפי בינוי הגבוהים אינם בפרופורציה לגודל מגרש וחורגים ממדיניות תכנון במקום, התוכנית המופקדת עם 710% בניה כשהבינוי מתחלק ל- 8 קומות (מתוכם 4 תת"ק) צמודות דופן לקיר תמך של רחוב עליון - משה קורדובידו הכוללות פונקציות ציבוריות, שטחי שרות, הפרשה ציבורית ו-10 קומות הכוללות הפרשה ציבורית בקומת קרקע של ומגורי פנימייה מעל רח' זה. המגרש צר מלהכיל את נפחי הבניה המבוקשים. יש לצמצם את זכויות הבניה ל כ 500 אחוזי בניה בעד 10 קומות מהמפלס התחתון.
2. **לקבל** את ההתנגדות בדבר כי חלופה תנועתית המאפשרת כניסה למגרש מרחוב עקיבה אזולאי בניגוד לתוכנית המופקדת שמספרה 433805 המבטלת רחוב זה, אנו מתנגדים לפתרון זה מבחינה בטיחותית מיקום המגרש בעיקול של כביש עם נתיב אחד בירידה, בנוסף מקטע כביש זה מתבטל במסגרת תוכנית מס' 433805 שמציע חיבור רח' עקיבא אזולאי בגשר לרח' גבעת שאול. שטח למוסד יקבל פתור מחניה ניתן להציעה חניית אופניים בתת קרקע עם גישה של מעלית מרח' עליון או כניסה מיעוד שביל במפלס התחתון
3. **לקבל חלקית** כי התוכנית אינה מתואמת עם התוכנית הסמוכה מצפון בחלקה 151 וכי יש לקדם תוכנית אחת כולל גם את חלקה 151 תוך ראייה כוללת ובחינת השפעותיה על השכונה והסביבה. למרות הרצון לראות תכנון מתחמי כולל התניה של תכנון כולל במקום תפגע בייתכנות קידום פרויקט במקום. על מנת לאפשר קיום תוכנית למגורים בחלקה הצפונית בצורה נאותה יש להגדיל קו בניין ל 4 מ' לכיוון זה. קו בניין דרומי ניתן להקטין ל 2 מ'. קו הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין ולגבול התכנית. יש למחוק 4.1.2 ג' סעיף 5 בדבר חריגה מקווי בניין.
4. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בדבר שהתוכנית מקודמת ע"י חברה פרטית למוסד פרטי בניגוד לתוכנית 7577 שקבעה במקום שטח לבניין חינוך לטובת אוכלוסיית הסביבה, תוך העמסה נוספת על השכונה. על מנת לאפשר את אחוזי בניה המוגדלים מעבר לתוכנית המאושרת יש לקבוע הפרשה ציבורית מבונה לטובת אוכלוסיית באזור כפי שנקבע בהחלטת וועדה מקומית להפקת התוכנית.
5. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בדבר צירוף שטח ציבורי ביעוד דרך (תא שטח 6) ללא כל זכות ו/או סמכות ו/או הוראה מפורשת בהחלטת הוועדה המחוזית בדבר הפקדת תוכנית. התוכנית מסמנת בתא שטח זה מעלית ציבורית ללא סימון זיקת הנאה והתייחסות בהוראות התוכנית. יש לסמן למדרגות ומעלית ציבורית בזיקת הנאה ולקבוע הוראות מפורשות לשימוש הציבור והוראות תחזוקה.
6. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי התוכנית המופקדת אינה תואמת המלצת וועדה מקומית ומסמנת שטח של הפרשה ציבורית מבונה עבור בתי כנסת בשטח של 700 מ"ר עיקרי בלבד (ללא שטחי שרות) כש-500 מ"ר מתוכם מתחת לכניסה הקובעת. יש להגדיל שטחי הפרשה מבונה לקבוע ולתכנן אותם במיקום מיטבי בתיאום אגף מבני דת. יש לקבוע שטחי שרות. יש לקבוע הוראות להפרשה מבונה בתיאום אגף נכסים.
7. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	486ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים אגף מבני ציבור
עורך התכנית:	חן גיא
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	חיל האוויר 69 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31304	175	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה:

שני מבנים נפרדים בני 4 קומות כל אחד בשני שלבים, ברחוב חיל האוויר 69, לשימושים ציבוריים. בשלב א' - הקמת מבנה בן 4 קומות בחלק המערבי של המגרש בצמוד לדרך. המבנה כולל 5 כיתות מעון יום ולשכת רווחה. בשלב ב' - מוצע בניין בן 4 קומות בחלק המזרחי של המגרש. מבוקשים שטחים לבינוי עתידי לצרכי חברה, קהילה, חינוך וכיוצ"ב. הגישה אל המבנה העתידי מבנה 2, אפשרית דרך גרעין מבנה 1 וגם בנפרד.

מצב קיים: שטח ריק.

מוצע במסגרת התכנית:

שלב א'

1. מבנה 1 בן 4 קומות לשימושים של מעון יום ולשכת רווחה.
2. 5 כיתות מעון יום בשטח של 745 מ"ר. בקומת קרקע - 3 כיתות בשטח של 510 מ"ר, ובקומה 1, 2 כיתות בשטח של 235 מ"ר ו-150 מ"ר של מרפסות חצר.
3. לשכת רווחה בשטח של 1,100 מ"ר, בקומות 1-4.

שלב ב'

4. מוצע תכנון עתידי במבנה 2 בן 4 קומות לצרכי חברה, קהילה, חינוך, וכדומה.
5. 1,680 מ"ר
6. מתוכננים 12 מקומות חניה ומפרצי הורדה בתחום הרחוב, ברחוב חיל האוויר. מסומנות חניות עתידיות בתחום הרחוב.

תיאור תכנית בינוי

הליך סטטוטורי:

3338 מאושרת משנת 1988 – מגרש 881. שטח המגרש כ-2468 מ"ר.

המגרש הוגדר בייעוד שטחים לבנייני ציבור.

שימושים מותרים: תותר בניה רב תכליתית במגרשים בשילוב מספר פונקציות בבניין אחד.

יחולו הוראות תכנית המתאר 62. התכנית לא קבעה זכויות והוראות בניה במגרשים למבני ציבור.

מכיוון שתכנית שבתכנית המאושרת לא הוגדרו שטחי בניה קווי בניין ושימושים יש צורך בקדיום של תכנית בינוי כתנאי למתן היתר בניה.

חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון:

הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון לתכנית בינוי 486, פסגת זאב

מיקום: פינת הרחובות השיריונאי וחיל האוויר, פסגת זאב

גוש: 31304, חלקה: 175

מהות התכנית ורקע כללי:

שטח התכנית ריק מבינוי ובעל טופוגרפיה תלולה. תכנית הבינוי כוללת תכנון של מבנה אחד בחלק המערבי התחתון של המגרש כאשר מבנה נוסף יתוכנן בעתיד בחלקו המזרחי העליון. התכנית מציעה הקמת מבנה בן ארבע קומות לשימוש חמש כיתות מעון ייחודי לרווחה ובנוסף לשכת רווחה. הקומה הראשונה וחלק מהקומה השנייה ישמשו למעונות ושאר המבנה ישמש את לשכת הרווחה. הכניסות ללשכת הרווחה ולמעונות היום יהיו נפרדות, אך עם לובי משותף והם יונגשו ע"י מעלית.

המלצת מחלקת מדיניות התכנון:

לשכונת פסגת זאב הוכנה פרוגרמה לשירותי ציבור, ולפיה עולה כי בעתיד יידרש מענה לצרכי רווחה, חברה, קהילה, וחינוך ולכן יש למקסם ולתכנן באופן מיטבי כל מגרש למבני ציבור.

שטח תכנית הבינוי נמצא בתוך שכונת מגורים בפסגת זאב מרכז בצמוד לדיור מוגן. אין לנו התנגדות לתכנית הבינוי המוצעת והשימושים הציבוריים המוצעים בה. אולם, מומלץ לערוך שיתוף ציבור עם תושבי השכונה על מנת להציג את פרטי התכנית, לפני שלב הוצאת היתר בנייה.

בנוגע למבנה העליון שיתוכנן בעתיד, יש להגדירו עבור צרכי קהילה, חברה, וחינוך כגון בית לגיל השלישי, גן ילדים (סגנון גן יער), בית קפה קהילתי וכיו"ב. שימושים אלה תואמו יחד עם אגף חברה ועם המתכנן האורבני של השכונה והם בהתאם לפרוגרמה לשכונה.

הגישה למבנה העליון העתידי תהיה דרך המבנה התחתון באמצעות מעלית ואמצעי גישור. בנוסף, יש לאפשר גישה רגלית לשני המבנים מלמעלה מכיוון הפארק הארכאולוגי.

רצוי לסיים את החפירה הנדרשת בחלק העליון של המגרש המיועד למבנה השני עד סיום הבנייה של לשכת הרווחה ומעונות היום. זאת כדי למנוע הפרעות ו/או השבתה עתידית של המעון ולשכת הרווחה

בזמן הבנייה של המבנה העליון.

בכבוד רב,

אבישי פישל

חוות דעת אגף למבני ציבור:

התכנית מקודמת ע"י האגף למבני ציבור, התכנון תואם מול מח' תכנון עיר ומדיניות תכנון ונותנת מענה לצרכי השכונה הן בשלב א' של הבינוי והן לבינוי העתידי.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. תנאי להיתר בניה יהיה השלמת חו"ד של אגף תושי"ה לעניין החניה המוצעת בתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמיאס אביגאל			

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1280767
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	שפירא שלמה
עורך התכנית:	בריק יבגני
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	10/9/24
כתובת	4 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
	25	כן
	26	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

שינוי קווי בניין עיליים ותוספת מרפסות במפורט 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.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
30/10/2024	מאחר שהתכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: מרחק המרפסות לא יקטן מ 3 מטר מגבול החלקה. בהתאם לחוק התכנון והבניה "גזוזטרה ששטחה עד 14 מטר רבועים לא תבוא בבניין השטחים המותרים לבניה, ובלבד ששטחה הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין." התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות ממוחשבות בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים חלקות: בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה . הערה : לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 . מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה	
--	--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים לבקשת חבר וועדה התכנית חוזרת לדיון נוסף במטרה לאפשר את המרפסות המוצעות על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. הסעיף מהחלטת הוועדה הקודמת : מרחק המרפסות לא יקטן מ 3 מטר מגבול החלקה. – יבוטל
2. יתר סעיפי ההחלטה ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1286947
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עמותת עטרת חנה ע.ר.
עורך התכנית:	הוק דורון
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	26/08/2024
כתובת	אהליאב 3 , רוממה אזור תעשייה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	87	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 16 תשריט 11

קביעת הנחיות שתאפשרנה הקמת מבנה עבור שימושים ציבוריים, הכוללים מוסדות חינוך, מעונות סטודנטים, מרפאות ומשרדים תומכים לשימושים הללו בתחום תא השטח:

1. שינוי ייעוד תא שטח 1- מאזור תעשייה לייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח.
3. קביעת שימושים לתא שטח 1 למבנה ציבור ובינוי בן 26 קומות ממפלס הכניסה הקובעת.
4. קביעת שטחי בניה.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת הוראות בינוי.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
9. קביעת הוראות להריסת מבנים, סככות וקירות.
10. קביעת שלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור		1601	100	המהווים 1790 אחוזי בניה
סה"כ		1601	100	28660

תיאור המצב הקיים					
בחלקה קיים מבנה בן 3 קומות וגג רעפים חכיוון מערב וקומה אחתווגג רעפים לכיוון מערב הבניין משמש למסחר מצפון קיים בניין משרדים בן 11 קומות ומדרום קיים בניין משרדים הכולל 6 קומות					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית התקפה בחלקה היא תכנית 1010 משנת 1962 אשר ייעדה את החלקה לאזור תעשייה. השנת 2017 נפתחה תכנית מספר 565200 על החלקה ביחד עם החלקה ממערב. התכנית הציעה בניין משרדים בכל אחת מהחלקות מהנדס העיר המליץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים: 1. התכנית מציעה אחוזי בנייה החורגים ממדיניות האזור ומתכנית הבניה של תכנית המתאר החדשה. יש לצמצם לכל תא שטח בינוי עד 400% בנייה. וזאת במטרה לתמרץ את היזם להציע משרדים במקום מגורים. 2. יש להראות לכל בנין בינוי עד 10 קומות בכל חתר. 3. חזית בנין בתא שטח 102 לרח' אהליאב אינו שומר על מינימום 3 מ' מקווי בנין. יש לתקן. 4. הבניין בתא שטח 102 מציע 2 קומות מסחר. יש לצמצם לקומה אחת. קומת מסחר שניה אינה יעילה. 5. חזית תא שטח 101: יש לסמן את השטח בקדמת הבניין ביעוד דרך במטרה לייצר רציפות של הדרך מצפון ומדרום יש להסיג את הבינוי המוצע ולשמר 3 מ' קווי בנין מגבול ההפקעה. 6. חזית תא שטח 102: יש לסמן זיקת הנאה להולכי רגל בחזית למבנה המגורים המוצע על מנת לייצר מדרכה רחבה יותר , יש להסיג את הבינוי המוצע ולשמר 3 מ' קווי בנין מגבול זיקת ההנאה. 7. למרות שמדובר על שטחים למשרדים , לאור העובדה שמדובר על שכונה החסרה בצרכי ציבור רבים יש להפריש שטח מבונה לטובת צרכי ציבור. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלה והטמעת חוו"ד מחלקת מדיניות תכנון. 8. שלביות ביצוע: יש לכתוב בסעיף 7.1 כי: כל בניין ייבנה בהינף אחד. 9. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חוו"ד מהגורמים הבאים: גיחון ביוב וניקוז, כבאות והצלה, איכות סביבה, מידע, אדריכל העיר, שפ"ע עצים. תברואה, חברת חשמל, רשות עתיקות, מדיניות תכנון, נגישות, נכסים תוש"ה תנועה, שפ"ע מדרכות. הוועדה המקומית לא קיבלה החלטה בתכנית. הוועדה המחוזית דנה בתכנית בשנת 2018 והחליטה: התכנית נמצאת באזור המיועד לאזור מגורים ולהתחדשות עירונית ע"פ תכנית האב רוממה, הוועדה תומכת בהוצאת השימושים התעשייתיים מאזורי המגורים אך סבורה כי יש לנהוג באחריות כאשר מגדילים את זכויות הבניה לשכונה הסובלת ממחסור חמור בצרכי ציבור. בהתאם האמור לעיל, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית, בכפוף לתנאים הבאים: 1. צורכי ציבור: א. בהתאם לתכנית האב לרוממה, התכנית תפריש 40% מחלקה 309 עבור שטח ציבורי פתוח					

ודרך חדשה אשר תהווה המשך לדרך המוצעת בתכנית איחוד הצלה מדרום. השטח הציבורי הפתוח מהווה חלק ממערך השצפ"ים השכונתיים לפי תכנית האב של שכונת רוממה, וזאת במטרה לשמור על השצפ"ים העתידיים בהתאם לתכנית האב לשכונה. השצפ"פ ימוקם בהתאם לתכנית האב, מסמכי התכנית יתוקנו לפיכך בתאום עם לשכת התכנון.

ב. בחלקה 87 יוקצה שטח בהיקף של 40% מחלקה 87 לשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך תרבות וקהילה, השטח הציבורי ימוקם בצד המערב אשר יהווה המשך לשטח הציבורי מצפון, וזאת עקב המחסור בשטחי הציבור בשכונה. היקף השטח הציבורי יתואם עם המחלקה לתכנון עיר בעיריית ירושלים. הוועדה סבורה כי היקף זה של הפרשות לצרכי ציבור הינו נדרש וחיוני עקב המחסור הניכר בשטחי הציבור בשכונת רוממה.

ג. יסומן שטח זיקת הנאה להולכי רגל בחלקה 304 אל השצפ"פ המוצע עפ"י תכנית האב.
ד. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה ראשון (שאינו היתר חפירה) יהא הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
ה. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן טופס אכלוס לבניין הראשון יהא סיום ביצוע בפועל של השטח הציבורי הפתוח, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

ו. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.
2. בינוי ופיתוח
א. לצמצם את אחוזי הבנייה המרביים מעל לקרקע ל- 400% ויכללו את כל שטחי הבנייה בתכנית, לרבות שטחי שירות ומרפסות.

ב. מס' הקומות בחלקה 302 לא יעלה על 12 קומות ממפלס רחוב אהליאב, בחלקה 87 מס' הקומות יוקבע ל- 10 קומות מרחוב אהליאב.
ג. קו הבניין יקבע ל- 4 מ' מגבול המגרש החדש.
ד. מפלס ה- $0.00 \pm$ בבניין יהיו בגובה מפלס רחוב אהליאב. זאת, במטרה למנוע יצירת קירות לחזית הרחוב ולשפר את הנגישות. מפלס ה- $0.00 \pm$ לא יהיה מעבר ל- 0.5 מ' ממפלס הרחוב, ותקבע על כך סטייה נכרת.

ה. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום מפלס השצפ"פ עם מפלס השטחים הציבוריים הסמוכים במטרה ליצור רצף ומעבר ראוי מרחוב אהליאב.
ו. תכנית הבנייה העל קרקעית לא תעלה על 60 % והתכנית תת קרקעית לא תעלה מעבר ל 80%.

3. איכות סביבה
שכונת רוממה נמצאת בתקופת מעבר מאזור תעשייה ומלאכה אשר הוקמו בעבר לאזור מגורים בהתאם לתכנית האב. קיומם של שימושי מלאכה ותעשייה מהווה פוטנציאל לגרימת מפגעים סביבתיים בשטח התכנית בעיקר בהיבטי איכות האוויר, רעש וחומרים מסוכנים. לפיכך התכנית תכלול הוראות כמפורט להלן:

א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי הסוקר את המטרדים שעלולים להיגרם כתוצאה מפעילות העסקים הסובבים. מסמך זה יציע דרכים ואמצעים ישימים למניעה וצמצום מטרדים אלה של איכות אוויר, מפגעי ריחות, חומרים מסוכנים ורעש. המסמך יתואם מראש ויוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ב. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.

4. תנועה וחניה

א. לצרף למסמכי התכנית נספח תנועה ערוך ע"י יועץ תנועה, בתיאום עם יועץ התנועה של הוועדה, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.

ב. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י תושי"ה. התכנית תכלול הסדרת מדרכות, חנייה מזדמנת, פסי האטה וכו'.

ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש

ע"פ התקן וע"פ המידות התקניות.
5. התכנית תקבע שלביות ביצוע לפיתוח וסיום ביצוע השטחים הציבורים כמו כן בניה בהינף אחד לכל בנין. 6. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון. 7. על מנת להבטיח את איכות התכנון ובכדי שהבניין המוצע ישתלב בסביבתו, יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מס' קומות, גובה, מפלס כניסה קובעת, שלבי ביצוע ושימושים. ייקבע בהוראות התכנית סעי' בדבר נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מח' שפ"ע כתנאי לטופס 4. 9. יש להשלים את חוות הדעת: שפ"ע עצים, איכות הסביבה, תברואה, תושי"ה, נגישות, חברת חשמל, שימור וכיבוי אש. יש להטמיע את הערותיהם במסמכי התכנית. במידה ולא תתקבל התייחסות המחלקות בתוך 60 ימים ממועד העברת מסמכי התכנית לידיה, יראה הדבר כקיום חובת ההיוועצות. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצריות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. החלטה זו תהא בטלה בתום שישה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. היזם לא קידם את התכנית והתכנית נסגרה
היתרים: הבניין מוצע להריסה ולכן לא רלוונטי
עבירות בניה: הבניין מוצע להריסה ולכן לא רלוונטי
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
הבניין הקיים נראה כמבנה שנשאר משכונת ליפתא. המבנה ברח' אהליאב 3 נבנה ככל הנראה בסוף תקופת המנדט הבריטי. לפי תיק התייעוד שקיים במחלקה נראה כי המבנה נבנה בשנות ה-50. עם זאת, הוא אינו בעל ערך גבוה לשימור מכיוון שהשלמתו לא הסתיימה כפי שתוכנן. השלמתו כמבנה תעשייה לאחר קום המדינה, נעשתה באופן פונקציונאלי וגס. המבנה אינו מסומן לשימור ואינו נמצא בתחומי העיר ההיסטורית.
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
יב. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני מוצע כחלק מכל אזור התעשייה של רוממה יג. התייחסות לתכנית הבנייה: לפי תכנית מפורטת יד. תכנית שכונתית: תכנית האב של רוממה ששינתה את יעוד הקרקע מאזור תעשייה לאזור מגורים טו. תקן חנייה עירוני: על פי תכנית 5166ב
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
שצ"פ	לא	לא
מבני ציבור	כן	כל הבניין מוצע לצורכי ציבור עבור מוסד פרטי
עתודות / אחר	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 15 מונה תדפיס תשריט 10 תוכנית למבנה ציבור אהליאב 3. בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית חלקה 87 גוש 30235, העתק רישום מפנקס הזכויות בבעלות עמותת עטרת חנה, מכר מיום 1/11/2023 בשלמות. התוכנית לא כוללת קרקע בבעלות העיריה. הערות הנכסים במידה וחוות הדעת של מחלקת מדיניות התכנון תדרוש הפרשה לצרכי ציבור, יש לכלול בהוראות התוכנית את הסעיפים הבאים: - השטחים המיועדים לצרכי ציבור ייחודו וירשמו על שם עיריית ירושלים במסגרת רישום הבית המשותף. - יש להוסיף סעיף 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.
אגף רישוי	

ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1286947 – רח' אהליאב 3, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת קביעת הנחיות שתאפשרנה הקמת מבנה עבור שימושים ציבוריים, הכוללים מוסדות חינוך, מעונות סטודנטים, מרפאות ומשרדים תומכים לשימושים הללו בתחום תא השטח. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור תעשייה שנקבע בתכנית 1010 למבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלקה 87 בגוש 30235, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל המגרש ל 1,601 מ"ר וזאת בהתאם לשטח המצוין בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול מפת תצ"ר: - בחלקה 87 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 248/1965 הרשומה מתאריך 04.11.1965. - בחלקות 183-185 הגובלות צפונית לחלקה 87 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 778/2000 הרשומה מתאריך 15.02.2001. - בחלקה 86 הגובלת דרומית לחלקה 87 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1900/2020 הכשרה לרישום מתאריך 04/2022. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים הנ"ל. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
מחלקת תועלות ציבוריות	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1286947 מוצע בניית מגדל המתיר שימושים של מבנים ומוסדות ציבור כדוגמת שימושי חינוך, שירותי דת, דיור מיוחד לרבות מעונות סטודנטים, מרפאות ומשרדים תומכים בשימושים הללו במגרש הממוקם בין הרחובות אהליאב והמ"ג כיום השטח מיועד לאיזור תעשייה (תב"ע 1010) וקיים בו מבנה וחניה הערות ראשוניות: יש להגיש נספח תנועה כמקובל הכולל טבלת מאזן חניה מלאה (כרגע ריקה), קוי זכות דרך, התחברות לדרכים, תכנון חניון כולל מידות יעודים וכו הערות לתקנון: 1- סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166ב' בכפיפות 2- סעיף 4.1.2 תת סעיף ב' 4. ניתן להתקין מעלית/מתקן/מכפיל חניה בהתאם לתקן

הישראלי למגורים בלבד- נא לדכון	
המבנה ברח' אהליאב 3 נבנה ככל הנראה בסוף תקופת המנדט הבריטי. לפי תיק התייעוד שקיים במחלקה נראה כי המבנה נבנה בשנות ה-50. עם זאת, הוא אינו בעל ערך גבוה לשימור מכיוון שהשלמתו לא הסתיימה כפי שתוכנן. השלמתו כמבנה תעשייה לאחר קום המדינה, נעשתה באופן פונקציונאלי וגס. המבנה אינו מסומן לשימור ואינו נמצא בתחומי העיר ההיסטורית. לפיכך אין התנגדות להריסת המבנה הקיים ובניית מבנה עבור שימושים ציבוריים, הכוללים מוסדות חינוך, מעונות סטודנטים, מרפאות ומשרדים. מאחר והאבן המקורית במבנה מהווה מרכיב עירוני בנוף ברמה האורבנית, מחלקת השימור ממליצה לעשות שימור חוזר באבן הקיימת.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
שינויי ייעוד מתעשייה לבניין ציבור	אחוזי בניה וגובה חורגים הצורה משמעותית מהמדיניות	התאמה לחזון העיר
		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 שינויי ייעוד משטח המיועד לתעשייה לשטח למבנים ומוסדות ציבור וזאת בהתאמה לתכנית האב ולשינוי העובר על שכונת רוממה בשנים האחרונות ומשנה את פניה לשכונת מגורים.
2. בניגוד לתכניות שקודמו בעבר על החלקה והציעו מגורים ו/או תעסוקה בחלקה ההצעה לשנות את החלקה למבנים ומוסדות ציבור היא מבורכת מאוד וזאת מכיוון שהאזור של רוממה חסר מאוד בשטחים ציבוריים הן בבעלות עיריית ירושלים והן בבעלות פרטית.
3. יחד עם זאת למרות החשיבות של הקמת בניין למוסדות ציבור לא ברור כיצד ניתן לאשר את הבניין המוצע בתכנית באחוזי בניה של כ 1800 אחוז בבניין של 26 קומות בקווי בניין של 3 מטרים מכל גבולות החלקה בחלקה שהיא לא רגולרית.
4. יש לתקן את קווי הבניין המוצעים ולצמצם אותם ל 6 מטרים לפחות מגבולות החלקה הצפונית והדרומית כדי להתרחק משני בניינים סמוכים קיימים שעוד יוכלו בעתיד לבקש תוספת קומות מעבר לקיים וזאת כדי לייצר מרחקים מקובלים לבניין בגובה של 26 קומות.

5. ניתן לקבוע קווי בניין לכיוון הרחובות ממערב ומזרח ל 3 מטרים אבל זאת אחרי יצירת מדרכה ראויה ומקובלת בבנייה חדשה של 3.5 מטרים לכל צד. (רוחב המדרכות הקיים צר מאוד בשני הרחובות)
6. השטח להרחבות המדרכות ישונה לייעוד דרך ויירשם על שם עיריית ירושלים.
7. הכניסה המוצעת לחניה צמודה לתחנת אוטובוס קיימת ברחוב המ"ג, תנאי למתן היתר בניה היה הזזת תחנת האוטובוס או אישור כי הכניסה לחניה לא מהווה סיכון למיקום הקיים של התחנה והולכי הרגל.
8. התכנית מציעה מגוון שימושים רחב, יש לוודא כי כל השימושים המוצעים תואמים לייעוד קרקע של מבנים ומוסדות ציבור.
9. לאור הגמישות הרבה המוצעת בתכנית מבחינת השימושים המוצעים והבינוי המתאים לכל אחד מהם יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית שתציג את הבינוי המוצע, השימושים והמענה הציבורי המפורט והמרחב הציבורי הנדרש לכל שימוש.
10. יש להבהיר את השימוש המוצע של משרדים תומכים לשימושים הציבוריים – אם הכוונה היא משרדים של המוסדות המוצעים אז אין צורך לציין זאת כשימוש נפרד ככול והכוונה לשימוש אחר יש להבהיר.
11. תנאי להוצאת היתר לשימוש של מרפאות / קליניקות יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה להתאמת השימושים המבוקשים לשימושים מוסד.
12. יש לבטל את השימוש המוצע של שטחים משותפים, חניות, מחסנים, חדרי טכניים – לא מדובר על שימושים אלא על שטחי שרות של השימושים העיקריים המוצעים.
13. סעיף 6.1.1 מתייחס לפיתוח שטח ויצירת כניסות רחבות למשתמשי הבניין – יש לקבוע כי פיתוח זה יהיה עקרון בתכנון המפורט.
14. יש לתקן את סעיף 7.2 – אין צורך בהארכת תוקף התכני מכיוון שאין מדובר בסעיף פקיעת תוקף אלא בסעיף מימוש תכנית בלבד.
15. 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.
16. בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל המגרש ל 1,601 מ"ר וזאת בהתאם לשטח המצוין בפנקסי המקרקעין.
17. יש להגיש נספח תנועה כמקובל הכולל טבלת מאזן חניה מלאה (כרגע ריקה), קוי זכות דרך, התחברות לדרכים, תכנון חניון כולל מידות יעודים וכו
18. הערות לתקנון:
19. סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166ב' בכפיפות

20. סעיף 4.1.2 תת סעיף ב' 4. ניתן להתקין מעלית/מתקן/מכפיל חניה בהתאם לתקן הישראלי למגורים בלבד- נא לעדכן.
21. מאחר והאבן המקורית במבנה מהווה מרכיב עירוני בנוף ברמה האורבנית, מחלקת השימור ממליצה לעשות שימור חוזר באבן הקיימת.
22. התכנית תציג שטח עבור חניית אופניים עפ"י התקן הארצי, יש לקבוע בתכנית כי תותר הסבת שטחי שירות בקומת החניה העליונה עבור מתקנים תומכי יוממות פעילה, כגון מלתחות לרכבי אופניים, ותתאפשר הסעת אופניים במסוע מהחניון התת קרקעי לרחוב.
23. יש להציג פתרון לחניה תפעולית ופתרון פינוי אשפה למתחם בתחום החניה התת קרקעית.
24. איכות סביבה- יש להשלים חו"ד מחלקת איכות הסביבה כתנאי להפקדה.
25. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה יחויב בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
26. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
27. האמצעים למיתון הרוח, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.
28. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
29. 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 בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא ואגף שפ"ע.
30. לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
31. לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים
32. לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה

תואם.

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

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

35. 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 המגרשים המצרניים.

36. 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.

37. 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: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1167758
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	אבטליון רפי
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	משה שמיר , פסגת זאב מזרח רחוב משה שמיר מס 19, 21, 23 ו-25

גוש	חלקה	בשלמות
31314	8	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
13/12/2023	מאחר והתכנית היא בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : התכנית מציעה הגבהת חלל גג רעפים לשם הרחבת דירות בקומה עליונה. יש לסמן בתשריט ונספח הבינוי קו בניין לתוספת קומה בקונטור ההרחבה המוצעת בתכנית. במבנים הקיימים קיימת בניה ללא היתר. יש לסמן כל הבניה בלי היתר להריסה או להכשרה. יש לקבוע בתנאים להיתר בניה כי תנאי להיתר בניה בכל דירה יהיה הריסת הבניה הקיימת בלי היתר בדירה זו. במסגרת התכנית מבוקשת סגירת מרפסות בחומרים קלים, ניתן לבקש שטחים אלה כהרחבות דיוור של הדירות במסגרת היתר הבניה ייקבעו חומרי הבניה. לבטל סעיף סטייה ניכרת לקווי בניין בתקנון התכנית התכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימות בחלל גג רעפים המשמש ומאושר למערכות טכניות משותפות לכלל דיירי הבניין. יש להציג מיקום המערכות הטכניות ואופן הגישה אליהן ולוודא שיש מקום מספיק מקום, בתיאום מחלקת התכנון. 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 לכל בעלי הבניינים בתחום התכנית והמצרניים 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 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

- יש לסמן בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי את כל עבירות הבנייה בבניינים.
- יש להתאים בין מספר ושם הקומה המצוין בנספח הבינוי לבין המצוין בהוראות התכנית.
- יש לתקן בהוראות התכנית סעיפים כמפורט להלן :
- 1.4 - יש לתקן לפי סעיף בחוק 62א(א)14.
- 1.5.4 - יש לציין מספר בית.
- 1.6 - יש לתקן בסוג יחס לתכנית 8151 – שינוי.
- 1.7 - יש לציין מספר עמודים, תאריך עריכה ויצירה להוראות התכנית. יש לציין תאריך עריכה ויצירה לתשריט מצב מוצע.
- 3.2 וטבלה 5 – אין התאמה בשטח תא השטח. יש לתקן.
- 4.1.2א(ב) - נספח הבינוי אינו מחייב לעניין שטחי הבניה. יש לתקן.
- 7.1.1 - יש לתקן את שלביות הביצוע באופן שהבניה בכל יח"ד תבוצע בהינף אחד ובלי תלות בשאר הדירות.
- 7.2 - יש להוסיף כי זמן משוער למימוש התכנית יהא 10 שנים מיום אישורה.

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית סיימה את ההפקדה בתאריך 22/10/2024 ולא הוגשו התנגדויות .
התקבל מכתב מגברת דפנה ששון שמבקשת לאר העובדה שתקופת ההפקדה חלה על תקופת החגים ולכן היא מבקשת ארכה להגשת התנגדויות.
החוק מאפשר לוועדה להאריך בחודש את התקופה להארכת התנגדויות.

המלצת מהנדס העיר

לאשר ארכה להגשת התנגדויות

מכיוון שהתכנית היא סמכות בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מממליצים לועה להאריך את תקופת ההפקדה של התכנית בחודש עד לתאריך 22/11/2024.

עורך חוות הדעת

שם

תפקיד

תאריך

חתימה

--	--	--	--

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	491ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	מנח"ח
עורך התכנית:	מיכל צייזלר
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	ישראל זננויל 25 , קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30412	146	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוכנית 1139 משנת 1963 הקובעת במקום שטח להקמת בית ספר תיכון "עמל" ושפ"פ למתקני ספורט ממזרח עם מעבר לרחוב זננויל מצפון לתוכנית המוצעת התכנית המאושרת קובעת כ יחולו על השטחים לבנייני ציבור הוראות תכנית מתאר 62 לבניין ציבורי על פי ההנחיה של היועצים במשפטים בתכניות שמפנות למתאר 62 ולא נקבעו שימושים קווי בניין וזכויות בניה יש צורך הגיש כתנאי למתן היתר בניה – תכנית בינוי

תיאור תכנית בינוי

תוכנית לתוספת קומה בבניה קלה למבנה הצפוני של בית ספר קיים סה"כ 5 קומות. תוספת עמודת ממ"מים בחלק מערבי של המבנה היושבת בחלקה על חצר הבי"ס תוספת מדרגות חירום חיצוניות למבנה תוספת חניה על רחוב זננויל הכוללת מפרץ העלאה והורדה, חניה לרכב נכה והרחבת מדרכה על חשבון חצר בי"ס תוספת שטח עיקרי של 555.2 מ"ר מעל פני הקרקע ו- 11.67 מ"ר מתחת תוספת שטח שרות של 281.67 מ"ר מעל הקרקע ו- 78.71 מתחת

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

להמליץ לוועדה המקומי לאשר את תכנית הבינוי בתנאים הבאים:

1. התכנית המוצעת ממוקמת בסמוך לתוכנית למתחם חינוך אגרון מספר תוכנית 1258680 התוכנית בשלב ההפקדה ומסמנת בתחומה חלקים מחלקה 146, של התוכנית המוצעת. יש לסמן באופן ברור קו כחול של התוכנית 1258680 .

2. לתוכנית מצורף נספח תנועה. להלן מספר הערות:

- נספח התנועה מסמן כניסה לחניה קיימת מרחוב זנגוויל – מעבר זה הינו ביעוד שפ"פ לפי תוכנית המאושרת במקום כמו כן החניון בגבול המזרחי של החלקה הינו בתחום תוכנית 1258680.

- נספח תנועה מסמן חניה מוצעת על רחוב זנגוויל הכוללת מפרץ העלאה והורדה, חניה לרכב נכה והרחבת מדרכה על חשבון חצר ב"ס. תוכנית פיתוח לא מתייחסת ואינה מסמנת כלל תכנון החניה ברחוב זנגוויל ושינוי המוצע בתווי ורצף המדרכה לאורך רחוב זנגוויל ומגרש הספורט של הבי"ס. תכנון זה לא מקובל. יש לתאם תכנון חניה עם תוכנית 1258680 המתייחסת לתכנון חדש לרחוב זנגוויל במתחם זה בתיאום אגף תוש"יה ותוכנית אב לתחבורה.

- יש לתאם את כל נושא החניה והתנעה בשלב היתר הבניה מול אגף תוש"יה.

3. התוכנית מסמנת עמודת ממ"מים הגורעת ממגרש כדור סל במקום. יש לסמן תוכנית פיתוח כמקובל באופן ברור כולל מפלסים ומגרשים קיימים, לסמן עצים קיימים לשימור, לסמן את מגרש הכדור סל מחדש בהסתה בהתאם למיקום הממ"מ המתוכנן.

4. התוכנית מסמנת במפלס קומה 2- "מוסד נפרד לא כלול בהיתר זה". יש לכלול מפלס זה בתוכנית ולסמן ממ"מ לפי תקן גם למוסד זה.

5. יש להשלים חו"ד: מחלקת תוש"יה, מחלקה למבני ציבור, ומחלקה למדיניות תכנון

6. יש לקבוע בתיאום עם מחלקת מבני ציבור כי מגרשי הספורט יהיו פתוחים אחה"צ כמקובל בשאר מוסדות חינוך בעיר על מנת לתת מענה למחסור בשצ"פ סף בית לשכונה ההולכת ומצטופפת.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1312867
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קאהן - הארזים 4 בע"מ
עורך התכנית:	דר עמוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	17/09/2024
כתובת	הארזים 4, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30150	43	כן

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

מטרת התכנית: בתחום החלקה קיימים שני בתים פרטיים : מבנה קדמי (דרומי) לשימור בן 2 קומות ומבנה פנימי (צפוני) בן 2-3 קומות אשר גם הוא סומן לשימור בתכנית 16000 למרות שקיים היתר משנת 1986 להקמתו. התכנית מציעה הריסת המבנה הפנימי והקמת מבנה חדש בן 11-12 קומות ו 56 יח"ד, המבנה הקדמי לשימור ללא שינוי. מוצע חניון תת קרקעי עם זיקת הנאה תת קרקעית שתשמש למעבר רכבים וכניסה לחניון בפרויקטים הסמוכים אשר נמצאים בהליך התחדשות עירונית. התכנית מוצעת גם היא במסלול של התחדשות עירונית. עיקרי הוראותיה: 1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 1 לאיזור מגורים ד'. 2. קביעת קווי בניין. 3. קביעת השימושים המותרים. 4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית – 7,250 מ"ר מירבי, 538%. 5. קביעת הוראות בינוי למבנה בן 11 קומות מעל הקרקע במפלס רח' הארזים. 6. קביעת מס' יח"ד המותרות ל- 56. 7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. 8. קביעת הוראות לשימור. 9. קביעת הוראות להריסת מבנים. 10. קביעת תנאים להליך הרישוי. 11. קביעת תנאים לתעודת גמר. 12. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור, להעתקה ולכריתה.

13. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
14. קביעת הוראות בדבר ממצאים ארכיאולוגיים.
15. קביעת הוראות זיקת מעבר ברכב בתת הקרקע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מאושרת		103.86	7.6		
מגורים ד'	56	1,346.2	92.84	7,250	538%
סה"כ		1,450.05	100		
תיאור המצב הקיים					
שני בתים פרטיים בני 2-3 קומות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מתאר 62 המייעדת את המקום לאזור מגורים 1 75%.					
היתרים: ת.ב. 86/415 היתר משנת 1986 לתוספת המבנה הצפוני. ת.ב. 86/415.1 משנת 1986 לשינויים במבנה הצפוני. ת.ב. 86/415.3 משנת 1999 לתוספת אגף במבנה הצפוני. עבירות בניה: לא נמצאו תיקים פעילים במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור – שני המבנים הצפוני והדרומי סומנו ברשימת השימור העירונית. כמו כן סומנו לשימור בתכנית 16000. עפ"י המלצת מח' השימור למבנה הצפוני לא נמצאו ערכים שימוריים מאחר והוקם בשנות ה-80. עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
טז. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. יז. התייחסות לתכנית הבנייה – בינוי עד 6 קומות ועד 320%. יח. תכנית שכונתית - בשכונה קודמה תכנית מתאר 16000 אך נגזרה, יחד עם זאת התכנית עדיין מהווה מדיניות בשכונה. לפי תכנית מתאר 16000 האזור מוגדר כאזור מגורים ב' ומסמן את שני המבנים לשימור. זכויות בניה יהיו 165% 5 קומות. ככל הנראה המבנה הצפוני סומן לשימור בטעות מאחר וקיים היתר להקמתו לאחר שנות ה-80. בנוסף תא שטח שסומן על המגרש 108 ככל הנראה טעות מאחר ותא שטח 108 הוא אזור מגורים א' וזכויותיו לפי תכנית מאושרת. יט. תקן חנייה עירוני – תקן חנייה 2:1.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם אזור פיתוח עירוני אזור מוטה תחבורה ציבורית					

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35			תואם
תמ"א 1			תואם
תמ"א 18			ל"ר
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא נדרש	לא מוצע	
מבני ציבור	נדרשת הפרשה מבונה	לא מוצע	
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	55 יח"ד ו 2 חדרי אשפה בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1312867 – רח' הארזים 4, בית הכרם כללי - מדובר בתכנית המבקשת שימור חזיתות במבנה היסטורי קיים, הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 שנקבע בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 43 בגוש 30150, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר : - בגוש 30150 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 43.

- בחלקות 97-98 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 223/1951 הרשומה מתאריך 18.07.1951 הקבעה את הגבולות הצפוניים של חלקה 43. - בחלקה 230 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 802/2013 הרשומה מתאריך 01.12.2015 הקבעה את הגבולות המזרחיים של חלקה 43. - בחלקה 45 הגובלת מערבית לחלקה 43 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 561/2019 הכשרה לרישום מתאריך 08/2019. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שמפת הגוש ובתצ"רים. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.	
מצב מוצע: בגבולות החלקה קיימים 2 מבנים. האחר מבנה היסטורי המסומן לשימור והשני מבנה אשר יש לו היתר בנייה משנת 1986. המגרש נמצא בסמוך לכיכר דניה וציר הרכבת הקלה. הבניין אחורי בן 3 קומות מוצע להריסה. המבנה ההיסטורי בן 2 קומות מוצע לשימור. התכנית מציעה הקמת מבנה בן 11 קומות מעל מפלס הכניסה ברח' הארזים ומציעה זיקת הנאה תת קרקעית שתשמש למעבר רכבים וכניסה לחניון בפרויקטים סמוכים של התחדשות עירונית. סה"כ מוצע בתכנית כ-56 יחידות דיור. תיאור המצב הקיים: מבנה המסומן לשימור, המתועד במפות היסטוריות משנת 1936 ולאחר מכן בשנת 1942 נעשתה תוספת בנייה באגף המערבי. המבנה בגובה שתי קומות המכיל שלושה מפלסים (חצי קומה הבדל בין אחד לשני). גג המבנה ישר. חצר גדולה מקיפה את המבנה ובה עצים בוגרים. בשנת 1946 נראה שינוי מבנה קטן בחלקו האחורי, ככל הנראה מדובר על מחסן. בשנת 1986, הופק היתר למבנה האחורי. המבנה ההיסטורי היה בבעלות של ד"ר יוסף נאמן שגר בו עם אחותו וגיסו בשנת 1939. לאחר מותו בשנות ה-60 רכש את המבנה פרופ' צבי ורבלובסקי ואישתו עליזה. צבי הקים את האגודה להבנה בין דתית ואת מועדון הקשת בענן (הידברות בין משכילים יהודיים ונוצריים), אישתו הייתה ספורטאית ומורה, הראשונה שחצתה את הכנרת. בחזית לרחוב ישנה גדר אבן נמוכה עם שער כניסה של עמודוני אבן. עיצובו הכללי והפרטני של הבית שואבים מהסגנון המודרניסטי-בינלאומי, על הצד הפשוט אך המוקפד שלו. המבנה חופה כולו באבן. רובו בסתיות טובה, ובחזית בתלטיש עדין. גם בפנים הבית ישנם לא מעט פרטים של יציקת טראצו הממשיכים את שפת האבן. במקור הוקם כבית מגורים. היום משמש כחללי קליניקה להשכרה. גרמי המדרגות בתוך הבית עשויים כולם טראצו, וניתן להבחין בין שלושה דגמים שונים, לא מעט מדפים ואדני חלון בנויים. ישנם מספר פרטי נגרות וברזול. סורגי ברזל על מרבית החלונות. ובחלונות שלא נתחלפו ניתן לראות מסגרת עץ לזכוכית. חלונות בגדלים וצורות שונות. התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות : • ייעוד לפי תכנית- תכנית מתאר 62- המייעדת את החלקה כאזור מגורים 1. • תכנית שכונתית- 16000 תכנית אב בית הכרם לא קודמה למתן תוקף אך מהווה את מדיניות השימור. מייעדת את המבנה כמבנה לשימור. סוג שימור א'. ללא תוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות. המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 12: מחלקת השימור ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: הריסת המבנה האחורי מקובלת על המחלקה מאחר ומדובר על מבנה משנות ה-80, ללא ערכים שימוריים. שימור המבנה הקידמי מקובל בהתאם לתכנית האב לבית	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

הכרם.

1. קומות- גובה הבינוי המוצע (11 קומות) אינו מקובל. יש לצמצם את גובה הבינוי בהתאם לתכנית 16000.
2. עצים- אחד ממאפייניה של בית הכרם היא הצמחיה הירוקה ואופיה החקלאי של השכונה. ברוב החלקות עצים בוגרים וגונות רחבות ידיים בחלקות הבתים. נושא שימור הצמחיה בשכונה הינו חלק בלתי נפרד מנושא שימור המבנים. התכנית מציעה עקירת 12 עצים בעלי ערכיות בינונית.
א. יש לסמן בנספח הבינוי את כל העצים לפי סקר העצים. (חלק מהעצים המתועדים אינם מצויינים בנספח).
ב. יש לטעת עצים בוגרים חלופיים על כל עץ שייקער בתיאום מול מחלקת שפ"ע.
3. חניה- החניה התת קרקעית תשמור על מרחק מתאים משולי החלקה כך שיוותרו עצים בשולי החלקה.
4. קווי בניין- יש להיצמד להוראות תכנית 16000 לעניין קווי הבניין.
5. המבנה לשימור- לא תותר בניה בזיז או "רוכבת" מעל המבנה לשימור. יש לשמור על מרחק של 3 מטר לכל הפחות בין המבנה לשימור לבין הבינוי החדש.
6. גדר בחזית לרחוב- בחזית לרחוב ישנה גדר אבן נמוכה עם עמודוני אבן שנבנתה לאחר ההפקעה להרחבת הדרך בשנות ה-60. נעשה שימוש חוזר באבני הגדר המקורית משנות ה-30. יש לסמן לשימור בתשריט ובנספח הבינוי את הגדר הקיימת בחזית לרחוב הארזים.
7. נספח בינוי- יש לסמן בכל החזיתות ובחתיכים הרלוונטיים את המבנה לשימור בסגול כמקובל.
8. חומרים- הבנייה באבן תהיה בהתאם לתכנית האב ובהתאם להנחיות מרחביות.
9. מהנדס שימור- יש לקבל אישור מהנדס שימור כי החפירה לצד המבנה לשימור לא תפגע ביציבותו ובמצבו ויש לקבל הנחיות להגנה עליו בכל שלבי הבניה.
10. רשימת השימור- יש להוריד מרשימת השימור העירונית את סימון המבנה האחורי לשימור המוצע להריסה.

תנאים למתן היתר:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אדריכל שימור מלווה, אישור תיק התייעוד ממחלקת השימור, כתב התחייבות וערבות בנקאית.
2. היות ומתוכננת בנייה בחלקו האחורי של המבנה, יש לקבל חו"ד של מהנדס שימור.
3. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.
4. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.
5. לא תותר הריסה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית.
6. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.
7. הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור.
8. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים.

החלטת ועדת שימור מיום 29/10/2024

בהתאם להמלצת מח' שימור למעט הסעיפים הבאים :

מעל המבנה לשימור – תותר בניה בזיז או "רוכבת" מעל המבנה לשימור ובתנאי שהזיז יחל קומה מעל הזיז המוצע כיום. זאת מקובל אדריכלים וגם מאפשרת שימוש בגג בצורה

ראויה . אין מניעה להתחבר כהרחבה לחזית אחורית היסטורית של המבנה. <u>גדר בחזית הרחוב</u> - יש לסמן לשימור את הגדר אבן הקיימת בחזית הרחוב, למעט כניסה הכרחית לחניה והולכי רגל. <u>הפרשה לצורכי ציבור</u> – יש להציע הפרשה לצורכי ציבור . יש לבחון האם המיקום הנכון עבור כך הינו במבנה לשימור.	
אין התנגדות לתכנית המוצעת. מדובר ב כ 56 יח"ד חדשות. 1. יש לשקם מדרכה, כביש שצ"פ וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט. 3. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. 4. יש לאשר תוכניות תאורה קבועה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור. 5. יש לעשות הכנות טעינת רכבים חשמליים בחניות הבניין. 6. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ Jerusalem.pituach@gmail.com 7. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אדריכל העיר
להלן הערות ראשוניות 1. יש לסמן זכויות הדרך משני צידי הרחוב 2. יש להגיש תכנית תנועה על רקע מצב קיים ברור 3. יש להרחיב את תכנית התנועה עד לצומת עם רחוב הרצל 4. כניסה למגרש מתוכננת קרוב מאוד לצומת עם רחוב הרצל. יש לוודא מקום כניסה תקני. 5. מוצע מיקום המתנה בכניסה למגרש מפני שמתוכננת רמפה בוחב חד-סטרי. הדבר עשוי לגרום להפרעות תנועה בציר תנועה עמוס. יש להציע חלופות. 6. אם נבדק שדה ראיה תקני בכניסה לחניה 7. יש להשלים מקרא. כל קו או סימון שמופיע על גבי תכנית התנועה – יש להגדיר במקרא 8. לא מובן אם קוים העבים – זה תכנון מוצע? לא מובן למה קו מקווקו כחול לבן עובר באמצע מדרכה. לא נדרש להציג תמרור וסימון בנספח התנועה פרט להצגת קיווני נסיעה. 9. יש לתכנן מדרכות ברוחב 3.0 לפחות בחזית המגרש. יש לתכנן מדרכות המשכיות 10. עפ"י מדניות הוועדה המחוזית על הבניה לאורך ציר רק"ל, יש להפחית את תקן החניה עד ל-1:1 לכל דירה	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים

ותכנון	
[חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 7 מתאריך 4.07.2024 ולגרסת תשריט מוצע 5 מתאריך 24.06.2024] 1. מיקום התכנית: רח' הארזים 4, בית הכרם. גוש 30150, חלקה בשלמותה 43. גודל שטח: 1.450 דונם. 2. מצב סטטוטורי: התכנית מבקשת להחליף את תכנית מתאר 62 (1,450 מ"ר). הרק"ל עוברת באזור. א. מצב מאושר: ייעוד הקרקע הוא אזור מגורים 1 (1,346.19 מ"ר), ניתן לבנות עד 3 קומות, סך השטח לבנייה הוא 1,138 מ"ר. ודרך מאושרת (103.86 מ"ר). ב. מצב קיים: ישנם 2 בתים פרטיים, המבנה החזיתי היסטורי המוצע לשימור חזיתות בן 2 קומות. 3. מצב מוצע: א. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ד' (1,346.2 מ"ר) למגורים ודרך מאושרת (103.86 מ"ר). ב. הקמת מגדל למגורים בן 11 קומות מעל כניסה קובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה קובעת. ג. הריסת המבנה האחורי ושימור של המבנה הקדמי. ד. תוספת של 54 יח"ד למצב המאושר, סה"כ מוצעות 56 יח"ד. ה. סה"כ שטח כולל בסך 12,400 מ"ר, סך השטח מעל כניסה קובעת 7,250 מ"ר, סך שטח מתחת לכניסה קובעת 5,150 מ"ר. 4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון: א. שכונת בית הכרם צפויה לגדול בכאלפיים יח"ד בשנים הבאות לנוכח תהליכי התחדשות עירונית המתרחשים בשכונה, בהתאם לאחוזי מימוש שונים. כך עולה מנתונים שהתקבלו במחלקתנו מצוות תכנית אב, בנוסף להערכה ונתונים שהתקבלו ממחלקת תכנון עיר, לגבי תכניות להתחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 או פינוי בינוי. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו, ויש לתת על כך מענה בכל תכנית. ב. לפי תוכנית האב לשטח התוכנית הייעוד של הקרקע הוא אזור מגורים ב' אשר מאפשר בנייה עד 5 קומות מעל כניסה קובעת. אולם, התכנית מציעה בינוי של 11 קומות, ובו 56 יח"ד.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

ג. בשטח התכנית קיים מבנה לשימור, וייעודו נשמר ללא תוספות בינוי. ד. בצמוד לתכנית זו ממזרח, בחלקות מספר 224, ו-230, מקודמת תכנית להתחדשות עירונית על שדרות הרצל. להערכתנו יש לבחון חלופה במסגרתה יאוחדו התכניות לקו כחול אחד, ואת זכויות הבנייה האפשריות בתכנית זו לאפשר בתב"ע הסמוכה. כך ניתן יהיה לקבל הפרשה ציבורית משמעותית יותר, לאור מיקומה המרכזי של התכנית. הצעתנו היא שחלקה 43 בתכנית זו תהיה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים (עבור גני ילדים, ופונקציות ציבוריות נוספות לקהילה, חברה ותרבות ופנאי), למעט המבנה לשימור שישמר ייעודו כמגורים. ה. במידה ולא יתאפשר מסיבות תכנוניות/יזמיות וכדומה, הרחבת הקו הכחול כפי שצוין לעיל, נדרשת הפרשה מבונה, בהתאם לנתוני התכנית ותוספת יח"ד, כדלקמן: • כיתת גן ילדים אחת בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר. מיקום החצר יהיה באופן שיאפשר כמה שיותר שמירה על עצים בוגרים הקיימים בשטח. ו. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת. ז. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. א. נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
תכנית נקודתית, התכנית חורגת ממדיניות תכנית מתאר 16000 המאפשרת 5 קומות באזור מגורים ב ומציעה בינוי של 11 קומות עם זכויות בניה עצומים 538%		
כלכלת היישוב/ הרשות:	לא מוצע מסחר בחזית, קיימת מגבלה	ל"ר

	לאור המבנה לשימור כלפי חזית ראשית	
השפעות חברתיות:	התכנית אינה מציעה הפרשות מבונות כלל	
תשתיות ותחבורה:	מוצע חניון תת קרקעי לטובת המגרש	
סביבה ונוף:	תחום המגרש קיימים עצים רבים בעלי ערכיות. כל העצים מוצעים לעקירה או העתקה לטובת הבניין החדש והחניה התת קרקעית	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **מדיניות** – התכנית נמצאת בשכונת בית הכרם בקרבה לכיכר דניה ולציר הרכבת הקלה, ברחוב פנימי ובסמוך למגרשים בהם מקודמות תכניות להתחדשות עירונית/ הריסה ובניה. המגרש נשוא התכנית הוחרג מהמגרשים הסמוכים וסומן כאזור מגורים ב' עפ"י תכנית מתאר 16000 אשר מהווה מדיניות באזור, המאפשרת בינוי של 5 קומות ו-165%. התכנית מציעה שימור המבנה הקדמי, הריסת המבנה העורפי והקמת מבנה חדש בן 11-12 ו-538% זכויות בניה מעל הקרקע ובכך חורגת משמעותית ממדיניות תכנית מתאר 16000 אזור מגורים ב' לעניין הקומות והן לעניין זכויות הבניה ואף חורגת מזכויות הבניה המותרים באזור מגורים ג' 320%.

יש משמעות להחרגה של המגרש מהמגרשים הסמוכים אשר הוגדרו כאזור מגורים ג' בתכנית 16000. המגרש מהווה חלק ממקבץ מבנים עורפיים אשר גם הם סומנו כאזור מגורים ב' והינו אחד המגרשים הקטנים במתחם עם הקיפי בינוי הנמוכים מבין יתר המבנים במתחם. בתחום המגרש, קיימים שני בתים פרטיים בעלי מס' קומות נמוך, המבנה הקדמי בעל מאפיינים היסטוריים הוגדר לשימור, לכאורה בנייה לגובה במגרש הנ"ל אינה מתאימה ויש הצדקה לכך כי המגרש הוגדר כאזור מגורים ב'.

יחד עם זאת, מאחר ובסמיכות לתכנית מקודמות תכניות במסלול של התחדשות/ הריסה ובניה בשלבים שונים – ממזרח תכנית מס' 124648 וממערב תכנית מס' 958694, שתי התכניות מציעות בניה לגובה ועל מנת למצוא את האיזון בין הצורך בהתחדשות ועיבוי לבין הצורך בשימור עקרונות המתחמים הקטנים, ניתן להתייחס לחלקה כאזור מגורים ג' על פי תכנית 16000 בתנאי ששומרים על הנושאים החשובים בשכונה של שמירה על העצים הבוגרים, חצר קווי בניין. על כן, יש לצמצם את מס' הקומות ל 6-10 קומות עם זכויות בניה

של 320% בהתאם למותר באזור ג' על פי תכנית 16000. יש לצמצם את התכסית ככל הניתן על מנת לאפשר שמירה על העצים בתחום החלקה אשר הינם חלק בלתי נפרד מאופייה של השכונה. צמצום זכויות הבניה בהתאם למדיניות, שינוי קווי הבניין, הקטנת התכסית והשינוי של החניה מייצרים למעשה תכנון חדש של החלקה במסגרתו יש לבחון גם את נושא הבניה המוצעת בזיז מעל הבניין לשימור. צמצום זכויות הבניה ותכנון של בניין בן 10 קומות (בניין שאינו גבוה יאפשר צמצום משמעותי של התכסית של הבניין החדש לכ 450 מ"ר) חישוב של זכויות הבניה בהתאם למדיניות בבניין של 10 קומות) ויאפשר שמירה על חצר והעצים הבוגרים והאופי של השכונה.

2. קווי בניין

- א. התכנית מציעה קווי בניין של 3 מ' לכל החזיתות. בינוי בסדר גודל המוצע עם קו בניין של 3 אינו מקובל. קווי בניין יהיו בהתאם לתכנית 16000 - 5 מ' קדמי ואחורי 4 מ' צידי.
- ב. החניה התת קרקעית מציעה בינוי בקו אפס כלפי חזית אחורית וצידיית. יש לשמור על מרחק מתאים משולי החלקה כך שיוותרו עצים בשולי החלקה.

3. חניה

- א. התכנית מציעה כניסה לחניה תת קרקעית מחלק הדרום מערבי של התכנית תוך פריצת פתח בגדר לשימור ותוך עקירה/ העתקה של מקבץ עצים איכותי לצורך בניית הרמפה. על מנת למנוע פגיעה בגדר לשימור והן עקירה/העתקה של מקבץ העצים, הכניסה לחניה תהיה דרך הכניסה לחניה של התכנית הסמוכה ממזרח מס' תכנית 1246248 הצמודה לדופן המזרחית לתכנית זו ותשמש כמעבר משותף לשתי התכניות (שתי התכניות מקודמות על ידי אותו יזם) .
- ב. יש להסיר סעיף של זיקת הנאה לטובת מעבר רכבים של המגרשים הסמוכים ממסמכי התכנית.
- ג. על מנת לשמור על תכסית תת קרקעית נמוכה ככל הניתן ולאור הקרבה של התכנית לרכבת הקלה מומלץ לצמצם את מס' מקומות החניה לפי תקן 1:1.
- ד. יש לקבל חו"ד של תושי"ה עדכנית לתכנית.

4. שימור

- א. ככול ועדיין יהיה צורך לאור הצמצום של אחוזי הבניה המוצעים : הבניין החדש מצפון מוצע בזיז או "רוכב" מעל למבנה לשימור, מקובל ובתנאי שהזיז יחל קומה מעל הזיז המוצע כיום . עליה זו גם ראויה אדריכלית וגם מאפשרת שימוש בגג

- בצורה ראויה. אין מניעה להתחבר כהרחבה לחזית אחורית היסטורית של המבנה.
- ב. בחזית לרחוב ישנה גדר אבן נמוכה עם עמודוני אבן שנבנתה לאחר ההפקעה להרחבת הדרך בשנות ה-60. נעשה שימוש חוזר באבני הגדר המקורית משנות ה-30. יש לסמן לשימור בתשריט ובנספח הבינוי את הגדר הקיימת בחזית לרחוב הארזים.
- ג. יש לסמן בכל החזיתות ובחתיכים הרלוונטיים את המבנה לשימור בסגול כמקובל.
- ד. יש לקבל אישור מהנדס שימור כי החפירה לצד המבנה לשימור לא תפגע ביציבותו ובמצבו ויש לקבל הנחיות להגנה עליו בכל שלבי הבניה.
- ה. יש להוריד מרשימת השימור העירונית את סימון המבנה האחורי לשימור המוצע להריסה.
- ו. הבנייה באבן תהיה בהתאם לתכנית האב ובהתאם להנחיות מרחביות.

5. **עצים** - אחד ממאפייניה של בית הכרם היא הצמחייה הירוקה ואופייה החקלאי של השכונה. ברוב החלקות עצים בוגרים וגינות רחבות ידיים בחלקות הבתים. בתחום המגרש קיימים עצים רבים ואף מקבץ של עצים ממערב בעלי ערכיות גבוהה עד בינונית. נספח הבינוי אינו תואם לתשריט מצב המוצע ולמפת סקר עצים ומציג עקירה רחבה יותר של עצים – 15 עצים לעקירה, 5 עצים להעתקה ורק 3 עצים לשימור עץ 6, 7, 8.
- א. יש להציג התאמה מלאה בין המסמכים לעניין סימון העצים.
- ב. יש לשמור על עצים 14, 15, 18 המסומנים בטבלת סקר כעצים לשימור.
- ג. עץ מס' 27 ממערב לתכנית, הינו בין העצים הבוגרים והמרשימים בתחום המגרש ומוצע לעקירה בגלל קרבה לבינוי המוצע, יש לשמור על העץ. ובכלל עץ מס' 27 הינו חלק ממקבץ עצים איכותי, יש לצמצם את תכנית הבינוי כך שמקבץ העצים הנ"ל לא יפגע.
- ד. יש להתרחק עם הבינוי 3 מ' לכל הפחות מהעצים לשימור כולל בינוי תת קרקעי.
- ה. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש.
- ו. 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 להימנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.

6. **הפרשות ציבוריות** – התכנית מציעה 56 יח"ד ללא הפרשות ציבוריות כלל. מאחר והשכונה צפויה לגדול בכאלפיים יח"ד בשנים הבאות לנוכח תהליכי ההתחדשות, צרכי האוכלוסייה גם הם יגדלו ויש לתת מענה בכל תכנית.
- נדרש להציע כיתת גן ילדים אחת בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל של 175 מ"ר. מיקום החצר יהיה באופן שיאפשר כמה שיותר שמירה על עצים בוגרים הקיימים בשטח. ניתן לבחון את מיקום ההפרשה במבנה ההיסטורי.

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

7. **פתרון אשפה** - יש להציג פתרון אשפה בהתאם להנחיות אגף תברואה. פתרון אשפה יהיה בתחום המגרש ביעוד מגורים, ללא נצפות לרחוב ובהתאם להנחיות המרחביות.

8. **תנאים למתן היתר**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אדריכל שימור מלווה, אישור תיק התיעוד ממחלקת השימור, כתב התחייבות וערבות בנקאית.
- ב. היות ומתוכננת בנייה בחלקו האחורי של המבנה, יש לקבל חו"ד של מהנדס שימור.
- ג. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.
- ד. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.
- ה. לא תותר הריסה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית.
- ו. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.
- ז. הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור.
- ח. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים.
- ט. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
- י. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.
- יא. תנאי למתן היתר אישור מחלקת מאור לאישור תכנית תאורה קבועה בשטחים ציבוריים.
- יב. תנאי למתן היתר בניה אישור אגף שפ"ע.

9. **הערות טכניות**

- א. יש לתקן את מטרת התכנית, התכנית אינה התחדשות עירונית אלא הריסה ובניה מחדש תוך שימור מבנה קדמי.
- ב. בסעיף 4 להוראות התכנית לציין שימוש למגורים ולהסיר "שימושים נלווים למגורים".
- ג. להסיר סעיף 4.1.2 לעניין זיקת הנאה לעניין מעבר לרכב בחניון לשם מעבר

למגרשים סמוכים בפרוייקטים עתידיים.

10. **גורמים לחוו"ד** – יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, איכות הסביבה, אגף נכסים, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע גגות.

11. 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.

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	466ב
סוג דיון:	תיקון החלטה תכנית בינוי
מגיש התכנית:	מנח"ח פוקס אהרון דב
עורך התכנית:	רומן נעמי
סמכות:	ועדה מקומית
כתובת	שדרות נוה יעקב 7 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30648	13	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תכנית הבינוי מציעה תוספת של בניין חדש בן 5 קומות לשתי כיתות גן ילדים ומעליהן בית כנסת, במגרש בו קיים מעון יום.

- מוצעים 2,339.34 מ"ר כוללים. מתוכם - 2,082.23 מ"ר עבור בית כנסת, ו - 257.11 מ"ר עבור גן ילדים, כולל חצרות בשטח של 175 מ"ר, 176 מ"ר לשתי כיתות.
- קומה ראשונה 2 כיתות גן ילדים, ומעליה 4 קומות לבית כנסת – 2 קומות בית כנסת ועזרת נשים ועוד 2 קומות עבור חדרי לימוד בקומה השלישית ואוצר ספרים ואולם קידושים בקומה הרביעית.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/11/2023	הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: יש להשלים חוות דעת מנח"ח / מטה בינוי ולהטמיע את הערותיהם בתכנון. בהתאם לחוות הדעת של אגף מבני דת יש לבטל את הקומה התחתונה או את הקומה האחרונה המוצעת ולקבוע כי השימוש היחידי בבניין יהיה בית כנסת בלבד בתיאום עם אגף מבני דת. הוועדה מחליטה על פטור מחניה לאור המיקום בשכונת נווה יעקב שרמת המינוע בה נמוכה והמגרש נמצא בקרבת רכבת קלה.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך ה - 15.11.2023, החלטת הוועדה היתה לאשר את תכנית הבינוי בתנאים ולקבוע כי השימוש היחידי בבניין יהיה בית כנסת בלבד בתיאום עם אגף מבני דת.

היות והתכנית מוסיפה בית כנסת מעל קומת גן ילדים, התכנית מובאת לתיקון החלטה לעניין השימושים.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. הסעיף "בהתאם לחוות הדעת של אגף מבני דת יש לבטל את הקומה התחתונה או את הקומה האחרונה המוצעת ולקבוע כי השימוש היחידי בבניין יהיה בית כנסת בלבד בתיאום עם אגף מבני דת." יתוקן באופן הבא: "בהתאם לחוות הדעת של אגף מבני דת יש לבטל את חדרי הלימוד המוצעים בבית הכנסת ולקבוע כי השימושים במבנה יהיו גני ילדים ומעליהם בית כנסת בלבד. התכנית תתוקן בתיאום עם אגף מבני דת."

2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך ה – 15.11.23 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן בנימין			

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1216993
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	אבו רמילה באסם
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם עמדה בתנאי סף
כתובת	ח'ליל אל סכאכני 32, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30610	66	לא
30610	73	לא
30610	902	לא
30609	54	לא
30609	69	לא
30609	202	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרות התכנית:

הכשרה של בניין קיים בן 5 קומות שנבנה שלא בהתאם להיתר והשלמת הקומה החמישית, תוספת יח"ד והסדרת דרך קיימת.

עיקרי התכנית:

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד, אזור מגורים 5 מיוחד, דרך מאושרת, מעבר ציבורי להולכי רגל, למגורים ב', שטח ציבורי פתוח, דרך ושביל.
- קביעת בינוי להכשרה של בניין קיים בן חמש קומות למגורים ומסחר ותוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- קביעת מס' יח"ד ל- 10 יח"ד.
- קביעת שימושים למגורים ותעסוקה בקומת הקרקע.
- קביעת מס' הקומות ל- 5 קומות.
- קביעת שטחי הבנייה הכוללים ל- 2,333 מ"ר. מתוכם: 2,193 מ"ר למגורים (1,491 מ"ר שטחים עיקריים. 170 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה, 532 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה), 140 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה לתעסוקה.
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

9. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
10. קביעת הוראות בגין שטח לאיטום בהיקף של 320 מ"ר עד אישור התכנית.
11. התוויית דרך חדשה ושביל ודרך לביטול.
12. הפרשה של קרקע לצרכי ציבור עבור שטח ציבורי פתוח והוראות לפיתוחה.
13. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף 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
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1216993 מוצע הכשרת בניין בשכונת בית חנינה שנבנה בניגוד להיתר 1996/0486.00 בנוסף מוצע הגדלת אחוזי בניה

מוצע תכנון מחודש של זכות הדרך והתאמתו לכביש הקיים שנשלל ע"י העירייה עם ההרחבה המבוקשת והמתוכננת. בכפוף לאישור צוות בקרה תכנון פיזי אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1- יש להרחיב את גבולות התוכנית ולהסדיר את ייעודי הקרקע לדרך במקום שצ"פ בדומא לקיים. 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה 3- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 4- נספח תנועה הוא מנחה בלבד	
---	--

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

התכנית מציעה הכשרת בניין קיים בן חמש קומות בשכונת בית חנינה שנבנה בניגוד להיתר 1996/0486.00 ומציעה תוספת בניה ותוספת יח"ד ומסחר.

במצב הנכנס המבנה הקיים גולש לתחום הדרך. על כן, במסגרת התכנית מבוקשת הסדרת ייעודי הקרקע להתאמת הכביש הקיים שנשלל ע"י העירייה שלא בהתאם לייעודי הקרקע המאושרים לצורך הסדרת המרחב הציבורי.

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

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את ייעודי הקרקע והמרחב הציבורי והדרכים בהתאם לתוואי הקיים בפועל.

ההצטרפות אינה באה להחליף את הצורך בקבלת הסכמות של השכנים בהתאם לתקנות.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
		יום רביעי 06 מרץ 2024	

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1263821
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	טאבור יעקב
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	13/3/2024
כתובת	החומה השלישית 3, מורשה

גוש	חלקה	בשלמות
	107	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

- התכנית מציעה הכשרת עבירות בנייה בבניין לשימור בן 4 קומות וגג רעפים לרבות:
- קומת מרתף – הכשרת חלל בקומת מרתף והפיכת מחסן לשטח עיקרי, שינויים במפלסי הקומה.
 - קומת קרקע – חצר מרוצפת להכשרה, גרם מדרגות פנימי להכשרה.
 - הכשרת סגירת מרפסות בחזית קדמית ואחורית.
 - הריסת עבירות בניה בתחום החלקה.

עיקרי הוראותיה:

- קביעת בינוי לתוספת בקומת מרתף.
 - תוספת מדרגות חיצוניות ושינוי מפלסים בקומת הקרקע והמרתף.
 - קביעת שטחי בניה מירביים ל-613 מ"ר
 - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
- קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/07/2024	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

המבנה צמוד לתחנת דלק ואינו שומר על המרחקים המותרים על פי תמ"א 18 – יש לסמן את המרחקים בצורה ברורה בנספח ואת העמידה במרחקים המותרים בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, ככול ולא ניתן לעמוד במרחקים יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית יהיה ביטול תחנת הדלק הקיימת (קיימת תכנית להקמת מלון בחלקה)

סמכות מקומית – יש להציג חישוב שטחים אשר יוכיח כי היא בסמכות מקומית עפ"י סעיף 62 (א) א14. התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

הכשרת עבירות בניה ושימור המבנה – התכנית מציעה הכשרת עבירות בניה רבות במבנה לשימור.

יש לסמן את הבניין לשימור בתשריט ולהוסיף הוראות שימור.

הכשרת קומת המרתף והגבהת קומת הקרקע – אין מניעה לאשר הכשרת קומת המרתף והגבהת הקומה ובתנאי שהרצפה באזור הכניסה בחזית הקדמית תוחזר למפלסה המקורי, לא תהיה פגיעה בפתחים ויעשו השינויים הבאים :

שחזור פתח הכניסה המקורי במפלסו המקורי כולל כל הפרטים שנהרסו – המדרגות ההיסטוריות, הסורגים הייחודיים, פרטי האבן, דלת הכניסה, תריסי הברזל והנגרות. יש להרוס את הגדר הבנויה העגולה שנבנתה מסביב למדרגות החדשות.

תנאי שירשם בהיתר – שחזור כל פרטי החזית הקדמית שנהרסו. העבודה תתבצע ע"י משמר בעל ניסיון מוכח בשימור.

הכשרת החצר בחזית האחורית – בחזית האחורית נעשו שינויים רבים ללא היתר. על רוב שטח החצר האחורית נבנה מבנה שהגג שלו משמש כחצר קומת הקרקע המוגבהת. כמו כן, לצורך שימוש בגג המבנה כחצר מרוצפת, נעשו שינויים רבים בפתחים המקוריים של קומת הקרקע שהורחבו.

יש לצמצם למינימום את החצר המוגבהת ולהחזיר את שטח החצר למפלסה המקורי. ניתן לבחון חצר מוגבהת באזור הפינה הצפון-מערבית ביציאה מהמטבח בלבד.

תנאי שירשם בהיתר - שחזור 2 החלונות בחזית המזרחית כולל פרטי החלונות בפרופורציה ובמידות המקוריות. העבודה תתבצע ע"י משמר בעל ניסיון מוכח בשימור.

פריצת דלת לקומת המרתף – בוצעה פריצת דלת לקומת המרתף. יש לבנות את הפתח בהתאם לפתח שנהרס. העבודה תבוצע ע"י משמר בעל ניסיון מוכח בשימור.

מרפסות – התכנית מציעה הכשרת סגירת מרפסות אשר פוגעות במבנה לשימור. יש לסמן את כל סגירות המרפסות לפירוק.

מרפסת בחזית הקדמית קומה א' – מדובר במרפסת מעוגלת מקורית שכוללת גם מרפסת פנימית לה חזית אבן שקועה ודלת מושקעת הדומה לדלת כניסה של קומת הקרקע. הסגירה הקיימת בוצעה ללא תיאום. ניתן לאפשר סגירת מרפסת חדשה עבור מרפסת בקומה הנ"ל בלבד ובתנאים הבאים : יש לפרק ולתאם סגירה בשלב מתן ההיתר, יוגש נספח פרטים אשר יתואם מול מחלקת השימור.

תנאי שירשם בהיתר – סגירת מרפסת בקומה א' בחזית קדמית תבוצע בתיאום עם מחלקת השימור. בנספח הבינוי יש לציין פירוק סגירה קיימת ולהציע סגירה חדשה.

בנוסף, יש לשחזר את המרפסת העגולה ההיסטורית בקומה א' כולל המעקה והעמודים. יש לציין שיקום ע"ג נספח הבינוי ובהוראות התכנית.

סגירת מרפסת בקומה ב' בחזית קדמית – הכשרת סגירת המרפסת תפגע במראה המבנה לשימור ובתכנית המקורית של תוספת הבניה , על כן יש לסמנה להריסה.

מרפסת סגורה בקומה ב' בחזית מזרחית המוצעת להכשרה לא מקובלת – המרפסת נבנתה בניגוד להיתר ובצמוד לחלון מקורי תוך פגיעה במסגרת האבן שלו. יש לסמן להריסה את המרפסת כולל הסגירה ולהציג מרפסת זיו בהתאם להיתר.

מרפסת המוצעת להכשרה בקומה ב' בחזית צפונית – יש להרחיקה מהפינה כ-50 ס"מ ועומקה לא יחרוג מ-1.2 מ' בדומה למרפסות בקומה א'. החלק הרחב של המרפסת המוצעת לא מקובל וידרוש תמיכה על עמודים. המרפסת תהיה בצורת מלבן נקי.

מבנה עזר – בפינה הצפון מזרחית קיים מבנה עזר היסטורי בשני מפלסים. התוספות מעל המבנה עזר ובצמוד יסומנו להריסה כולל מרפסת גג המתחברת למרפסת זיו בקומה ב' של הבניין אינה מקובלת. הכשרת תוספת על גג מבנה העזר אינה מקובלת. יש לציין בתקנון שחזור מצב היסטורי של המבנה.

לעניין שימוש המבנה, מסמכי התכנית יצינו מה השימוש במבנה, בהנחה ומדובר ביחיד יש לסמנה להכשרה לחילופין להוכיח כי השימוש למגורים קיים לפני חוק התכנון והבניה.

חזית מערבית – מאחר ולא התקבל מידע מפורט לעניין החזית, תנאי שירשם בהיתר יהיה תיאום החזית מול מח' השימור הכולל שחזור פתחים במידה ונפגעו פתחים מקוריים.

גדר – בהוראות התכנית ירשם כי יש לשחזר בגדר ההיסטורית את השער ומעקה המתכת.

השלמת תיק תיעוד – תנאי לקבלת היתר יהיה הגשת תיק תיעוד מלא למחלקת השימור על מנת לאפשר שחזור מדויק.

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.

בהתאם לסעיף 86 לחוק התוה"ב החלטה זו תהיה בטלה בתום 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, 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 ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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

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

הערות גרפיות:

בטבלה שבס' 1.6 יש לצרף את תכנית 6656 והיחס לתכנית זו יהיה 'להחלפה', הערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6656 בתחומה".

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה הייתה **להפקיד את התכנית בתנאים .**
לקשת חבר וועדה התוכנית חוזרת לדיון בעקבות פניה של מגיש התכנית
על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

3. המבנה צמוד לתחנת דלק ואינו שומר על המרחקים המותרים על פי תמ"א 18 – יש לסמן את המרחקים בצורה ברורה בנספח ואת העמידה במרחקים המותרים בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, ככול ולא ניתן לעמוד במרחקים יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית יהיה ביטול תחנת הדלק הקיימת (קיימת תכנית להקמת מלון בחלקה)
4. סמכות מקומית – יש להציג חישוב שטחים אשר יוכיח כי היא בסמכות מקומית עפ"י סעיף 62 (א) 14. התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
5. הכשרת עבירות בניה ושימור המבנה – התכנית מציעה הכשרת עבירות בניה רבות במבנה לשימור.
6. יש לסמן את הבניין לשימור בתשריט ולהוסיף הוראות שימור.
7. הכשרת קומת המרתף והגבהת קומת הקרקע – אין מניעה לאשר הכשרת קומת המרתף והגבהת הקומה ובתנאי שהרצפה באזור הכניסה בחזית הקדמית תוחזר למפלסה המקורי, לא תהיה פגיעה בפתחים ויעשו השינויים הבאים:
8. שחזור פתח הכניסה המקורי במפלסו המקורי כולל כל הפרטים שנהרסו – המדרגות ההיסטוריות, הסורגים הייחודיים, פרטי האבן, דלת הכניסה, תריסי הברזל והנגרות. יש להרוס את הגדר הבנויה העגולה שנבנתה מסביב למדרגות החדשות.
9. תנאי שירשם בהיתר – שחזור כל פרטי החזית הקדמית שנהרסו. העבודה תתבצע ע"י משמר בעל נסיון מוכח בשימור.
10. הכשרת החצר בחזית האחורית – בחזית האחורית נעשו שינויים רבים ללא היתר. על רוב שטח

החצר האחורית נבנה מבנה שהגג שלו משמש כחצר קומת הקרקע המוגבהת. כמו כן, לצורך שימוש בגג המבנה כחצר מרוצפת, נעשו שינויים רבים בפתחים המקוריים של קומת הקרקע שהורחבו.

11. יש לצמצם למינימום את החצר המוגבהת ולהחזיר את שטח החצר למפלסה המקורי. ניתן לבחון חצר מוגבהת באזור הפינה הצפון-מערבית ביציאה מהמטבח בלבד.

12. תנאי שירשם בהיתר - שחזור 2 החלונות בחזית המזרחית כולל פרטי החלונות בפרופורציה ובמידות המקוריות. העבודה תבצע ע"י משמר בעל ניסיון מוכח בשימור.

13. פריצת דלת לקומת המרתף – בוצעה פריצת דלת לקומת המרתף. יש לבנות את הפתח בהתאם לפתח שנהרס. העבודה תבצע ע"י משמר בעל ניסיון מוכח בשימור.

14. מרפסות – התכנית מציעה הכשרת סגירת מרפסות אשר פוגעות במבנה לשימור. יש לסמן את כל סגירות המרפסות לפירוק.

15. מרפסת בחזית הקדמית קומה א' – מדובר במרפסת מעוגלת מקורית שכוללת גם מרפסת פנימית לה חזית אבן שקועה ודלת מושקעת הדומה לדלת כניסה של קומת הקרקע. הסגירה הקיימת בוצעה ללא תיאום. ניתן לאפשר סגירת מרפסת חדשה עבור מרפסת בקומה הנ"ל בלבד ובתנאים הבאים: יש לפרקה ולתאם סגירה בשלב מתן ההיתר, יוגש נספח פרטים אשר יתואם מול מחלקת השימור.

16. תנאי שירשם בהיתר – סגירת מרפסת בקומה א' בחזית קדמית תבוצע בתיאום עם מחלקת השימור. בנספח הבינוי יש לציין פירוק סגירה קיימת ולהציע סגירה חדשה.

17. בנוסף, יש לשחזר את המרפסת העגולה ההיסטורית בקומה א' כולל המעקה והעמודים. יש לציין שיקום ע"ג נספח הבינוי ובהוראות התכנית.

18. סגירת מרפסת בקומה ב' בחזית קדמית – הכשרת סגירת המרפסת תפגע במראה המבנה לשימור ובתכנית המקורית של תוספת הבניה, על כן יש לסמנה להריסה.

19. מרפסת סגורה בקומה ב' בחזית מזרחית המוצעת להכשרה לא מקובלת – המרפסת נבנתה בניגוד להיתר ובצמוד לחלון מקורי תוך פגיעה במסגרת האבן שלו. יש לסמן להריסה את המרפסת כולל הסגירה ולהציג מרפסת זיז בהתאם להיתר.

20. מרפסת המוצעת להכשרה בקומה ב' בחזית צפונית – יש להרחיקה מהפינה כ-50 ס"מ ועומקה לא יחרוג מ-1.2 מ' בדומה למרפסות בקומה א'. החלק הרחב של המרפסת המוצעת לא מקובל וידרוש תמיכה על עמודים. המרפסת תהיה בצורת מלבן נקי.

21. מבנה עזר – בפינה הצפון מזרחית קיים מבנה עזר היסטורי בשני מפלסים. התוספות מעל המבנה עזר ובצמוד יסומנו להריסה כולל מרפסת גג המתחברת למרפסת זיז בקומה ב' של הבניין אינה מקובלת. הכשרת תוספת על גג מבנה העזר אינה מקובלת. יש לציין בתקנון שחזור מצב היסטורי של המבנה.

22. לעניין שימוש המבנה, מסמכי התכנית יצינו מה השימוש במבנה, בהנחה ומדובר ביח"ד יש לסמנה להכשרה לחילופין להוכיח כי השימוש למגורים קיים לפני חוק התכנון והבניה.
23. חזית מערבית – מאחר ולא התקבל מידע מפורט לעניין החזית, תנאי שירשם בהיתר יהיה תיאום החזית מול מח' השימור הכולל שחזור פתחים במידה ונפגעו פתחים מקוריים.
24. גדר – בהוראות התכנית ירשם כי יש לשחזר בגדר ההיסטורית את השער ומעקה המתכת.
25. השלמת תיק תיעוד – תנאי לקבלת היתר יהיה הגשת תיק תיעוד מלא למחלקת השימור על מנת לאפשר שחזור מדויק.
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. בהתאם לסעיף 86 לחוק התוה"ב החלטה זו תהיה בטלה בתום 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
28. 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.
29. 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.
30. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.
31. הערות גרפיות:
32. בטבלה שבס' 1.6 יש לצרף את תכנית 6656 והיחס לתכנית זו יהיה ל'החלפה', הערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6656 בתחומה".
33. יש לשנות בטבלה שבס' 1.6 את היחס לתכניות 2902 ו2902א מ'שינוי' ל'החלפה'.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 18

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: 1. שינוי מערך ייעוד הקרקע משטח למוסד ליעודים הבאים: מגורים, שצ"פ, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. 2. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד. 3. 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. 4. הגדלת מספר הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת מ-6 קומות ל-35 ו-30 קומות עבור 2 המגדלים ו-2 קומות עבור מבנה ציבור. 5. קביעת מס' יח"ד לסה"כ 423 יח"ד (מתוכם 123 יח"ד עבור דיוור מיוחד). 6. קביעת הוראות לשילוב דיוריות. 7. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה. 8. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. 9. 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 – מרבית מעל לקרקע	שטח המגר שים ביעוד		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	1 , 7 2 5 . 2 6	123	
שטח ציבורי פתוח	-	1 0 . 2 2	5 8 5 . 7		
שטחים פתוחים ומבנים	1,000 מ"ר	2 0 .	1 , 1		

ומוסדות ציבור		5 0 . 6 2	0 8		
סה"כ	423	5 / 7 2 9 . 9 1	1 0 0	49,280 מ"ר שטחי בנייה כוללים מעל הכניסה הקובעת	
תיאור המצב הקיים					
חלקה ביעוד מוסד המשמש לדיר 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 משנת 1992-מייעדת את השטח למוסד וקובעת שימוש לבית אבות/דיר 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					
כ. 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. כא. על פי מדיניות הרק"ל ניתן לאפשר בינוי בהיקף של 30 קומות ו-1200% בנייה. כאשר נדרשת הפרשה בקרקע בהיקף של 40%. כב. מדיניות בקרקע למוסד המבוקש שינוי ייעוד לשטח סחיר עבור מגורים- 40% שטח ציבורי, 40% שטח סחיר וכן 20% עבור השימוש למוסד. כג. לפי תכנית 5166' התכנית נמצאת בתחום תקן חנייה גבוה.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30					
תואם אזור פיתוח עירוני, התוכנית ממוקמת באזור מוטה תח"צ					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35	תואם				

תמ"א 1			תואם
תמ"א 18			התוכנית מצרנית מדרום לשטח תחנת דלק
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	כן	ראה הרחבה מטה בחוות דעת מח' מדיניות תכנון
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	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

המחלי 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 ואיזון 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 ואיזון 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 ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. לידיעה – ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר, 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 דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת, לא ניתן לאשר במתכונת הנוכחית את מפת המדידה.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע -

המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	
13/06/24 ז' סיון תשפ"ד חוות דעת אדריכל העיר 101-1236876 מתחמם 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 : 1. 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. 2. הפרשות מבונות 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 "דיוריות". יש לשקול האפשרות למתן מענה לצרכי הציבור גם בתוספת אפשרית של 20% בכמות יח"ד על פי המובקש בתוכנית. 3. 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 ליצר 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. 4. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה. 5. מרפסות שירות ייפנו לחזיתות פנימיות וצידיות בלבד וללא כל מופע בחזית הראשית. 6. 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. 7. אין לאפשר הקמת מחסנים בקומות הקרקע. מיקום מחסנים בתת הקרקע בלבד. יש לתקן את התקנון לעניין זה. 8. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו'). 9. קומה טכנית – אין לאפשר תוספת קומה טכנית בשלב ההיתר. נושא המערכות הטכניות יתואם מראש בשלב התב"ע. 10. יש לקרות את רמפת הכניסה לחניון, יש להציע כחלק ממסת הבינוי ולהימנע	אדריכל העיר

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 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 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 הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמנו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר.
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 אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת 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 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.
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 יותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
25. תנאי להפקדה היא 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 ואו 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 ביעוד 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 שפ"ע - מח' גננות- עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתי ת
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 ת התכנון

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 מדיוור 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 יופקעו 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 שיתורו 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:

תשתיות 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 ישראלי, 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 בניה במגרש הסחיר ורק כ 600 אחוזי בניה בתא שטח המיועד לדירות להשכרה ולשימושים נוספים- יש לתקן בהתאם למדיניות 1200 אחוזי במגרש הסחיר ו עד 1200 אחוזי 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 יחיד:
 - א. 20% מיחיד יוצעו עד לשטח של 55 מ"ר.
 - ב. בת"ש 101 יש לקבוע גודל יחיד 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 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 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 ניראות 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 הבינוי 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 שיותר 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 ואו לזיקות הנאה.
24. מרפסות שירות ייפנו לחזיתות פנימיות וצידיות 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 הבינוי 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 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'.
31. תנאי להפקת התוכנית יהא תיאום ואישור לפתרון עקרוני לנושאי תברואה (פינוי אשפה) באישור מח' תברואה ואדריכל העיר. פינוי האשפה יהיה בתת הקרקע במלואו. תנאי להפקדת התוכנית יהיה הוכחת התכנות 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 איורורר למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר.
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 אוורורר 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 לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
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 הנחייה 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 הציבורי, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית למתחם גני הילדים.
 - ב. הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים בבניין, 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 תאושר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול.

תנועה וחנייה:

47. יש להשלים את התיאום ולקבל את אישור תוש"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 מרומזר 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 בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
55. לא יותר ניווד משטחי בנייה 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 המצויים.
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 ושלוש כהן		14.10.24	

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1284660
סוג דיון :	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית :	אלעזר הראל
עורך התכנית :	מורשטיין שגיא
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	19/05/2024
כתובת	עולי הגרדום 113 , תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30207	8	כן
30207	38	כן
30207	32	כן
30207	31	כן
30207	41	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית :

התכנית מציעה במסגרת התחדשות עירונית הריסת הבינוי הקיים והקמת 3 מבני מגורים הכוללים הפרשה מבונה לגני ילדים, תוספת משרדים, שצ"פ ושבילים להולכי רגל.

עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי ייעודי הקרקע מאזור מגורים 1, חניה פרטית, מעבר ציבורי להולכי רגל ושטח ציבורי פתוח ל- מגורים ד' עם חזית מסחרית, שטח ציבורי פתוח ושביל.
- הוראות בגין הקמת 3 בני מגורים : 2 מגדלים מגורים בחלק הדרומי של התכנית בני 34 קומות הכוללים קומת מסד אחת והפרשה מבונה הפונה לרחוב קדושי בבל. בנוסף, בניין מגורים בחלק הצפוני של התכנית בן 20 קומות ביחס לרח' עולי הגרדום.
- הוראות בגין חניון משותף בן 6 קומות ל-2 המגדלים הדרומיים עם חיבור בזיקת הנאה לחניון בן 5 קומות של מבנה המגורים הצפוני, רמפת כניסה בצפון התכנית מכיוון רחוב עולי הגרדום ורמפה נוספת מכיוון רחוב יעקב וייס מדרום לתכנית.
- קביעת 420 יח"ד. תוספת של 340 יח"ד על המאוסר. מכפיל 1: 5.25
- קביעת שטחי בנייה ל-88,810 מ"ר סה"כ- מתוכם :

ת.ש 101 :

א. מגורים : 8,178 מ"ר שטח עיקרי ו- 4,230 מ"ר שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת. 9,066 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.

ב. אחר – שטח למועדון דיירים : 150 שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת.

ת.ש 102 :

א. מגורים : 28,362 מ"ר עיקרי ו- 14,670 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-23,464 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.

ב. מבנים ומוסדות ציבור : 390 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.

ג. אחר – שטח למועדון דיירים : 300 שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת.

6. קביעת הוראות בגין שצ"פ.

7. קביעת הוראות בגין שבילים.

8. קביעת הוראות בגין חנייה.

9. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ברכב.

10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים.

11. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי. 12. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים. שטח יח"ד ממוצעת 87 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד. צפיפות נטו: 86 יח"ד לדונם.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
24/06/2024 י"ח/סיון/תשפ"ד הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1284660 התחדשות עירונית מתחם ח' ארמון הנציב 1. כללי 2. התכנית מבקשת להרוס מבני מגורים קיימים ולבנות 3 מגדלי מגורים הכוללים הפרשה ציבורית מבונה וכן הפרשת שטח לשצ"פ והרחבת שביל. 3. התכנית מציעה קו בנין תת קרקעי מתחת למגרשים המיועדים לבינוי עבור חנייה ומותירה את השצ"פ ריק מבינוי תת קרקעי (לבד מרצועת זיקת הנאה על מנת לאפשר מעבר בין החניונים) באופן המקובל על ידי המחלקה ואשר מותיר קרקע פנויה עבור חלחול ושימור עצים. יש לוודא כי התשריט שיקבל תוקף בסיומו של הליך התכנון ישמור על עיקרון זה. 4. תנאי להפקדת התכנית 5. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים. 6. יש להשלים בדיקת מיקרו-אקלים כתנאי להפקדת התכנית. הבדיקה נשרדת להתייחס גם לתכנית המקודמות והצמודות לתכנית (גם אם הן עדיין לא עמדו בתנאי סף). 7. התקבל מסמך סביבתי מאת חב' יוזמות. על פי המסמך, לא צפויים מפגעי רעש, איכות אוויר ועוד לתכנית. המחלקה מקבלת את ממצאי המסמך ומסקנותיו. 8. לתכנית הוכן נספח ניהול מי נגר בהתאם לתמ"א 1/8 המאושר על ידי המחלקה ומציע פתרונות לטיפול בנגר בתחום התכנית. 9. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה והמגדלים הגבוהים מעל 30 קומות יחויבו בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן. 11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבני המגורים יהיה b וליחידת דיור בבנין יהיה c. 12. 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' בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.	המחלקה לאיכות הסביבה

13. סקר אנרגיה- בהתאם לממצאי סקר האנרגיה שיוגשו לקראת הפקדת התכנית, יש לקבוע כי התכנית תחויב ביצירת 25% אנרגיה מפותנציאל היצור. 14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 15. 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. 16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע. בברכה, יעל צור	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
מונה תדפיס הוראות 12 מונה תדפיס תשריט 9 התחדשות עירונית במתחם ח ארמון הנציב בדיקת בעלויות ונכסים תחום התכנית גוש/ חלקה 30207/38 נכס 5964 שביל מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכונים ציבוריים, בבעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 219 מ"ר. גוש/ חלקה 30207/41 נכס 5964 שביל מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכונים ציבוריים, בבעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 1,705 מ"ר. בתחום התכנית 101 מ"ר (ע"פ טבלת פרטי המקרקעין בנספח טבלאות האיזון). ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית היקף שטח ביעוד ציבורי במצב מאושר 320 מ"ר ובמצב מוצע *1946.32 מ"ר *מתוכננים שימושים פרטיים תחת השצ"פ. הערות הנכסים 1. יש לאבחן בין 2 מקרים א. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. ב. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת	אגף נכסי עיריה

הקרקע) מתחת לקו ומעל לקו). 2. בתחום התכנית מוצעים שימושים פרטיים בתת הקרקע של השטחים הציבוריים. יש לחלק את תאי השטח לתאי שטח נקיים מבינוי ותאי שטח הכוללים בינוי בתת הקרקע על מנת לוודא כי כל ה-320 מ"ר חוזרים נקיים ללא בינוי סחיר בתת הקרקע או מעליה. 3. בתחום התכנית מוצעת זיקת מעבר לרכב בתחום השטחים הציבוריים. כל שימושי קרקע פרטיים בתחום המגרשים שבבעלות עיריית ירושלים ידרשו בהסכם קנייני מתאים לעת הוצאת היתר בניה בהתאם לפורום נכסים. 4. התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז' - שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד והחלוקה. 5. סוג/ היקף ומיקום ההפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אדריכל העיר
1284660 יועץ תנועה - אמאב להלן הערות ראשוניות לעריכת הנספח 1. נספח תנועה הוגש ללא קנה מידה. יש להגיש נספח התנועה בקנה מידה 2. יש לנקות שכבות שלא רלוונטיות לנספח התנועה 3. יש לסמן באופן ברור את הקו הכחול של התכנית בכל המפלסים המוצגים בנספח. 4. תרשים סביבה אינו ברור 5. יש להוסיף חתכי רוחב של הרחובות הגובלות למתחם, עם רישום ברור לאיזה קטע רחוב החתך מתייחס 6. יש לסמן את זכויות הדרך באופן ברור 7. חסר מקרא. יש להשלים הערות ראשוניות לנספח התנועה: 8. נדרשת התייחסות ותאום עם תכניות התחדשות עירונית הסמוכות 9. נדרשת בדיקת תפקוד הצמתים הקרובים למתחם והצעות לשיפורם בהתאם לתחזיות התנועה הצפויות. 10. יש לוודא מדרכות רחבות והמשכיות לאורך כל הרחובות סביב המגרש	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
- לאורכם של הרחובות יעקב וייס ועולי הגרדום, תהא מדרכה רציפה.	המחלקה לנגישות

- ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים בבניין, תהא כניסה נגישה. - 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. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
טרם הוגש מיפוי מעודכן של אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים למתחם. כמו כן, יש להגיש עדכון לדו"ח חברתי בעקבות ההנחיות החברתיות שניתנו, כולל אילו כנסים ומפגשים של שיתוף ציבור התקיימו במתחם לבעלי הדירות מאז שליחת ההנחיות החברתיות (יש לצרף את המסמכים הרלוונטיים מהכנסים). תנאי להפקדה יהיה השלמת החומרים הנדרשים לפי הנוהל החברתי ובהתאם לבקשת המחלקה לעבודה קהילתית, וקבלת חוות דעת חיובית להמשך מהמחלקה לעבודה קהילתית.	המחלקה לעבודה קהילתית
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות
יום שני 03 יוני 2024 אל : אדר' הילה אפוטה – אדריכלית אזורית, המחלקה לתכנון עיר מאת : מתכנן ערים, המחלקה למדיניות תכנון הנדון : חוות דעת לתב"ע 1284660, תלפיות מזרח [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 12 מתאריך 7.3.2024 ולגרסת תשריט מוצע 9 מתאריך 6.3.2024] 1. המקום : תלפיות מזרח, רח' עולי הגרדום 21, 23, 113, 115 ורח' קדושי בבל 2, 4, 6, 8. שטח בין רח' עולי הגרדום ממערב, רח' קדושי בבל ממזרח ורח' יעקב וייס מדרום. גוש 30207 חלקות 8, 31-32, ו-38 וחלק מחלקה 41. שטח התכנית 6.8 דונם. 2. מצב סטטוטורי : השטח מיועד לפי תב"ע 1714 א לאזור מגורים 1 (6,480 מ"ר); למעבר ציבורי להולכי רגל (219 מ"ר); ולשצ"פ (101 מ"ר). חלק מהשטח המיועד למגורים 1 מיועד לחניה פרטית (1,372 מ"ר). לפי המצב המאושר השטח העיקרי הוא 11,111 מ"ר (לפי 1714 א – 5,246 מ"ר). במתחם קיימים שני מבנים מאורכים בני 4-5 קומות הכוללים 80 יח"ד. 3. מצב מוצע : שינוי יעודי הקרקע למגורים ד' – תאי שטח 101 ו-102 בשטח כולל בסך 4,864 מ"ר (ת"ש 101 – 1,512 מ"ר; ת"ש 102 – 3,352 מ"ר); לשצ"פ – תאי שטח 301 ו-302 בשטח כולל בסך 1,882 מ"ר (ת"ש 301 – 1,687 מ"ר; ת"ש 302 – 195 מ"ר); ולשביל – תא שטח 303 בשטח 64 מ"ר. התחדשות עירונית הכוללת הריסת שני המבנים הקיימים והקמת שלושה בנייני מגורים :	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

בניינים 1-2 בתא שטח 102 בגובה 34 קומות, ובניין 3 בתא שטח 101 בגובה 20 קומות.

מוצעות סה"כ 420 יח"ד, תוספת של 340 יח"ד. צפיפות בינוי נטו של 86 יח"ד לדונם(!).

סך השטח הכולל המוצע בתאי שטח 101-102 הוא 88,810 מ"ר, מתוכו 56,280 מ"ר שטח מרבי (1,157% בנייה!), ו-37,380 מ"ר שטח עיקרי (768% בנייה!).

מוצע תמהיל בגודל יח"ד שלפחות 20% מתוכן יהיו עד גודל של 68 מ"ר (עיקרי).

בין השימושים במגורים מוצעים גם משרדים ומועדון דיירים.

מוצע שטח ציבורי בנוי בסך 390 מ"ר, במפלס הקרקע בתא שטח 102.

4. הערכת התכנית:

5.

6. מדובר בתכנית פינוי-בינוי – המוצעת על מתחם ח' לפי תכנית האב להתחדשות עירונית בתלפיות מזרח. השטח הכלול בתכנית המוצעת מיועד למגורים (תאי שטח 631 ו-638 בתכנית האב) וחזית מסחרית לרח' עולי הגרדום.

7. התכנית המוצעת חורגת בכמה היבטים מהגדרות המדיניות ותכנית האב. זכויות הבנייה המוצעות גבוהות מאוד, כמו גם גובה המבנים האבסולוטי – שני המבנים המוצעים בתא שטח 102 מתנשאים לרום של 880 מ' מעל פני הים. יש לציין כי בנספח המתחמים של תכנית האב מוגדרת הגבלת גובה שנקבעה לפי קו הנראות מהעיר העתיקה – מהתצפית בהר ציון, ולפיה מגבלת הגובה היא 823 מ'. גם המכפיל מאוד גבוה – 5.25. יש לבחון נושאים אלה ובמידה ותוגש גרסה מעודכנת של התכנית, יש להפנות אלינו לצורך חוות דעת מעודכנת.

8. בהינתן גודל משק בית ממוצע של 3.8 (ע"פ הנחת תכנית האב), בתחום התכנית הכולל 420 יח"ד צפויים להתגורר 1,596 תושבים. לפי שנתון חינוך בגודל 2.2% (35 ילדים לשנתון), עבור האוכלוסייה הצפויה להתגורר בבניינים המוצעים בתכנית צפוי ביקוש ל-3 כיתות מעון יום, 4 כיתות גן ילדים, 8 כיתות ב"ס יסודי ו-8 כיתות ב"ס על-יסודי. לפי מדד של 3 מ"ר שצ"פ לנפש נדרש שצ"פ בשטח של 4.7 דונם. כמו כן נדרש בית כנסת בגודל 300 מ"ר בנוי.

9.

10.

11. לפי הפרוגרמה שהוכנה עבור תכנית האב, המענה לכיתות בתי הספר הנדרשות יינתן במגרשים ציבוריים מאושרים מחוץ לתחום התכנית. המענה לכיתות בתי"ס עבור התכנית המוצעת, כמו גם עבור תכנית 992032 המקודמת מצפון, אמור להינתן במגרש המצוין בתכנית האב במס' 419 (בי"ס הלל חמד). מגרש זה כיום לא מנוצל כראוי, ותכנית האב מציעה להגדיל בו זכויות לצורך הקמת ב"ס יסודי חדש או מחודש (רה-בינוי) לשם תוספת כיתות וכן להוסיף בו שימושים ציבוריים. בשל התוספת המשמעותית של יח"ד המתוכננות באזור זה של השכונה, אשר עולה באופן משמעותי על הערכות הפרוגרמה של תכנית האב, אנו מציעים לבחון אפשרות להרחיב את שטח ביה"ס באמצעות הפרשת שטח קרקע למבני ציבור לאורך הצד המזרחי של התכנית המוצעת. לאור זאת, אנו סבורים שיש לכלול בתחום הקו הכחול של התכנית המוצעת את שטח ביה"ס הקיים – מגרש א' בתב"ע 1714; וכן את השטח המיועד למעבר ציבורי – רח' קדושי בבל, אשר נמצא ממזרח לתחום התכנית המוצעת בינה לבין שטח ביה"ס הנ"ל. במידה והפרשת שטח לטובת הגדלת השטח למבני ציבור לא מתאפשרת, יש להכליל בכל מקרה את שטח מגרש בית הספר ע"מ לאפשר בו הגדלת זכויות ותוספת שימושים ציבוריים כאמור לעיל.

12. עוד לפי נספח הפרוגרמה של תכנית האב, באזור זה הנכלל ב"מרחב חינוך" 1 יינתן מענה מלא לכל שירותי החינוך הקדם-יסודי. לאור האמור לעיל, יש להציע הקצאות מבונות עבור אשכול מעונות יום בשטח בנוי 441 מ"ר וחצרות צמודות בשטח כולל בסך 305

מ"ר ; וכן 4 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א – סה"כ 520 מ"ר בנוי ו-700 מ"ר חצרות. יש למקם את השטחים במפלס הקרקע, ועדיף בצד המזרחי של המבנים הפונה לכיוון המעבר הציבורי. ניתן לקרות עד 75% משטח של כל חצר באופן נפרד, כלומר אין לקרות מעל 75% משטחה של חצר כלשהי. 13. כנוצר לעיל, נדרש שצ"פ בשטח של 4.7 דונם, ואילו התכנית מציעה שצ"פ בסך של פחות מ-1.9 דונם, פחות ממחצית השטח הנדרש. אמנם מיקום תא שטח 302 הוא נכון כיוון שהוא משמר חורשת עצים קיימת, ועם זאת בתחומו מוצעת זיקת הנאה למעבר רכב בתת-הקרקע מתחת לשצ"פ. לא ברור באיזה עומק המעבר הנ"ל. הדבר אמור גם לגבי הצעת מרתפים למעבר בין החניונים שנמצאים מתחת לשצ"פ. בנספח הבינוי לא מצוין המפלס שלהם. אנו מתנגדים נחרצות למיקום זה של המעבר והמרתפים. יש לקבל בעניין זה את עמדת צוות אדריכל העיר. 14. כמצוין לעיל יש להציע גם בית כנסת בשטח 300 מ"ר. בשל העובדה כי התכנית תציע הקצאות מבונות עבור גני ילדים ומעונות יום, ניתן להקים את בית הכנסת כשטח בנוי במבני המגורים, בלי להעבירו לבעלות עיריית ירושלים, כך שיהיה בבעלותם ושימושם של הדיירים בפרויקט המוצע, ובלבד שיתווסף סעיף בתקנון המדגיש כי שטחו יירשם כשטח משותף של כל דיירי הבניין וישמש כשטח לתפילה ו/או התכנסות הדיירים. יש לדאוג להבלטת ארון הקודש מקו הבניין והפניית בית הכנסת צפונה לכיוון הר הבית. 15. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת. 16. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע באותו תא שטח. 17. 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". 18. 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. בכבוד רב, גיל נדן	
420 יח"ד ב 3 בניינים *היות שמדובר בבניינים גבוהים יש לתכנן שוט אשפה *בשלב קבלת ההיתר יש צורך לקביעת סוג פינוי אשפה דחסנית מתחת לבניין או מערכת פנאומטית מרכזית *יש להביא כתב כמויות של האשפה *מכתב התחייבות לטיפול המערכת *תדירות פינוי האשפה פעמיים בשבוע *תדירות פינוי האריזות פעם בשבוע *חדר מחזור בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת	אגף תברואה

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
14/10/2024	החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן כתריאל, ענת ישראל. החלטה :
	לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר מציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית, תוספת יחידות דיור ושיפור של המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן : בינוי 1. הוועדה סבורה כי פריסת הבינוי שהוצגה של שלושה מגדלים בגבהים שונים לאורך רחוב עולי הגרדום וכן חיבור השצ"פ המוצע המרכזי למערך השבילים השכונתי הקיים לרחוב מאיר נקר וכן לכיכר המוצעת מצפון הינם ראויים ומשפרים את השלד הציבורי. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית והעמדת המבנים שהוצגה בדיון, המרחק בין המבנים בתא שטח 102 יוגדל ככל הניתן. 2. על מנת לשפר את הממשק בין הבינוי למרחב הציבורי יקבע כי השימושים במפלס רחוב עולי הגרדום יכללו שטחי מסחר, תעסוקה, הפרשות לצרכי ציבור ומבואות בלבד. כן יקבעו הוראות להבטחת חיבור מפלסי הפיתוח של גני הילדים המוצעים בתכנית אל רחוב קדושי בבל. רמפת הכניסה לחניון המוצעת ברח' עולי הגרדום תוסט כך שתמוקם בתוך מסת הבינוי. כן תבחן נחיצותה של הרמפה הנוספת המוצעת ברחוב יעקב וייס. 3. מסמכי הוראות יכללו הוראות לתכנון בתלת מימד עבור חניון תת קרקעי מתחת לשצ"פ, בהנחיית לשכת התכנון. 4. ייקבעו סימונים והוראות לשילוב אמצעים מכניים לתנועת הולכי רגל לשם חיבור בין המפלסים השונים. 5. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להרחיב את תחום התכנית, כך שהתכנית תכלול את תא השטח 28 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ממזרח, וזאת לשם הסדרת תכנון יעיל של הקרקע הציבורית. הוועדה קוראת לוועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית. ככל שלא תינתן החלטה להצטרפות בתוך 30 יום, לא יורחב תחומה של התכנית. 6. קווי הבינוי יותאמו לבינוי המוצע בהנחיית לשכת התכנון. 7. מספר יחידות הדיור הסופי ובהתאמה מספר הקומות יקבע בתיאום לשכת התכנון על רקע ישימות התכנית ולרבות קביעת זכויות מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח. 8. 10% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר (מירבי) וכן 10% מיחידות הדיור המוצעות תהיינה עד 80 מ"ר (מירבי). 9. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם משרד הביטחון.

10. תנאי להפקדת התכנית השלמת הבחינה הסביבתית לרבות הצללות ורוחות וכן הצגת נצפיות והדמיות מכיוונים שונים, וקבלת חוות דעת מלאה של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים למסמך הסביבתי. חוות הדעת כאמור תימסר ללשכת התכנון בתוך 60 יום.

11. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו, לרבות הרחבת דרך ברחובות עולי הגרדום ויעקב וויס ככל ויידרש.

12. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות התכנון והוועדה המקומית, התכנית תציע הפרשה מבונה עבור ארבע כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כל אחת, עם חצרות צמודות בגודל 175 מ"ר לכל כיתה, אשכול מעונות בשטח 441 מ"ר וחצר צמודה בשטח 305 מ"ר ובית כנסת בשטח 300 מ"ר. הוועדה מחליטה כי מיקום והיקף ההפרשות המבונות יתואם עם לשכת התכנון. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה.

13. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון לרבות צירוף נספח ניהול מי נגר.

14. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של 4 כוכבים לפחות. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין.

כללי

15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו ואישור היועץ השמאי של הוועדה.

16. מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו, לרבות טבלאות הקצאה ואיזון, התחשיב השמאי, המסמך הסביבתי וחוו"ד המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית, בדיון פנימי נוסף.

17. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים לרבות קביעת הוראות בנושא תכנון בתלת מימד, התאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי, בתיאום עם לשכת התכנון.

18. 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.

19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, 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.

20. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית בחלקות מצרניות.

הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 21. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : המכפיל המוצע בתכנית הוא גבוה ביחס לתכניות בשכונה, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם. לאור תוספת יח"ד המוצעות ועל מנת להגדיל את ההיצע הפרוגרמתי לצרכי ציבור ברמת השכונה, יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית לכיוון מזרח ולצרף את השטח למבני ציבור המאושר בתכנית 1714א מגרש א' על מנת להוסיף זכויות, קומות ושימושים. בהתאם לכך, היקף הבינוי בשטח למבני ציבור ייקבע עד 320% בנייה מרבי, עד 6 קומות ועבור שימושים של חינוך, חברה וקהילה. קווי הבניין יסומנו במרחק של 3 מ' כללי מלבד החלק הצפון מזרחי של התכנית שבו קו הבניין יסומן כאפס. לאור החריגה המשמעותית בגובה לעומת כוונת תכנית האב יש להציג במסמכי התכנית נצפות של הבינוי המוצע בתכנית מ/אל העיר העתיקה ומאתר מצפתל. יש לתכנן את רמפת הכניסה לחניון המוצעת ברח' עולי הגרדום בתוך מסת הבינוי ולא ברמפה פתוחה כפי שמוצע כלפי הכיכר העירונית המוצעת בתכנית ההתחדשות עירונית המצרנית מצפון מס' 992032. נדרשת התייחסות ותאום עם תכנית מצפון : יש להציג קישוריות של התכנון עם התכנית המצרנית מצפון מס' 992032 ולקבוע חיבוריות מפלסית והמשכית של הרחוב והכיכר העירונית מצפון. על מנת לחזק את הכיכר העירונית המוצעת בתכנית השכנה מצפון, יש להציע דופן פעילה של מסחר/ משרדים כלפי הכיכר העירונית. יש להציע חזית פעילה של מסחר ותעסוקה כלפי רח' עולי הגרדום. היקף המסחר יוצע בקנה מידה שכונתי, אין הגיון תכנוני למקם מגורים במפלס הרחוב, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחדש סטיה ניכרת קו הבניין הדרומי של ת.ש. הצפוני מס' 101 יסומן במרחק של 3 מ' כלפי השצ"פ ולא אפס כפי שמוצע. כל הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות מרפסות זיז. המרחק בין מגדלי המגורים בת.ש. הדרומי מס' 102 יהא לפחות 18 מ'. בייעוד המגורים מוצעים שימושים של משרדים, סטודיו או חדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים ביחידת הדיור. יש להסיר את השימושים הנ"ל. בהתאם לבדיקה השמאית ניתן יהיה להציע שטחי תעסוקה בנפרד מהמגורים. גובה הכניסה של המבנה יוצע בהתאם להנחיות המרחביות ולא כפי שמוצע עד 6.5 מ' ברוטו.	26/06/2024

תמהיל הדירות יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% של דירות קטנות בשטח של עד 55 מ"ר כולל ממ"ד.

תותר הכללת דיורית בהתאם לנוהל מנהל התכנון, עד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית.

פרוגרמה וצרכי ציבור:

בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון, יש להציע הקצאות מבונות עבור אשכול מעונות יום בשטח בנוי 441 מ"ר וחצרות צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר; וכן 4 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א – סה"כ 520 מ"ר בנוי ו-700 מ"ר חצרות. יש למקם את השטחים במפלס הקרקע, בצד המזרחי של המבנים הפונה לכיוון המעבר הציבורי קדושי בבל כמוצא. ניתן לקרות עד 75% משטח של כל חצר באופן נפרד, כלומר אין לקרות מעל 75% משטחה של חצר כלשהי.

בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש להציע בית כנסת בשטח 300 מ"ר כהפרשה מבונה.

בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.

תנאי למתן להיתר בנייה יהיה תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת.

יש להגיש מיפוי מעודכן של אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים למתחם.

יש להגיש עדכון לדו"ח חברתי בעקבות ההנחיות החברתיות שניתנו, כולל אילו כנסים ומפגשים של שיתוף ציבור התקיימו במתחם לבעלי הדירות מאז שליחת ההנחיות החברתיות (יש לצרף את המסמכים הרלוונטיים מהכנסים).

תנאי להפקדה יהיה השלמת החומרים הנדרשים לפי הנוהל החברתי ובהתאם לבקשת המחלקה לעבודה קהילתית, וקבלת חוות דעת חיובית להמשך מהמחלקה לעבודה קהילתית.

איכות הסביבה:

תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.

יש להשלים בדיקת מיקרו-אקלים כתנאי להפקדת התכנית. הבדיקה נשרדת להתייחס גם לתכנית המקודמות והצמודות לתכנית (גם אם הן עדיין לא עמדו בתנאי סף).

יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב-5 כוכבים לתקן בנייה ירוקה והמגדלים הגבוהים מעל 30 קומות יחוייבו בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבני המגורים יהיה b וליחידת דיור בבניין יהיה c.

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.

סקר אנרגיה- בהתאם לממצאי סקר האנרגיה שיוגשו לקראת הפקדת התכנית, יש לקבוע כי התכנית תחויב ביצירת 25% אנרגיה מפותנציאל היצור.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאוץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

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 בתכנית הבקשה להיתר.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

נכסים:

תנאי למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה.

תנאי להיתר ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע באותו תא שטח.

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

ההפרשות לצרכי ציבור יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.

תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע(מתחת לקו ומעל לקו).

בתחום התכנית מוצעים שימושים פרטיים בתת הקרקע של השטחים הציבוריים.

יש לחלק את תאי השטח לתאי שטח נקיים מבינוי ותאי שטח הכוללים בינוי בתת הקרקע על מנת לוודא כי כל ה-320 מ"ר חוזרים נקיים ללא בינוי סחיר בתת הקרקע או מעליה.

בתחום התכנית מוצעת זיקת מעבר לרכב בתחום השטחים הציבוריים. כל שימושי קרקע פרטיים בתחום המגרשים שבבעלות עיריית ירושלים ידרשו בהסכם קנייני מתאים לעת הוצאת היתר בניה בהתאם לפורום נכסים.

התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז' - שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות שיירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד והחלוקה.

תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.

נגישות:

לאורכם של הרחובות יעקב וייס ועולי הגרדום, תהא מדרכה רציפה, רוחב המדרכות יהיה 3.5 מטר וככול יש צורך בהרחבה יש להרחיב את זכות הדרך בהתאם.

ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים בבניין, תהא כניסה נגישה.

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.

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

תנועה וחנייה:

יש להשלים את התיאום מול תושי"ה ולקבל את אישורם כתנאי להפקדת התכנית. במסגרת התיאום נדרשת בחינה של חתכי הרחובות הגובלים לתכנית ובהתאם לצורך יש להציע את הרחבתם על חשבון שטח התכנית.

מוצעת 2 כניסות לחניון, אחת בחלק הדרומי ברח' יעקב וייס ונוספת בחלק הצפוני של התכנית מרח' עולי הגרדום, נדרשת בחינה מול תושי"ה האם אכן יש צורך ב-2 כניסות לחנייה. בהתאם לנדרש, יש לבטל כניסה אחת.

נדרשת בדיקת תפקוד הצמתים הקרובים למתחם והצעות לשיפורם בהתאם לתחזיות התנועה הצפויות.

יש לוודא מדרכות רחבות והמשכיות לאורך כל הרחובות סביב המגרש.

יש להשלים את התיאום מול אגף שפ"ע כבישים ומדרכות ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.

פיתוח:

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

במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. יש להימנע בכלל מקירות תמך לכיוון השטחים הציבורים.

לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.

המפלסים השונים בקומות הקרקע או בקומות הפונות למרחב ציבורי יתואמו עם מפלסי הפיתוח של המרחב הציבורי הסמוך.

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

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

עצים :

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש ונטיעות אינטנסיביות יותר ברצועת השצ"פ המוצעת. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, תושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).

בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לשמר ככל הניתן את העצים הקיימים אשר לא נמצאים בתחום הבינוי התת קרקעי.

יש להשלים את התייחסות אגף שפ"ע בנושא זה.

כללי :

יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישורה.

יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע :

הבניה תוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.

תנאי לאיכלוס יהיה מימוש ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף

למבני ציבור.

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

יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.

יש להוסיף סעיף בעניין קרן אחזקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות בינוי בעיר וכן תוספת יח"ד וזכויות בתיאום מול המחוזית לצורך הקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח למניעת שבר ומנע.

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

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

יש להשלים את חוות דעת איכות הסביבה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

יש להטמיע סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' קומות, קוו בנין וגובה הבינוי.

יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות לרבות תכנית מתאר 62 ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב' ותכנית 5166.

תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות : בקרת תכנון פיזי, כבאות, חשמל, עתיקות, , , שפ"ע עצים גנות.

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.

הערות טכניות

תנועה וחנייה :

נספח תנועה הוגש ללא קנה מידה. יש להגיש נספח התנועה בקנה מידה יש לנקות שכבות שלא רלוונטיות לנספח התנועה יש לסמן באופן ברור את הקו הכחול של התכנית בכל המפלסים המוצגים בנספח. תרשים סביבה אינו ברור יש להוסיף חתכי רוחב של הרחובות הגובלות למתחם , עם רישום ברור לאיזה קטע רחוב החתך מתייחס. יש סמן את זכויות הדרך באופן ברור חסר מקרא- יש להשלים	
--	--

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
לאור ההחלטה לצרף לתכנית את המגרש המצרני ממזרח 000 נדרש לצרף את הועדה המקומית כמגישה לצורך העצמת הזכויות במגרש הנ"ל. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר			
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה			
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את השטח הציבורי ממזרח לתכנית בהתאם להמלצת הוועדה המקומית להרחבת תחום התכנית, כך שהתכנית תכלול את השטחי הציבוריים ממזרח לרבות המעבר להולכי רגל והשטחים למבני ציבור.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
		יום רביעי 06 נובמבר 2024	

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1115450
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	מינהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית :	וינד מיכאל
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	10/10/2023
כתובת	פת יעקב 48 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30144	172	לא
30144	161	כן
30144	175	כן
30144	171	לא
30144	165	לא
30144	160	כן
30144	159	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
08/10/2024	החברים שנכחו : שירה תלמי-באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור. החלטה : הוועדה קובעת אישור להארכת הגשת התנגדויות עד ליום 26/9/24, לפני משורת הדין.
12/05/2024	החלטה 1. בהמשך לסעיף 10 להחלטה מיום 7.1.24 , הוצגו בפני הוועדה טבלאות האיוון וההקצאה לתכנית, אשר נמסר כי אושרו על ידי שמאי הוועדה. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות האיוון וההקצאה. 2. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה מיום 7.1.24 ובהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו.
07/01/2024	חברים שנכחו : דן קינן- יו"ר, יעקב הלפרין, שולמית מונסונגו. החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה, ואשר מציעה תוספת יח"ד לצד שיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן : בינוי 1. מסמכי הוראות יכללו הוראות לתכנון בתלת מימד עבור חניון תת קרקעי מתחת

לשטחים

הציבוריים. גבולות תאי השטח יקבעו בתיאום עם לשכת התכנון, וייקבעו סימונים והוראות לשילוב אמצעים מכניים לתנועת הולכי רגל לשם חיבור בין המפלסים השונים.

מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

2. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור

קטנות ששטחן עד 55 מ"ר ובכדי לאזן את תמהיל יח"ד תקבע תוספת של עד 10% למספר

יח"ד, וזאת ללא שינוי שטחי הבניה או מספר הקומות המוצע בתכנית.

3. ייקבעו קווי בניין נפרדים לכל מבנה וכן למסד המוצע בהתאם להחלטה זו בהנחיית לשכת

התכנון. קו הבניין בתא שטח 1 כלפי רחוב פת יוצמד לבינוי המוצע בנספח הבינוי.

תנועה צרכי ציבור וסביבה :

4. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת

הערותיו במסמכי התכנית, לרבות לעניין הסדרי תנועה וחניה וקביעת זכות דרך להבטחת

מדרכה ברוחב של 3.5 מטר לפחות. כמו כן תבחן צמצום הגריעה מתא שטח 2 על מנת

לייצר חזית רציפה ופעילה כלפי המשך רחוב נתאי הארבלי.

5. השטחים המסומנים בזיקת הנאה לרכב כהמשך לרחוב נתאי הארבלי יקבעו בייעוד דרך

בתיאום עם לשכת התכנון ויועץ התנועה של הוועדה.

6. שיפוע רמפת הכניסה לחניה לא יחרוג מתחום המגרש הסחיר. זאת על מנת להבטיח את

ההליכיות והמרחב הציבורי במקום.

7. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות התכנון והוועדה המקומית, התכנית תציע הפרשה

מבונה עבור שני גני ילדים בשטח 260 מ"ר וחרצר צמודה בשטח 350 מ"ר וכן שטח עבור

צרכי חברה בשטח כולל של 300 מ"ר. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לנוהל לשכת

התכנון להפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה. השטחים הציבוריים המוצעים ישולבו

במסד המוצע.

8. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון

והטמעת	
הערותיה במסמכי התכנית.	
9. תקבע הוראת סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, מספר קומות, והיקפם ומיקומם העקרוני של שטחי המסחר.	
אחר	
10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות האיזון בהתאם לשינויים בהחלטה זו לאישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.	
11. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית בהנחיית לשכת התכנון.	
12. 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.	
13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.	
14. 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.	
15. 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. 22. תוכנית -1133792-101 התחדשות עירונית בר אילן פינת שמעון חכם לא נדון	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש להסדיר את המשך רחוב ניתאי הארבלי (הרחוב האמצעי החוצה) כייעוד דרך המתחבר לת.ש 6 (בייעוד דרך) בחזית מזרחית. ע"י הסדרה זו, ת.ש 1 יצומצם עד גבול ייעוד הדרך. בהתאם לכך, יצומצם תא שטח 1 וזכויות הבנייה ייגזרו בהתאם לגודל המגרש. חלק מהשטח המסופח ומסומן כזיקת הנאה (השטח המורחב יותר בסמוך לת.ש 2) מוצע לטובת שטח דחסנית ותימרון משאיות לטובת מגדל המגורים לחזית רח' פת. נושא זה יבחן בתאום אגף תוש"ה ואגף תברואה. המבנה המוצע בת.ש 2 מגיע לבינוי של 8 קומות. יש להציע בינוי עד 7 קומות 280% בנייה בהתאם למדיניות תכנית אב גוננים. לא תותר תוספת זכויות על המבנה הקיים בת.ש 2, אלא במסגרת הריסה ובנייה לפי מדיניות תכנית האב. פרוגרמה וצרכי ציבור : התכנית מציעה הגדלה של השטח למבני ציבור ל-1.2 דונם, והזזתו על רחוב קנאי הגליל במקום רחוב פת במצב המאושר. השימושים הציבוריים בשטח זה יקבעו עבור מעונות ו/או גני ילדים, בית כנסת, וחברה קהילה ורווחה. בהמשך לאמור בסעיף ג', יש להוסיף סעיף בתקנון התכנית המפנה למחלקת מדיניות התכנון אשר תקבע את השימושים הציבוריים הסופיים לעת מתן היתר בנייה בתיאום עם המחלקות הרלוונטיות. ההפרשה הציבורית המבונה המוצעת על רחוב פת (425 מ"ר בנוי) תהיה עבור שימושי תרבות ופנאי/ דת לשימוש משותף ורווחת מגוון הקהילות בסביבה. מוצעים מעברים ציבוריים לרחוב פת לכיוון תחנת הרכבת הקלה. יש להראות את המשכיות המעברים לרחוב קנאי הגליל, כך שיווצר מרחב ציבורי נגיש ורציף משכונת גוננים לרחוב פת. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטח הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם מחלקת נכסים לאיחוד וחלוקה המוצעים בתכנית. פיתוח ובינוי : תמהיל דירות : יש לקבוע כי לפחות 20% מהדירות המוצעות בתכנית יהיו דירות קטנות עד לשטח של 80 מ"ר פלדלת.	27/12/2023

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

במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. יש להימנע בכלל מקירות תמך לכיוון השטחים הציבוריים.

מפלסי הכניסה למבנים המוצעים יהיה במפלס המדרכה הצמודה במטרה לייצר חזית פעילה במפלס הרחוב יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום אדריכל העיר.

יש להציע שבילים ומדרגות לגישור על הפרשי טופוגרפיה כחלק מפיתוח השטח ולא כמבני מדרגות עצמאיים.

על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה.

לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

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

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

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.

יש להציע פתרון למעבר ציבורי נגיש בין הרחובות יעקב פת וניתאי הארבלי. הפתרון יכול להיות אמצעי הפעלה מכני.

לאורכה של החזית הצפונית, תהא מדרכה רציפה

יש להציע פתרון להליכה רציפה משני צידי הכביש המוצע, ברחוב ניתאי הארבלי.

מסחר:

יש לקבוע מילולית בתקנון, שכל חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים) המפלסים השונים בקומות הקרקע יתואמו עם המפלסים של המדרכות הסמוכות.

יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.

יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית (10 מ' עומק מיני).

קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.

יקבע 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.

חנייה ותנועה :

לא יותר שינוי ייעוד הדרך אשר נקבעה בתכנית הרק"ל הכחול מס' 178129.

בתיאום עם תושי"ה, יש להבטיח שתוצע מדרכה של לפחות 3.5 מ' כלפי רחוב יעקב פת ורוחב מדרכה כלפי רח' קנאי הגליל עפ"י חתך הרחוב הנדרש בתכנית האב. במידת הצורך, תיקבע רצועה להרחבת זכות הדרך בתכנית.

ייקבע תקן חנייה מופחת של 1:1 ללא קשר של גודל יח"ד. עבור יתר השימושים שאינם למגורים מס' מקומות החנייה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.

בהתאם לאמור לעיל, יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה.

יש לקבל את אישור צוות תכנית אב לתחבורה כתנאי להפקדת התכנית.

איכות סביבה :

יש להגיש מסמך סביבתי לתכנית לבדיקה ואישור הרשות כתנאי להפקדת התכנית.

יש להגיש לתכנית נספח ניהול נגר לבדיקה ואישור הרשות כתנאי להפקדת התכנית.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחוייב בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה יהיה b. ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה c

יש לקבוע בהוראות התכנית כי כל הגגות בתכנית : המרקמיים והעליונים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשקיית מי נגר, פוטו-וולטאים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה, יהיה הגשת דוח מיקרו-אקלים לעניין השפעת התכנית על משטר הרוחות ומתן פתרונות אדריכליים מבונים למיתון הרוח, לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

בהתאם לדרישה אופציונלית של מח' מדיניות תכנון עבור גני ילדים ו/או מעונות יום, יש לתאם את מיקום השימושים הציבוריים הרגישים העתידים על מנת לבחון את המיקום האופטימאלי שאינו חשוף רעש וזיהום אוויר מהכבישים למבנה ולחצרות.

השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

יקבע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון.

בשתי רמפות הכניסה לחניונים, יוקמו קירות בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבני

המגורים המתוכננים.

יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/הריסה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות 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 הרשות והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

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 בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת הרשות לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

עצים :

יש לקבוע בהוראות התכנית חובת נטיעת עצים בחזיתות העיקריות של המבנים הפונות לרחובות יעקב פת וקנאי הגליל על מנת למתן את השפעת זיהום האוויר על המבנים בתכנית.

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, תושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינן).

נכסים :

יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לתכנית : לפיו התכנית תיפקע במידה ולא יופק היתר להריסת הבניין הקיים בתוך 7 שנים מיום אישור התכנית.

תנאי לאיכלוס יהיה מימוש ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

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

יש להטמיע סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' קומות, קוו בנין, גובה

תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות : בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, שפ"ע עצים גננות, צוות תכנית אב לתחבורה.

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.

הערות טכניות

הוראות טכנית :

חוו"ד היטלי השבחה

1. סעיף 1.6 בתכנית 2961 יש למלא את העמודה הערה ליחס, כך שהתכנית המוצעת מבטלת את כל הוראות טכנית 2961. בנוסף חסרה התייחסות לתכניות הרכבת הקלה החלות בתחום התכנית (209593 ו-178129).

2. סעיף 1.8 : הקרקע בתחום התכנית כוללת חלקות בבעלות פרטיים בנוסף לחלקות בבעלות רשות הפיתוח. לכן מוצע להוסיף בסעיף 1.8 גם את שמות הפרטיים בבעלי עניין וכן דרישת כתב שיפוי המיוחס לחלק היחסי של החלקות בבעלות פרטית.

3. יש להשלים טבלת שטחים במצב המאושר- סעיף 3.2.

4. מגורים ד' - סעיף 4.1 (ג') - "השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש הרשות המקומית בחכירה והרישום יוסדר במסגרת רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תרשם הערת אזהרה ע"פ תקנה 27.

מדוע השטחים הציבוריים ירשמו בחכירה ולא בבעלות? יש לשנות לבעלות.

בנוסף יש לפרט מהם השימושים הציבוריים וכן יש להתייחס לשטחים הנגזרים לשטחי הציבור כגון שטחי גישה, חניות, חצרות וכדומה אשר גם יירשמו ע"ש הרשות המקומית.

5. מגורים ג' – סעיף 4.2.2 א' - הנחיות מיוחדות : לפי סעיף זה ולפי סעיף 7.1 – המבנה הקיים ירשם כתנאי למימוש תוספת הזכויות המוצעות בתא שטח מס' 2.

בהתאם לטיוטת נספח הקצאה ואיזון, סעיף 1 רקע כללי, מצוין כי "כיום בנוי בחלק משטח התכנית מבנה המשמש למגורים בבעלות פרטית. התכנון המוצע הינו הקמת מבנה מגורים בן 8 קומות במקום המבנה הקיים (אך התכנית אינה מחייבת את הריסת המבנה הקיים)".

קיימת סתירה בין הוראות התכנית לבין נספח ההקצאה והאיזון (המהווה נספח מחייב) לעניין הריסה/ אי הריסה של המבנה הקיים בתא שטח מס' 2. במידה ומימוש הזכויות מותנה בהריסת המבנה הקיים, יש לתקן בנספח ההקצאה והאיזון ולציין כי התכנית כן מחייבת את הריסת המבנה הקיים.

6. מבנים ומוסדות ציבור : מדובר במגוון שימושים ציבוריים (מעונות יום, שימושי דת ושימושי רווחה וקהילה)- האם מדובר במימון עירוני או שמדובר בהסדר אחר.. יש לבדוק את הנושא מול האגפים הרלוונטיים ובהתאם להסדיר בהסכם מול העירייה ומול רמ"י את נושא המימון והביצוע.

בנוסף בסעיף 3.2.4 ב' (1) - "בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו להקצות פתרונות חניה מחוץ לתחומי המגרש"- יש להסדיר את נושא החניות הנגזרות ממבני הציבור כחלק מההפרשות לצרכי ציבור ובשלב התב"ע.

7. לפי הנסחים של חלקות 161 ו-165 קיימים שטחים אשר הופקעו לטובת העירייה מכוח סעיפים 5, 7 ו-19. אין התייחסות לשטחים אלו בטבלת השטחים בתקנון ולא בנספח ההקצאה ואיזון. יש לפרט מה השטחים שהופקעו ולהכניסם בטבלת השטחים במצב הנכנס בבעלות העירייה.

חו"ד מחלקת מידע :

יש להוסיף לתקנון :

איחוד וחלוקה :

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

- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.

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

תנאים בהליך הרישוי :

- תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.

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

בדיקה מול תצ"ר : - בחלקות 159-161,165,171-172,175 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 744/2006 הרשומה מתאריך 14.07.2008. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות במפת המדידה וכן הקו הכחול תומים לגבולות החלקות בתצ"ר זו. יש לתקן את התקנון לפי ההנחיות לעיל, בנוסף יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלי ע"י מודד מוסמך ונסחי טאבו עדכניים, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים תתקבל חו"ד סופית. תנועה : נספח תנועה שהוגש כחלק ממסמכי התכנית לא ערוך כנספח התנועה חסרה התייחסות למערכת כבישים בתוך המתחם וסביב המתחם חסרים אלמנטים תנועתיים רבים כמו סימון זכויות דרך, חתכים טיפוסיים, מדרכות, מפרצי הורדה/העלה עבור מבני ציבור וכד' בתכנית מוצע לבטל דרך קיימת ומאושרת. הדבר אינו מקובל ללא הצגת פתרון לכביש חלופי, רחבת הסיבוב וכד'	
התכנית ירדה מסדר היום.	24/12/2023

תיאור חדש להתנגדויות

- התכנית מציעה יצירת מסגרת תכנונית לשני מגרשי מגורים, להקמת 3 מבני מגורים וכן מגרש למוסד ציבורי.
1. שינוי יעודי הקרקע המאושרים.
 2. קביעת הוראות בינוי עבור 3 בנייני מגורים חדשים ומבנה אחד עבור מוסד ציבורי.
 3. קביעת מספר יח"ד ל-117 יח"ד.
 4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
 5. קביעת מס' קומות מרבי בכל בניין.
 6. קביעת הוראות לשימור, העתקה וכריתה של עצים בוגרים.
 7. קביעת הוראות להפקעת דרך ציבורית.
 8. קביעת הוראות להפקעה מבונה לשטח עבור מוסדות ציבור וקהילה.
 9. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.
 10. קביעת הוראות הריסה למבנים.
 11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 12. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
 13. קביעת הוראות לשלביות ביצוע התכנית.

מצב קיים:

שטח התכנית ממוקם בין הרחובות יעקב פת וקנאי הגליל. בשטח התכנית ממוקם מבנה מגורים מאוכלס בן 3 קומות. שאר השטח אינו מפותח.

התכנית החלה במקום הינה -

תכנית 1953א משנת 1977 אשר ייעדה את החזית המערבית ברח' ניתאי הארבלי לדרך חדשה או הרחבה וחלק לביטול דרך.

תכנית 2961 משנת 1983 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 5, בינוי עד 2 קומות, 50% בניה מרבים. לחזית רח' פת, שטח לטובת מבנה ציבור רב תכליתי.
תכנית 178129 משנת 2018 רכבת קלה הקו הכחול.

היתרים: 990/0542.00 לטובת תוספת והרחבת בנייה. הבקשה נסגרה.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 05/07/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 03/09/2024 .

לתוכנית הוגשו 6 התנגדויות:

התנגדות מספר 1:

רמ"י – באמצעות ענת ישראל – סגנית מתכננת מרחב ירושלים ברשות מקרקעי ישראל – ההתנגדות הינה התנגדות עצמית

עיקרי ההתנגדויות:

1. אישור תכנית הרכבת הקלה יצר מצב תכנוני מאתגר בו עומקם הממוצע של המגרשים בין רח' פת לסמטת ניתאי הארבלי נמדד בכ-18 מטר רוחב בלבד. מידות אלו אינן תומכות בפיתוח תשתית חניה תת קרקעית המהווה תנאי סף להיקפי הפיתוח אליהם מכוונת מדיניות הפיתוח העירונית במרחב תחנת הרכבת באופן המייצר חוסר איזון הבא לידי ביטוי בעודף דרכים ציבוריות.
2. על מנת לאפשר את תשתית החניה התת קרקעית הנדרשת, קטע סמטת ניתאי הארבלי בתכנית סומנה בשלב ההגשה בזיקת מעבר על רקע יעוד מגורים על מנת לאפשר תנועת הציבור במפלס הרחוב וחניה בתת קרקע.
3. לעת הדיון להפקדה, הוחלט לסמן את רצועת הסמטה בייעוד דרך מוצעת ולקבוע הוראות לתכנון בתלת מימד עבור חניון תת קרקעי מתחת לשטחים הציבורים (ראה סע' 1 בהחלטה מיום 10.1.2024).
4. מהות הפגיעה במתנגדת: בתכנון המוצע החניונים הינם חלק ממגרשי המגורים וככל שיהיו חלקה תלת ממדית נפרדת ממגרש המגורים יוצר קושי בהמשך להעברת הבעלות בחניונים לבעלים בתא שטח 14 לאחר יצירת החלקה התלת ממדית.
5. המתנגדת מבקשת כי תאי שטח B1 ו-C1 בייעוד דרך מוצעת ותא שטח B1 בייעוד דרך מאושרת הארבלי יסומן כחלקה תלת ממדית במפלס סמטת ניתאי ובהתאם יעוד תאי שטח אלה יקבע כמגורים. שימוש הדרך ציבורית יקבל ביטוי בנספח התלת מימדי. לחילופין, יש לשקול את סימון תחום הדרך בייעוד מגורים עם סימון זיקת מעבר לציבור לתשתיות.

התנגדות מספר 2:

המינהל הקהילתי בית צפאפא

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית המוצעת אינה מציעה גישה לחלקה 166 בצידה המזרחי של התכנית, יש לסמן זיקת הנאה בדרך המוצעת לשטח החלקה הנ"ל ללא צורך של כניסה ויציאה מרחוב פת.
2. נדרש לקבוע בשלבויות ביצוע התכנית שהדרכים ודרכי הגישה יבוצעו בשלב הראשון לצורך גישה לחלקות מצד המזרחי של התכנית.
3. לקבוע בהוראות התכנית כי כל עוד היזם לא התחיל בביצוע העבודות בתחום התכנית, מקום זה ישמש כמקומות חנייה לטובת השכנים בכלל ובפרט לשכנים שבצד המזרחי לתכנית, ולאחר תחילת העבודות לחייב את היזם לאפשר מעבר בטוח לשכנים.

התנגדות מספר 3:

יחיאל בנית, אלעזר בן יאיר 25 – יצוין כי בהתנגדות מופיע לוגו של עמותת מרום – העמותה העירונית לקידום חוסן קהילתי בירושלים.

עיקרי ההתנגדויות:

1. .
2. התכנית נוגדת את תכנית האב המתירה בינוי של עד 7 קומות, כאשר התכנית הנ"ל מציעה בינוי של 18 קומות.
3. התכנית מציעה 117 יח"ד בנוסף לעוד מספר תכנית באזור המוסיפות יחד כ- 1000 יח"ד, דבר אשר יעמיס על התשתיות והתנועה במרחב.
4. מבקשים לקבל את הבדיקה השמאית - כלכלית אשר נעשתה על ידי היזם, בנוסף מבוקש כי תעשה ג"כ בחינה עירונית ע"פ התקן וכן בדיקה מטעם הוועדה המחוזית.
5. מבקשים להכליל בגבול הקו הכחול גם את חלקות 155, 157, 162, 163, 154, 166-169, 173, 174, אשר כוללת את השצ"פ בסוף הרחוב כדי לייצר בינוי ציבורי משמעותי ולשפר את השלד הירוק במרחב.
6. ממשק השביל והדרך המוצעת בת"ש 4 ו-6 נראים כלא פתורים עד תומם, ונדרש לתת פתרון אפקטיבי ומיטבי.
7. שבילי הליכה המוצעים בתכנית נקטעים בכביש ולא מאפשרים הליכה רציפה ובטוחה אל המוסד הציבורי וכן אל תחנת הרק"ל.
8. נדרש להנגיש לפחות את אחד המעברים בפתרון מכני ויעיל מאחר ולא קיימים כמעט מעברים נגשים במרחב.
9. יש להציע מדרכה רחבה ורציפה משני צידי הכביש המוצע.
10. נראה כי בתכנית היקף העצים אשר ייכרתו אינם בעלי חשיבות בינונית ועד גבוהה מאוד ובהיקף גדול מאוד, יש לצמצם, להעתיק ולשמר ככל האפשר וכן לדאוג לפיצוי נופי הולם.
11. מצטרפים לדרישה לקבוע בהוראות התכנית כי בכל נטיעת עצים מעל קומות תת"ק יהיה גובה של 1.5 מ' לכל הפחות של אדמה גננית.
12. דורשים לקבל ניתוח תנועתי היקפי לכלל הפרויקטים אשר ייבנו ולבחון זאת ולקחת בחשבון את ציר הרק"ל הצמוד לתכנית, וכן לתאם זאת מול צתא"ל.

13. הכביש המוצע בתכנית מוצע כזיקת הנאה ולא ככביש ממש כמו המאושר בתכנית הקיימת, נראה כי התכנון אינו נותן חשיבות לכביש זה כדוגמת מדרכות וכדומה, יש להגדיר זאת כדרך מוצעת ובהתאם לתכנן מדרכות וכל הנדרש.
14. כמו"כ לא מוצעים מפרצי העלאה והורדה לטובת מבני הציבור.
15. לפי המתוכנן ולפי הנראה בחו"ד מהנדס העיר, מול תכנית זו עתידים להיבנות עוד מספר מעונות יום ובתי כנסת דבר העלול לייצר עומס רב על רחוב קנאי הגליל.
16. יש לתת את הדעת על כך שהכניסות והיציאות למתחמי הבינוי יתוכננו היטב כך שיהוו הפרעה מנימלית להולכי הרגל.
17. יש לסדר מקום פריקה וטעינה עם מינימום הפרעה לציבור.
18. אנו מתנגדים נחרצות לסעיף 1.ב.4.3.2. בהוראות התכנית הקובע כי מהנדס העיר או מי מטעמו יוכל להקצות פתרונות חנייה מחוץ לתחום התכנית, חייב כי פתרונות החנייה יהיו בתחום התכנית.
19. צוות המנהל מקדם יחד עם העירייה תהליך של חשיבה כוללת לפרוגרמה בנוגע למבני ציבור וחינוך בשכונה, מבקשים לבחון את הפרוגרמה בתכנית זו במסגרת תהליך הנ"ל ע"מ לייצר תכנון מסודר ויעל לכלל מוסדות השכונה.
20. בתכנית זו ממוקם בית הכנסת שלא בקומת הקרקע, בית הכנסת יפעל בכל ימי השבוע וכי נדרש להנגיש אותו, וככל שיידרש גם ע"י מעלית שבת.
21. בהוראות התכנית תחת סעיף "שימושים" יש להוסיף שימושי תרבות ג"כ.
22. ע"מ לייצר חתך רחוב נעים ואנושי נדרש לייצר נסיגה של הקומות, ובפרט בבניין מס' 1.
23. יש לקבוע כי הגדרות הפונים למרחב הציבורי לא יעלו על גובה של 1.2 מ', כלל יש למעט ככל הניתן בגדרות.
24. בשלבי הביצוע יש לקבוע כי מבני הציבור ייבנו בהניף אחד עם מבני המגורים.

התנגדות מספר 4:

עו"ד מוחמד עליאן בשם מוסא חוסיין, פאטמה חוסיין, תמאם חוסיין, הודא עיזאת חוסיין, בלטל חוסיין, עחי חוסיין, מאהר חוסיין – בעל עניין בתחום התכנית עפ"י טענתו

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדים הינם בעלי העניין בחלקה 161 בגוש 30144.
2. המתנגדים לא קיבלו כל הזמנה או שותפו בעניין קידום התכנית. כמו כן, המתנגדים לא קיבלו הודעה בדבר פרסום התכנית ולא ראו שלטים בחלקה.
3. החלקות של מרשיי מוקטנות מכוח התוכנית החדשה, עד שנשארים למרשיי מאות מטרים בלבד אחרי שהחלקה המקורית שבבעלותם הייתה כמה דונמים.
4. לא הוכח ולא צורפה שום חוות דעת שמאשרת שהתוכנית חייבת להיות בשטח שהוגש, וגם אין כל הסבר לגבולות הקו הכחול של התוכנית.
5. היזם, שיש בבעלותו שתי חלקות יכול להגיש על החלקות הנ"ל את התוכנית שהוא רואה לנכון ואין כל הצדקה לכלול שטחים שהם לא שלו רק מעצם העובדה שמדובר "ברשות".
6. התוכנית המאושרת מייעדת את חלקת היזם למבנה ציבור, משום מה, מבנה הציבור הנ"ל הוחלף למגורים ודווקא חלקת מרשיי היא זו שהפכה למוסדות ציבור.
7. חוות הדעת של העצים אינה מתייחסת לחלקת המתנגדים ולא כללה אותה בשטח התוכנית.

8. היה עדיף שהתוכנית הנ"ל תוגש לאחר תיאום עם יתר הבעלים בקרקע, ולא להתעלם מקיומם ואף לייעד את החלקות שבבעלותם למוסדות ציבור.
9. המתנגדים היו מעדיפים לשמר את הזכויות שבבעלותם ולא בהכרח שהם מעוניינים לבנות על החלקה שבבעלותם, על אחת כמה וכמה כאשר היום הזכויות שלהם התאחדו במספר בלתי מבוטל של זכויות בבניין.
10. הרי לא עולה מטבלת האיזון כיצד יוקצו זכויות בבניין מגורים בן מספר קומות וכיצד יוכלו המתנגדים לממש את הזכויות שלהם.
11. הזכויות של המתנגדים רשומות כחלק יחסי, ולא ברור כיצד החלק היחסי הנ"ל אמור להתממש בזכויות בבניין מגורים.
12. המתנגדים מבקשים לצמצם את הקו הכחול בכך שהוא לא יכלול את חלקת המתנגדים, ובכך להשאיר את יעוד הקרקע למגורים כפי שהוא היום.

התנגדות מספר 5:

עו"ד קאזם כיואן בשם ראיד עליאן – בעל עניין בתחום התכנית עפ"י טענתו

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגד הינו הבעלים הרשומים בגוש 30144 חלקה 160.
2. דין התוכנית להידחות כפי שהוגשה, מהטעם שרכש את המקרקעין לפני מספר שנים ותוכנית איחוד וחלוקה פוגעת בזכות הקניין מאחר ואין בתב"ע החלה על המקום (עובר לתוכנית המוצעת או המופקדת) 2961 כל הוראה על איחוד וחלוקה.
3. איחוד וחלוקה מצמצמת את שטח החלקה לא כדין ומטיבה עם החלקות הסמוכות. שטח החלקה במקור 815 ולאחר איחוד וחלוקה נותרו 766 מ"ר ומתנגד לפגיעה בשלמות שטח המגרש ביחס למקור.
4. הכללת החלקה שבבעלותו במסגרת התוכנית ללא הסכמתו מהווה פגיעה בזכויותיו הקנייניות ופגיעה בזכות זו להיות מידתית ולא באופן גורף.
5. המתנגד מציין כי הוא מוכן לנהל מו"מ לקידום התוכנית אם תתחשב בזכויותיו ולא פוגעת בהם.
6. יש מקום לשקול לצמצם את השביל המזרחי בחלקה 175 ולהרחיב את החלקה לשטחה המקורי.
7. שמירה על מגרש רגולרי ולבטל את המובלעת שתשמש תמרון להוצאות או איסוף הפסולת.
8. מתנגד לכפל חניה ויש לאפשר קומות חניה לפחות שלוש קומות.
9. לאפשר להקים קומה ראשונה מעל נקודת האפס לשימוש מסחרי כפרי, מאחר וברחוב קנאי הגליל ממס' 24 עד 56 אין כל נכס מסחרי שישרת את ציבור התושבים.
10. יש לצמצם את השביל ולהעתיקו בין הבניינים על-מנת לשרת את הבניה הפוטנציאלית.
11. יש מקום להוספת 4 קומות (12 קומות) בהתחשב בגובה הבנייה בחלקות 172 ו-166.

התנגדות מספר 6:

עו"ד קאזם כיואן בשם פואד עליאן – בעל עניין בתחום התכנית עפ"י טענתו

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגד ובני משפחתו החזיקו במשך עשרות שנים לפני קום המדינה בחלקות 165, 166, 172 ו-167.

2. המתנגד ובני משפחתו מתגוררים בחלקה 166 מזה עשרות שנים ויש לשמור על כנו את בית המגורים.
3. יש לצמצם את השביל ולהציעו בין הבניינים.
4. לתת למתנגד ולבני משפחתו פניה לרשות מקרקעי ישראל להוכחת הבעלות.
5. לצמצם את הבניה בחלקות 172.
6. לצמצם את רוחב השביל בחלקה 175.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף:

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות העצמית שהוגשה ע"י רמ"י בכל בנוגע לרישום התלת ממדי בתחום הדרך ברח' ניתנאי הארבלי: יש חשיבות לשמירה של ייעוד דרך ברחוב ניתנאי הארבלי שהוא רציף ומשמש כדרך לכל דבר ועניין, לענין אופן הרישום נדרשת בחינה של הנושא מול אגף נכסים וכי התכנית תתוקן בהתאם להצעות האגף.**
2. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית נוגדת את תכנית האב המתירה בינוי של עד 7 קומות:** הבינוי המוצע בתכנית נבחן ע"י וועדות התכנון ונמצא ראוי. התכנית מאפשרת את שיפור השלד הציבורי תוך יצירת מעברים מציר הרק"ל לפנים השכונה, הסדרת רח' ניתנאי הארבלי וכן הנגשת השטח למבני ציבור המאושר והעמדתו על גבי רח' קנאי הגליל, כל זאת תוך ייעול השימוש בקרקע.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לטענות בנושא השבילים והנגשתם באמצעות פתרון מכני:** התכנית מייצרת מערכת שבילים ראווה המחברת בין רח' יעקב פת לפנים השכונה. יחד עם זאת, יש לקבוע כי יותרו במסגרת השבילים המוצעים בתקנת מתקנים מכניים והנושא ייבחן במסגרת היתרי בנייה לצורך שיפור הנגישות מהשכונה לרכבת הקלה.
4. **לקבל את ההתנגדויות בעניין שסעיף 4.3.2 (ב)(1) בהוראות התכנית קובע כי מהנדס העיר או מי מטעמו יוכל להקצות פתרונות חנייה מחוץ לתחום התכנית:** יש לבטל את סעיף זה. יודגש כי פתרונות החנייה למגרשים יוצעו בתחום התכנית.
5. **לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לטענות בנושא הפרוגרמה לצרכי ציבור:** התכנית קובעת הפרשות לצרכי ציבור כנדרש תוך הרחבת השטח למבני ציבור המאושר והנגשתו לשכונה וכן קובעת הפרשות מבונות לצרכי ציבור. ביחס לבקשה לתוספת שימוש עבור תרבות במגרש בייעוד מבני הציבור, יש להוסיף את השימוש לתרבות בתחום המגרש.
6. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי נדרש לקבוע בשלבויות ביצוע התכנית שהדרכים ודרכי הגישה יבוצעו בשלב הראשון לצורך גישה לחלקות מצד המזרחי של התכנית:** לא ניתן לפתח את השבילים והכביש המוצע לציבור בתקופת החפירה ובניה של הבניינים המוצעים. לצורך הבטחת מערכת הדרכים והשבילים המוצעים בתכנית, יש לקבוע במסגרת שלבויות הביצוע כי הקמתם תהיה כתנאי לטופס אכלוס של המגורים, תנאי למתן היתר בניה של תא שטח A1 יהיה הריסת החלקים מהמבנה הקיים בת.ש. 2 אשר בייעוד שביל. כמו כן, בהליך הרישוי, תיבחן האפשרות למתן אפשרות גישה למגרשים ממזרח.
7. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא עצים:** שלב בחינת העצים מבחינת שימור ועקירה ייבחן בשנית בהליך הרישוי. כמו כן, יש להטמיע בהוראות התכנית את הסעיפים להלן:
 - א. בהליך הרישוי ייבחן האפשרות להגבלת תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
 - ב. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינן).
8. **לדחות את ההתנגדות לנושא בחינת עומסי תשתיות ותחבורה:** התכנית נותנת מענה לתוספת יח"ד המוצעת בתחומה, מסדירה את המרחב התכנוני ע"י הגדלה של שטחים ציבוריים קיימים, מוסיפה עירוב שימושים של מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים וכן מציעה פתרונות תנועה וחנייה.

בהיבט השכונתי הצוות העירוני מבצע באופן שוטף בחינות בנושאי תנועה, מרחב ציבורי, פרוגרמה לצרכי ציבור ותשתיות וזאת על מנת שמימוש יחיד יהיו מתואמות לשיפור השלד הציבורי והקמת מבני הציבור הנדרשים בשכונה ויתר התשתיות הפיזיות בשכונה.

ביחס לנושא התשתיות הקיימות והעתידיות בכל ההיבט של התשתיות הפיזיות הן נבחנות בשלב הליך היתר בנייה והינו תנאי למתן היתר בנייה.

בהיבט התנועתי התכנית נבחנה ע"י אגף תושבייה ואושרה ע"י יועץ התנועה של הוועדה המחוזית והתכנית קובעת פתרונות חנייה בתת הקרקע וכן את הסדרת רח' ניתאי הארכלי וחיבורו לרח' קנאי הגליל וכן הצגת פתרון להורדה והעלה מרח' קנאי הגליל.

9. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה שיש להציע מדרכה רחבה ורציפה משני צידי הכביש המוצע:** הנושא הנ"ל ייבחן בהליך הרישוי.

10. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה לקבלת הבדיקה השמאית-כלכלית:** מדובר על תכנית שנבחנה ונמצאה ראויה תכנונית כאמור. לא מדובר על תכנית פינוי בינוי כך שלא קיימת דרישה בפרסום הבדיקה הנ"ל.

11. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה בהכללת החלקות ממזרח על לצומת ברעם-יעקב פת:** התכנון במתחם הנ"ל ייבחן במסגרת תכנית עתידית ככל שתוגש.

12. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי הכביש המוצע בתכנית מוצע כזיקת הנאה ולא ככביש ממש כמו המאושר בתכנית הקיימת:** התכנית קובעת את רח' ניתאי הארכלי בייעוד דרך והסדרת חיבורו לרח' קנאי הגליל כאמור לעיל.

13. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה יש לסדר מקום פריקה וטעינה עם מינימום הפרעה לציבור:** הנושא ייבחן בהליך הרישוי.

14. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי בתכנית מוצע בשטח למבני ציבור בית הכנסת שלא בקומת הקרקע, בית הכנסת יפעל בכל ימי השבוע וכי נדרש להנגיש אותו, וככל שיידרש גם ע"י מעלית שבת:** הבינוי המוצע מציג היתכנות בלבד של הבינוי במגרש הציבור וכי הבינוי המוצע אינו מחייב. במסגרת הליך הרישוי תיערך בחינה תכנונית מפורטת.

15. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי ע"מ לייצר חתך רחוב נעים ואנושי, נדרש לייצר נסיגה של הקומות, ובפרט בבניין מס' 1:** הבינוי המבוקש הוא מנחה והוועדה אינה סבורה שיש לחייב נסיגה.

16. **לקבל את ההתנגדויות בנוגע לבקשה שיש לקבוע כי הגדרות הפונים למרחב הציבורי לא יעלו על גובה של 1.2 מ':** יש להטמיע הוראה מתאימה בתכנון התכנית.

17. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה בשלבי הביצוע יש לקבוע כי מבני הציבור ייבנו בהניף אחד עם מבני המגורים:** בתחום מבנה המגורים מוצעות ההפרשות מבונות לצרכי ציבור הם ייבנו בהניף אחד עם מבנה המגורים. ביחס למגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, הבינוי במגרש זה ייעשה בהתאם לצרכי השכונה ועפ"י עיריית ירושלים.

18. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושא פרסום התכנית וכי התכנית לא תואמה עם בעלי העניין הפרטיים:** לא קיימת חובה לערוך תיאום עם כלל בעלי העניין בתחום התכנית וכי ביחס לכך קיים את הליך פרסום התכנית להתנגדויות. עפ"י בחינה נראה כי התכנית פורסמה כנדרש.

19. **לדחות את התנגדות שהוגשה ע"י בעלי העניין בחלקה 161 בגוש 30144:** התכנית מוגשת ע"י רמ"י שהינה רשות שהוקמה עפ"י חוק ומתוקף כך היא רשאית להגיש את התכנית גם ללא קבלת הסכמת כל בעלי העניין. ביחס לטענות כי התכנית מצמצמת את חלקה 161 וכי היא קובעת בתחום החלקה ייעוד למבני ציבור, התכנית קובעת הוראות איחוד וחלוקה וביחס לכך בעלי הזכויות של חלקה 161 מקבלים תמורה בהתאם לטבלאות איזון והקצאה ביחס לטענה בנושא מימוש הזכויות, מדובר על נושא קנייני אשר נדרש לפתרון בין בעלי העניין השונים לאחר אישור התכנית.

20. **לדחות את התנגדות שהוגשה ע"י בעלי העניין בחלקה 160 בגוש 30144 בכל הנוגע לטענות בדבר הריסת המבנה והפגיעה הקניינית:** התכנית מסמנת את המבנה הקיים בתחום החלקה להריסה תוך מתן תוספת זכויות למגרש המתנגדים. התכנית אינה מחייבת את הריסת המבנה, יחד עם זאת ככל ובעלי העניין בתחום החלקה ייבחרו לממש את הבינוי המוצע יהיה צורך בהריסתו. בכל הנוגע לטענות בנושא הקניין, התכנית קובעת הוראות איחוד וחלוקה עם טבלאות הקצאה ואיזון, כך שקיים איזון בין בעלי העניין השונים.

21. **לדחות את הטענה כי יש מקום לשקול לצמצם את השביל המזרחי בחלקה 175 ולהרחיב את חלקה 160 לשטחה המקורי:** רוחב הדרך המוצעת נדרשת לצורך יצירת מדרכות ראויות להלכי רגל וזאת על מנת לאפשר המשכיות ראויה של המעבר להולכי הרגל המוצע מרח' יעקב פת. כך שלא ניתן לקבל את הבקשה לצמצום הדרך המוצעת.

22. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה שנדרש לייצר את ת.ש. 2 באופן יותר רגולרי ולבטל את המובלעת שתשמש תמרון להוצאות או איסוף הפסולת:** קביעת זו היא חלק מהאיחוד וחלוקה ולא ניתן לשנות אותה, מכיוון שהחלוקה החדשה התחשבה באפשרות שהבניין בחלקה 160 לא ייהרס ולא מעוניינים לחייב את הריסתו אז נוצרה הרחבה האמורה שתהיה חלק מהמרחב הציבורי.

23. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לבקשה שיש לאפשר תוספת שימוש למסחר בתחום ת.ש. 2:** ניתן לאפשר תוספת שימוש למסחר בקנה מידה שכונתי כל זאת כחלק מזכויות הבנייה המרביות המתאפשרות עפ"י האמור לעיל.

24. לדחות את ההתנגדויות שהוגשה ע"י בעלי הזכויות בחלקה 166 בכל הנוגע לטענות בדבר סימון להריסה של המבנה הקיים וכי יש לשמור אותו על כנו: לפי בחינה המבנה המדובר חורג לתחום חלקה 172 וכי לאור התכנון המוצע בתכנית המבנה סומן להריסה. כאמור לעיל ככל שתוגש תכנית עתידית במגרשים ממזרח, התכנון בחלקה זו ייבחן במסגרת אותה תכנית.
25. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה שיש לסמן זיקת הנאה בדרך המוצעת לשטח חלקה 166 ללא צורך של כניסה ויציאה מרחוב פת: המגרש צמוד דופן לדרך מאושרת בחלקו הצפוני זאת כאשר התכנית מציעה מערכת דרכים אשר מתחברת לדרך הנ"ל.
26. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי כל עוד היזם לא התחיל בביצוע העבודות בתחום התכנית, מקום זה ישמש כמקומות חנייה לטובת השכנים בכלל ובפרט לשכנים שבצד המזרחי לתכנית, ולאחר תחילת העבודות לחייב את היזם לאפשר מעבר בטוח לשכנים: מדובר על נושא תפעולי שאין מקומה של התכנית לקבועה הוראות מסוג זה.
27. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שלום כהן ויוסף שלום אזנקוט		6.11.24	

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1274463
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	פרז מרדכי
עורך התכנית:	פייגין יואל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	12/5/2024
כתובת	ירמיהו 38 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
	216	כן
	215	כן
	217	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

שינוי קווי בניין ותוספת שטחים עיקריים לשימושי מגורים, פנאי ודת ברחוב ירמיהו 17 כדלקמן:

- קביעת בינוי לתוספת בנייה במפלס -7.54- וממפלס +3.50 ועד מפלס +28.85
 - הגדלת שטחי הבנייה ל- 10,996 מ"ר מהם 7,405 מ"ר שטחים עיקריים (מהם 5,910 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובע ו- 1,495 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת) ו- 3,591 מ"ר שטחי שירות (מהם 1,052 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 2,539 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת)
 - תוספת שימושים עבור מרפאות ומשרדים, מועדון דיירים, מקווה, מבני דת ובריכה מתחת לקרקע
 - תוספת קומה תת קרקעית למחסנים
 - קביעת קווי בנין מרביים
 - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח
 - קביעת הוראות חלוקה ורישום
 - קביעת הוראות בגין הפקעות לצרכי ציבור
 - קביעת הוראות בגין חזיתות לשימור
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
26/06/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

תותר הסבת שטחי שירות שאושרו עבור מחסנים לשטח עיקרי למועדון דיירים.
תנאי להפקדה הוא הצגת מיקום מועדון הדיירים במסמכי התכנית, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר.

יתר השטחים והשימושים בתכנית יהיו בהתאם לתכנית המאושרת 924530

כל הוראות השימור מתב"ע מאושרת 924530 יחולו גם בתכנית המוצעת

יש לאפשר נגישות בין הקומות השונות של מבנה הציבור וכן גישה ישירה, נגישה ועצמאית משאר השימושים ממפלס רחוב ירמיהו

יש להסיר הערה 1 לטבלה 5. היקף השטחים המיועדים לשטחי ציבור לא יפחת מ-700 מ"ר, הגישה מרחוב ירמיהו לא תבוא על חשבון 700 מ"ר המוצעים כהפרשה לצרכי ציבור.

לא ניתן לצמצם שטח של זיקת הנאה בסמכות מקומית וגם אין סיבה לצמצם אותה, יש להציג את זיקת ההנאה בהתאם לתכנית המאושרת.

אין להגדיר את תכנית זו כתכנית לאיחוד וחלוקה היות ואינה משנה את גבולות החלקות הקיימות.

לכן, יש להשמיט מהתקנון את פרק 6.2.2 חלוקה ו/או רישום.

יש לתקן במסמכי התכנית את מספר החלקה העדכני בתא שטח 3 למספר חלקה 215

כל ההוראות לעניין השטחים הציבוריים יהיו בהתאם לתכנית המאושרת.

יש להוסיף להוראות התכנית את הסעיפים הבאים עבור השטחים לצורכי ציבור:

השטח ייוחד לרשות המקומית, הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.

יש לשנות נוסח סעיף הפקעה המופיע בסעיף 6.11 לנוסח הבא:

הפקעה

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

לבטל את סעיף 4.1.2 בתקנון המתיר להעביר תשתיות פרטיות בתחום הדרך.

שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, 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 בהוראות התכנית סעיף 2.2.1 יש אי דיוק, התכנית אינה משנה יעוד משטח מאזור תעשיה למגורים ומסחר – התכנית המאושרת כיום בשטח היא זו שמשנה את הייעודים	
---	--

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים לבקשת יזם התכנית מבוקש לתקן סעיף של זיקת הנאה בהחלטה. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר			
		להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 34. הסעיף מהחלטת הוועדה הקודמת : לא ניתן לצמצם שטח של זיקת הנאה בסמכות מקומית וגם אין סיבה לצמצם אותה , יש להציג את זיקת ההנאה בהתאם לתכנית המאושרת- ישנונה לניסוח הבא: יותר שינו בזיקת הנאה המאושרת בהתאם לשינויים בבינוי תוך שמירה על היקף השטח המיועד לזיקת הנאה בתיאום עם מחלקת התכנון.. 35. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	130310
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	חוסין מוחמד חוסין
עורך התכנית :	חוסין מסודה
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	12/09/2024
כתובת	אל שיפא 21 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30285	84	כן

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

התכנית מציעה הריסה מבנה קיים והקמת מבנה מגורים ומסחר בן 4 קומות, להלן : 1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'. 2. הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות. 3 קומות מעל קומת מסחר במפלס קרקע. 3. קביעת 10 יח"ד חדשות. 4. הוראות בגין חניית תת"ק. כניסה ברמפה בחזית דרומית. 12 מקומות חנייה על פי תקן. 5. קביעת הוראות עבור חזית מסחרית. 6. קביעת הוראות בגין העתקת 4 עצים בתחום החלקה. 7. קביעת אחוזי בנייה ל 150% כוללים. 8. קביעת קווי בניין חדשים. 9. קביעת הוראות בגין הריסה. 10. קביעת הוראות בגין שלבי ביצוע לתכנית.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב'	10	815.98	100	150% בניה מרבים
תיאור המצב הקיים				
מבנה חד קומת היושב בחלק מינורי של החלקה (בשאר החלקה סככות בבניה קלה) . המבנה בנוי בקו 0 למבנה המצרני בחלקה הסמוכה. במבנה יח"ד אחת בלבד.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית 2317 משנת 1990 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 5. בינוי עד 2 קומות, 50% בניה מרבים.				
היתרים : בקשה מס' 2021/0102.00 - לטובת תוספת חדר מדרגות ושתי קומות מעל בנין קיים לשם תוספת יח"ד חדשה. הבקשה נדונה בוועדת רישוי ב - 5.2022 אך נסגרה לאחר שלא קודמה.				
עבירות בניה : במבנה ובחלקה חריגות בנייה על פי התיאור בהגשת בקשה להיתר 2021/102.00				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				

מבנה היסטורי הממוקם על שתי חלקות נפרדות 83,84. התכנית מתייחסת לחלק המבנה בחלקה 84. בחלקה 83 נוספה קומה נוספת בהיתר מס' 1995/0349.00. מבנה היסטורי חד קומתי עם גג שטוח. חזית ראשית מחופה אבן בעיבוד תלטיש, יתר החזיתות בעיבוד טובזה. סביב הפתחים פרטי אבן בעלי קשה ישרה שטוחה, חלק מן הפתחים נשמרו לפי מקורם עם תריס מקורי. המבנה מאופיין בסגנון בניה ערבי מסורתי. ללא ערכים מיוחדים. עפ"י תיעוד צילומי שהוגש נראה כי לא נותרו ערכים שימורים למבנה, פתחים מקוריים השתנו, פנים המבנה שופץ, גדר ראשית לא מקורית, למבנה נוספו תוספות בניה מאוחרות. בגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כד. אזור מגורים עירוני עפ"י תכנית מתאר 2000 עד 6 קומות. כה. תכנית שכונתית – תכנית אב לשכונת בית צפפה. בינוי עד 4 קומות ב 150% בנייה מרבים. כו. תקן חנייה עירוני - בינוני			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	מענה פרוגרמטי לצרכי ציבור יינתן ברמת השכונה
עתודות / אחר	ל"ר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. כללי 1. התוכנית מציעה שינוי יעוד למגורים ב' וחזית מסחרית, והקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומת מסחר וחניה תת קרקעית, סה"כ 9 יח"ד. כיום קיים במגרש מבנה המסומן להריסה. 2. חוו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 4 ומונה תדפיס תשריט 2 מעודכנים לחודש יולי 2024.
	2. הערות לתכנון 1. על מנת למנוע פגיעה בעצים, נבקש לשקול נסיגה של קו הבניין של החניון לזה של הבניין העילי, ובכך לשמור את העצים בגבול התוכנית המיועדים להעתקה. 2. המחלקה סוברת כי נכון שתוכנית הבינוי או התנועה תקצה שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, אצירת אשפה, מחזור ועוד.
	3. הערות להוראות התוכנית 1. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 2. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף/חניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 3. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטת זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר. 4. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי הגג בתוכנית יהיה גג מועיל. 5. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה

יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לשלב ההקמה והקבע לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. 6. תנאי בהליך הרישוי יהיה בחינת הימצאות אסבסט בתחום התוכנית.	
עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות : הריסת חלק ממבנה היסטורי והקמת מבנה חדש בן 3 קומות מעל קומת מסחר וחניה תת קרקעית בשכונת בית צפפה. התייחסות למבנים ואתרים לשימור : עיר היסטורית מחוץ לעיר ההיסטורית מבנה היסטורי לא הוגש תיק תיעוד תיאור המצב הקיים : מבנה היסטורי הממוקם על שתי חלקות נפרדות 83,84. התכנית מתייחסת לחלק המבנה בחלקה 84. בחלקה 83 נוספה קומה נוספת בהיתר מס' 1995/0349.00. מבנה היסטורי חד קומתי עם גג שטוח. חזית ראשית מחופה אבן בעיבוד תלטיש, יתר החזיתות בעיבוד טובזה. סביב הפתחים פרטי אבן בעלי קשה ישרה שטוחה, חלק מן הפתחים נשמרו לפי מקורם עם תריס מקורי. המבנה מאופיין בסגנון בניה ערבי מסורתי. ללא ערכים מיוחדים. עפ"י תיעוד צילומי שהוגש נראה כי לא נותרו ערכים שימורים למבנה, פתחים מקוריים השתנו, פנים המבנה שופץ, גדר ראשית לא מקורית, למבנה נוספו תוספתו בניה מאוחרות. בגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים תיאור מצב מוצע : התכנית מציעה הריסת חלק ממבנה היסטורי (חלקה 84) והקמת מבנה חדש (במנותק מהמבנה המקורי) בן 3 קומות מעל קומה מסחרית וחניה תת קרקעית. בהתאמה להוראות תכנית אב בית צפפה תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית תכנית מתאר לשכונת בית צפפה תוקף : 27/09/1990 - אזור מגורים 5 - 2317 תכנית מתאר 62 - תוקף : 16/07/1959 היתרים : 1995/0349.00 - היתר לתוספת קומה לחלק המבנה בחלקה 83 - בתוקף 02/06/1999 : התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות - ייעוד לפי תכנית- אזור מגורים 5, אחוזי בניה : 50% משטח החלקה, 2 קומות - תכנית שכונתית- תכנית אב בית צפפה מס' 30005 - מתחם תכנון מרכז הכפר, 120%, 4 קומות ועדת שימור המלצת מחלקת שימור לוועדה מס' 13 לאשר את הריסת המבנה בתנאים הבאים א. יש לבחון שימוש חוזר באבן ההיסטורית בבינוי החדש. האבן מהווה חלק מהרקמה ההיסטורית של השכונה. האבן ההיסטורית תשמש כחומה לחזית רחוב ו/או לחיפוי חלק החזית הצידית של המבנה המקורי בחלקה 83 אשר לאור הבינוי המוצא נותר כבינוי אטום. בקו אפס צידי ב. חומרי גמר יהיו עפ"י הנחיות מרחביות ובהתאם להנחיות אדריכל העיר ג. תנאי למתן היתר- הגשת תיק תיעוד מקדים וקבלת אישור מחלקת השימור	מחלקת שימור
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
הנדון : חו"ד תכנית מס' 130310 - רח' אל שיפא 21, בית צפפה כללי - מדובר בתכנית המבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5 שנקבע בתכנית 2317 לאזור מגורים ב' לשם הגדלת זכויות בניה ותוספת חזית מסחרית. התכנית חלה על חלקה 84 בגוש 30285, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לתקן את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'. - בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל מגרש ל818 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

בדיקה מול מפת גוש : - בגוש 30285 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 84. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התאמה למדיניות תכנית האב תוספת יח"ד חדשות	
כלכלת היישוב/ הרשות:	מסחר מוצע לחזית רחוב	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חניון מוסדר בבת הקרקע	חניון תת"ק בקו 0 לכל החזיתות
סביבה ונוף:	העתקת עצים ושטילתם במיקומים בחלקה	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

עצים וחנייה

1. נספח בינוי מציג חניון תת"ק בקו 0 לכל גבולות החלקה. יש לצמצם גבולות החניון לכ 80 אחוז על מנת לאפשר שתילת העצים הבוגרים המסומנים להעתקה ולהציע רצועות גינון בדגש לחזית רחוב.
2. יש לסמן עצים להעתקה במפת מדידה בנספח הבינוי. לציין ליד כל עץ סוג עץ וסיבת העתקה. יש להבליט יותר מיקום שתילת העצים במפלס קומת מסחר.
3. יש לקרות כמה שניתן את רמפת הירידה לחנייה ולהציע שטחי גינון בתקרת הרמפה. בתאום אגף תושבי"ה.
- 4.

שימור

5. יש לבחון שימוש חוזר באבן ההיסטורית בבינוי החדש. האבן מהווה חלק מהרקמה ההיסטורית של השכונה. האבן ההיסטורית תשמש כחומה לחזית רחוב ו/או לחיפוי חלק החזית הצידי של המבנה המקורי בחלקה 83 אשר לאור הבינוי המוצא נותר כבינוי אטום בקו אפס צידי. חומרי גמר יהיו עפ"י הנחיות מרחביות ובהתאם להנחיות אדריכל העיר. תנאי למתן היתר- הגשת תיק תיעוד מקדים וקבלת אישור מחלקת השימור.
- 6.

איכות סביבה

7. לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
8. לקבוע בהוראות התוכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף/חניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
9. לקבוע בהוראות התוכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטת זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.

10. לקבוע בהוראות התוכנית כי הגג בתוכנית יהיה גג ירוק
11. לקבוע בהוראות התוכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לשלב ההקמה והקבע לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
12. תנאי בהליך הרישוי יהיה בחינת הימצאות אסבסט בתחום התוכנית.
13. תנאי להפקדת התכנית קבלת חו"ד אגף תושבי"ה וקבלת חו"ד עדכנית לאחר תיקונים של מחלקת מידע.
14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של המבנים המצרנים לחלקה.
15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות טכניות

- יש לציין שטחים עיקריים ושירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בטבלה 5.
- יש להטמיע הוראות שימור ואיכות סביבה.
- יש להטמיע הוראות בגין חנייה.
- יש לתקן כותרת סעיף עצים להלן: **שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה:**
- יש לתקן את הסעיף להלן:
 - א. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
 - ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

נספח הבינוי מציג כביכול 3 יח"ד בקומה. דהיינו 9 יח"ד חדשות. כאשר טבלה 5 מציגה 10 יח"ד. יש לתקן.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
זלצמן אפרים	מוביל תכניות אזורי	5.11.24	אפי זלצמן

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1241744
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	קבוצת נתיב בית חדש בע"מ
עורך התכנית :	ביטמן בועז
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	17/10/2024
כתובת :	קרית מנחם פנמה 4

גוש	חלקה	בשלמות
30435	116	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה	
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות _____12 _____ תשריט 10	

תוכנית פינוי בינוי – הריסת מבנה קיים והקמת ובינוי מגדל במקום כלהלן : - שינוי מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים - קביעת שטחי בניה בסך 21,705 מ"ר מתוכם למגורים : 10,565 מ"ר עיקרי ו- 3930 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו-6,850 שרות מתחת למסחר : 230 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת למבנים ומוסדות ציבור : 130 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת - הגדלת מספר יחידות דיור מ 24 קיימות ל- 108 יח"ד, תוספת של 84 יח"ד (מכפיל של 4.5, צפיפות 50 יח"ד/דונם - שטח ממוצע ליחידת דיור (עיקרי + ממ"ד 12 מ"ר ברוטו) - 110 מ"ר. - קביעת מס' קומות מעל הכניסה הקובעת ל- 19 - קביעת קווי בניין. - קביעת הוראות בינוי ופיתוח. - קביעת הוראות לזיקת הנאה - קביעת הוראות להפקעה/ לרישום שטחי ציבור מבונים
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים	108	2,166	100	14,495	670% בניה מירבי (לא כולל שטחי שרות מתחת לקרקע)
סה"כ	108	2,166	100	14,495	
תיאור המצב הקיים					

מבנה שכון המרכזי מתוך שלושה במקום. המבנה מלבני בן 3 קומות עם 24 יח"ד. למבנה מספר מספר הרחבות בחזית צפונית ודרומית, בחלק המערבי של החלקה בסמוך לרחוב פנמה חניה עילית ובחלק המזרחי מספר עצים גדולים.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תוכנית 3051 משנת 1983 קבעה ייעוד לאזור מגורים מיוחד.

היתרים:

1990/0404.02 משנת 2003 להרבות

1990/0404.03 משנת 2006 להרחבות

עבירות בניה:

לא מופיע במערכת

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

אין

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

כז. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני

כח. התייחסות לתכנית הבנייה – עד 6 קומות

כט. תכנית שכונתית- מתחם כתום - מתחם לפינוי בינוי בבניה מרקמית עד 12 קומות. ע"פ החלטת וועדה, יתאפשרו יותר מ-12 קומות בהתאם להפרשות לצרכי ציבור ובחינת חלופות בינוי תוך שמירה על היקף יח"ד.

ל. תקן חנייה עירוני- בינוני

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

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

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן	130 מ"ר	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתחת תיק

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
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
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה לתכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	התחדשות עירונית	חריגה מגובה ומתצורת הבינוי שנקבעה בתוכנית אב.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		עומס יח"ד על שכונה הסובלת כיום ממחסור בשטחי ציבור, ללא מענה פרוגרמטי מספק.
תשתיות ותחבורה:		מוצעת כניסה לחניון מחזית צרה בסמוך לצומת ראשית.
סביבה ונוף:		
אחר:		

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

1. תוכנית אב יובלים גנים מסמנת במקום מתחם לפינוי בינוי בבניה מרקמית עד 12 קומות. התכנית מציעה מכפיל גבוה יחסית יש לבחון את תקן 21 שיוגש ולצמצם את מספר יחידות הדיור ואת מספר הקומות בהתאם.
2. במקום קיימים שלושה מבני שיכון זהים בחלקות 115-116-117 כאשר המבנה הצפוני והדרומי (חלקות 117 ו-115) מקודמים בתוכנית נפרדת מס' 581850 בסטטוס אחרי התנגדויות בוועדה מקומית. בתוכנית הנ"ל מוצעים שני מגדלים מגורים של 30 קומות בחלק הדרומי (בסמוך לצומת אורה) עם קו בניין 3 מ' בלבד לכיוון התוכנית המוצעת ושב"צ בחלקה 117 הצפונית. התוכנית המוצעת הינה על המבנה המרכזי בחלקה 116 .
3. במסגרת תוכנית 581850 מסומנת זיקת הנאה לרכב דרך חניון של התוכנית לחניון בחלקה 116 - של התוכנית המוצעת. יש לבטל את כניסת החניון הנפרדת המוצע בחזית צרה לכיוון מזרח ולסמן במקום חזית מסחרית באופן רציף לאורך הרחוב.
4. על מנת לא להתנות קידום התוכנית המוצעת בתוכנית הסמוכה ניתן להציע כניסה נפרדת לחניון ממזרח מרח ניקרגואה- חלקה 106, לצורך כך יש לצרף את חלקה 106 לתחום התכנית ולשנות את יעוד לדרך.
5. בכל אופן יש לקבוע כי במידה והתוכנית 581850 תקודם כניסה לחניון של התוכנית המוצעת יהיה מתוך חניון 581850 כפי שמופיעה במסמכי התוכנית המופקדת אשר יעל את החניון. ויקטין קו בניין תת קרקעי בהתאם, בדגש על החלק המערבי בו נמצאים מספר של עצים בערכיות גבוה.
6. יש להכין נספח תנועה הכולל את שתי האפשרויות לחניון.
7. התוכנית מסמנת שני קו בניין מעל הקרקע – "קו בניין" עבור מסד למסחר ו"קו בניין עילי" עבור מגדל מגורים. יש לקבוע קו בניין עבור מסד למסחר רק בחלק המזרחי של התוכנית לכיוון רחוב פנמה. יש להגדיל קו בניין עילי כדלהלן: חזית מערבית לכיוון מבני מגורים סמוכים 8 מ', לכיוון דרום (שני מגדלים מגורים של 30 קומות במסגרת תוכנית 581850) 8 מ', לכיוון צפון (שב"צ) 5 מ' ולכיוון הרחוב ממערב 3 מ'.
8. התוכנית מסמנת את כל עצים במגרש לכריתה פרט לשלושה עצים לשימור בגבולות המגרש. היתכנות שימורם לא אפשרית עם סימון קו תת"ק 0 כפי שמופיעה בתוכנית המוצעת. בהמשך לסעיף הקודם יש להרחיק קו בניין תת קרקעי על מנת לשמור העצים בגבולות החלקה בתיאום ובאישור אגרונום מוסמך.
9. יש לסמן עצים לעקירה ושימור בתשריט לפי נוהל מבא"ת
10. יש לסמן בצורה ברורה מרחקים של קו בניין בתשריט המוצע.
11. גובה קומת מסחר יהיה לפי הנחיות מרחביות.
12. לא יותר ניוו שטחים עיקריים בין השימושים השונים יש למחוק סעיף א בהוראות לטבלה 5
13. הפרשה ציבורית – יש להשלים חו"ד מדיניות תכנון.
14. יש לסמן הפרשה ציבורית מבונה כולל חצר לכיוון חלקה 117 מצפון באופן רציף לשטח למבני ציבור המסומן במקום עפ"י התוכנית המפקדת מספר 581850. 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.
15. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.

16. יש להגדיל את רוחב האפקטיבי של המדרכה ברחוב פנמה ל-3.5 מ' מינימום ולסמן בזכות דרך בתחום החלקה במידה ורוחב זה אינו קיים.
17. 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.
18. יש להשאיר שטח לחלחול טבעי בעדיפות באזורים היכן שנמצאים עצים בוגרים וערכיים בשולי המגרש, כך שניתן יהיה לשמרם, תוך צמצום וייעול שטח החניון.
19. לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים, יקבע לעניין זה סעיף סטיה נכרת.
20. 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, יותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.
21. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.
22. 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.
23. למחוק סעיף 6.1.1 (7) המתיר הצבת אלמנטים טכניים כחלק מפיתוח סביבת הבניין.
24. 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.
25. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לקוי בניין וגובה בינוי.
26. יש לקבל ולהטמיע את חו"ד של מחלקת איכות הסביבה ולערוך בחינה מיקרו אקלימית לרוחות (בהתחשב בתוכנית סמוכה 581850) ודוח אקוסטי לבחינת מפגעי רעש מהכביש למגורים.
27. תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות ההריסה, החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים למיגון דירתי. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.
28. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושביה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
29. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, חח"י, המחלקה לנגישות, אגף שפ"ע, מחלקת מדיניות תכנון.
30. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזורים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
31. תנאי להפקדה קבלת חו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.
32. יש להוסיף הוראות לקרן תחזוקה לטווח ארוך.
33. 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. 34. 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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1345354
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אויזרט אורי
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	4/9/24
כתובת	שחל 73 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30183	180	לא

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

תוספת יח"ד, הרחבת יח"ד ותוספת מרפסות כמפורט להלן: 1. לפי טבלה 5, תוספת 2 יח"ד, סכ"ה 38 יח"ד 2. תוספת 620 מ"ר עבור 4 מרפסות בכל הקומות למעט העליונה. 3. קביעת קווי בניין לבניה 4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה. 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ד	38	924.56	100	3,560
סה"כ	38	924.56	100	3,560
תיאור המצב הקיים				
בשטח התכנית קיים מבנה שנמצא בהבדלי טופוגרפיה, ולאור כך בעל מספר קומות שונה מכל כיוון. מכיוון רחוב השח"ל 8 קומות מסודרות, ועוד קומה 9 שכוללת בניה חלקית ועבירות בניה. מכיוון רחוב הועד הלאומי, 9 קומות מסודרות וקומה 10 שכוללת בניה חלקית ועבירות בניה. מכיוון מערב, 10 קומות מסודרות, וקומה 11 עם בניה חלקית ועבירות בניה. חלק מהדופן הדרומית המבנה מחובר חלקית עם שח"ל 71.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				

תב"ע 1413 שטח בגבעת מרדכי החדשה(מג',1דרך,שפ"צ,ב"צ) התכנית אושרה ב1972. אזור מגורים 1. הוראות התכנית בהתאם למתאר 62. בינוי בהתאם לקווים חיצוניים שסומנו בתשריט. עבור בניה תוגש תכנית מפורטת. גובה בניה ואחוזי בניה בהתאם לתשריט ונספח 1. תב"ע 10988 גבעת מרדכי, שח"ל 73,71- הרחבות סטנדרטיות. התכנית אושרה ב 2011. אזור מגורים ד'. עבור בניין 73 אושרו 36 יח"ד ב 3,478 מ"ר מירבי. הבניין בן 9 קומות. תב"ע 509794- הרחבות דיור ברח' שח"ל 71,73 ירושלים- התכנית אושרה ב 3.9.2018. מגורים ד'. עבור בניין 73 אושרו 36 יח"ד ב 3,586 מ"ר מירבי. הבניין בן 9 קומות. התכנית מוסיפה שטחים לקומה העליונה. תב"ע 982124- תוספת עמודות מרפסות והרחבות יח"ד ברח' שח"ל 73 ירושלים. נגנזה ב 22/06/2023.			
היתרים: 1971/165- אישור ב1972, הקמת קומת פנטהאוס עבור 2 יח"ד. 169.17 מ"ר. 2012/10988- היתר לא נמצא במערכת 2018/16/1209.3 היתר לא נמצא במערכת 2021/16/209.3 היתר לא נמצא במערכת			
עבירות בניה: לא נמצאו במערכת			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לא. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים לב. התייחסות לתכנית הבנייה- ללא ציפוף לג. תכנית שכונתית- ל"ר לד. תקן חנייה עירוני- תקן גבוהה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם- 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
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1345354 – רח' שח"ל 73, גבעת מרדכי כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת יח"ד ותוספת עמודות מרפסות זיז. התכנית חלה על חלק מחלקה 180 בגוש 30183, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה בבית משותף. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 180 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1236/2016 הרשומה מתאריך 10.10.2019. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. יש לתקן בטבלה 5 את מספר יח"ד ל 36 יח"ד בהתאם לתכניות מאושרות.

2. בהתאם לחוות דעת מידע תכנוני יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
3. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות ממוחשבות
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' –
8. המחלקה להיטל השבחה

הערות טכניות

1. יש לסמן בנספח בינוי את הקומה העליונה כראוי, כולל עבירות בניה. לדוגמא דירה 35, רשום מבנה קיים ומאושר על פי היתר 1981, אולם הוא קטן במציאות מכפי שמסומן.
2. בנספח בינוי לא מסומנים החתכים בתכנית העמדה, יש להוסיף אותם.
3. בנספח בינוי, קו הבניין וקו הבניין למרפסות מסתיר את תוספת הבניה המוצעת. יש להשאיר רק את הבניה המוצעת.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שירה רוזנבאום			

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1307032
סוג דיון:	סעיפים 77-78
מגיש התכנית:	אבן ברנט בגבעת שאול שותפות מוג
עורך התכנית:	מנדלקרן עמית
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	העלוי 10, קרית משה

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
30157	114		כן
30157	111		כן
30157	182		כן
30157	183		כן
30157	27		כן
30157	26		כן
30157	109		כן
30157	110		כן
30162	62		לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
- קביעת הוראות פינוי מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים תחתיהם הכוללים שטחי מגורים, מסחר ומבנה ציבור - שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן : - שינוי משטח מגורים 2 למגורים ד' - שינוי משטח מגורים 2 לשטח למבנה ציבור - קביעת הוראות לבינוי מבני המגורים ופיתוח השטח - קביעת מספר יח"ד - קביעת שטחי בניה עיליים ותת קרקעיים - קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים וקווי בניין למרפסות זיזיות - קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים, מסחר ולמבנה ציבור - קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה - קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות/ קירות להריסה. - קביעת שלבי ביצוע להקמת הבינוי - קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת - קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה

15. קביעת שלביות לביצוע התכנית

16. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה

17. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.

18. קביעת הוראות לזכויות מותנות למגורים עבור קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים.

הוגשה תכנית לפינוי בינוי במתחם ויזם התכנית מבקש לקבוע הודעה על הכנת תכנית על פי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה ולקבוע תנאים על פי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה ולא לאפשר הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית. בתחום התכנית מקודם היתר בניה על פי תמ"א 38 לבניין ברחוב העילוי 6 המציע תמא 38/1 ונמצא לקראת העברה ממחלקת התכנון למחלקת הרישוי.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
14/10/2024	החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראלי, אליעזר ראוכברגר. החלטה : הוועדה מחליטה לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת המלצתה של הוועדה המקומית, וזאת בפרק זמן של 45 ימים ממועד החלטה זו.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ למחוזית לאשר

בפני הוועדה הוצגו עקרונות התכנון המתגבשים, לרבות היקף הבינוי והשימושים המבוקשים לצד פיתוח המרחב הציבורי בתחום התכנית. הוועדה תציין כי התכנית מציעה התייחסות כוללת לחטיבת קרקע משמעותית לאורך ציר הרק"ל והתחדשות עירונית תוך שיפור המרחב הציבורי.

הוועדה רואה חשיבות רבה בקידום תכנית להתחדשות עירונית במתחם המצוי בצמידות לתוואי הרכבת קלה בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי לקידום התכנית להתחדשות עירונית במתחם יהיו יתרונות משמעותיים ביחס לקידום היתרי בנייה נקודתיים, לרבות מכוח תמ"א 38.

נוכח האמור הוועדה קובעת כי תפורסם הודעה על הכנת תכנית במתחם האמור, בהתאם לסעיף 77 לחוק התכנון והבניה. ההודעה תפרט את תחום התכנית ואת עיקרי השינויים המוצעים בה.

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, לא יינתנו היתרי בנייה מלבד למרחבים מוגנים ואמצעי הנגשה וזאת לפרק זמן של שנה בלבד או עד להפקדת התכנית, המוקדם מן השניים.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
		יום רביעי 06 נובמבר 2024	

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	490ב
סוג דיון :	תכנית בינוי
מגיש התכנית :	עיריית ירושלים אגף מבני דת
עורך התכנית :	מיכל צייזלר
סוג תכנית :	תכנית בינוי
כתובת	אליעזר ארגוב , רמת שרת אליעזר ארגוב

גוש	חלקה	בשלמות
30192	135	

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוכנית בינוי לבית כנסת במגרש ביעוד שטח למבני ציבור עפ"י תוכנית 2022ב גודל מגרש 449 מ"ר התכנית המאושרת קובעת כ יחולו על השטחים לבנייני ציבור הוראות תכנית מתאר 62 לבניין ציבורי תותר בניה רב תכליתית במגרשים וישולבו מספר פונקציות בבניין אחד על פי ההנחיה של היועץ המשפטי בתכניות שמפנות למתאר 62 ולא נקבעו שימושים קווי בניין וזכויות בניה יש צורך הגיש כתנאי למתן היתר בניה – תכנית בינוי
--

תיאור תכנית בינוי
התוכנית מסמנת את המבנה בקו 0 לרחוב מצפון , למעבר להולכי רגל ממזרח ולרחוב ממערב וקו בניין של 3 מ' למבנה מגורים מדרום תוכנית למבנה של 4 קומות, שטח בינוי בסך 1,150 מ"ר, 256% בניה הכולל שני בתי כנסת ואולם בקומה עליונה. בית כנסת 1 בגובה קומה אחת עם כניסה אחת מהרחוב מצפון וכניסה שניה במדרגות הצמודות לגבול חלקה דרומי במפלס פיתוח. בית כנסת 2 בגובה שתי קומות עם כניסה ראשית מצפון מערב במפלס מוגבה כ 1 מ' מרחוב אליעזר ארגוב. וכניסה שניה דרך מדרגות פיתוח צמודות לגבול דרומי של התוכנית

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים :
- בתחום החלקה בצמוד גבול הדרומי של התוכנית קיימת שורת ברושים שהתוכנית מסמנת לעקירה. יש לסמן את כל העצים לאורך הגבול הדרומי ולהתרחק עם כל בינוי מינימום 3 מ' במקום מוצעות מדרגות חיצוניות המגשרות בין בית כנסת במפלס 1- ומפלס כניסה מרחוב אליעזר ארגוב מאחר וישנם שני גרמי מדרגות בתוך המבנה עצמו ניתן לבטל מדרגות אלו לטובת שמירת העצים. - לבטל חלון שרותים לחזית צפונית במפלס 1- . מסומן בחזית ולא בתוכנית. - לשלב את גמל המים בפיתוח /בינוי ולהנמיך קיר המסומן בחזית מערבית - להציעה שתילת עצים. - חזית צפונית מסמנת 2 כניסות בקו בניין 0 לבית כניסת במפלס 1- . לנסות לייצר מבואה ותכנון המשכי לחזית מעל

6. התוכנית מסמנת יציאה לגג בגובה 4 מ. לצמצם יציאה לגג למינימום לפי הנחיות מרחביות 7. התוכנית מראה מאגר מים במפלס 6.5- לא מובן איפה ממקום 8. לסמן בחתך מבנה מגורים סמוך מדרום בחלקה 138 9. לתקן את שם מבקש הבקשה 10. לא יותרו אירועים מסחרים באולם קידושין המוצע אלא רק אירועים המשמשים את בית הכנסת			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מיכאל גניס			

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1348978
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	כי הנה כחומר החזקות בע"מ כי הנה כחומר החזקות בע"מ
עורך התכנית:	בריק יבגני
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	22/09/2024
כתובת	עם ועולמו 3 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30260	65	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 2____ תשריט 1

מטרת התכנית: התכנית מתייחסת למבנה הצפוני ומציעה תוספת שטחי בניה לשם השלמת קומה ע"י סגירת חלל כפול. עיקרי התכנית: - קביעת בינוי בהתאם למפורט במסמכי התכנית. - הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 34,876 מ"ר, מתוכם מירבי מעל הקרקע 28,471 מ"ר . - הגדלה של מספר הקומות מ 5 ל- 6 קומות מעל קומות חניה בתחום סגירת החלל. - קביעת קווי בניין לבניה כאמור. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
תעסוקה		8,564	100	תוספת כ- 292 מ"ר לעומת
סה"כ		8,564	100	תב"ע מאושרת מס' 672972 המאושרת משנת 2022.
תיאור המצב הקיים				
המגרש נמצא באזור תעשייה גבעת שאול וכולל 2 מבנים. התב"ע מקודמת למבנה הצפוני : מבנה בן 5 קומות על קומות חניה קיימות.				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
1640-אחוד וחלוקה מצפון לרח' כנפי נשרים. התכנית אושרה ב1970. תכנית איחוד וחלוקה והפרשת צרכי ציבור. ייעוד הקרקע בשטח זה הוא "אזור תעשייה". 3899-אחוד וחלוקה מחדש-רח' כנפי נשרים-ג' שאול ב'. התכנית אושרה ב 1988. התכנית קובעת שימושים לתעשייה בלבד בשטח. 4286-הרחבת אזור התעשייה ובנוי (מצפון לכנפי נשרים). התכנית אושרה ב1991. נקבע 8,556 מ"ר עבור תעשייה. 167452- תכנית נגזה 381012- תכנית נגזה 672972- שינוי יעוד ותוספת שימושים ברחוב עם ועולמו 3, גבעת שאול, ירושלים. אושרה ב 28.1.2022 על ידי הועדה המחוזית. התכנית משנה את ייעוד הקרקע מתעשייה לתעסוקה, מוסיפה שימושים. 5 קומות מעל הכניסה הקובעת, 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. סה"כ 28,179 מ"ר מירבי.
היתרים: <u>2011/0477.00</u> - אושר ב 06/10/2016. שימוש חורג מתעשייה למסחר עבור הבניין הדרומי. <u>2010/0888.00</u> - אושר ב 02/06/2011, לאשר שימוש חורג מתעשייה למסחר במפלס (+14.50) בבניין הצפוני לחברת הראל המשמר אחזקות. היתר זה קיבל הארכה לשנה נוספת ב14.3.2012. <u>1992/0590.07</u> - בקשה לשימוש חורג למוסד שאינו מל"ג. היתר בתהליך, בסטטוס של שולמה מקדמה.
עבירות בניה: לא נמצאו עבירות בניה
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
ל"ר
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
לה. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור תעשייה לו. התייחסות לתכנית הבניה- אזור לא למגורים , לפי תוכנית כוללת לז. תכנית שכונתית- תכנית אב אזור תעשייה גבעת שאול. בתכנית האב השטח נכלל במתחם C. אחוזי בניה הם 500% והשימושים הם משרדים, תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה קלה ותעשייה זעירה, מסחר נלווה עד 5% משטח הקרקע, מכללות עם דגש על טכנולוגיה ומעבדות רפואיות. לח. תקן חנייה עירוני- על פי 5166 ב

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. אזור רגישות להחדרת מי נגר	
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
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1348978 – רח' עם ועולמו 3, גבעת שאול כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטחי בניה לשם השלמת קומה ע"י סגירת חלל כפול. התכנית חלה על חלקה 65 בגוש 30260, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: בחלקה 65 קיימות התצ"רים הבאות: - תצ"ר מס' אליפסה 801/1990 הרשומה מתאריך 05.02.1991. - תצ"ר מס' אליפסה 2034/2017 הכשרה לרישום מתאריך 07.12.2017. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים הנ"ל. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. תוספת השטחים עבור תכנית בסמכות מקומית תהיה בכפוף לסעיף 62אא לחוק התו"ב ובתיאום מול מחלקת תכנון העיר.
2. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות
3. תנאי להיתר בניה יהיה השלמת חוו"ד של קונסטרוקטור לעניין הריסת חלקי מבנה ותוספת קומת ביניים.
4. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בשטח התכנית ובחלקות המצרניות מספר 66 בגוש 30260 ו-221 בגוש 30269.
5. מודגש בזאת כי כל הוראות התוכנית מספר 672972, לרבות שטחי בניה מרביים, קווי בניין, גובה הבינוי, סטייה ניכרת, תנאים להיתר ולטופס אכלוס, שלביות ביצוע אשר לא שונו במפורש בתוכנית 1348978 זו, תמשכנה לחול ללא כל שינוי.
6. 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 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:

7. בהוראות התכנית יש לציין לפי איזה סעיף בחוק מבוקשת תוספת השטחים, כמו כן יש לעדכן

בנספח הבינוי ולהוריד את הסעיף 14 אשר קשור למגורים. 8. המקרא של נספח הבינוי לעניין תוספת בניה אינו תואם את השרטוט. המקרא מסמן קו אדום וכחול, אולם בשרטוט מוצג רק קו אדום. יש לתקן זאת. 9. חתך 1-1 אינו מציג את התוספת של סגירת החלל. 10.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1303361
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	עומר מוהנד
עורך התכנית :	עומר מוהנד
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	1.10.24
כתובת	בית צפפה מערבית לשכונת א גמעה

גוש	חלקה	בשלמות
30283	40	לא
30283	94	לא
30283	39	כן

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

התכנית מציעה איחוד וחלוקה מחדש תוך שינוי תוואי דרך, להלן : 1. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים א' ודרך. 2. קביעת הוראות איחוד וחלוקה חדשה בהסכמה בתחום חלקה 39 וחלקי חלקות 40 ו94 בגוש 30283. 3. קביעת קווי בניין בתחום תאי השטח החדשים. 4. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/העתקה/עקירה. 5. קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דרך מאושרת	ל"ר	882.78	14.92	ל"ר – מדובר בתכנית איחוד וחלוקה
דרך מוצעת	ל"ר	184.84	3.12	
מגורים א'	ל"ר	4,847.58	81.95	
סה"כ	ל"ר	5915.19	100	
תיאור המצב הקיים				
מספר מבנים בחלקה שבמרכזה ייעוד דרך המקשר ביניהם.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מק/ 12428/א משנת 2011 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים א'. התכנית אישרה שינוי בבינוי ושינוי בקווי בנין ללא שינוי בזכויות בנייה מאושרים במסגרת תב"ע 3488.				
היתרים : ל"ר לתכנית זו				
עבירות בניה : ל"ר לתכנית זו				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל"ר לתכנית זו				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				
לט. תכנית שכונתית – תכנית אב בית צפפה. בינוי עד 4 קומות , 150% בנייה מרבים. מ. תקן חנייה עירוני - מעורב				
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30				
תואם				

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר	ל"ר	
מבני ציבור	ל"ר	ל"ר	
עתודות / אחר	ל"ר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
מונה תדפיס הוראות 7 מונה תדפיס תשריט 5 חלוקה מחדש בחלקה 39 בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30283/39 בעלויות חברת "ירושלים הבנויה" ובעלים פרטיים. מתאריך 22/06/2015 הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מתאריך 03/07/2019 הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 י.פ. 8309 מיום 25.6.2019 עמ' 12224-12225 מתאריך 25/07/19 הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 י.פ. 8351 מיום 22.07.2019 עמוד 13089 גוש/ חלקה 30283/40 בעלות פרטית מתאריך 10/02/1998 הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 י.פ. 4614 מיום 1.2.98 מתאריך 12/7/1999 הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 י.פ. 4773 מיום 24.6.99 מתאריך 03/07/2019 הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 י.פ. 8309 מיום 25.6.2019 עמוד 12224-12225 מתאריך 25/07/2019 הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 י.פ. 8351 מיום 22.7.2019 עמ' 13089 גוש/ חלקה 30283/94 העתק רישום פנקס הזכויות, מתאריך 21/12/2006 תיקון בעלות לאחר הסדר, עיריה, בשלמות, שטח החלקה 1,858 מ"ר. בתחום התכנית כ 83 מ"ר. הערות הנכסים 1. מבוקש שינוי תוואי דרך מאושרת אשר הופקעה ע"פ סעיפים 5 ו 7 (בגוש/ חלקה 30283/39). יש לקבל חו"ד אגף שפ"ע לשינוי המוצע. ככל ויישמר סך היקף שטח הדרך וככל ומדובר באותם הבעלים בשטח הדרך החלופי אין צורך בהליך ביטול ההפקעה. במידה ומדובר בבעלים אחרים בשטח המוצעת בו דרך חדשה יידרש הליך של ביטול הפקעה והפקעה מחודשת בתוואי חדש בעלויות הכרורות מכך. 2. סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1303361 – שכ' בית צפפה כללי - מדובר בתכנית לאיחוד וחלוקה חדשה ושינוי תוואי דרך מאושרת ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 שנקבע בתכנית 3488 לאזור מגורים א'. התכנית חלה על חלקה 39 וחלק מחלקות 40 ו 94 מגוש 30283, מדובר בגוש מוסדר. 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 סעיפים 4-1 בפרק זה 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 יחולקו מחדש בהתאם לתשריט
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	

ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. יש לתקן בנספח מס' 2 וכן בטבלת ההקצאה ואיזון כי השטח הנכנס של חלקה 39 הינו 5,673 מ"ר בהתאם לרשום בפנקסי המקרקעין, לפי תיקון זה יש לתקן את השטחים המוקצים בשתי הטבלאות. 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. הפקעות לצרכי ציבור תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות הפקעה וגם הוראות רישום איחוד וחלוקה היות ומדובר בשני הליכי רישום שונים לכן, יש להפריד בין הוראות רישום אלו. היות והתכנית קבעה הוראות איחוד וחלוקה על כל התכנית הרישום יעשה באמצעות טבלת ההקצאה ולכן יש להשמיט את הוראות ההפקעה מהתקנון. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - - בגוש 30283 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 17.12.2006 הקבעה את גבולות חלקות 39-40,94. - בחלקה 39 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1176/2009 הכשרה לרישום מתאריך 09.10.2011. - בחלקה 40 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 626/2018 הכשרה לרישום מתאריך 03/2020. יש לתקן את קבצי plan, gvul ובהתאם לכך את התשריט המוצע: - יש לתקן את הקו הכחול שישב במדויק על קווי הגבול בין נק' g17 לנק' g18 ומנק' g18 לנק' g19 שבתצ"ר 1176/2009. - 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
תיק חוות דעת שמאים 2024/147 בית צפפה - חלוקה מחדש בחלקה 39, בית צפפה	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	הסדרת דרך לטובת תכנון עתידי יעיל	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. מאחר והתכנית קובעת הוראות איחוד וחלוקה, יש לקבל את אישור מח' היטלי השבחה כתנאי להפקדת התכנית.
2. בתחום הדרך והרחבתה עצים להעתקה ועקירה, יש לקבל התייחסות אגף שפ"ע עצים וגננות.
3. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות : מידע (עדכני), שפ"ע מדרכות וכבישים, תושי"ה תנועה, היטלי השבחה.
4. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
5. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדואר רשום לבעלי הענין בתחום התכנית ובחלקות המצרניות.
6. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
7. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה :

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
זלצמן אפרים	מוביל תכניות אזורי	5.11.24	אפי זלצמן

מספר סידורי: 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1246248
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	יחיאל קאהן
עורך התכנית:	וינד מיכאל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	23/09/2024
כתובת	שדרות הרצל 100 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30150	230	כן
30150	224	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 14 תשריט 8

מטרת התכנית:
הריסת מבנה מגורים קיים הכולל 40 יח"ד ומבנה קופת חולים והקמת בניין חדש בן 21 קומות הכולל 108 יח"ד מסחר , תעסוקה, חניון תת קרקעי , שדרוג מרחב ציבורי במסלול של התחדשות עירונית.
עיקרי הוראותיה:
1. שינוי יעוד הקרקע מהיעודים הבאים: אזור מגורים מיוחד, אזור מגורים 1, ליעוד הבא: אזור מגורים ד'.
2. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות לגובה בינוי ומספר קומות, מספר יח"ד וקווי בניין.
5. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
7. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
8. קביעת תנאים להליך הרישוי.
9. קביעת תנאים לתעודת גמר.
10. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.
11. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
12. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
13. קביעת שלביות פיתוח/ביצוע.
14. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
15. קביעת הוראות זכויות בניה "מותנות" למגורים בהיקף של 6 יח"ד נוספות וקומה "מותנית" שמימושה מותנה בהקמת קרן לתחזוקה ארוכת טווח למבנה.

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'	114	1,925.5	100	19,071	990%
סה"כ		1,925.5	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים קיים בן 3-4 קומות על ציר רחוב הרצל בצמידות למבנה קופת חולים קיים על רחוב תרצה					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מתאר 62 המייעדת את המקום כאזור מגורים 1 ו-75% זכויות בניה. תכנית 8494 משנת 2005 להרחבות יח"ד.					
היתרים: היתרים להרחבות יח"ד בין השנים 2007-2024 בת.ב. 05/914.1, 05/914.3, 05/914.4, 10/892, 18/845.					
עבירות בניה: קיימים מס' תיקי עבירה במערכת העירונית אשר לא נמצאים בשלבים מתקדמים.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור - המבנה לא סומן לשימור במערכת העירונית. עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
מא. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. מב. התייחסות לתכנית הבנייה – במגרשים בעל דונם ומחות מ-2.5 דונם מותר בינוי של 8 קומות ועד 320%. מג. תכנית שכונתית - בשכונה קודמה תכנית מתאר 16000 אך נגנזה, יחד עם זאת התכנית עדיין מהווה מדיניות בשכונה. 8-12 קומות ב 320 אחוז על פי אזור ג ואפשרות להגשת תכנית פינוי בינוי בזכויות גבוהות יותר מדיניות רק"ל- מאפשרת בניה עד 18 קומות ו 720 אחוז. מד. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 2:1.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם אזור פיתוח עירוני אזור מוטת תחבורה ציבורית					

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35			תואם
תמ"א 1			תואם
תמ"א 18			ל"ר
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא נדרש	לא מוצע	
מבני ציבור	נדרש	מוצע	
עתודות / אחר			

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	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1246248 - רח' שדי הרצל 98-100, בית הכרם כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית במתכונת פינוי ובינוי, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 8494 ומאזור מגורים 1 שנקבע בתכנית 3271 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקות 224,230 בגוש 30150, מדובר בגוש מוסדר וחלקות אלו רשומות כבית משותף. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או חולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! בפרק 6.3.1 – רישום : - יש להשמיט את סעיפים 1-3 ולהשאיר רק את המשפט: " השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ." 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 224 ו-230 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 802/2013 הרשומה מתאריך 1.12.2015. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר. יש לעלות למבא"ת תשריט מוצע חתום דיגיטלית עדכני. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
[חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 14 מתאריך 28.07.2024 ולגרסת תשריט מוצע 8 מתאריך 25.07.2024] 5. מיקום התכנית: שדרות הרצל 98-100, בית הכרם. גוש 30150, חלקות בשלמותן 224, 230. גודל שטח: 1.926 דונם.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

6. **מצב סטטוטורי:** התכנית מבקשת להחליף את תכנית 8494 (גודל שטח 957 מ"ר) ואת תוכנית 3271 (גודל שטח 968 מ"ר). רק"ל הקו האדום עוברת באזור.

- א. **מצב מאושר:** ייעוד הקרקע לפי תוכנית 8494 הוא אזור מגורים מיוחד, ניתן לבנות עד 4 קומות, סה"כ 23 יח"ד, סך השטח לבנייה עיקרי הם 1,988.85 מ"ר. ייעוד הקרקע לפי תוכנית 3271 הוא אזור מגורים 1, ניתן לבנות עד 3 קומות
- ב. **מצב קיים:** התכנית ממוקמת ממול לכיכר דניה, במרכז השכונה. בשטח קיים מבנה טורי בעל 3-4 קומות המשמש למגורים, מסחר ומרפאה של קופ"ח כללית(בייעוד מגורים), סה"כ כ- 40 יח"ד קיימות.

7. **מצב מוצע:**

- א. שינוי ייעודי הקרקע מ"אזור מגורים 1" ו"אזור מגורים מיוחד" ל"אזור מגורים ד" (1,925 מ"ר).
- ב. הריסת המבנים הקיימים והקמת מגדל למגורים בן 17 קומות מעל 3 קומות מסד, סה"כ 21 קומות מעל כניסה קובעת ו-6 קומות מתחת לכניסה קובעת.
- ג. תוספת של 74 יח"ד למצב המאושר, **סה"כ מוצעות 114 יח"ד**.
- ד. השימושים לאזור מגורים ד': מגורים (סך שטח מרבי 16,278 מ"ר), מסחר (סך שטח מרבי 1,024 מ"ר), תעסוקה (סך שטח מרבי 1,417 מ"ר) ומבנים מוסדות ציבור (סך שטח מרבי 352 מ"ר + חצר של 306 מ"ר).
- ה. **סה"כ שטח המרבי בסך 28,371 מ"ר**, סך השטח המרבי מעל כניסה קובעת 19,071 מ"ר, סך שטח הרבי מתחת לכניסה קובעת 9,300 מ"ר.

8. **הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון:**

- א. שכונת בית הכרם צפויה לגדול בכאלפיים יח"ד בשנים הבאות לנוכח תהליכי התחדשות עירונית המתרחשים בשכונה, בהתאם לאחוזי מימוש שונים. כך עולה מנתונים שהתקבלו במחלקתנו מצוות תכנית אב, בנוסף להערכה ונתונים שהתקבלו ממחלקת תכנון עיר, לגבי תכניות להתחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 או פינוי בינוי. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו, ויש לתת על כך מענה בכל תכנית.
- ב. לפי תוכנית האב לשטח התוכנית הייעוד של הקרקע הוא אזור מגורים ג' אשר מאפשר בנייה עד 12 קומות מעל כניסה קובעת. לפי מדיניות הרק"ל ניתן לבנות בשטחים מעל 1.5 דונם בינוי בגובה עד 18 קומות ועד 720% זכויות בניה.
- ג. בצמוד לתכנית זו ממערב, בחלקה מספר 43, מקודמת תכנית להקמת מבנה חדש למגורים בחלקה האחורי של החלקה מאחורי מבנה לשימור. להערכתנו יש לבחון חלופה במסגרתה יאוחדו התכניות לקו כחול אחד, ואת זכויות הבנייה המבוקשות בתכנית הסמוכה לתת בתב"ע זו. כך ניתן יהיה לקבל הפרשה ציבורית משמעותית יותר, לאור מיקומה המרכזי של התכנית. הצעתנו היא שחלקה 43 תהיה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים (עבור גני ילדים, ופונקציות ציבוריות נוספות לקהילה, חברה ותרבות ופנאי), למעט המבנה לשימור שישמר ייעודו

	כמגורים. ד. במידה ולא יתאפשר מסיבות תכנוניות/יזמיות וכדומה, הרחבת הקו הכחול לחלקה 43, כפי שמצוין לעיל, נדרשת הפרשה מבונה, בהתאם לנתוני התכנית ותוספת יח"ד, כדלקמן: - הפרשה מבונה בגודל של כ- 500 מ"ר בנוי, עבור צרכי חברה/קהילה ותרבות ופנאי, כגון אולם רב תכליתי/מינהל קהילתי. שטח זה יוכל לשמש לצרכי השכונה למגוון פעילויות, לאורך שעות היום. - יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה, ובתיאום מול המינהל הקהילתי בשכונה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת. - בשטח התכנית קיימת שלוחה של קופת חולים כללית המשרתת את השכונה וסביבתה והמבנה בו היא נמצאת מוצע להריסה. התכנית מציעה אפשרות עתידית למרפאות בשימושי התכנית, אולם יש לאתר מיקום חלופי לקופת החולים, בטרם הריסתה, ותוך תיאום בין היזם לקופת החולים. - 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.
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 לגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל
הרל"י – מינהלת להתחדשות	לא התקבל

עירונית	
---------	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התחדשות עירונית על ציר רק"ל	
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוצעת חזית מסחרית	
השפעות חברתיות:	מוצעים שטחים לטובת מוסדות ציבור	
תשתיות ותחבורה:	מוצע חניון תת קרקעי לטובת הבניין	
סביבה ונוף:	בתחום המגרש קיימים עצים רבים, כל העצים מוצעים לעקירה	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף לשינויים הבאים:

1. **גבול התכנית** – התכנית נמצאת במיקום מרכזי על ציר רק"ל ועל כיכר דניה, צומת הרחובות שד' הרצל והארזים. צורתה של התכנית אינה רגולרית ואף משוננת כלפי החזיתות הקדמיות, מה שלא מאפשר תכנון דופן אחידה כלפי החזיתות הקדמיות. לכיוון רחוב הארזים, הקו הכחול של התכנית מוצע סמוך ליעוד דרך אשר רחב באופן יחסי ובפועל לא מנוצל באופן מיטבי - משמש כחניה ציבורית למס' חניות בודדות. מאחר ומדובר בתכנית במיקום מרכזי, מומלץ לתכנן דופן אחידה עם בינוי רגולרי יותר כלפי שתי החזיתות.

לצורך כך, מומלץ לבצע הצרחת שטחים באופן הבא:

להגדיל את הקו הכחול מדרום לכיוון רחוב הארזים ולכלול שטח של כ 200 מ"ר ביעוד דרך, כך שימשיך את הדופן הדרום מערבית בקו ישר לכיוון שד' הרצל, שטח ביעוד דרך שיצורף לתכנית ייעוד למגורים. השטח הציבורי הנ"ל יוחזר מצפון מזרח לתכנית.

פתרון הנ"ל מאפשר המשכיות של השדרה הציבורית הקיימת על רחוב שד' הרצל, מייצר חזיתות רגולריות לשני הרחובות שד' הרצל והארזים וזאת מבלי לפגוע בסך השטחים הציבוריים.

שינוי זה של המגרש יאפשר גם לתכנן את המגדל בצורה רגולרית יותר ולהתרחק מהחזית האחורית.

2. **קווי בניין** – התכנית מציעה קווי בניין של 4 מ' לחזית הצידיה ואחורית ממערב לתכנית ו 3 מ' לחזית צידית מצפון.

מאחר ומדובר במגרש לא רגולרי אשר מצמצם אפשרויות בינוי לאור צורתו, ניתן לחרוג ממדיניות תכנית מתאר 16000 לעניין קווי הבניין בחלק של קומות המסד אשר אינו גבוה במיוחד - מציע 3 קומות

ולאפשר קו בניין 3 מ' בתחומו. בתחום המגדל יש לשמור על קווי בניין של 5 מ' כלפי החלקות הסמוכות. כלפי החזיתות הקדמיות קווי בניין יהיו אפס.

3. **חניון** - התכנית מציעה כניסה לחניון תת קרקעי ממערב ובצמוד לתכנית מס' 1312867 ברחוב הארזים 4 המקודמת ע"י אותו יזם. ככל ושתי התכניות יתקדמו יחד, ועל מנת למנוע פגיעה במאפייני השכונה בתכנית של רחוב הארזים 4, כגון פריצת פתח בגדר לשימור לצורך כניסה לחניון תת קרקעי, עקירת מקבץ עצים איכותיים בחצר הרחבה הקיימת, הכניסה לחניון התת קרקעי נשוא התכנית תהיה משותפת לשתי התכניות. לצורך כך יש לסמן זיקת מעבר לרכב בכניסה לחניון התת קרקעי.

4. **עצים** - בתחום המגרש קיים מקבץ עצים בוגרים, כל העצים בתחום התכנית מוצעים לעקירה לטובת הבינוי והחניון התת קרקעי אשר מוצע בתכנית מלאה. עפ"י מפת סקר כל עצים המוצעים לעקירה הינם בעלי ערכיות נמוכה.

בחזית האחורית 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.

5. הפרשה ציבורית

שכונת בית הכרם צפויה לגדול בכאלפיים יח"ד בשנים הבאות לנוכח תהליכי ההתחדשות, לנוכח תהליכי התחדשות עירונית המתרחשים בשכונה, בהתאם לאחוזי מימוש שונים. כפועל יוצא מכך צורכי האוכלוסייה יגדלו ויש לתת לכך מענה ראוי.

נדרש להציע הפרשה מבונה בגודל של כ- 500 מ"ר בנוי, עבור צרכי חברה/קהילה, תרבות ופנאי, כגון אולם רב תכליתי/מינהל קהילתי. שטח זה יוכל לשמש לצרכי השכונה למגוון פעילויות, לאורך שעות היום. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה, ובתיאום מול המנהל הקהילתי בשכונה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.

6. **מתקנים טכניים** – פתרון אשפה יהיה בתחום המגרש, ללא נצפות לרחוב ובהתאם להנחיות המרחביות. מיקום מתקנים טכניים הכולל חדר טראפו יהיו בתת הקרקע. אין להציב דחסנית אשפה על חזית הבניין.

7. **איחוד וחלוקה** - התכנית תיערך כתכנית לאיחוד ו/ או חלוקה ללא הסכמה. יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:

א. שטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או חולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.

ב. 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.

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

ד. בפרק 6.3.1 יש להשמיט את סעיפים 1-3 ולהשאיר רק את המשפט: " השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ".

ה. השטחים הציבוריים המבונים ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.

8. הוראות ותנאים למתן היתר

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.

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

ג. ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

9. חו"ד גורמים

א. צתא"ל – התכנית תתואם מול תכנית אב לתחבורה לאור מיקומה על ציר רק"ל.

ב. מידע תכנוני – יש לפעול בהתאם להנחיות המחלקה להשלמה ותיקון המסמכים ולקבל חו"ד עדכנית.

ג. יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, איכות הסביבה, אגף תברואה, אגף נכסים, חברת חשמל, אגף תושי"ה, שפ"ע תחזוקה וגננות.

10. 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.

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

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 30

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1329770
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	יעקב פוגל
עורך התכנית :	ברלב דן
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	1.10.24
כתובת	יוסי בן יועזר 19 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30173	28	כן

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

התכנית מציעה תוספת בינוי על המאוסר בתכנית 402925, במקביל להיתר שינויים בהליך- להלן : 1. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן : 2. תוספת חניות במפלסי חנייה 13.30, -10.15, -7.00 - בהתאם לנספח הבינוי. 3. תוספת מחסן במפלס 10.15- ושינויים ביחיד 1 בהתאם לנספח הבינוי. 4. קביעת תוספת להרחבת מרפסות בקומה שנייה ושלישית. 5. קביעת בינוי לתוספת בקומה חמישית במפלס 17.15+ בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח. 6. קביעת בינוי לתוספת בקומה שישי במפלס 20.30+ בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח. 7. קביעת שטחי בינוי ל 4379.89 מ"ר מתוכם : 8. 1781.87 מ"ר שטח עיקרי ו - 482.39 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. 207.06 שטח עיקרי ו - 1908.57 שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. 9. קביעת 23 יחיד (ללא שינוי מהמאוסר). 10. קביעת קווי בניין לבניה . 11. קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית. 12. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יחיד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ד'	23	750.28	100	330% בניה מרבים

תיאור המצב הקיים
אתר בנייה לבינוי המבנה החדש.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
תכנית 402925 משנת 2018 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים ד'. התכנית אישרה תוספת 4 קומות ל 10 יחיד חדשות על המאוסר בהיתר תמ"א 38/2. קביעת 23 יחיד. סה"כ 7 קומות. היתרים : 2015/0320.00 – תמ"א 38/2 הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 4 קומות, 13 יחיד. הופק היתר בנייה. 2015/0320.01 – תכנית שינויים להיתר 2015/0320.00 הכולל תוספת מחסנים, הרחבת מרפסות ותוספת 4 קומות חדשות ובהן 10 יחיד על פי המאוסר בתב"ע 402925 – הופק היתר בנייה. 2015/0320.02 לטובת תכנית שינויים. תוספת מחסנים ותחנת שנאים. הבקשה בהליך.
עבירות בניה : אין
התייחסות למבנים ואתרים לשימור

לי"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מה. ייעוד לפי תכנית המתאר – איזור מגורים עירוני. בינוי עד 6 קומות, 240% בנייה. מו. תכנית שכונתית – תכנית אב שכונת גוננים. מדיניות רח' יוסי בן יועזר. בנייה חדשה עד 8 קומות 320% בניה מרבים. מז. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
אחרת		לי"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לי"ר	לי"ר	
מבני ציבור	לי"ר	לי"ר	
עתודות / אחר	לי"ר	לי"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1329770 – רח' יוסי בן יועזר 19, גוננים כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בניה. התכנית חלה על חלקה 28 בגוש 30173, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש: - בגוש 30173 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 28. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. במקביל לקידום תכנית זו, מקודם היתר שינויים שמספרו 2015/0320.02 ובשלב זה בהליך רישוי. יש להציג בנספח בינוי את המוצע במסגרת היתר השינויים על פי הסימונים המקובלים. בנוסף, יש לפ[רט בדברי ההסבר בהוראות התכנית את מטרת התכנית במקביל להיתר השינויים בהליך. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
2. תנאי להפקדת התכנית עידכון חו"ד מחלקת מידע.
3. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי הענין בחלקה והנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
4. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
5. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה :

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
זלצמן אפרים	מוביל תכניות אזורי	6.11.24	אפי זלצמן

מספר סידורי: 31

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1346279
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	כרמל חורי בע"מ
עורך התכנית:	דר עמוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	26/08/2024
כתובת	דרך שועפאט 112 , שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30559	42	כן

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

מטרת התכנית: הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 11 קומות מעל הכניסה ו - 6 קומות מתחת הכניסה למגורים וחזית מסחרית, בדרך שועפט 112. הוראות התכנית: - קביעת יעוד קרקע למגורים ד'. - קביעת שטחי בניה כוללים ל - 12,225 מ"ר, 6,750 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת ו - 5,475 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. מתוכם 300 מ"ר שטחים עיקריים למסחר בקומת הקרקע. - קביעת מספר הקומות ל - 11 קומות מעל הכניסה הקובעת ו - 6 קומות מתחת לכניסה הקובעת. - הגדלת מספר יח"ד מ- 4 יח"ד וקביעתן ל- 56. - קביעת קווי בניין. - קביעת השימושים המותרים למגורים, מסחר או תעסוקה. - קביעת הוראות בגין חזית מסחרית. - קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. - קביעת הוראות להריסה. - קביעת תנאים להליך הרישוי. - קביעת תנאים לתעודת גמר. - קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור, להעתקה ולכריתה.
--

13. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	56	961.26	100	7,232	752.23% בניה מירבי. מתוכם 300 מ"ר למסחר. בטבלה 5 לא מפורטים שטחי הבניה העיקריים מתחת לכניסה הקובעת. חישוב שטחים עיקריים מתחת לכניסה למגורים לפי נספח הבינוי בסך 482 מ"ר בקומה 1-.
סה"כ		961.26	100	7,232	
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים בן 3 קומות עם גג רעפים מעל דרך רמאללה וקומה אחת מתחתיה. המבנה מוצע להריסה. 4 יח"ד.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
אין תכניות תקפות בשטח המגרש. שטח ללא תכנון.					
היתרים: 1997/0166.00 – הופק היתר בניה. תוספת קומה לבניין קיים, סה"כ 3 קומות מגורים. תוספת 2 יח"ד דיור חדשות. סה"כ 4 יח"ד. סה"כ 492.78 מ"ר					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
תכנית האב לבית חנינה ושועפט קבעה את המגרש כאזור רגישות דרך שועפט. אזור רגישות הכולל מרקם אופייני של מבנים מקוריים, וילות עירוניות. באזור זה מוצע כי תכניות מפורטות יתייחסו לייחודיות המרקם, נפחי הבניה, רוחב החלקות, חתך הרחוב והמאפיינים האדריכליים של הבניינים הקיימים. מבנה היסטורי לפני 1967 שאינו מסומן לשימור.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
מח. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. מט. תכנית האב לבית חנינה ושועפט קבעה את המגרש ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, אזור רגישות. במגרש ריק מבינוי עד דונם ניתן לבנות 6 קומות ב – 160% בניה ותכסית 45%.					

נ. מדיניות רק"ל מאפשרת בחלקות עד 1.5 דונם מדיניות נפחית. תותר בניה עד 10 קומות. נא. 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	נדרש שטח בנוי במבנה לצרכי ציבור 300 מ"ר. עבור שימושי: קהילה, רווחה וחברה כגון: מועדון רב תכליתי, שלוחת מינהל קהילתי, מרכז הכשרה תעסוקתי וכד'.
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1346279 – רח' דרך שועפט 112, שועפט כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית, הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה מגורים משולב מסחר וקביעת יעוד מגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 42 בגוש 30559, מדובר בגוש בהסדר ירדני. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30559 קיימת מפת גוש ירדנית.

- בחלקה 42 קיימת תצ"ר רשומה מס' אליפסה 206/1955. - בחלקה 36 הגובלת צפונית לחלקה 42 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 640/2012. הכשרה לרישום מתאריך 12.07.2012. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שמפת הגוש ובתצ"רים. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.	
הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1346279 – שועפאט מונה תדפיס: הוראות 7, תשריט 5 1. מיקום: דרך שועפאט 112, שכונת שועפאט גוש: 30559, חלקה: 42 שטח התכנית: 0.961 דונם מצב סטטוטורי: • מצב מאושר: התכנית חלה על קרקע ללא ייעוד סטטוטורי. • מצב קיים: לפי היתר 1997/0166.00 מדובר במבנה בעל 2 קומות היסטוריות, ותוספת של קומה אחת, סה"כ 493 מ"ר קיים. לפי תצ"א ומערכת תלת מימד נראה כי קיימות בפועל 4 קומות, וכי ייתכן כי השטח למגורים יותר גדול. תיאור התכנית: התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע, הוספת שימושים, הגדלה וקביעת שטחי בניה, מספר יח"ד וקומות כמפורט להלן: ○ שינוי יעוד הקרקע: מאזור ללא ייעוד סטטוטורי לאזור בייעוד "מגורים ד." ○ תוספת שטחי בניה: תוספת של 5957 מ"ר כולל (עיקרי ושירות) מעל לקרקע לשימוש מגורים, ו- 300 מ"ר כולל לשימושי מסחר. שטח מותר למרפסות הינו 672 מ"ר. ○ תוספת קומות: 7 קומות מעל המצב הקיים. ○ תוספת יח"ד: סה"כ 56 יח"ד במצב המוצע, בהנחה כי כיום המבנה בגודל השווה ל-4 יחידות דיור, מדובר בתוספת של 52 יח"ד. התכנית מבקשת הקמת מבנה מגורים המשלב מסחר ומגורים, על ציר הרק"ל, בן 11 קומות ומעל 6 קומות מתחת לקרקע. אחוזי הבנייה לשטחים הכוללים הם כ- 700 אחוזים. לא מוצעת הפרשה ציבורית.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

4. רקע כללי:

לשכונות בית חנינא ושועפאט נערכה תכנית אב ובמסגרתה גובשה פרוגרמה. על פי תחזית גידול האוכלוסייה עד לשנת 2035, מספר יח"ד בשכונות 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 ושטחים ציבוריים פתוחים.

5. פרוגרמה לחברה הערבית

במצב המוצע בו מתוכננת תוספת של 52 יח"ד, ובהנחת גודל משק בית 4.7 נפשות, ואחוז שנתון 2.3, מדובר בתוספת של כיתת גן ילדים. צרכים אחרים כגון מעון יום ובתי ספר ייעוץ מחוץ לתחומי התכנית. בנוסף לכך, בהיבט של שטחים פתוחים, הפרוגרמה לתוספת האוכלוסייה הינה כ-730 מ"ר, בחישוב 3 מ"ר לנפש.

6. המלצת המחלקה למדיניות התכנון:

לאשר בכפוף לתנאים הבאים:

- התכנית מבקשת להוסיף 52 יח"ד דיור מעבר למצב הקיים ללא הפרשה ציבורית.
- על פי מסמך מדיניות רק"ל למגרשים קטנים מ-1.5 דונם, גובה הבנייה האפשרי באזורים אלו הוא עד 10 קומות. לכן אנו מבקשים לקבוע כי יתורו עד 10 קומות מעל הקרקע.
- בהמשך לכך, ובמידה ויופחתו שטחי המגורים בעקבות הורדת קומה אחת, אנו מבקשים כי יופרשו 300 מ"ר לטובת שטח ציבורי בתוך המבנה, בעל כניסה נפרדת ונגישה. השטח הציבורי ייועד עבור שימושי: קהילה, רווחה וחברה כגון: מועדון רב תכליתי, שלוחת מינהל קהילתי, מרכז הכשרה תעסוקתי וכו'.
- במידה ושטחי הבנייה לא יקטנו, אנו מבקשים כי ההפרשה הציבורית תעמוד על 350 מ"ר.
- יש לוודא כי יוקצו מקומות חניה בחניון התת קרקעי עבור השטח הציבורי המוצע. חניות אלו יועברו לידי עיריית ירושלים.
- יש לעגן בהוראות התכנית תיאום התכנון בשלב הוצאת היתר בניה מול האגף למבני ציבור, והעברת השטח הבנוי לידי עיריית ירושלים כתנאי לטופס 4. השטח ייבנה על ידי היזם ועל חשבון, ויועבר לבעלות עיריית ירושלים.
- יש להוסיף בהוראות התכנית הוראות הפקעה.

בכבוד רב,

עופר אהרון

מנהל המחלקה למדיניות התכנון

	לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
	לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 12: מחלקת השימור ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: 1 לאחר בחינת הבקשה וע"פ נתוני תיק התיעוד והתצלומים הקיימים, ניכר כי למבנה קיימים ערכים שימוריים המצדיקים את שימור החזית הפונה לרחוב, חזית מזרחית, וחלק מחזית דרומית מאחר והם והמבנים הסמוכים אליהם מהווים חלק מזהו השכונה והייחודיות ההיסטורית שלה. 2 לאור האמור לעיל אין מניעה להרוס את שתי הקומות המאוחרות ולהציע שימור החזית הקדמית ובינוי מעליה. יש להציע בינוי שיתרחק מהחזית הדרומית כך שתהיה נצפות לחזית מהרחוב. מאחר ומדובר על מבנה משנת 1967 עם ערכים שימוריים הן בפרטי האבן והן בצורתו הכללית ומאחר והמבנה ממוקם באזור רגישות, בו מצויים מס' מרקמי בינוי הנכללים בתחום הבינוי ההיסטורי לאורכו של הציר הראשי המייצגים את "בניית הסרט" שאפיינה את התפתחות הבינוי ההיסטורי לאורך הציר הראשי, ובאזור רגישות יש לשמר את חזיתות מזרחית ודרומית מהמבנה המקורי. ניכר כי המבנה נבנה באופן מוקפד ובדומה לסגנון ואיכות המבנים שסומנו לשימור ומסומנים בתכנית האב כבינוי היסטורי. מבנים כגון אלו מאפיינים תקופת בניה ייחודית ומעניקים לשכונה את האופי והזהות המקומית שלה. יש לציין כי בפנים המבנה לא נמצאו ערכים הראויים לשימור והוא עבר שיפוץ. המחלקה לא תתנגד לבחינת בינוי חדש והצעת תוספת קומות תוך שמירת חזיתות המבנה ההיסטורי. 3 לאור האמור לעיל אין מניעה להרוס את הקומות העליונות של המבנה (הבנייה המאוחרת). 4 לפי התשריט המוצע ישנם עצים בוגרים בחלקו הדרומי של החלקה המוצעים לעקירה (ע"פ תמונות וסקר העצים ממוספרים 1,8,10,11,12,13) בעלי ערכיות גבוהה. יש לסמנם לשימור ולהציע תכנון אשר שומר מרחק מספק מהם.		אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
	לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
	לא התקבל	אגף לשיפור פני

	העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לאשר בתנאים הערות המחלקה לתוכנית 1346279- התחדשות עירונית מבנה מגורים בשועפאט כללי התוכנית מציעה התחדשות עירונית בהתאם למדיניות רק"ל וקביעת ייעוד קרקע מגורים ד'. ההתחדשות המוצעת כוללת הריסה של מבנה קיים בן 4 קומות והקמת מבנה חדש בן 11 קומות למגורים מעל פני הקרקע (56 יח"ד) כולל חצי קומת מגורים מתחת למפלס הכניסה, 3 קומות חניה תת-קרקעית ושימושי מסחר בקומת הקרקע. התוכנית גובלת באתר טבע עירוני שדות שועפאט. חוו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 7 ומונה תדפיס תשריט 5 מעודכנים לחודש יולי, 2024. הערות לתכנון אין התאמה בין נספח הבינוי לנספח התנועה בנוגע לקומת 5-. בנספח בינוי נראה שיש קומה שלמה של חניה בקומה 5- וחצי קומת חניה וחצי שימושים טכניים בקומה 6-, ואילו בנספח תנועה מסומן שבקומה 5- יש חצי קומת חניה וחצי קומה שימושים טכניים. כל העצים בשטח התוכנית מיועדים לכריתה/העתקה. מאחר והעצים בשטח התוכנית הינם בעלי ערכיות גבוהה, יש להציג חלופת תכנון שתצמצם את הפגיעה בעצים בגבול התוכנית ותשמר אותם ככל הניתן, בייחוד בגבול הדרומי של התוכנית. הערות להוראות התוכנית נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. נבקש כי ייקבע בהוראות התוכנית כי רמפת הכניסה לחניון תקורה ככל האפשר על מנת למנוע מטרדי רעש לדיירי הבניין. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטח המסחרי לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר. כמו כן תכנית הבינוי תקצה שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, אצירת אשפה, מחזור ועוד. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי חיים. לא תותר תאורה אל עבר השטחים הפתוחים. במידה שיש צורך בתאורה בקצה השטח בינוי, היא תכונן לשטחים הבנויים, תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח וכלפי השמיים. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל חדר שנאים יהיה	המחלקה לאיכות הסביבה

הצגת היתר הקמה/ היתר סוג, כולל הצגת מרחקי בטיחות קרינה בתכנית הבינוי המפורטת (תנוחה וחתכים) ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך. תנאים להיתר בניה תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דוח אקוסטי בנושאי רעש ורעידות לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכה"ס. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח סביבתי לשלב ההקמה.	
שועפט 112 מסחר בקומת הקרקע, 55 יח"ד יש לתכנן 3 חדרי אשפה- אחד יעודי למסחר ו 2 למגורים מרחק של עד כ 12 מטר מהמשאית ברחוב התחתון, בעליון כ- 7 מטר בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת	אגף תברואה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד.	התכנית אינה מציעה הפרשה לצרכי ציבור. מספר קומות אינו תואם למדיניות.
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת שטחי מסחר בחזית מסחרית.	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		התכנית מציעה 5 מפלסי חניה על פי התקן על ציר רכבת קלה.
סביבה ונוף:		במסגרת התכנית נעקרים 7 עצים בוגרים. כל העצים בחלקה.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- התכנית מציעה הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בין 11-12 קומות. על פי מדיניות רק"ל במגרש עד דונם וחצי תתאפשר מדיניות נפחית – בינוי עד 10 קומות. יש לצמצם את מספר הקומות לעשר קומות מקסימום מעל דרך רמאללה.

2. הבניין הקיים לא סומן לשימור ושתי הקומות והתוספות המאוחרות מסתירות בפועל את הבניין ההיסטורי. לכן, למרות שמדובר באזור רגישות וחלק מהמבנה הוקם לפני שנת 1967, ניתן להרוס את הבניין הקיים לשם עיבוי הבינוי ויצירת ממשק פעיל לאורך הרחוב בציר הרק"ל. קווי הבניין לקומת המסחר יהיו אפס לכונן דרך רמאללה ו- 3 מ' לחזיתות הצדדיות, 5 מ' חזית אחורית, בהתאם למדיניות.
3. קו הבניין הקדמי כלפי ציר רק"ל ייקבע תוך הבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מ' לפחות, בקטע המשיק לחלקה. ככל שנדרשת הרחבת זכות הדרך לשם כך, היא תהיה על חשבון המגרש או קביעת זכות מעבר בתחום המגרש.
4. יסומן קו בנין נפרד ומחייב למבנה המגורים מעל קומת המסחר ובנסיגה בחזית הקדמית.
5. כל העצים בשטח התוכנית מיועדים לכריתה/העתקה. מאחר והעצים בשטח התוכנית הינם בעלי ערכיות גבוהה, יש להציג חלופת תכנון שתצמצם את הפגיעה בעצים בגבול התוכנית ותשמר אותם ככל הניתן, בייחוד בגבול הדרומי של התוכנית. יש להשמיט סימון שלושה עצים מחוץ לגבול התכנית לשימור. יש להחליף סעיף 6.1.7 שמירה על עצים בוגרים לסעיף סטנדרטי.
6. יש לשקול יצירת מעבר להולכי רגל בחלק הדרומי של המגרש בין דרך רמאללה לרחוב התחתון באמצעות סימון זכות מעבר להולכי רגל, על מנת לייצר חיבור וקיצור דרך מתחנת הרכב הקלה לחלק הפנימי של השכונה.
7. במסגרת התכנית מוצעות מרפסות החורגות מגבול המגרש. בהערות לטבלה 5 מצוין כי תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מעבר לקווי בניין קדמיים ואחוריים. יש לבטל הערה זו. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין ומחוץ לגבולות המגרש.
8. בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות התכנון, יופרשו 350 מ"ר לטובת שטח ציבורי בנוי במבנה, עם כניסה נפרדת וגנישה. השטח הציבורי יועד עבור שימושי: קהילה, רווחה וחברה כגון: מועדון רב תכליתי, שלוחת מינהל קהילתי, מרכז הכשרה תעסוקתי וכד'. ככל ויצומצמו שטחי הבנייה לעשר קומות, ניתן יהיה לצמצם את ההפרשה הציבורית ל- 300 מ"ר.
9. בהמשך לנ"ל, יש לוודא כי יוקצו מקומות חניה בחניון התת קרקעי עבור השטח הציבורי המוצע. חניות אלו יועברו לידי עיריית ירושלים.
10. יש לעגן בהוראות התכנית כי השימוש המדויק ייקבע בשלב היתר הבניה מול המחלקה למדיניות התכנון, התכנון יתואם מול האגף למבני ציבור, והעברת השטח הבנוי לידי עיריית ירושלים תהיה תנאי לטופס 4. השטח ייבנה על ידי היזם ועל חשבון, ויועבר לבעלות עיריית ירושלים.
11. יש להוסיף בהוראות התכנית הוראות הפקעה.
12. יש להציג את החלוקה לשטחי המסחר בקומת הקרקע על דרך רמאללה בנספח הבינוי ולקבוע גודל חנות מקסימלי בהוראות התכנית.

13. יקבע כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.

בינוי ואדריכלות:

14. יש לקבוע כי נספח הבינוי מנחה בלבד למעט גובה בינוי, מספר קומות, קווי בניין ומספר יח"ד.

15. יש לסמן להריסה אלמנטים הפולשים לתחום הדרך המאושרת בחזית המזרחית על דרך רמאללה.

16. 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.

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

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

19. תכנית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל-45% ובתת הקרקע ל-80%.

20. יש לציין בטבלת זכויות והוראות בניה שטחי בניה עיקריים מתחת לכניסה הקובעת. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

22. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.

23. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה בינוי, מס' קומות וקווי בניין.

איכות הסביבה:

24. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

25. ייקבע בהוראות התוכנית כי רמפת הכניסה לחניון תקורה ככל האפשר על מנת למנוע מטרדי רעש לדיירי הבניין.

26. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

27. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטח המסחרי לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר. כמו כן תכנית הבינוי תקצה שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, אצירת אשפה, מחזור ועוד.

28. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי חיים.

29. יש לקבוע בהוראות התוכנית 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.

30. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דוח אקוסטי בנושאי רעש ורעידות לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכה"ס.

31. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח סביבתי לשלב ההקמה.

חניה ותשתיות:

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

33. כל השטחים התפעוליים לרכבים כבדים (מסחר וכו') יהיו בתת הקרקע או כחלק מקורה ממסת הבינוי של המבנה המוצע על מנת להמנע מפגיעה בחזות המרחב והמטרדים הנלווים לשימוש זה, ובהתאמה להנחיות המרחביות. גם הכניסה לחניון תהיה ישירות מזכות דרך וכחלק ממסת הבינוי.

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

35. 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.

36. בהתאם לחוות דעת תברואה, יש לתכנן 3 חדרי אשפה- אחד ייעודי למסחר ו- 2 למגורים, מרחק של עד כ- 12 מטר מהמשאית ברחוב התחתון, בעליון כ- 7 מטר. יש לתאם שוב מול אגף תברואה בשלב קבלת היתר הבניה.

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

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

כללי:

39. יש להציע מחסן לכל יח"ד בגודל של 8% ועד 20 מ"ר משטח הדירה, יש למספר את המחסנים.

40. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעת עצים בוגרים בחזית המבנה הפונה לרחוב, לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.

41. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ומח' גננות-עצים ותכנון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת חשמל, תכנית אב לתחבורה.

42. תיקון התכנית על פי ההערות הטכניות.

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

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

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

45. סעיף 1.6 – יש להשמיט תכנית 62. מדובר בשטח ללא תכנון.
46. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. נספח בינוי – לתקן למנחה כשחלק מהנתונים מחייבים.
47. סעיף 1.8 – להשלים נתונים.
48. סעיף 3.2 מצב מאושר – לתקן לשטח ללא תכנון.
49. סעיף 4.1.1 – ב – לציין בחזית מסחרית בקומת קרקע על דרך רמאללה.
50. טבלה 5 זכויות והוראות בניה – יש לציין שטחי בניה עיקריים מוצעים מתחת לכניסה הקובעת. יש להשמיט הערות מתחת לטבלה לעניין העברת שטחים מעל הכניסה אל מתחת לכניסה והבלטת מרפסות זיז מעבר לקווי הבניין.
51. סעיף 6.1 – ב – יש להשמיט סעיף לעניין גמישות במפלס הכניסה הקובעת.
52. סעיף 6.1.3 – חניה – יש להטמיע סעיף חניה סטנדרטי. החניה תהיה לפי התקן התקף לעת היתר בניה ובתחום המגרש בלבד.
53. סעיף 6.1.3 – איכות הסביבה – יש להטמיע הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
54. סעיף 6.1.5 – ניהול מי נגר – יש להחליף בסעיף סטנדרטי. להשאיר חלחול 15% מינימום.
55. סעיף 6.1.6 – פיתוח ונוף – יש להשמיט סעיף לעניין בתי גידול לשפני סלע.
56. סעיף 6.1.7 – שמירה על עצים בוגרים – להחליף בסעיף סטנדרטי.
57. סעיף 7.2 – מימוש התכנית – יש לציין זמן משוער למימוש התכנית ולא סעיף פקיעת תוקף.

תשריט מצב מוצע:

58. יש לסמן את כל העצים הבוגרים בהתאם לסקר עצים.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אלחר עדן			

מספר סידורי: 32

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1144914
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	מוריה
עורך התכנית :	עליאן באסם
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	05/08/2024
כתובת	ג'בל מוקאבר דרך ג'בל מוכבר, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30926	52	לא
30926	72	כן
30926	70	לא
30926	99	לא
30926	94	לא
30926	93	לא
30926	90	כן
30926	97	לא
30926	89	לא
30926	104	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 10 תשריט 11

התכנית מציעה הרחבה ושדרוג דרך ג'בל מוכבר, להלן עיקרי הוראותיה : 1. קביעת הוראות לשם הרחבת דרך קיימת והסדרתה. הוראות אלו כוללות הקמת מתקני דרך, מבני דרך, תעלות, גדרות, קירות תומכים, וכל עבודה הנדסית נוספת הנדרשת לשם הקמתה ותחזוקתה של הדרך. 2. קביעת הוראות להריסת גדרות שסומנו בתוכנית, המצויים בתחום שטח התוכנית הנדרשים לצורך ביצוע הדרך ושדרוגה על כל מתקנים. 3. הוראות בדבר שימור, העתקה ועקירה של עצים. 4. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דרך ו/או טיפול נופי		2919.72	11.98	
דרך מאושרת		13577.47	55.69	
דרך מוצעת		4957.78	20.34	
שטח ציבורי פתוח		2923.66	11.99	
סה"כ		24,378.63	100	
תיאור המצב הקיים				
מרבית שטח התכנית חל על כביש קיים, שמיועד להרחבה				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 2691 משנת 1987 שייעדה את השטח לדרכים ולשטחים ירוקים פתוחים.			
היתרים : לא קיימים במערכת העירונית היתרי בנייה			
עבירות בניה : לא קיימים במערכת העירונית היתרי בנייה			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נב. ייעוד לפי תכנית המתאר- לפי תכנית המתאר חלק משטח התכנית נמצא בתחום שטחים פתוחים וחלק שני נמצא בתחום אזור מגורים עירוני, בינוי עד 4 קומות. נג. תכנית שכונתית- לא קיימת תכנית נד. תקן חנייה עירוני- נמוך.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	כן	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתכנון בר קיימא לתכנית 1144914 - דרך ג'בל מוכבר - כללי - התכנית הינה תכנית להרחבה והסדרה של כבישים בשכונת ג'בל מוכבר. - התכנית מצויה בתחום אתר טבע עירוני בית סחור (מערב). - מרבית שטח התכנית חל על כביש קיים, שמיועד להרחבה על חשבון שטחים מופרים לאורכו. מקטע קצר של כביש מתוכנן בשטח בייעוד מאושר לשצ"פ, שכיום הינו שטח מופר כמעט לחלוטין. - הערות המחלקה מתייחסות לתשריט מצב מוצע במונה תדפיס 10, הוראות התכנית במונה תדפיס 11 ונספח תנועה מיולי 2024.

6. להלן הערות המחלקה לתכנון המוצע: 7. נבקש הכנת סקר טבע מקדמי על פי הנחיות תכנית המתאר לטבע עירוני מס' 292870 כתנאי להפקדת התכנית. 8. הכביש המתוכנן עובר בשטח עם טופוגרפיה מורכבת, וחוצה מספר גאיות. נבקש הצגת חתכי רוחב ואורך. 9. נבקש הכנת נספח ניקוז לתכנית ובחינת חלופות להסדרת החציות של ערוצי זרימה לאורכו, תוך מתן עדיפות לחלופות גישור במידת האפשר ושילוב אמצעים למיתון זרימות ומניעת התחתרות וסחף קרקע. 10. נבקש הצגת תכנית פיתוח נופי לכביש, תוך התחשבות בתנועת הולכי רגל ואופניים לאורכו, הצללה מספקת ונקודות עצירה ומנוחה לאורך התוואי, וכן תכנון עקרוני לקו המגע עם השטח הפתוח. 11. נבקש לקבל מאזן עודפי עפר ראשוני. באם מתוכננים יותר מ-50,000 מ"ק של עודפי עפר, נבקש הכנת נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי וסימון שטחים לאתרי ויסות זמניים בתשריטת התכנית על פי הצורך. 12. התכנון המוצע בנספח התנועה כולל ביטול דרכים קיימות. הדרכים המבוטלות מסומנות בתשריטת מצב מוצע כדרך ואו שיקום נופי. אם אין כל צורך בדרכים אלו, נבקש לשנות את הסימון בתשריטת מצב מוצע לשצ"פ עם סימון דרך לביטול, וכן להציג תכנון נופי עקרוני לשיקום השטחים כשטחים טבעיים ככל הניתן. 13. הערות להוראות התכנית: 14. נבקש כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה. 15. נבקש להטמיע בהוראות התכנית הנחיה כי תכנית הפיתוח המפורטת להיתר תציג את תכנון קו המגע עם השטח הפתוח, תוך נקיטת אמצעים לצמצום השפעות שוליים על שטחי אתר הטבע העירוני בשלב הקבע ומניעת פגיעה בערכי טבע ובשטחים טבעיים בזמן העבודות. 16. ייתכנו הערות נוספות להוראות התכנית לאחר השלמת המסמכים המבוקשים. 17. הערה טכנית: בטבלה 3.2 אין התאמה בין סך השטחים במצב המאושר לסך השטחים במצב המוצע. 18. הערה טכנית: בטבלה בסעיף 1.7.1 נספח התנועה מסווג כמסמך מחייב, למרות שבסעיף 4.2.2 נכתב כי הנספח הינו מנחה בלבד.	
מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 7 שינוי יעודי קרקע לצורך סלילת כביש ג'בל מוכבר תכנית ביוזמה עירונית. על התכנית לכלול סעיף הפקעה. הערה: נבדק ונמצא כי קיים סעיף הפקעה	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
שינוי יעודי קרקע לצורך סלילת כביש ג'בל מוכבר אנו מתנגדים לתכנית המוצעת. יש לבדוק איך אפשר לא לפגוע בשטחים הירוקים המוצעים בתכנית.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
תוכנית 1144914	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון

תנועה	מוצע הרחבת דרך ג'בל מוכבר על מנת להתאים לנפחי התנועה העתידיים אין התנגדות לתוכנית על בסיס תכנון מפורט ומאושר. בכפוף לאישור צוות בקרה תכנון פיזי
אגף שפי"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	התכנון הפיזי שהועבר למח' מקובל לשלב ה תב"ע . ל צוות בקרת תכנון פיזי אין מניעה לקידום תכנית התב"ע בכפוף לתיאום עם התכנון המפורט , ובכפוף לאישור הסדרי התנועה.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	פיתוח והסדרת הרחוב הקיים וכן שיפור המרחב הצבורי	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	הסדרת כביש לגישה יעילה בטוחה	
סביבה ונוף:	הסדרת הרחוב וביטול העקומה הקיימת	
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת להסדיר את דרך ג'בל מוקבר.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מבקשת להסדיר את הדרכים וביטול העקומה הקיימת והסדרת הצומת. כל זאת לצורך
שיפור המרחב הציבורי לטובת תושבי השכונה. התכנית נבחנה ע"י אגף תושי"ה ואושרה לקידום.

להלן הערות להשלמה לצורך הפקדת התכנית :

איכות הסביבה :

2. יש להוסיף כתנאי בתהליך הרישוי, להלן :
3. קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה.
4. הכנת סקר טבע מקדמי על פי הנחיות תכנית המתאר לטבע עירוני מס' 292870.
5. הכביש המתוכנן עובר בשטח עם טופוגרפיה מורכבת, וחוצה מספר גאיות. יש להציג חתכי רוחב ואורך.
6. הכנת נספח ניקוז לתכנית ובחינת חלופות להסדרת החציות של ערוצי זרימה לאורכו, תוך מתן עדיפות לחלופות גישור במידת האפשר ושילוב אמצעים למיתון זרימות ומניעת התחתרות וסחף קרקע.
7. הצגת תכנית פיתוח נופי לכביש, תוך התחשבות בתנועת הולכי רגל ואופניים לאורכו, הצללה מספקת ונקודות עצירה ומנוחה לאורך התוואי, וכן תכנון עירוני לקו המגע עם השטח הפתוח.
8. קבלת מאזן עודפי עפר ראשוני. באם מתוכננים יותר מ-50,000 מ"ק של עודפי עפר, נבקש הכנת נספח מנחה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי וסימון שטחים לאתרי ויסות זמניים בתשריט התכנית על פי הצורך.
9. הצגת תכנון נופי עירוני לשיקום השטחים כשטחים טבעיים ככל הניתן.
10. תכנית הפיתוח המפורטת להיתר תציג את תכנון קו המגע עם השטח הפתוח, תוך נקיטת אמצעים לצמצום השפעות שוליים על שטחי אתר הטבע העירוני בשלב הקבע ומניעת פגיעה בערכי טבע ובשטחים טבעיים בזמן העבודות.
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.

הערות טכניות

12. בטבלה בסעיף 1.7.1 נספח התנועה מסווג כמסמך מחייב, למרות שבסעיף 4.2.2 נכתב כי הנספח הינו מנחה בלבד. יש לתקן בתיאום מול מח' תכנון עיר.
13. בטבלה 3.2 אין התאמה בין סך השטחים במצב המאושר לסך השטחים במצב המוצע.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
		6/11/24	

מספר סידורי: 33

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1319805
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	סגל יחיאל
עורך התכנית :	פרוס קרלוס
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	28/07/2024
כתובת	פרופ' אבנר חי שאקי , גילה רחוב אבנר חי שאקי במורדות שכונת גילה

גוש	חלקה	בשלמות
30962	77	כן
30962	81	לא
30962	95	כן
30962	11	לא
30962	76	כן
30962	92	לא

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

מטרת התכנית : הקמת מבני מגורים במורדות שכונת גילה עקרי והוראות התכנית : 1. שינוי מערך ייעודי הקרקע: ממגורים ג' למגורים ד', ומ'מגורים ומסחר' למגורים ד', הכולל שימושי מסחר ומבני ציבור. 2. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ושטחי בניה עבורם. 3. קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בניין, מס' קומות, מס יח"ד ושלבי ביצוע. 4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי. 5. קביעת זכויות והוראות להפרשות מבונות במגרשי המגורים. 6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה. 7. קביעת הוראות לעניין חניה ומתקנים טכניים. 8. קביעת הוראות לפיתוח הקרקע בסביבת התכנית. 9. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה.
--

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'	118	2,654.14	83.94	14,117 מ"ר	כ-532% בנייה מרביים
שצ"פ	-	507.97	16.06		
סה"כ	118	3,162.12	100		
תיאור המצב הקיים					
שטח התכנית ללא בינוי.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 13157 – משנת 2012. קובעת את יעוד השטח בחלקות 76 ו-77 (מגרשים 138-139) למגורים ג' - בשטח כולל בסך 1,966 מ"ר. ובחלקה 95 (מגרש 452) מיועדת לאזור מגורים ומסחר - בשטח 859 מ"ר. וייתר השטח מיועד לפארק/גן ציבורי ולשצ"פ. סך זכויות מאושרות הינם 3,075 מ"ר, מתוכם 2,975 מ"ר למגורים, וסך של 35 יחיד בכלל המגרשים. ו-5 קומות מעל הכניסה הקובעת.			
היתרים: לא נמצאו נתונים במערכת.			
עבירות בניה: לא נמצאו נתונים במערכת.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נה. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000-אזור מגורים ג' לפי תכנית כוללת. נו. התייחסות לתבנית הבנייה- אזור ללא ציפוף. נז. תכנית שכונתית-אין תוכנית שכונתית. נח. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם. אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם. רגישות נופית - סביבתית גבוהה.	
תמ"א 1		תואם.	
תמ"א 18		תואם.	
אחרת		-	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ		כן.	
מבני ציבור		כן.	
עתודות / אחר	ל"ר.		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל

לא התקבל	אגף תברואה
תאריך 20/8/2024 בודק – עמרי אדר חוו"ד תוכנית מס' 1319805 מונה תדפיס הוראות 9 מונה תדפיס תשריט 7 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30962 חלקה 95 – העתק רישום מפנקס השטרות בבעלות מדינת ישראל וחכירה ל ביאליק האם מקובצת בית ירושלמי בע"מ מתאריך 20/1/2015. שטח החלקה 859 מ"ר. גוש 30962 חלקה 77 – העתק רישום מפנקס השטרות בבעלות מדינת ישראל וחכירה ל ביאליק האם מקובצת בית ירושלמי בע"מ מתאריך 20/1/2015. שטח החלקה 971 מ"ר. גוש 30962 חלקה 76 – העתק רישום מפנקס השטרות בבעלות מדינת ישראל וחכירה ל ביאליק האם מקובצת בית ירושלמי בע"מ מתאריך 20/1/2015. שטח החלקה 966 מ"ר. גוש 30962 חלקה 81 – העתק רישום מפנקס השטרות בבעלות מדינת ישראל מתאריך 20/1/2015. שטח החלקה 7682 מ"ר. גוש 30962 חלקה 11 – העתק רישום מפנקס השטרות בבעלות מדינת ישראל מתאריך 19/3/2008. שטח החלקה 5713 מ"ר. גוש 30962 חלקה 92 – העתק רישום מפנקס השטרות בבעלות מדינת ישראל מתאריך 20/1/2015. שטח החלקה 1636 מ"ר. נכסים קיים נכס 10321 בחלקות 81,11,92. שטחים אין שטח בבעלות עירונית או מופקע במצב נכנס, מגרשי השצ"פים רשומים בבעלות מדינת ישראל. הערות הנכסים 1. ניתן לבצע רישום בתלת ממד רק בחלקות/גושים מוסדרים, לכן במצב הקיים אין אפשרות לביצוע רישום תלת ממדי. 2. בסעיף 4.1.2 ד' בינוי - יש למחוק את סעיפים 7 ו-8, אין לחרוג עם מרפסות מחוץ למגרשי המגורים לתחום מגרשים ביעוד ציבורי. לא תותר החדרה של עוגנים בשטחים ציבורים ללא אישור ותיאום מול הגורם הרלוונטי בעירייה (שפ"ע, תושי"ה, נכסים). 3. יש להוסיף סעיף רישום על שם העיריה : 4. תנאי להוצאת היתר בניה- יהיה רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) חלוקה ו/או רישום מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.	אגף נכסי עיריה

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

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

הפקעה

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

5. השטחים המבונים המיועדים לצרכי ציבור יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון עיר, יש לכלול את הסעיפים הבאים בהוראות התכנית:

בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

בתא שטח מספר _____ תבנה כיתת גן בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה _____ מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ_____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון: טיפת חלב בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים: גן הילדים, החצר ושטח לשימושי קהילה/רווחה.

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 כניסוח 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, 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.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1319805 – מורדות גילה – מגורים בפארק כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מבני מגורים במורדות שכונת גילה ושינוי יעוד לאזור מגורים ד' ושצ"פ. התכנית חלה על חלקות 76-77,95 וחלק מחלקות 11,81,92 בגוש 30962, מדובר בגוש שומה. יש לתקן בתקנון: - התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד. היות וגוש 30962 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקה התלת ממדית, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד משום שאינן ברות ביצוע. יש למצוא פתרון רישומי/תכנוני אחר לעניין החניות מתחת לשצ"פ. לידיעה – תמ"ר אשר תוגש בגוש לא מוסדר תדחה היות ואינה ניתנת לרישום. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה 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 הרישום 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. יש לתקן בפרק 6.2.2:

- בס' 1 - באמצעות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה ניתנת הסמכות לרשות המקומית להפקיע שטח, הליך רישום באמצעות הפקעה בוחן האם הרשות המקומית מחויבת בתשלום פיצויי הפקעה או האם היא פתורה מכך, לכן יש להפריד בין רישום לפי פרק ג' לפרק ח'. פרק ח' לחוק התכנון והבנייה קובע הפקעה ומדובר ברישום אחר בו הרשות המקיעה בוחנת האם היא פתורה מתשלום פיצויי הפקעה. לכן, במקרה של העברה ללא תמורה אין להפנות לפרק ח' ורישום השטחים הציבורים יעשה ע"פ טבלת האיזון והקצאה מכח פרק ג' - במקרה זה יש להשמיט את המשפט "...בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.." - יש להשמיט את סעיפים 2-7. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 11 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1613/2006 הרשומה מתאריך 07.04.2008. - בחלקות 76-77,81,92,95 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 640/2013 הרשומה מתאריך 02.02.2015. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים. 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, במתכונת הנוכחית לא ניתן לאשרה היות ואינה ניתנת לרישום.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
יום ראשון 11 אוגוסט 2024 אל: גב' לאה הלל – מתכנתת אזורית, המחלקה לתכנון העיר מאת: מתכנן ערים, המחלקה למדיניות תכנון הנדון: חוות דעת לתב"ע 1319805, גילה [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 9 ולגרסת תשריט מוצע 7 מתאריך 15.7.2024] 1. המקום: שטח במורדות גילה מערב, רח' אבנר חי שאקי, גוש 30962 חלקות 76, 77 ו-95 וחלק מחלקה 81. שטח התכנית 3.162 דונם. 2. מצב סטטוטורי: בשטח מאושרת תכנית 13157, לפיה חלקות 76 ו-77 מיועדות לאזור מגורים ג' - מגרשים 138-139 בשטח כולל בסך 1,966 מ"ר; וחלקה 95 מיועדת לאזור מגורים ומסחר – מגרש 452 בשטח 859 מ"ר; יתרת השטח מיועדת לפי תב"ע 13157 לפארק/גן ציבורי ולשצ"פ. להלן נתונים לגבי הבינוי במגרשים הסחירים במצב המאושר: מגרש מס' יח"ד שטח בנייה עיקרי (מ"ר)	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

שטח בנייה כולל (מ"ר)	
קומות מעל/ מתחת לכניסה	
138	
12	
870	
1,835	
5 מעל / 1 מתחת	
139	
12	
870	
1,835	
5 מעל / 1 מתחת	
452	
11	
870 (מתוכם 100 מ"ר למסחר)	
1,835	
5 מעל / 1 מתחת	
סה"כ	
35	
3,075 (2,975 למגורים)	
5,505 מ"ר	
3. מצב מוצע:	
שינוי ייעוד הקרקע למגורים ד' – תא שטח 100 בשטח 2,654 מ"ר; ולשצ"פ – תאי שטח 101-103 בשטח כולל בסך 508 מ"ר (101 - 314 מ"ר; 102 - 23 מ"ר; 103 - 171 מ"ר). הקמת שלושה מבני מגורים חדשים בגובה 6-8 קומות מעל לכניסה הקובעת, הכוללים שטחי מסחר, שימושים נלווים למגורים ושטח ציבורי בנוי שלגביו מצוין כי ישמש למבני תרבות / טיפת חלב. בתא שטח 100 מוצע שטח בנוי כולל בסך 22,617 מ"ר, מתוכם 14,117 מ"ר שטח מרבי (532% בנייה) ו-12,084 מ"ר עיקרי, מתוכם שטח עיקרי למגורים 11,227 מ"ר, 697 מ"ר למסחר ו-160 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור. מדובר בתוספת שטח עיקרי בסך 8,849 מ"ר לשטח הסחיר (מגורים ומסחר). מוצעות סה"כ 118 יח"ד, תוספת של 83 יח"ד על המאושר. צפיפות של 44 יח"ד לדונם.	

התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת-מימד בתאי שטח 101-103 המיועדים לשצ"פ. 3. הערכת התכנית : 4. 5. מבירור לגבי צרכי הציבור הנדרשים באזור עולה כי נדרש חלל עבור פעילויות חברתיות של המינהל הקהילתי כגון חוגים, מועדון רב-תכליתי וכיו"ב. לפיכך יש להקצות שטח ציבורי בנוי בסך 400 מ"ר לשימושי חברה, קהילה ותרבות. 6. הבינוי המפורט של השטח הציבורי יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ומינהל חברה ופנאי. בין השאר יש למקם את השטח הציבורי בקומת הקרקע ויש לתכנן לו כניסה נפרדת. 7. יש לציין כי תנאי להיתר ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. 8. 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". 9. כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטח בנוי לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטח זה והעברתו לחזקת העירייה. 10. התכנית מציעה חניון מתחת לשטח המיועד לשצ"פ. יש לקבל התייחסות לנושא זה מצוות אדריכל העיר, לרבות בעניין עומק קרקע מינימלי הנדרש לצורך נטיעת עצים בוגרים. 11. יש לשנות את מיקום השצ"פ החדש המוצע בתא שטח 103 לכיוון הגבול הצפוני של התכנית על מנת להצמידו לשצ"פ המאושר הסמוך בחלקה 92 ולהפכו לאפקטיבי. 12. התכנית כוללת שטח המיועד לפארק/גן ציבורי במצב הקיים – חלק מחלקה 81. במצב המוצע השטח מיועד לשצ"פ אבל התכנית מציעה בחזית הפונה אליו קו בניין 0, ובתוך כך מצוין בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ד' כי "תותר החדרת עוגנים לכלונסאות מתחת לשטחים ציבוריים הסמוכים לחלקה" (ס"ק 7), וכן "תותר הבלטת מרפסות בעומק של 1.5 מ' מעבר לקו בניין" (ס"ק 8). יש לבטל סעיפים אלה ולקבוע קו בניין בהסגה כנדרש. בכבוד רב, גיל נדן	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושביה - צוות בקרת תכנון תנועה
חוות דעת שמאים 2024/116 גילה-מורדות גילה - מגורים בפארק	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	מתכנן אזורי/שכונתי
- הכניסה מרחוב אבנר חי שאקי אל השימושים השונים במתחם, תהא כניסה נגישה. - יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, אל שטח הציבורי הבנוי. לאחר השלמת הפתרון, נדרש לקבל חו"ד נוספת. - נדרש לבטל את מיקומן של החניות הנגישות בתחום הדרך ולהעבירן אל החניון התת-קרקעי. - לאורכו של רחוב אבנר חי שאקי, תהא מדרכה רציפה. - 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

אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	תוספת יחידות דיור	גובה חורג ביחס לבניינים שמאחור ובניגוד להחלטה בתכנית המאושרת לכל המתחם
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית חורגת מהמדיניות שנקבע בשכונה במסגרת התכנית המאושרת לפיה מפלס הגגות בבניינים הנמוכים לא יעברו את מפלס קומת הקרקע של הבניינים ברחוב מעליהם, יחד עם זאת במיקום זה הסיטואציה שונה מיתר החלקות בבניינים בשכונה הקיימת מכיוון שהבניינים ממערב פונים לשני כיוונים והחזית הראשית של הבניינים פונה לכיוון מערב שם נשמר עיקרון זה, וההפניה של הבניינים לכיוון התכנית הם של החזית האחורית של חדרי שניה והמרחק עד לפרוייקט הוא של כמה עשרות מטרים.
2. לאור החשיבות של תוספת יחידות דיור ניתן לאשר את תוספת הקומות המוצעות בתנאים בכפוף לשיפור המרחב הציבורי, השטחים הציבוריים והשימושים המוצעים בהתאם לסעיפים לעיל.
3. התכנית מציעה שצ"פ בתא שטח 103 בחזית המסחר, מדובר בשטח בחזית המסחר ואין כל הגיון ששטח זה יוגדר כשטח ציבורי פתוח מבחינת גודלו ומיקומו, יש לבטל את השצ"פ ולהציע במקום זיקת הנאה לציבור ככיכר עירונית.
4. לאור גובה הבניינים המוצע יש לוודא כי קיימת מדרכה רחבה ברוחב של 3.5 מטרים בחזית הבניינים בייעוד דרך.
5. לאור חוות דעת מחלקת נכסים (היות וגוש 30962 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקה התלת ממדית, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד משום שאין ברות ביצוע) לא ניתן להציע רישום בשכבות ולכן יש לצמצם את הקו הכחול ולא לכלול את השטח הציבורי הפתוח בחלק המערבי של התכנית.
6. בהתאם להתנגדות של המנהל הקהילתי בתכנית סמוכה של חדר הטרנספורמציה יש להציע מעבר כולל מעבר מכני (מעלית או דרגנוע) בין רחוב ברוכי לרחוב חי שאקי. מעבר אשר חסר

ונצרך עד מאוד בשכונה – המעבר יפותח בתחום השצ"פ מצפון (חלקה 92)

7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח המעבר כולל המכני ותנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע בפועל.
8. לאור העובדה שמדובר באזור מגורים המרוחק ממרכז השכונה יש להציע קומת תעסוקה בקומות המסד שיאפשרו מיקום משרדים / קופות חולים לטובת אזור המגורים החדש.
9. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון וצרכי הציבור הנדרשים באזור עולה כי נדרש חלל עבור פעילויות חברתיות של המינהל הקהילתי כגון חוגים, מועדון רב-תכליתי וכיו"ב. לפיכך יש להקצות שטח ציבורי בנוי בסך 400 מ"ר לשימושי חברה, קהילה ותרבות.
10. הבינוי המפורט של השטח הציבורי יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בניה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ומינהל חברה ופנאי. בין השאר יש למקם את השטח הציבורי בקומת הקרקע ויש לתכנן לו כניסה נפרדת.
11. השטחים הציבוריים יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעים בתכנית.
12. יש לציין כי תנאי להיתר ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
13. 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".
14. לא יסומנו עצים לעקירה או לשימור מחוץ לקווי החול של התכנית.
15. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע ברחוב הראשי שהוא רחוב חי שאקי וכל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם כולל טבלה 5 ומספר הקומות המבוקש.
16. 20 אחוז מיחידות הדיור יהיו בשטח מקסימלי של 55 מ"ר בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
17. סעיף א מתחת לטבלה 5 לעניין חישוב קירות יבוטל, והנושא יפתר בהתאם לתקנון בשלב היתר הבניה.
18. סעיף ז לעניין גמישות של 10 אחוז ביחידות הדיור יבוטל.
19. תנאי להוצאת היתר בניה- יהיה רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
20. חלוקה ו/או רישום
21. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
22. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
23. 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.
24. הפקעה
25. 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.
26. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון :

27. איחוד וחלוקה :
28. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
29. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.
30. 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.
31. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד!
32. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
33. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
34. ייקבע 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.
35. ייקבע 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.
36. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום הוראות התכנית בהיבטים סביבתיים עם המחלקה.
37. יש לקבוע כי קירות התמך ידורגו באופן שמאפשר נטיעות ופיתוח שטח ועד גובה של 3 מ'.
38. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית.
39. שלביות הביצוע תקבע בהינף אחד.
40. יש לתאם את פתרון פינוי האשפה ועם אגף תברואה ולהוסיף הוראות בהתאם.
41. 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 ויצילו את שילובם בתכנון הבניין.
42. 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.
43. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים ציבוריים אלא ישולבו בתת הקרקע בשטח המיועד למגורים.
44. תנאי להיתר בנייה יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית.
45. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
46. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: גיחון, כבאות, חח"י, רשות העתיקות, שפ"ע, תוש"ה, תברואה, והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.

47. שליחת הודעות אישיות לדיירים בחלקות המגורים בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים ממערב.

48. 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.

49. 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: 34

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1293349
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	דוד עשור – י.ז. עשור תשתיות בע"מ
עורך התכנית :	שחר רודריג
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	7.10.24
כתובת	שכונת גבעת המטוס, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
31657	7	לא
31657	6	לא
31657	14	לא
31657	4	לא
31657	5	לא

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

מטרת התכנית: איחוד המגרשים והקמת 2 מבני מגורים, בגובה מקסימאלי של 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, סה"כ 26 יח"ד. עיקרי והוראות התכנית: 1. הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים במגרש 191 (19A) ומגרש 20 לתא שטח אחד. 2. קביעת שטחי בנייה ל סך של 3,837 מ"ר, מתוכם : 2,231 מ"ר עיקרי ו- 956 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו- 650 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. 3. הקמת 2 מבני מגורים, בגובה מקסימאלי של 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת). 4. קביעת 26 יח"ד סה"כ ב2 מבני המגורים (תוספת של 5 יח"ד ביחס למאושר). 5. הקמת חניון תת"ק משותף לשני המבנים. 6. קביעת קווי הבניין בשטח התכנית. 7. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי. צפיפות הבינוי המתקבלת היא 20 יח"ד לדונם, ושטח ממוצע של 85 מ"ר ליח"ד.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב'	26	1,328.72	100	כ-240% בנייה מרביים.
				3,187 מ"ר

תיאור המצב הקיים														
השטח ריק מבינוי.														
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית														
תכנית 979336 משנת 2022 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים ג'.														
הגדלת שטחי הבנייה המירביים עבור שטחי שירות עיליים/מעל מפלס הכניסה הקובעת, במגרשי המגורים שבתכנית, עפ"י הוראות סעיף 62א(א)(16) לחוק התכנון והבניה.														
הגדלת שטחי הבנייה המירביים עבור שטחי שירות תת-קרקעיים במגרשי המגורים שבתכנית, כמותר עפ"י הוראות סעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה.														
התרת תוספת של קומה אחת לכל מגרשי המגורים שבהם אושרו 4 קומות מעל הכניסה הקובעת בתכנית מס' 14295/מק, והתרת תוספת של שתי קומות לכל מגרשי המגורים שבהם אושרו 5 קומות ומעלה בתכנית מס' 14295/מק, הכל כמותר בהוראות סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.														
שינוי הוראות איחוד וחלוקה שנקבעו בתכנית מס' 14295/מק, תוך קביעת הוראות לאיחוד מספר מגרשים, בהסכמה.														
תכנית מק' 14295 משנת 2014 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים ב'.														
התכנית קבעה הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים וקביעת הוראות בינוי ופיתוח בשכונת גבעת המטוס. התכנית חלה על בתחום מגרשים 19A (191), ו-20.														
להלן טבלת זכויות מתכנית 979336:														
יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כולליים (%)	תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מירבי	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מלל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ג'	מגורים	661	1008	297.2	275	1580.2	239	45	45	11	16.6	27.7	8	2
מגורים ג'	מגורים	667	914	283.4	250	1447.4	217	45	45	10	15	27.7	8	2
היתרים:														
לא נמצאו נתונים המערכת העירונית.														
עבירות בניה:														
לא נמצאו נתונים במערכת העירונית.														
התייחסות למבנים ואתרים לשימור														
ל"ר.														
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות														
נט. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני מוצע.														
ס. תכנית שכונתית – מדיניות גבעת המטוס דרום.														
בתכנית שתוגש במתחם ריק מבינוי, ששטחו מעל דונם, ניתן יהיה להציע הקמת מבנים בגובה של עד 6 קומות ובהיקף בינוי של עד 240% בנייה מרביים.														
סא. תקן חנייה עירוני – גבוה.														
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30														
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית														
תמ"א 35													תואם.	

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	גבעת המטוס מדובר ב 26 יח"ד אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש 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 מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. 4. יש לעשות הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמליים בחניות הבניין. 5. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור. 6. תנאי למתן טופס 4 ביצוע שצפים בכל המתחם. 7. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 8. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	אין התנגדות לתוכנית המוצעת. במידה ותופשר הפרשה לצורכי ציבור, נדרש לקבל חו"ד נוספת.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף תברואה	שיטת פינוי האשפה באמצעות עגלות אשפה לא יותר מ 4 עגלות בכל מתקן לכל 6 יח"ד עגלה 1

המרחק בין רכב הפינוי למתקן האשפה לא יעלה על 12 מטר בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקביעת מיקום מתקן האשפה וכמות העגולת	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1293349 – מגרשים 19-20 בגבעת המטוס כללי - מדובר בתכנית לאיחוד מגרשים והקמת 2 מבני מגורים, בגובה מקסימאלי של 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, סה"כ 26 יח"ד. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים ג' שנקבע בתכנית 979336 לאזור מגורים. התכנית חלה על חלק מחלקות 4-7,14 בגוש 31657, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 31657 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 10.01.2022 הקבעה את גבולות חלקות 4-7,14. - בהתאם לתכנית מק/14295 הוכנה תצ"ר מס' אליפסה 985/2022 הכשרה לרישום מתאריך 10/2022. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות תואמים לגבולות החלקות שבמפת הגוש וכן הקו הכחול תואם לגבולות חלקות ארעיות [6] ו-[7] מתצ"ר 985/2022. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	הגדלת אחוזי בנייה בהתאם למדיניות	התאמה לחזון העיר
	תוספת יח"ד	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	חניון תת"ק משותף ל-2 המבנים	תשתיות ותחבורה:
אין התייחסות לשתילת עצים		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. למרות המדיניות המעודכנת לאזור המאפשרת 240 אחוז בשש קומות, התכנית מציעה 8 קומות לפי המצב המאושר, דבר זה הינו מקובל, אך נדרש לתקן את מס' הקומות מאחר ובטבלה 5 שבתקנון מצויין 8 קומות, ו 7 קומות בנספח.
2. התכנית מציעה תכנון לא יעיל של שני בניינים הכוללים 2 יחידות דיור בלבד וגרעינים נפרדים, נספח הבינוי אומנם מנחה אך יש לקבוע כי ככול וייבנו 2 בניינים יש לשמור על מרחק של שישה מטרים

- ביניהם בנוסף לאור השינוי בשטחי שרות בשתי החלופות מומלץ לקבוע את כל שטחי הבניה כעיקריים ללא הפרדה בין שטח עיקרי לבין שטח שרות.
3. לאור העובדה שהתכנית מציעה תוספת של 5 יחידות דיור בלבד בתכנית לא נדרשת הפרשה מבונה לצורכי ציבור.
4. לא תתאפשר העברת שטחים מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת – יש לבטל בהתאם את הערה ה'.
5. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך, תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר.
6. הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות שטחי המרפסות.
7. נראה מהחתכים כי חלק ממפלס החניון בבניין B נמצא בחלקו מעל לקרקע, דבר היוצר קירות תמך לרחוב, יש להוריד את כל מפלס התת"ק אל מתחת לקרקע.
8. תכנית החניון התת קרקעית תהיה עד 80 אחוז משטח התכנית ותוצע אדמה גננית בעומק של 1.5 מטר לצורך נטיעת עצים בגורים בתחום התכנית. לחילופין היות ומדובר על חלקה קטנה ניתן יהיה לאפשר תכנית של 100 אחוז תוך מתן מענה לחלחול מי נגר בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בשלב ההיתר.
9. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש להציע כתנאי בהליך הרישוי נטיעות עצים בוגרים בהיקף של כל 50 מ"ר פנוי מבינוי. תנאי לטופס אכלוס ביצוע הנ"ל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
10. תנועה וחנייה:
- א. יש לתאם את כל נושא החנייה עם אגף תושי"ה ולקבל חוות דעתם כתנאי להפקדת התכנית.
- ב. הכניסה לחניון מוצעת בין 2 הבניינים ואינה מקורה, יש למקם את הכניסה מהצד המערבי שבתכנית, כמו"כ, יש לקרות כמה שניתן את רמפת החנייה ולהימנע במופע גלוי. יש להציע גינן מעל קירוי הרמפה. יודגש כי תוצע כניסה אחת לחניון, יש לבטל בהתאם את סעיף 6.1.1(2).
11. יש לתאם בשלב קבלת ההיתר את מיקום האשפה וגודל החדר מול אגף תברואה.
12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
13. בהתאם לחוות דעת שפ"ע:
- א. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.
- ב. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
- ג. לתקן את סעיף 4.1.1 השימוש היחיד המבוקש הוא מגורים, כל הפירוט הרשום מיותר ויש לבטלו כי לא מדובר על שמושים אחרים.
14. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
15. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
16. תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות: אגף תושי"ה והמח' לאיכות הסביבה.
17. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
18. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
19. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך

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

הערה :

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	בוחן תב"ע	05.11.24	

מספר סידורי: 35

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1225895
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	אברהם גוטסמן
עורך התכנית:	קימל אשכולות מיכל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	09/07/2024
כתובת	פארן 4, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
	57	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

הריסת בניין קיים בן 5 קומות ו 63 יח"ד והקמת 3 מבנים חדשים בני 11 קומות ו 181 יח"ד סה"כ במסלול של התחדשות עירונית. בין היתר, התכנית מציעה מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע ובתת הקרקע, שטח מבונה לטובת מבני ציבור, 4 קומות חניה תת קרקעיות.

עיקרי הוראותיה:

1. קביעת יעוד הקרקע מאזור מגורים 2 למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת קומות מסחר בקרקע ובתת הקרקע, עם חזיתות מסחריות
3. קביעת שטחים ציבוריים בנויים.
4. קביעת זיקות הנאה וקביעת הוראות לפיתוח חלק מחלקה 60, לצורך יצירת קישוריות בין רחוב פארן לשצ"פ נחל צופים.
5. קביעת תוספת זכויות בניה למגורים, מסחר ושטחים ציבוריים.
6. קביעת זכויות הבניה עבור מרפסות זיזיות.
7. קביעת זכויות בניה תת קרקעיות עבור חניונים ושטחי שירות.
8. קביעת מספר יחידות הדיור ב- 3 מבנים חדשים, עד סה"כ 181.
9. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא: בנין A – כ 113 מ"ר, בנין B – כ 78 מ"ר, בנין C – כ 86 מ"ר וצפיפות מוצעת של כ 43 יח"ד לדונם נטו.
10. קביעת מספר הקומות שיעמוד על קומת קרקע + 10 קומות מגורים (לרבות פנטהאוז) סה"כ 11 קומות.
11. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל דרך תא שטח 100.
12. קביעת זיקת הנאה למעבר רכבים תא שטח 200.
13. קביעת הוראות בנושא פיתוח נוף ונטיעת עצים.
14. קביעת הוראות בגין שצ"פ.

15. קביעת הוראות רישום.

16. קביעת שלביות ביצוע.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
13/10/2024	התכנית ירדה מסדר היום.
29/09/2024	** התוכנית ירדה מסדר היום.
11/09/2024	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : הוועדה רואה חשיבות רבה בטיפול בדיירים במסגרת ההליך של התכנית ורואה חשיבות בהשלמת התהליך ובעבודה מסודרת בהתאם לנהלים וההנחיות בעניין זה - יש להשלים את העבודה החברתית מול מנהל קהילה ולעמוד בדרישות האגף כתנאי להפקדה. גבול התכנית – לתכנית הוגשו שתי גרסאות לעניין הקו הכחול ממערב : הגרסה הראשונה כללה חלק משצ"פ בחלקה 60. הגרסה השנייה אשר עמדה בתנאי סף צמצמה את הקו הכחול והסירה את השצ"פ. מסמכי התכנית לא תוקנו במלואם בהתאם לחלופה שעמדה בתנאי סף, יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם. בנספח הבינוי להסיר את הפיתוח המוצע בתחום השצ"פ, לעדכן חתכים (כניסה לחניה שונתה), לעדכן את ההדמיות. קווי בניין - בתשריט מצב המוצע קיימת אי בהירות בסימון מרחק קווי הבניין. יש לציין מרחק של קווי בניין עד גבול החלקה, 3 מ' לכל הפחות לכל החזיתות למעט החזית הקדמית. יש לקבוע רוחב מדרכה של 3 מ' כלפי הרחוב , ניתן להציע קו בניין אפס עבור הבינוי כלפי החזית הקדמית מעבר למדרכה כאמור . בתשריט מצב המוצע יש לציין קו בניין תת קרקעי. עצים – התכנית מציעה עקירת רוב העצים בחלקה , העצים בעלי ערכיות בינונית ומעלה, כריתה מאסיבית של עצים תפגע משמעותית בסביבה. יש לבחון צמצום של הבינוי בחניון התת קרקעי ממערב על מנת למנוע כריתת עצים בצד זה. בנוסף, שינוי זה ישאיר שטח חלחול שנדרש וכרגע לא קיים בשטח התוכנית. 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.

מסחר

התכנית מציעה שטחי מסחר בהיקף גדול של כ - 4,061 מ"ר 96% מירביים. מאחר והתכנית נמצאת על ציר מרכזי פעיל ובקרבה למרכז מסחרי קיים. אין מניעה לאשר היקפי מסחר מוצעים.

מאחר וכל קומת הקרקע הינה בשימוש למסחר אין צורך בסימון של חזית מסחרית , ניתן להסירה.

גובה הקומה המסחרית יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.

השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה ופיתוח בר קיימה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

הפרשה מבונה

התכנית מציעה שטחים ציבוריים מבונים לא איכותיים בקומת המרתף. השטחים קבורים מתחת לקרקע ללא פתחי אוורור וללא חזיתות לרחוב, מיקום השטחים המבונים אינו מקובל. יש להציע שטחים מבונים אפקטיביים בקומת הקרקע עם כניסה נפרדת, עצמאית ונגישה מהרחוב ובתיאום עם אגף מבני ציבור.

שימוש השטחים המבונים יהיה כדלקמן :

2 כיתות גני ילדים - כל כיתה 130 מ"ר בנוי ו-175 מ"ר חצר צמודה.

מעון יום בן 3 כיתות בשטח בנוי של 440 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות.

גני הילדים יהיו עד כמה שניתן במפנה דרומי. החצרות של גני הילדים לא יופנו אל רמפת החניה.

יש להציג במסמכי התכנית את ההפרשות המבונות ושטחן כולל שטחי חצרות.

ניתן להציע שימוש בגג המסחר עבור חצרות של כיתות מעון / גן .

ככול ויסתבר שלא ניתן לתת מענה לחצרות בתכנית יתואם שימוש אחר עם הוועדה המקומית בהיקפים דומים בשימושים שלא מצריכים חצר.

יש לתקן הערה 3 לסעיף 5 בהוראות התכנית, באופן כזה שלא תתאפשר תוספת של יחידות דיור. כל יחידה מבוקשת אמורה לקבל התייחסות לעניין הפרוגרמה.

ההפרשות לצרכי ציבור ייחודו לעיריית ירושלים ויירשמו ע"ש הרשות במסגרת רישום הבית המשותף.

חניון

הקמת חניון תת"ק בתכסית כמעט 100% אינה מקובלת, יש להציע 20% משטח המגרש כקרקע טבעית פנויה מבינוי המאפשרת חלחול.

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

בריכה/ מקווה – התכנית מציעה בריכה ומקווה בקומת המרתף התחתונה של הבניין. עקב מיקומו המוצע של המקווה יש לקבוע בהוראות התכנית כי ספיקת האוויר הצח לחלל המקווה תעשה בהתאם לתקן ישראלי 6210 - אוורור ואיכות אוויר נאותה בתוך בניינים שאינם למגורים.

פתח כניסת האוויר הצח יהיה בגובה מינימלי של 4 מ' מעל מפלס הרחוב ותהיה מרוחקת ממקורות זיהום ופתחי פליטה. מיקום הפתח יתואם ויאושר מול הרשות לאיכות הסביבה בשלב היתר הבניה.

תשתיות

כל התשתיות בתחום הפרוייקט 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.

תנאי להפקדת ההתוכנית יהיה הוכחת התכנון למיקום חדר שנאים בתת הקרקע לאישור חח"י.

תנאי להפקדת התוכנית יהיה תיאום ואישור לפתרון עקרוני לנושאי תברואה (פינוי אשפה) באישור מח' תברואה ואדריכל העיר בתת הקרקע.

יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

הסדרי תנועה – יש לקבל חוו"ד מעודכנת של הסדרי תנועה עבור החלופה המתוקנת עם כניסה לחניה ממזרח.

מעבר הולכי הרגל במרכז רמפה לא מקובל- יש לבחון חלופות נספות.

המבנה לא יושב על ציר רק"ל ולכן יש לחשב את דרישת החניה לפי תקן חניה גבוהה.

יש להוסיף תרשים סביבה והתמצאות לנספח התנועה.

יש לסמן את החניות המוצאות ע"פ שימושים.

איכות הסביבה

יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי גר, פוטו-וולטאים בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

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

הערות טכניות בתיאור התכנית יש להוסיף את מס' היחידות הקיים ואת המספר המוצע. חתכים - להרחיב חתכים עוד 10 מ' לכל הכיוונים, לתקן את החתכים להצגת החיבור לסביבה – לא ברור כלל. גובה הקומות יהיה על פי ההנחיות המרחביות – עד 3.5 מ' מרצפה לרצפה. סעיף 1.6 תוכנית 5166ב' צריכה להיות בכפופות ולא החלפה. לא מופיע בתקנון כל התייחסות לחניות או לדרך. יש להוסיף התייחסויות אלה. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות וואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה. לעניין זה יש להסיר סעיף 4.1.2 א 16 מהתקנון. הבניה תהיה על פי מדריך אדריכל העיר. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר. יש להסיר את סעיף 4.1.2.א. 17 – כל שטחי המחסנים יהיו בתת הקרקע במלואם. יש לקבוע בתכנית כי תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהיה קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. גורמים לחוות דעת - יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, מבני ציבור, אגף תברואה, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע תחזוקה וגננות. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.	
---	--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים

חלק מהחלטת הוועדה היה:

שימוש השטחים המבונים יהיה כדלקמן:

2 כיתות גני ילדים - כל כיתה 130 מ"ר בנוי ו-175 מ"ר חצר צמודה.

מעון יום בן 3 כיתות בשטח בנוי של 440 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות.

גני הילדים יהיו עד כמה שניתן במפנה דרומי. החצרות של גני הילדים לא יופנו אל רמפת החניה.

יש להציג במסמכי התכנית את ההפרשות המבונות ושטחן כולל שטחי חצרות.

ניתן להציע שימוש בגג המסחר עבור חצרות של כיתות מעון / גן .

ככול ויסתבר שלא ניתן לתת מענה לחצרות בתכנית יתואם שימוש אחר עם הוועדה המקומית בהיקפים דומים בשימושים שלא מצריכים חצר.

במסגרת בחינה נוספת של ההפרשה המוצעת והצרכים בשכונה עלתה הצעה למקם בבניין הפרשה של 600 מ"ר עבור שלוחת מתנס החסרה גם היא באזור.

מבוקש לשנות את ההמלצה לוועדה ולהציע במקום גני ילדים ומעונות יום שלוחת מתנס.

עלתה הצעה נוספת מיזם התכנית בנוסף להקצאה של שלוחת מתנס בתכנית לבנות שלוחת מתנס זמנית בחלקה 30246/47 ממערב שבפועל קיימים בה מבנים ניידים ובית כנסת שמקודם בהיתר בניה. וגם חלק מבית הספר שבנוי מצפון

וזאת עד לביצוע התכנית של הפינוי בינוי בחלקה נשוא התכנית.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

36. ההפרשה לצורכי ציבור בתכנית תהיה בהיקף של 500 מ"ר עבור שלוחת מתנס במקום ההפרשות שהוצעו לגני ילדים ומעונות יום.

37. הקו הכחול של התכנית יורחב ויכלול את חלקה 47 וחלק מחלקה 50 בגוש 30246 וישנה את ייעוד החלקות מייעוד של שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח לשטח בנייני ציבור.

38. התכנית תקבע כי תנאי למתן היתר בניה לתכנית תהיה בנייה של שלוחת מתנס בשטח של כ 250 מ"ר בחלקה זו בתיאום עם אגף מבני ציבור ומהנדס העיר.

39. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה

