

תאריך: 20/11/2024

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2024/14
שתתקיים בתאריך	27/11/2024 - כו חשוון תשפ"ה
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
1		1226307	טלביה/המוגרבים	התנגדויות	קרן היסוד 27	אביב שני פיתוח	ועדה מחוזית
2		838490	קרית היובל	התנגדויות	כרמית,	אורי ימין	ועדה מחוזית
3		1114305	גוננים	התנגדויות	התחדשות עירונית- בר יוחאי 18	חברת מנוס	ועדה מחוזית
4	12:30	960476	הר נוף	התנגדויות	הרחבות יח"ד קיימות , ברח אגסי 58	אברהם כהן	ועדה מקומית
5		293761	בית הכרם	התנגדויות	עמק רקפת / קירוי שד' מנחם בגין	דודו עוזיאל	ועדה מחוזית
6		1109743	תל ארזה, עזרת תורה	התנגדויות	הרחבות ותוספת קומות, אהלי יוסף 8	ברכת חיים לתורה ולתעודה	ועדה מחוזית
7		1339027	רוממה	תיקון החלטה להפקדה	הוספת קומה ושינויים בחזית המזרחית ברח המ.ג. 11	אבנר כהן	ועדה מקומית
8		1300961	סנהדריה	תיקון החלטה להפקדה	תוספת בניה ברח' ים סוף 21, סנהדריה,	יוסף יהונתן הלפרן	ועדה מקומית
9		1225895	רמת אשכול	תיקון החלטה להפקדה	התחדשות עירונית- פארן 4, ירושלים	גוטסמן אברהם	ועדה מחוזית
10		1274489	גאולים - בקעה	תיקון החלטה להפקדה	הרחבות בניה ליח"ד ברח מרדכי היהודי 14	פניה פיונה מלמן	ועדה מקומית
11		886911	מרכז העיר	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	בניין הדואר, מתחם הכניסה לעיר, ירושלים	ירושלים וועדה מקומית	ועדה מחוזית

12	1291525	תלפיות מזרח	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	התחדשות עירונית-דרך חברון/עין גדי/שלום יהודה	עמוס דאבוש	ועדה מחוזית
13	1300995	נחלאות, שערי חסד	הפקדה	שינוי קוי בניין לתוספת מרפסות זיז ברחוב ניסים בכר 42,	בית יען	ועדה מקומית
14	1276328	קרית מנחם	הפקדה	התחדשות עירונית- מתחם איסלנד- מקסיקו,	מ.ק. איסלנד	ועדה מחוזית
15	1300805	קרית מנחם	הפקדה	התחדשות עירונית- רחוב מקסיקו	מ.ק.תבע	ועדה מחוזית
16	833038	גון ה	הפקדה	התחדשות עירונית ניקנור- יעקב פת- מתחם בזק	עיריית ירושלים גוף ציבורי	ועדה מחוזית
17	1359686	בית צפפה	הפקדה	הגדלת זכויות בניה במגרש מגורים בבית צפפה,	פארוק עליאן	ועדה מחוזית
18	1251222	גילה	הפקדה	התחדשות עירונית- הגנת 238	גיורא אלמוג	ועדה מחוזית
19	1271410	מקור ברוך	הפקדה	שינוי יעוד ממוסד למגורים, רחוב דוד ילין 27,	מאור התורה ישיבת	ועדה מחוזית
20	1108364	קרית היובל	תיקון החלטה הפקדה	רחוב טהון התחדשות עירונית- איחוד וחלוקה	אשדר ובראזני טהון	ועדה מחוזית
21	1255397	בית צפפה	הפקדה	הוספת בינוי לבנין קיים, שכ בית צפפה	עמאד עליאן	ועדה מחוזית
22	1344985	בית צפפה	הפקדה	תוספת בניה מעל בניין קיים, בית צפפה,	גמילה מסלח	ועדה מחוזית
23	1374511	גבעת משואה	הפקדה	תוספת בניה ברחוב אל סלודור 20,22	יצחק הרוש	ועדה מקומית
24	1356211	מאה שערים	הפקדה	הקמת מבנה למוסד ברחוב חיי אדם 32, 34 ירושלים	מעון ומחסה ליתומות ופליטות בית לפליטות	ועדה מחוזית

ועדה מחוזית	ירושלים	מתחם מבני ציבור, תעסוקה ומסחר, מערב עיסאווייה	הפקדה	עיסאווייה	1066042		25

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1226307
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	אביב שני פיתוח ובניה בע"מ
עורך התכנית :	כהן רוני
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	22/10/2023
כתובת	קרן היסוד 27 , טלביה/המורגרים

גוש	חלקה	בשלמות
30028	31	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
21/01/2024	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן : 1. הוועדה בחנה את התכנית המוצעת בהתאם למדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל, אשר מאפשרת במגרש בינוי בגובה 10 קומות, בזכויות בניה נפחיות. כמו כן יובהר כי בתחום התכנית קיים מבנה היסטורי. בהמשך לאמור, הוועדה תציין כי נפחי הבינוי המוצעים חורגים ממדיניות התכנון למגרש. בהתאם לכך ובהתייחס להמצאות המבנה ההיסטורי בתחום המגרש הוועדה קובעת כי יש לצמצם את הבינוי המוצע כדלקמן : 2. בהתאם לתצורת החלקה בפינת הרחובות יקבעו 10 קומות כלפי רחוב וושינגטון וקומה נוספת כלפי קרן היסוד המתקבלת מהפרשי הטופוגרפיה בין הרחובות, בתיאום לשכת התכנון. 3. קווי הבניין המוצעים יעקבו אחר קונטור החזיתות לשימור, המשך החזית הדרום-מזרחית תהיה המשכית לחזית לשימור. קו הבניין הצפון מזרחי לרח' וושינגטון ייקבע במרחק משתנה בין 0 ל-3 מ' בתיאום לשכת התכנון, על מנת לאפשר שטח מגוון כלפי הרחוב לרבות נטיעות עצים. 4. יותר בינוי זיזי של עד 2 מ' בכפוף לחלופה עיצובית ראויה. 5. גבול התכנית יכלול את שטח המגרש לאחר ההפקעה בלבד, ללא גבול תכנית הרק"ל. 6. בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות תכנון יש להציע הפרשה מבונה בהיקף של 250 מ"ר עבור צרכי רווחה/חברה/תרבות ופנאי לשימושים ציבוריים כגון מועדון רב תכליתי/מועדון לקשיש, עם שימושים ופעילויות שונות לאורך שעות היום. על השטח להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת. ייקבע בהוראות התכנית כי השימוש הציבורי הסופי, ייקבע לעת מתן היתר הבניה, בהתאם להפרשות ציבוריות שיתקבלו באזור. 7. יקבעו בהוראות התכנית הוראות לעניין שימושים מסחריים-ציבוריים במפלס קומת הקרקע. מפלסי הכניסה למבנה יעקבו אחר מפלסי הפיתוח, לא יותר שינוי במפלסי הפיתוח בחזית צפון מערבית. 8. יש להטמיע במסמכי התכנית את תכנית הפיתוח לציר הרק"ל בתיאום צוות אב לתחבורה. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות אב לתחבורה. 9. יש להציג רוחב מדרכה של לפחות 3.5 מ' בקטע המשיק לרחוב קרן היסוד.

10. יש להטמיע את המלצת וועדת שימור ומחלקת שימור לרבות התייחסות לשימוש חוזר באבן וריצופים, פירוק והרכבה של מרפסות וכן שחזור של פרטים בתיאום לשכת התכנון. 11. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר. 12. יש לציין 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 ייוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת חורף. 13. יקבעו בהוראות התכנית סעיפי סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, מספר קומות, שימור, מפלסי פיתוח, היקף ומיקום שטחי המסחר בתיאום עם לשכת התכנון. 14. עומק מרפסות כלפי רחוב קרן היסוד יהיה בהתאם למרפסות קיימות. במידה ויוצעו מרפסות סוכה, תהינה רק בחזית אחורית כלפי רח' וושינגטון 15. יוטמע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין. 16. על מנת לקדם את מימוש התכנית יקבע בהוראות התכנית כי פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית. יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. כן ישולבו הוראות לפיהן ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של שש שנים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 17. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 18. 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.	07/01/2024 לא נדון.
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : במסגרת התכנית מוצעת חריגה מהמדיניות בנושא גובה הבינוי ב-3 קומות- יש לצמצם את מספר הקומות ל 10 קומות בהתאם למדיניות נפחית לאורך קווי רכבת קלה. בהתאם לחוות דעת מח' שימור קו בניין ייקבע בהתאמה ל-3 חזיתות הבניין ההיסטורי לשימור למעט קו בניין לרחוב וושינגטון. רח' וושינגטון בשורת המבנים של התכנית בנדון מאופיינת בחצרות קדמיות ולא בבינוי בקו אפס כפי שמוצע. לאור זאת, קו הבניין הצפון מזרחי לרח' וושינגטון ייקבע במרחק משתנה בין 0 ל-3 מ' בצורת "זיגזג" הכולל 2-3 שבירות, ע"י כך יתאפשר שטח מגוון כלפי הרחוב לרבות	13/12/2023

נטיעות עצים.

פרוגרמה לצרכי ציבור :

בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון, תוצע הפרשה מבונה בגודל 250 מ"ר בנוי עבור צרכי רווחה/חברה/קהילה/תרבות ופנאי לשימושים ציבוריים כגון מועדון רב תכליתי/מועדון לקשיש, עם שימושים ופעילויות שונות לאורך שעות היום. על השטח להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת ועם גישה ברורה ומזמינה.

יש לעגן בתקנון התכנית סעיף המפנה בעת מתן היתר הבנייה למחלקה למדיניות התכנון, שתקבע את השימוש הציבורי הסופי, בהתאם להפרשות ציבוריות שיתקבלו באזור.

יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.

שימור :

יש להשלים את התיאום מול מח' השימור ולקבל את אישור המח' כתנאי להפקדת התכנית.

יש לקבוע בהוראות התכנית 'בנין לשימור' הכולל שימור מלא הבניה ההיסטורית בגובה 2-3 קומות כדלקמן - חזית ראשית דרום מערבית לרחוב קרן היסוד, חזית הצד הצפון מערבית לכל אורכה וחזית דרום מזרחית כלפי רחוב וושינגטון, לרבות מלא חדר מדרגות מקורי קיים על כל פרטי הבניה המיוחדים : דלת כניסה, מדרגות, מעקות, ריצופים. יש לתקן את הסעיף 4.1.2 א' 3 בהוראות התכנית.

יש לבחון מול מחלקת שימור האם קיימים ערכים שימורים בחלל פנימי של המבנה, במידה וכן יש להציע מבנה לשימור במלאו ולאפשר תוספות בחזית אחורית ובקומות מעל מבנה הקיים.

ייקבע בסעיף 7.1 שלבי ביצוע תנאי לתעודת גמר/אכלוס הבנין יהא השלמת עבודות השימור.

לא יותר שינוי בפתחים מקוריים קיימים למעט הרחבת חלונות לדלתות ברוחב הפתחים הקיימים.

אין לאשר תוספת פתחים בחזית דרום מזרחית לשימור למעט פתחים מסחריים במתכנת המוצעת.

יותר פירוק והרכבה של מרפסות זיז קיימות בקומה א' בהתאם לחו"ד הנדסית שימורית מפורטת.

אין התנגדות לקביעת הוראות בגין הריסה בחזית אבן צפון מזרחית שעברה שינויים מהותיים.

חלקי הבניה ההיסטורית המבוקשים להריסה ייקבעו לפירוק ושימוש חוזר – אבן מקומית מרובעת ומסותתת לשימוש משני בבנין, פרטי מסגרות וכיוצ"ב, לתאום מפורט עם שימור בשלב היתר הבניה.

רחבה בחלק הדרום מערבי של המגרש שנקבעה כזיקת הנאה לציבור תרוצף בהמשכיות למפלס המדרכה, ללא אלמנטים בנויים ערוגות וכד (למעט הגבהה אם תידרש עבור עץ אקליפטוס לשימור).

יש לקבוע שימוש מסחרי/ציבורי מקבל קהל בקומת הקרקע ההיסטורית הפונה לרח' קרן היסוד בנוסף לשימוש מסחרי שהתכנית מסדירה בקומת הקרקע התחתונה המשמשת היום סופר שכונתי.

ייקבע בהוראות התכנית כי פרטי הבניה בחלקי הבנין ההיסטורי מיועדים לשימור

ושיקום – אבן, מסגרות, ריצופים. פרטי נגרות חלונות ודלתות שנשמרו חלקית מיועדים לשחזור מלא כל החזיתות.

ייקבע בהוראות התכנית כי עיצוב חזיתות תוספת הבניה בנספח הבנוי מנחה והינו לתאום מפורט בשלב הבקשה להיתר. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בהתאמה לבנין הקיים.

בינוי ופיתוח :

רוחב המדרכה לכיוון רחוב קרן היסוד לא ייפחת משלושה מטרים וחצי בהתאם למדיניות.

אין לאשר הנמכת מפלס הפיתוח בחזית הצד הצפון המערבית המהווה תוספת קומה תחתונה.

יש לקבוע כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.

מרפסות- יש לקבוע בהוראות התכנית כי עומק מרפסות כלפי רחוב קרן היסוד יהיה בהתאם למרפסות קיימות. יש לתקן סעיף 4.1.2 א (8) בהוראות תב"ע בהתאם. כמו כן, יש לקבוע כי במידה ויוצעו מרפסות סוכה, תהינה רק בחזית אחורית כלפי רח' וושינגטון.

מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת. יש לתקן סעיפים רלוונטים בהוראות התכנית בהתאם.

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

יש לקבוע בהוראות התכנית כי במידה ויצעו גדרות בחזיתות צידיות ואחורית גובהם יהיה בהתאם להנחיות מרחביות ויותאם לאופי גדרות הקיימים באזור ובכל זאת לא יחרוג מ1.20 מ' ממפלס הרחוב.

יקבע בהוראות התכנית כי מערכות ותשתיות מכניות וחשמליות תמוקמנה בקומות החניה. מבנה לשנאי יותר במיקום אחר בתנאי שהוא טמון בקרקע או במיקום אחר במבנה, ולא במבנה נפרד, בתיאום עם מהנדס העיר. בכל מקרה לא תותר הצבת תשתיות כלפי הרחוב.

תנועה ותחבורה-

יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית. במסגרת התיאום יש לוודא תכנון של מדרכה ברחוב של 3.5 מ'.

תקן חניה עבור המגורים יהיה 1. לכל יח"ד, יח"ד בשטח של עד 45 מ"ר יהיו פטורות מהתקנת מקומות חנייה.

בהוראות התכנית יש לקבוע כי חניה תהיה תת קרקעית בלבד ובתכסית עד 80% אחוז.

כניסה/יציאה לחניה בפינה הצפון מערבית של המגרש תתוכנן בתחום הרחבת הבניה בגבול קו בנין צדי עד 3 מ' בהמשכיות לחזית צידית צפון מערבית המיועדת לשימור.

מאחר והדרך המאושרת אינה רלוונטית למטרות התכנית ואין שינוי תכנוני ביחס לדרך הנ"ל, יש להסירה מתחום התכנית.

עצים :

יש להוסיף סעיף הקובע כי גג החניון יבנה כך שיאפשר גידול צמחייה, שטח אדמת הגינון לא תפחת מ- 1.5 מ', תנאי להיתר יהא אישור אגף שפ"ע למיקום הנטיעות, תנאי לטופס 4 יהא נטיעת עצים בוגרים בפועל לאישור אגף שפ"ע.

יש לחייב נטיעת 3 עצים בוגרים בתיאום המחלקה לשימור ובהתאמה לאופי השכונה ההיסטורית.

אחר :

תברואה- תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקמו עם אגף תברואה, וכפוף להנחיות מרחביות.

ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי לפתיחת תיק הליך רישוי יהא קבלת אישור מחלקת השימור.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

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

תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניין יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית.

תנאי להפקדה יהיה השלמת חו"ד של קונסטרוקטור לעניין הריסת חלקי מבנה ותוספת בניה בקומת המרתף.

יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף של 7 שנים מיום אישורה.

שלביות הביצוע: הבנייה תעשה בהינף אחד.

יש להטמיע את הערות מחלקת נכסים :

בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן :

בתא שטח מספר 1 ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ_250 מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון : מועדון רב תכליתי/מועדון לקשיש, עם שימושים ופעילויות שונות לאורך שעות היום. השכונה. בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים לשימושי קהילה/רווחה.

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

להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים.

רישום שטחים מבונים

תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר

ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי : ציבור 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.

התכנית כוללת דרך מאושרת שטרם נרשמה לבעלות עיריית ירושלים.. יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי רישום, הפקעה ותנאי להיתר כמפורט מטה :

תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תצ"ר.

חלוקה ו /או רישום

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

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה(לרבות השטחים הציבוריים המבונים), 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.

יש לשנות נוסח סעיף ההפקעה :

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 להשלים חו"ד מחלקות : הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף תברואה, חברת חשמל לישראל, רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם, לתחזוקת כבישים ומדרכות, תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה, מנהלת הרכבת הקלה, מח' גננות-עצים ותכנון, מח' מיפוי ומדידות.

תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.

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

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

הערה :

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

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

הערות טכניות-

בסעיף 5 בהוראות התכנית יש להגדיר מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת בהתאם למוצע בנספח הבינוי.

יש לתקן את הוראות התכנית סעיף 4.1.2 א' 3, תשריט מצב מוצע ונספח הבינוי. יש לסמן מרכיבי שימור בסגול. יש להוסיף בנספח הבינוי תכנית קומת קרקע תחתונה (כניסה מחזית דרום מזרחית), קומת קרקע עליונה (כניסה מחזית דרום מערבית) קומה ראשונה, חתכים וחזיתות הבניה ההיסטורית יש לסמן פרטי בניה מקוריים קיימים לשימור ברוזטה ע"ג חזיתות/תכניות הבנין לשימור בתכנית.

בהוראות התכנית יש לאחד סעיף 4.1.2 א' (2) ו(6) לעניין מסחר וגובה כניסה למסחר.

בהתאם לחוות דעת שימור, יש לתקן את הוראות התכנית סעיף 4.1.2 א' 3, תשריט מצב מוצע ונספח הבינוי.

יש לסמן מרכיבי שימור בסגול.

יש להוסיף בנספח הבינוי תכנית קומת קרקע תחתונה (כניסה מחזית דרום מזרחית), קומת קרקע עליונה (כניסה מחזית דרום מערבית) קומה ראשונה, חתכים וחזיתות הבניה ההיסטורית.

יש לסמן פרטי בניה מקוריים קיימים לשימור ברוזטה ע"ג חזיתות/תכניות הבנין לשימור בתכנית.

יש להוסיף הוראות שימור בתכנית בהתאם להחלטת וועדת שימור.

בתשריט ונספח הבינוי יש להציג את כל העצים הקיימים בתחום המגרש בהתאם לנוהל מב"את (עקירה/שמירה/העתקה).

בתיאום עם מח' מידע תכנוני :

יש לתקן את קובץ תאי השטח הדיגיטלי ולהתאים את תוואי תא שטח 2 שיתאים לגבולות תא שטח 3104 שבתכנית 178129 רק"ל – הקו הכחול.

לאחר קבלת חו"ד מאגף נכסים ותשובתם יש לתקן את התקנון והתשריט המוצע

לפי ההנחיות לעיל, יש לתקן את קבצי המדידה הדיגטלים לפי המפורט לעיל. בנוסף, יש לצרף נסח טאבו עדכני ותשריט מוצע מתוקן חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים תתקבל חו"ד סופית	

תיאור חדש להתנגדויות			
מטרת התכנית: הקמת מבנה חדש בן 10-11 קומות עם חזית מסחרית לרחוב קרן היסוד, תוך שימור חזיתות במבנה, סה"כ 38 יח"ד. עיקרי הוראות התכנית: 1. שינוי ייעוד ממגורים 2 למגורים ד'. 2. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור. 3. קביעת קווי בניין מירביים. 4. קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית. 5. קביעת מספר הקומות המרבי. 6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח. 7. קביעת הוראות בענין הריסת מבנה קיים. 8. קביעת הוראות לשימור החזית. 9. קביעת תנאים להליך הרישוי. 10. קביעת תנאים לתעודת גמר. 10. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה. 11. קביעת שלביות ביצוע. 12. קביעת הוראות להפקעה. תיאור מצב קיים: המגרש מממוקם במתחם היסטורי שכונת טלביה על תוואי דרך ראשית קרן היסוד. מדובר בחלקה פינתית בעלת נצפות גבוהה - חזית ראשית דרום מערבית פונה לרחוב קרן היסוד אשר בו עובר ציר רק"ל וחזיתות דרום מזרחית וצפון מערבית לרחוב וושינגטון. בתחום המגרש מצוי בניין מגורים משותף בן 4 קומות ו-16 יח"ד, כולל מסחר בקומת הכניסה, מגורים ומשרדים. יצוין כי כלפי הצומת קיימת חצר קדמית המשמשת את השטח המסחרי קיים. תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית: תכנית מתאר 62- משנת 59- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 2, היקף זכויות בניה 93% ועוד 3.2% תוספת ל-100 מ"ר, 120% אחוזים מרביים. מס' קומות מירבי 4. קווי בניין קדמי 6 מ', צידי 4 מ', אחורי 5 מ'. שטח לפני הפקעה שווה ל-1015 מ"ר. הערה: על פי תכנית 62 - אין ציון מס' יחידות דיור. ישנו שימוש של חזית מסחרית על פי הוראות תיקון תכנית 62 ללא תוספת שטחים. התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית.			

התוכנית הופקדה בתאריך 28/06/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 27/08/2024 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מרפאת שיניים – "מרפאת ד"ר שכטר" בעלים של גו"ש 30028/31 ת"ח 4.
מיצגים ע"י עו"ד דורית ירחי.

עיקרי ההתנגדויות:

1. הריסת הבניין נשוא התכנית תאלץ להרוס את המרפאה ותפגע קשות במרפאה, וכן תפגע בחלק מהמכשור של המרפאה לעת הפינוי. כמו כן, לקוחות וותיקים יתקשו לעבור למקום אחר.
2. חלק מההפרשות המבונות אינם בחלק בו קיימת כיום המרפאה, על כן שטח המרפאה יקטן ויביא לסוף העסק.
3. יובהר, כי בעלי המרפאה לא ידעו מהמהלך בו היזם הפריש משטח תת החלקה של המרפאה לצרכי ציבור.
4. התכנית מציעה בנייה מסיבית בשטח יחסית קטן.
5. אין פתרון מספק לניהול מי נגר.
6. לערוך את תכנית קומת הקרקע ב- 200:1 ולא ב- 500:1 כמופיע כיום במסמכי התכנית.
7. נראה כי בתכנון העתידי קומות הקרקע שפונות כלי הרחובות לא יהיו נגישים, וכי יש לשמור על נגישות למרפאה כמצב העכשווי, וכן לבקש חו"ד מיועץ נגישות.
8. נדרשת בחינה של יועץ תנועה של הוועדה המחוזית בנושא חניית האופניים.
9. המתנגד היה סבור בעת החתימה על קידום התכנית כי לא יתווספו מספר רב של קומות מאחר והבניין מקורי ולשימור, ולא יותר ממספר מעל המבנה הקיים.
10. סעיף 4.1.2 "קווי בניין" – הסעיף כולל 5 קווי בניין, דבר המקשה על קריאת התכנית.
11. סעיף 4.1.2 ו. "זיקת הנאה": - לא ברור מה הם "הוראות חוק השמירה הסדר והניקיון" כנראה צריך להיות "חוק עזר ירושלים) שמירת הסדר והניקיון, תשל"ח- 1978 ". אם כך הדבר, לא ברור מדוע התב"ע הנקודתית מפנה לחקיקה עירונית על פי עקרונות "תכנון חושב רישוי" של מנהל התכנון תב"עות לא אמורות להפנות לחקיקה בדרגה גבוהה מהם.
12. סעיף 6.2 "סטייה ניכרת": - תקנות סטייה ניכרת בוטלו במסגרת "תקנות התכנון והבנייה) הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית, תשפ"ג- 2023 .
13. סעיף 6.4 "ניהול מי נגר": - בהוראות מופיע כי 67% יהיו למי נגר, לא ברור איפה יהיו אזורי המי נגר ובאיזה אמצעים.

התנגדות מספר 2 :

דוד סופר בעלים של גו"ש 30028/31 ת"ח 1.8.9. המהווים יחידה מסחרית ונכללים, המהווים 8.9% מכלל הרכוש המשותף.
מיוצגים ע"י עו"ד ספיר אביקזיר.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית המוצעת עומדת בניגוד להסכם שנחתם בין היזם לבין המתנגד.

2. התכנית משנה את חלקות המשנה התכנית המוצעת משנה את חלקות המשנה והחצר של המתנגד באופן דרמטי ואינה מתחשבת בצורכי המושכר בשימוש המסחרי, וכי הדבר עלול לפגוע בהתקשרות עתידית בין המתנגד לשוכרים אחרים.
3. בתקופת העבודות המתנגד יפסיק לקבל שכירות ועלול להינזק מכך.
4. לא נעשה תיאום בעניין כניסת ספקים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענות הקנייניות והמשפטיות וההסכמים אשר נעשו בין המתנגדים ליזם:** בנוגע לטענות בעניין העמידה של יזם התכנית בדבר הגשת התכנית בהתאם לתקנות, התכנית נבחנה בשלב התנאי סף ונמצא כי היזם זכאי לקדם את התכנית. יחד עם זאת, נדרש לבחון את הטענות מול היועצת המשפטית של לשכת התכנון המחוזית. ככל וקיימות מחלוקות בנושא הקניין בין בעלי הזכויות במגרש והדיירים, יש לפנות לערכאות המתאימות.
2. **לדחות את הטענות בנושא היקפי הבינוי:** הבינוי המוצע הינו בהתאם למדיניות הבינוי לאורך הרק"ל וזאת במטרה לייעל את השימוש בקרקע.
3. **לדחות את ההתנגדות בנוגע ניהול מי הנגר בתחום התכנית:** הנושא ייבחן בשלב הרישוי.
4. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לנגישות קומות הקרקע אל מפלסי הרחובות:** הדבר ייבחן בשלב ההיתר תוך התאמת הבינוי החדש למפלס הרחוב. בכל אופן הבינוי יוצע בהתאם לתקנות נגישות.
5. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי התכנית מציעה בנייה מסיבית ביחס לתחום החלקה:** התכנית מקודמת בהתאם למדיניות הניתנת על ציר הרק"ל.
6. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענות על מקומות חנייה לאופניים:** הנושא ייבחן בשלב הרישוי. בכל אופן פתרונות החנייה יוצעו בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה. ביחס לכך, יש לקבוע יחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
7. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי יש לערוך את תכנית קומת הקרקע בקנ"מ של 1.100 ושקווי הבניין אינם מובנים:** הבינוי המוצג בנספח הבינוי הינו ברו ומובן ומנחה וכי התכנון הסופי ייקבע בשלב ההיתר.
8. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי לא נעשה תכנון מקדים בתכנון כניסת ספקים:** נושא הפריקה והטעינה, ייבחן בשלב ההיתר.
9. לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	838490
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	ימין אורי
עורך התכנית:	אפשטיין רנדי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	02/09/2021
כתובת	דרך כרמית , קרית היוכל מתחם כרמית

גוש	חלקה	בשלמות
31354	2	לא
31354	1	כן
31413	1	לא
30862	5	כן
30862	7	כן
30862	3	כן
30862	6	כן
30862	2	כן
30399	1	כן
30399	2	לא
30397	97	כן
30407	133	לא
0	0	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
20/05/2024	הוועדה מחליטה להאריך את המועד להגשת התנגדויות עד ליום 25.6.2024.
01/01/2024	החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור / טל פרי, מתן נחום, שקמה סיג, ליוז שיר, ישי טל אור / עדי אילן / סאוסן אבו זרד-מיעארי, אליעזר ראוכברגר, יעקב הלפרין, טליה שוסברגר. החלטה: 1. בהחלטת הוועדה מיום 11.09.2023 נקבע כי תחום התכנית יורחב, כך שיכלול את דרך הגישה הצפונית למלון המוצע בתא שטח 502 המוצעת בתכנית מספר 101-0829440 המצויה בשלב ההפקדה. 2. לאחר פרסום החלטת הוועדה פנו מגישי התכנית בבקשה כי חלף הרחבת תחום התכנית כאמור, ייקבע בתכנית כי שימושי המלונאות וזכויות הבניה בתא השטח 502 שייעודו "מלונאות (אכסון מלונאי)", יותנו באישור סטטוטורי לדרך הצפונית, מתא שטח 502 ועד

להתחברות תקנית עם דרך סטטוטורית.

3. הוועדה סבורה כי הרחבת תחום התכנית בשלב זה של התכנון צפוי לגרום עיכובים

נוספים בקידום תכנית מורכבת זו. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לבטל את ההרחבה

שנקבעה בסעיף 11 להחלטה מיום 11.09.2023, וקובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה

הצגת גישה חלופית למגרש המלונאות (מגרש 502), בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה.

4. בנוסף הוצג בפני הוועדה תיקון טכני בסימון הגבול המזרחי של התכנית, אשר נבע מטעות

במדידה. התיקון הוצג ליועץ השמאי לוועדה ואושר על ידו. בהמשך לכך, הוועדה מאשרת

את התיקון הטכני, שמשמעותו צמצום נקודתי של תחום התכנית בצד המזרחי.

5. הוועדה פונה ליו"ר המועצה הארצית בבקשה להאריך את פרק הזמן לאישור התכנית לפי

סעיף 109א(ב) לחוק.

6. רקע: הוועדה תציין כי התכנית ממוקמת בשוליה המערביים של שכונת קריית יובל

ובשוליים של שכונת עין כרם. שטח התכנית הוא כ-102 דונם, והיא מציעה הקמת מתחם

עירוני מעורב שימושים, הכולל מבני מגורים בגובה של עד 26 קומות, מלונאות, מבני ציבור ומסחר. סה"כ מוצעת בתכנית תוספת של 1,010 יח"ד ו-260 חדרי מלון יח"ד חדשות.

7. מועד מבוקש להארכת הטיפול בתכנית: עד דצמבר 2024.

8. נימוקים: התכנית עמדה בתנאי סף ביום 02.09.2021 בשל מורכבות התכנית נדרשו

תיאומים ודיונים ממושכים בעניינה, לרבות בנוגע להיקף השטחים שייועדו לצרכי ציבור

בתכנית, אופי השטחים הפתוחים ושטחי המלונאות. בשל כך, היא שובצה לדיון בוועדה

רק ביום 28.11.2022. בהמשך לאמור, התקיימו מספר דיונים והתקבלו מספר החלטות

בעניינה של התכנית, לרבות בנוגע להשלמות הנדרשות, במכלול של היבטים, לרבות היבטים הנוגעים לניקוז והידרו-גיאולוגיה, בחינת ההשפעה על מעיין מרים בעין

כרם, קביעת מתחמי האיחוד והחלוקה ואישור טבלאות האיזון וההקצאה על ידי היועץ השמאי לוועדה, בחינות תחבורתיות לרבות מעבר מדרגות ומעליות המחבר אל ציר הרק"ל ברחוב הנטקה, המקודם על ידי צוות תכנית אב לתחבורה, בחינת אופי השימושים הציבוריים והשימושים התיירותיים ואופן פרישת יעודי הקרקע בתכנית והיבטים נוספים. התכנית טרם הופקדה בשל נושאים שמאיים שעניינם באיחוד וחלוקה שלא בהסכמה בין הבעלים השונים בתחום התכנית, ובשל השלמות שנדרשו בנושאי תחבורה וסביבה. 9. תאריך משוער להכרעה סופית בתכנית : דצמבר 2024. 10. הוועדה תציין כי הבקשה מוגשת באיחור, לאחר חלוף פרק הזמן של 18 חודשים, בשל תקלה בלשכת התכנון ובשל המצב המדיני בטחוני בתקופה האחרונה. על כן, מבקשת הוועדה להגיש בקשת הארכת מועדים זו, על אף שחלף המועד להגשתה, כאמור. 11. מטעמים אלה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 31.12.2024.	
ירד מסדר היום.	30/10/2023
חברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, ישי טלאור, קיריל פקטה, שקמה סיג, דנית שקד, אליעזר ראוכברגר, אדיר שוורץ/ יוחנן ויצמן, ליזה שיר. החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית המעודכנים, בהמשך לדיונים מיום 2022.11.28, מיום 2022.12.26 , ומיום 2023.06.26, ולאחר שמיעת עורכי התכנית והתייעצות עם היועצים המקצועיים של הוועדה, הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית, בהתאם למפורט להלן : 1. הוועדה בחנה את מסמכי התכנית המעודכנים, לרבות הנספחים שצורפו לתכנית	11/09/2023

בהתאם להחלטותיה, הכוללים גם חתכים של הבינוי המוצע על רקע הבינוי הקיים והמתוכנן בסביבה, והיא סבורה כי התכנון העדכני נותן מענה מיטבי למטרות שקבעה הוועדה, בהן שמירה על החלק המערבי של התכנית כשטח פתוח, הפרשה משמעותית משטח התכנית לצרכי ציבור, וקביעת המתחם שבחלק המזרחי של התכנית לפיתוח עבור כ-1,000 יח"ד ושימושים נוספים. 2. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 2022.12.26, הוועדה סבורה כי התכנית המוצעת, הכוללת תוספת של יחידות דיור לצד מענה נרחב לצרכי ציבור פתוחים ומבונים, וכן שטחי תיירות וחיבורים לשכונות הסמוכות, מציעה פיתוח ראוי של חטיבת השטח הכלולה בה, תוך מתן מענה למכלול ההיבטים התכנוניים, לרבות התייחסות נאותה למיקום התכנית בשולי שכונת קריית יובל ובסמיכות לשכונת עין כרם. היבטים סביבתיים 3. הוועדה בחנה את הנספחים הסביבתיים של התכנית, אשר עודכנו בהתאם להחלטה מיום 2023.12.26, לרבות סקר הטבע העירוני, סקר העצים, נספח איכות הסביבה ונספח ניהול מי הנגר של התכנית. נמסר לוועדה על ידי היועצת הסביבתית של לשכת התכנון כי הנספחים תוקנו בהתאם להחלטות הוועדה, וכי כל הערותיה הוטמעו בנספחים אלה. 4. בנוסף הוצגו לוועדה ממצאי הדו"ח ההידרו-גיאולוגי של התכנית, במסגרתו נבחנה, בין היתר, ההשפעה של התכנית על מעיין מרים, לפיהם לא צפויה להיות לתכנית השפעה על המעיין. בהמשך לאמור, הוצגה לוועדה עמדת רשות המים בנוגע לדו"ח ההידרו-גיאולוגי ונספח הניקוז של התכנית, לפיה לאחר בחינת הדו"ח ובכפוף למספר תיקונים בנספח הניקוז בנוגע להיקפי ולאמצעי ההחדרה, לא צפויה פגיעה למעיין מרים. הוועדה קובעת כי הדו"ח ההידרוגיאולוגי יצורף כנספח לתכנית. בהמשך לאמור, תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים	

נספח ניהול מי הנגר העילי בהתאם להערות רשות המים, וקבלת אישור רשות המים כי

הנספח תוקן כנדרש.

5. בהתאם לעמדת היועצת הסביבתית של לשכת התכנון, ייקבע בהוראות התכנית כי בשצ"פ

האקסטנסיבי המסומן בתשריט התכנית בסימון "הנחיות מיוחדות", לא יותרו אמצעי

החדרת מי נגר עילי, לרבות אגני השהיה וחילחול, ומאגרים תת קרקעיים או מתקני חלחול /

החדרה.

6. הוועדה שמעה את עמדת נציג המשרד להגנת הסביבה לפיה לעמדתו, לתכנית אין השפעה

ניכרת על הסביבה, והיא אינה דורשת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה, וכי ניתן לקדמה על

בסיס מסמך סביבתי. זאת בהתחשב בכך שמדובר במתחם אשר בהתאם למדיניות התכנון של

הוועדה מיועד במלואו לאזור מגורים עירוני מוצע, ואשר כבר כיום הינו מפותח ומבונה בחלקו

בהתאם לתכנית מפורטת שיעדה את חלק מהשטח לפיתוח. הועדה תציין כי התכנית מציעה

שימושים עירוניים מקובלים, כדוגמת מגורים, מסחר, תיירות ומבני ציבור, שאינם כוללים

השפעה סביבתית ניכרת. בנוסף, הוועדה תציין כי חלק משמעותי משטח התכנית מוצע לצרכי

ציבור, לרבות פארק בשטח של כ-35 דונם שמרביתו אקסטנסיבי. עוד יצוין כי חלק ניכר מן

השטח המוצע בתכנית לפיתוח בחלק המזרחי של שטח התכנית, הינו בנוי ומפותח בפועל,

והתכנית מציעה בו הריסה ובניה חדשה. מדובר בהיקף מצומצם שאינו יוצא דופן ביחס

לתכניות באזור ובעיר בכללותה.

7. בנוסף, הוועדה שמעה את עמדת יועצת הסביבה של לשכת התכנון בנוגע למסמך הסביבתי

שנערך לתכנית. במסגרת זו נמסר כי לאחר בחינת המסמך הסביבתי, לרבות ההשלמות

שבוצעו בהמשך להחלטת מליאת הוועדה מיום 2022.12.26 ובהתאם להערות המחלקה

לאיכות הסביבה ויועצת הסביבה של לשכת התכנון, מדובר במסמך מספק, הכולל

התייחסות לכל ההיבטים הסביבתיים הנובעים מהתכנית ולא נדרשת השלמה או בחינה נוספת בנוגע להיבטים הסביבתיים של התכנית. 8. בהמשך לאמור, הוועדה תציין כי מדובר בתכנית המציעה בינוי בצמוד לשכונת קריית יובל, וכי בהתאם לחתכים ולמודל הפיזי שהוצגו, הבינוי מוצע בגבהים המשתלבים במדיניות התכנון העדכנית. בהתאם לכך, ולאחר שמיעת עמדת נציג המשרד להגנת הסביבה, הוועדה סבורה כי אין לתכנית המוצעת השפעה ניכרת על הסביבה, וכי לא נדרשת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בעניינה. בנוסף, לאחר שמיעת עמדת יועצת הסביבה של לשכת התכנון ועיון במסמך הסביבתי שהוגש לתכנית המופקדת, הוועדה מקבלת את עמדת יועצת הסביבה של לשכת התכנון לפיה המסמך הסביבתי כולל התייחסות לכל ההיבטים הסביבתיים הכרוכים בתכנית, וכי לא נדרשת השלמה בנושא סביבתי כלשהו. היבטים תחבורתיים 9. הוועדה בחנה את נספח התנועה של התכנית, אשר תואם עם נציג משרד התחבורה ועם יועץ התחבורה של הוועדה. נמסר לוועדה כי הבה"ת שהוכן לתכנית נבחן על ידי יועץ התחבורה של הוועדה, וכי נספח התנועה תוקן בהתאם להערות נציג משרד התחבורה ויועץ התחבורה של הוועדה. בהתאם לכך, הוועדה מאשרת את נספח התנועה המעודכן של התכנית, וקובעת כי הוא יצורף כנספח לתכנית. שימושים לתיירות 10. נמסר לוועדה כי נערך תיאום עם הוועדה לבדיקת תכניות במשרד התיירות והערותיה הוטמעו במסמכי התכנית. 11. הוועדה תציין כי בהתאם להחלטות קודמות של הוועדה, התכנית אינה מציעה ייעוד למלונאות בחלק המערבי של התכנית, המתאפיין בערכיות אקולוגית גבוהה, ומייעדת את	

השטח לשטח פתוח. בהמשך לכך, התכנית מציעה שני תאי שטח למלונאות. תא שטח אחד,

ממוקם בשוליים הצפוניים של התכנית, באזור המאופיין בהפרשי טופוגרפיה משמעותיים.

בהתאם להחלטות הוועדה הבינוי בתא שטח זה צומצם, תוך ביטול הייעוד למגורים, וקביעת

בינוי באורך מצומצם שאינו עולה על מפלס הכביש העליון. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי

הגישה לתא שטח זה תהיה מכיוון צפון בלבד, בתוואי הדרך המוצעת בתכנית הסמוכה,

(תכנית מספר 0829440-101, המצויה בשלב ההפקדה). כן יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר

גישה לתא שטח זה מכיוון דרום. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם, לרבות הרחבת תחום

התכנית לצורך הכללת הדרך הצפונית, בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה.

בהתייחס לתא השטח השני המיועד למלונאות, הוועדה תציין כי גובה הבינוי צומצם לגובה

של שמונה קומות בלבד, והוועדה סבורה כי המיקום המוצע בכניסה הדרומית למתחם ראוי

הן מבחינה תחבורתית והן מבחינה הזיקה לשטחים הפתוחים הסובבים.

שימור

12. בהתאם להחלטות הוועדה, נמסר לוועדה כי נערכה בדיקה במחלקת השימור של עיריית

ירושלים בנוגע לקיום היבטי שימור בתחום התכנית, ונמצא כי בשטח התכנית לא קיימים

מבנים היסטוריים ובהתאם לכך לא נדרשת התייחסות של אדריכל שימור.

כללי

13. נמסר לוועדה כי היועץ השמאי של הוועדה בחן את טבלאות ההקצאה והאיזון ואישר אותן.

בהמשך להערת נציגת רמ"י, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם רמ"י

לשם בחינת האפשרות להפרדת המושע במגרשים המיועדים למלונאות, בתיאום עם היועץ

השמאי של הוועדה.

14. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להגשת היתר ראשון מכוח התכנית יהיה הגשת תכנית

פיתוח בהתייחס לשטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים, השבילים וזיקות ההנאה,

ומערכת הדרכים המוצעים בתכנית לאישור מהנדס העיר. בהמשך לכך, יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתעודת גמר ראשונה בתחום התכנית יהיה השלמת ביצוע מערכת הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים, השבילים וזיקות ההנאה, בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה כאמור. בנוסף, יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתעודת גמר ליחידת הדיור ה-500 מכוח התכנית יהיה הקמה בפועל של אחד מבתי הספר המוצעים בתכנית. 15. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להגשת היתר ראשון מכוח התכנית יהיה הגשת תכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח, בקנ"מ 1:500, לאישור מהנדס העיר ואדריכל העיר. 16. ייקבע בהוראות התכנית כי חדרי שנאים ימוקמו רק בתת הקרקע ובשטחים המיועדים למגורים ובכל מקרה לא בהפניה לחזית ראשית, וייקבע לעניין זה סעיף סטייה ניכרת בהוראות התכנית. 17. ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר המרת שטח שירות לשטח עיקרי, ותיקבע בעניין זה הוראת סטייה ניכרת. 18. ייקבע בהוראות התכנית תמהיל יח"ד הכולל לפחות 20% יחידות דיור קטנות, ששטחן לא יעלה על 55 מ"ר (כולל ממ"ד). 19. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 20. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו, לרבות הצגת טבלאות ההקצאה והאיזון לוועדה בדיון נוסף ככל שיהיו שינויים בהן, וביצוע תיקונים	

טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 21. 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. 22. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך נהנה עיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית מפני תביעות לפי סעיף 197. 23. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. הוקראה הצעה נגדית של נציג הארגונים שעניינם איכות הסביבה. הצבעה : בעד הצעת לשכת התכנון : 9 חברים : (שירה תלמי באבאי, דן קינן, ישי טלאור, דנית שקד, אליעזר ראוכברגר, אבי בן צור, קיריל פקטאה, שקמה סייג, ליזה שיר). בעד הצעת נציג הארגונים שעניינם איכות הסביבה : 2 חברים : (מתן נחום, אדיר שוורץ). .	
לא נדון.	07/08/2023
ופארק, קריית יובל חברים שנכחו : שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, שקמה סיג, טליה שוסברגר/ קיריל פקטה, אילון ברנהרד, ישי טלאור, חיים כהן, יוחנן ויצמן, יעקב הלפרין, אליעזר ראוכברגר. החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי.	26/06/2023
חברים שנכחו : שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, טליה שוסברגר, אילון ברנהרד, עמליה אברמוביץ, אליעזר ראוכברגר, חיים כהן, יעקב הלפרין, יוחנן ויצמן, יצחק רביץ, אבישי בר אושר.	26/12/2022

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית, לרבות ההשלמות שהוגשו לוועדה בהמשך לדיון מיום 28.11.2022, ולאחר שמיעת עורכי התכנית והתייעצות עם היועצים המקצועיים של הוועדה, הוועדה מחליטה כמפורט להלן:

1. הוועדה תציין כי התכנית מתייחסת לחטיבת קרקע משמעותית בגודלה, אשר כלולה בתחום לאזור לפיתוח עירוני בהתאם לתכנית המתאר המחוזית, תמ"מ 30/1, ואשר מיועדת לאזור עירוני מוצע בהתאם לתכנית מתאר 2000, המתווה את מדיניות התכנון של הוועדה. במצב הקיים, חטיבת הקרקע מתאפיינת בניצול לא יעיל ובחוסר נגישות לתושבי הסביבה, וכוללת מבני ציבור ישנים ושטחים הקשורים בהם, דרכים שאינן מוסדרות, ושטח פתוח שאינו נגיש לתושבי האזור. הוועדה תציין כי העדר הניצול וחוסר הנגישות בולטים ביותר בשל מיקומה של חטיבת הקרקע באזור בעל פוטנציאל רב לשמש כמחבר עירוני, המקשר בין פאתי שכונת קריית היובל המצויה בתהליך של התחדשות עירונית, ובין פאתי עין כרם והדרך היורדת אל הלב התיירותי של הכפר.
2. בהמשך לאמור, הוועדה תציין כי קיים מחסור של ממש בהיצע יחידות דיור בירושלים וכשל משמעותי ומתמשך באספקת יחידות דיור לשם מתן מענה לצרכי פיתוח העיר. בנוסף למחסור הקיים כבר כיום ביחידות דיור בירושלים, הרי שהיקף עתודות הקרקע הזמינות לפיתוח אינו מסוגל לתת מענה ליעדי התכנון ולצרכי הפיתוח העתידיים של ירושלים. בהתאם לכך, הוועדה פועלת לאיתור אתרים מתאימים בתחום העיר, אשר ניתן להציע בהם תוספת של יחידות דיור לצד מתן מענה לצרכים האחרים של העיר, וזאת תוך צמצום ככל הניתן של הפגיעה בשטחים הפתוחים הערכיים שמחוץ לתחומה של העיר.
3. בהתאם לכך, הוועדה רואה חשיבות ציבורית רבה בפיתוח חטיבת השטח הכלולה בתכנית, כמתחם מעורב שימושים, הנהנה מקרבה לציר הרכבת הקלה מחד ולשטחים הפתוחים באזור עין כרם מאידך, תוך ייעוד מרבית חטיבת הקרקע לשטחים ציבוריים פתוחים ובנויים הנותנים מענה לצרכים הנובעים מתוספת הפיתוח המוצעת בתכנית ובאזור כולו, ותוך יצירת מערך של שבילים אשר יאפשרו חיבור של חטיבת הקרקע הכלולה בתכנית לשכונות הסמוכות. הוועדה סבורה כי בשל הייחודיות של חטיבת הקרקע הכלולה בתכנית, יש לבחון את פיתוחה באופן זהיר, תוך התייחסות למכלול ההיבטים התכנוניים הרלוונטיים.
4. הוועדה תציין כי במסגרת הדיון מיום 28.11.2022 הוצגה חלופה תכנונית הכוללת כ-1,200 יח"ד, ובנוסף שלושה בתי ספר (שניים יסודיים ואחד על יסודי), שני בתי מלון בהיקפים שונים ומגרש עבור מרכז ספורט ופנאי. יוער כי חלופה תכנונית זו היא פיתוח של חלופת התכנון אשר הוגשה לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית, וכי שתי החלופות מבוססות על העיקרון המנחה לפיו עיקר הבינוי מוצע בחלק המזרחי של התכנית ולאורך רחוב אולסונגר, בעוד כל שאר השטח הכלול בתכנית מוצע לצרכי ציבור, לרבות הקצאת שטח לפארק עירוני בחלק המערבי של התכנית, בואכה הכפר עין כרם. לאחר בחינת החלופה האמורה, הוועדה החליטה על ביצוע השלמות נוספות במסמכי התכנית.
5. בהמשך לדיון האמור, התקיימו תיאומים עם לשכת התכנון והיועצים המקצועיים של הוועדה, וגובשה חלופת תכנון עדכנית, הנותנת מענה למכלול של היבטים סביבתיים ותחבורתיים הכרוכים בתכנית, ואשר מציעה היקף של כ-1,000 יח"ד בלבד.
6. הוועדה בחנה את חלופת התכנון העדכנית, המבוססת גם היא על פרישת הבינוי בחלק המזרחי של התכנית, המיועד במצב התכנוני המאושר למוסד, ועל הותרת שטח פתוח בחלק המערבי של התכנית, המיועד במצב התכנוני המאושר לשטח חקלאי.
7. הוועדה בחנה את העדכונים בתכנון המוצע, בהמשך לחלופה שהוצגה ביום 28.11.2022, ובהמשך להערות אשר עלו במסגרת הדיון. במסגרת זו הוצג ביטול של בית המלון שהוצע בחלק המערבי של התכנית, בסמוך לבתי שכונת עין כרם, תוך הותרת השטח שמתאפיין בערכיות אקולוגית גבוהה פנוי מבינוי וייעודו לפארק. בנוסף, הוצג צמצום של המלון המוצע בחלק הדרומי של התכנית, למלון בגובה של שמונה קומות בלבד, וריכוז שלושת בתי הספר המוצעים לאורך הפארק, תוך צמצום מופע הבינוי המוצע בדרום התכנית. בנוסף, הוצג לוועדה צמצום הבינוי המוצע לאורך השוליים הצפוניים של התכנית, באמצעות ביטול חלק ממבני המגורים שהוצעו בחלק הצפוני של התכנית, תוך שמירה על החלק המערבי של התכנית פנוי

מבינוי במידה רבה, למעט שימוש בבינוי לשם צמצום מופע קירות התמך של הכביש המוצע בתכנית לפינוי בינוי במתחם אולסונגר. הוועדה סבורה כי שינויים אלה משפרים את התכנון המוצע, ונותנים מענה ראוי להיבטים סביבתיים ונופיים, אשר כרוכים בתכנית ואשר הוצגו בדיון הקודם.

8. הוועדה בחנה את התכנון המוצע לשם חיבור חטיבת השטח הכלולה בתכנית לשכונות הסמוכות. הוועדה תציין כי התכנית מציעה מעברים רחבים באמצעות מערכת של רחבות שבילים ומעליות, הן בחלק הצפון מזרחי של התכנית והן בחלק הדרומי של התכנית. בהקשר זה הוועדה תדגיש כי החלופה העדכנית מציעה ניצול של הפרשי המפלסים באמצעות מיקום שימושים ציבוריים במעבר הצפוני, ושימור של טרסות קיימות במעבר הדרומי, וזאת בהמשך להערות שניתנו בדיון מיום 28.11.2022.

9. בהתייחס להיבטים התחבורתיים של התכנית, ובהמשך לבקשת נציג משרד התחבורה בוועדה, הוצגה הבדיקה שנעשתה בעניין הקישוריות בין שטח התכנית המוצעת ובין ציר הרק"ל ברחוב הנטקה. נמסר כי חלקו המזרחי של מעבר ציבורי זה מקודם בימים אלה על ידי צוות תכנית אב לתחבורה ונמצא בשלבי תכנון מפורט לביצוע. נמסר כי התכנית שבענייננו מציעה התחברות לחלק זה, והשלמת חלקו המערבי של המעבר, לרבות ארבע מעליות אשר נועדו לתת מענה להיקפים גדולים של קהל.

10. בנוסף, נמסר לוועדה כי עוד טרם הגשת התכנית בוצע תיאום עם תכנית מתחם אולסונגר (מספר 101-0829440) לעניין הממשק בין התכנית, ומפלסי הכביש המשותף לשתי התכניות.

11. בנוסף, ובהמשך להערות נציגת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, הוצג לוועדה סקר העצים העדכני שהוגש ונמסר כי נספח לניהול מי נגר עילי נמצא בשלבי עריכה מתקדמים.

12. הוועדה מברכת על השינויים שנעשו בתכנון בעקבות הדיון בוועדה, וסבורה כי התכנון המוצע נותן מענה משופר להיבטים התכנוניים והסביבתיים בהתאם להערות שהוצגו במהלך הדיון.

13. הוועדה קובעת כי השינויים בתכנון מקובלים ומורה על השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשינויים אלה והצגת התכנית לוועדה בדיון נוסף, לאחר השלמת הבדיקות לחלופה החדשה על ידי יועצי הוועדה.

14. במסגרת זו, ובהמשך להערות המחלקה לאיכות הסביבה ויועצת הסביבה של לשכת התכנון, וטרם קיום הדיון הנוסף, יבוצעו השלמות למסמכים הסביבתיים של התכנית, לרבות סקר הטבע העירוני ונספח הסביבה (כולל חיזוי אקוסטי מהכבישים), בהתאם לדרישות המחלקה לאיכות הסביבה, ויושלם נספח ניהול מי הנגר של התכנית בהתאם לתמ"א 1 שינוי 8, לרבות בחינת ההשפעה האפשרית על מעיין מרים בעין כרם. בנוסף, טרם הדיון הנוסף תבוצע בחינה עקרונית לעניין קיום היבטי שימור בשטח התכנית. המסמכים הסביבתיים של התכנית יושלמו כאמור בתיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון ובהתאם להנחיותיה, ומסקנותיהם יוטמעו במסמכי התכנית בתיאום עם לשכת התכנון ויועצת הסביבה של לשכת התכנון.

15. בנוסף, ובהמשך להמלצת יועצת הסביבה של לשכת התכנון, הוועדה קובעת כי מרבית השטח הירוק המוצע במערב התכנית ייועד לשימור ולפיתוח אקסטנסיבי, וכי ביתרת השטח יסומנו חלקים לפיתוח אינטנסיבי באזורים שיימצאו מתאימים לכך, וכן חלקים שישמשו כחיץ בין השטחים לשימור ולפיתוח אקסטנסיבי ובין השטחים לפיתוח אינטנסיבי. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית יועצת הסביבה של לשכת התכנון, לרבות קביעת הוראות מפורטות לכל אחד מהשימושים האמורים.

16. כמו כן, ובהמשך להערת נציג משרד התחבורה בוועדה, הוועדה קובעת טרם קיום הדיון הנוסף, יתקיים תיאום עם משרד התחבורה, ויוטמעו הערותיו במסמכי התכנית, לרבות בחינת הסדרי התנועה הנדרשים עבור מוסדות החינוך, בחינת קיבולות המעליות, והחיבוריות בין מפלסי התכנית המוצעת וציר הרק"ל ברחוב הנטקה.

17. טרם הדיון הנוסף יושלם התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה בנוגע להיבטים התחבורתיים של התכנית.

18. בהמשך לבקשת נציג משרד התיירות, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם נציג משרד התיירות.

19. במסגרת הדיון הנוסף יוצגו לוועדה חתכים של הבינוי המוצע, על רקע הבינוי הקיים והמתוכנן לאורך המדרון ועד לציר הרק"ל.

20. הוועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר ביצוע ההשלמות והתיקונים בהתאם למפורט

בהחלטה זו, ובתוך פרק זמן של כחודש ממועד קבלת ההחלטה.	
ירד מסדר היום	19/12/2022
חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, קיריל פקטה, שקמה סיג, אליעזר ראוכברגר, יוחנן וייצמן, חיים כהן, יעקב הלפרין, עופר ברקוביץ, אילון ברנהרד, ישי טלאור, אבי שוורץ. החלטה: נוכח ההשלמות הנדרשות לשם קבלת החלטה בעניינה של התכנית, הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר הגשת כל ההשלמות הנדרשות בתיאום עם לשכת התכנון והיועצים המקצועיים של הועדה.	28/11/2022
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים: בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בדבר עדכון תוכנית האב יובלים גנים היקפי הפיתוח בשכונה מחייבים תיעדוף בקידום וטיפול בתכניות, ומתן עדיפות לקידום מתחמי התחדשות עירונית (בדגש על "אדומים" ו"כתומים" באזורי מרכזיות גבוהה) על פני תכניות על קרקע פנויה, אלא אם כן בתכניות של מתחמים פנויים יש הפרשות משמעותיות לצורכי ציבור הנותנות מענה לתכנית עצמה ולחוסרים קיימים בשכונה על כן ולאור העובדה שמוצע בתכנית מתחם חדש למגורים באמצעות שינוי ייעוד ממוסד למגורים, יש לצמצם את מספר יחידות הדיור המוצע בתכנית ל 1000 יחידות דיור ועל ידי כך לייצר תרומה ציבורית משמעותית בתכנית לא רק עבור יחידות הדיור המוצעות בתכנית אלא גם עבור השלמת צורכי ציבור לשכונה הקיימת וזאת הן על ידי השטחים המיועדים לבתי ספר בתכנית והן על ידי יצירת שטח ציבורי פתוח משמעותי בשכונה. צמצום יחידות הדיור יהיה באמצעות ביטול של הבניין המוצע בחלופה שמוצגת לוועדה בפינה הדרום מזרחית כדי לשמור על רציפות השטחים הפתוחים ויתר יחידות הדיור באמצעות ביטול של קומות מהבניינים הגבוהים. תנאי להפקדה יהיה הכנת סקר טבע עירוני ואישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה. כמו כן, השלמת מסמכים נוספים לפי דרישתה והטמעת המסקנות במסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון. תנאי להפקדה יהיה תיאום סטטוטורי בין התוכנית לבין התוכנית הגובלת 829440 (מתחם אולסוונגר). יש לתאם את המשכיות השטחים הפתוחים, מבני הציבור והדרכים מול הגורמים הרלוונטים לכל תחום וזאת המטרה לייצר המשכיות של הכבישים והשטחים הפתוחים וייעול השימוש בהם. הוועדה קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לאישור מהנדס העיר של השטחים הציבוריים הפתוחים המוצעים בתכנית ומערכת הדרכים ותנאי לטופס 4 לבניין הראשון הוא סיום מערכת הכבישים והשטח הציבורי הפתוח. בינוי: כביש הטבעת המרכזי אמנם מאפשר פתרון תנועה שאינו מתבסס על תוכנית אולסוונגר שמצפון, אך תוחם שטח חום הכלוא בין כבישים, אינו תואם טופוגרפיה ומייצר שטח דרך שלא לצורך. מוצע כי תבחן חלופה לפיה שתי שורות תאי שטח	05/01/2022

בייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור יוצמדו כלפי מזרח. השורה המערבית תגבול ברחוב אולסוונגר (העליון) ואילו השורה המזרחית תגבול בדרך המוצעת ממזרח (התחתונה). דרך זו גם תשרת את הכניסה לחניונים שבתאי שטח אלו. ממערב לדרך המוצעת וכלפי השצ"פ יהיה השטח החום הכלוא כרגע ואחריו השצ"פ. בנוסף יש להעביר את הבניינים הצפון-מערביים (ת"ש 103) אל הדופן של הדרך המוצעת בכניסה למתחם מדרך כרמית (בדומה למוצע בגרסה שעמדה בתנאי סף) על ידי כך הבניינים ייצר דופן לרחוב והשטחים הפתוחים יוגדלו.

מגרשים 106-107 בקצה המערבי בגרסה שעמדה בתנאי סף יבוטלו.

נראה כי צורת המגרשים ופריסתם מתאימה יותר לסביבה שטוחה. היא אינה מתחשבת בטופוגרפיה הטבעית ומייצרת שטחי שארית במקום בינוי מלווה רחוב. מכיוון שרוב השטח בגבול התוכנית (במצב הקיים) אינו מפותח, יש לתת את הדעת לסוגיה זו כבר בשלב התכנון הראשוני. יש להציג אפוא חלופה לדרך בעלת מינימום קירות תמך, ועם בינוי היוצר דופן רחוב.

ייעוד "כיכר עירונית" אינו ברור ואין לו הצדקה ניכרת לעין. נראה כי מדובר בשטחי שארית. יש להציע שטחים אפקטיביים ולהציג את השתלבות הכיכר במרחב בנספח הפיתוח ובחתיכים רלוונטיים. מוצע לחלופין, הכללת תאי שטח אלו במסגרת ייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. באופן זה ימוקמו המבנים במקביל לרחוב אולסוונגר, כך שיתפנה מקום בצד המערבי, ויתקבל שטח התואם יותר את הטופוגרפיה התלולה בין שתי שורות המבנים. השטח המתקבל בין שורות הבניינים אינו ברור ויש להבהיר את אופן השימוש בו.

בנוסף יש לבחון הגדלת הקו הכחול לכיוון צפון מזרח על חשבון הרצועה הירוקה המאושרת במטרה

לייצר בניינים שיושבים על הרחוב ומייצרים דופן רחוב ולא רחוקים מהרחוב.

החלופה שהוצגה בדיון מקובלת בהתאם ליתר החלטות הוועדה.

תא שטח 406 מיועד לשצ"פ ומתכוון לשמש כמעבר מרחוב אולסוונגר למפלס הנמוך יותר ממזרח- מדובר במיקום חשוב שכן גובל מצפון ומדרום בשטח למבני ציבור. צורתו הצרה והארוכה מגבילה מאוד השימוש בו ומוצע להתחשב בטרסות ה"טבעיות" הנמצאות בשטח לקביעת צורת תא השטח והדירוג שלו- יש לסמן את שטח הטרסות הטבעיות בייעוד של שטח ציבורי פתוח כדי לשמור עליהם ולשלב אותם במעבר ולשנות את צורתו של השטח לבנייני ציבור בהתאם ללא הקטנת שטחו.

תא שטח 405 אינו אפקטיבי. מוצע לשנותו לצורה מרובעת (או כל צורה רגולרית אחרת) או לחלופין להכלילו בתא שטח 102 הצמוד ולייצר דופן בינוי אחידה כלפי הרחוב.

ע"פ נספח הבינוי (תוכנית גגות), נראה כי מתוכננות קומות מסד לאורך חלקו המערבי של כביש הטבעת. יש להציג חלופה לפיה ישמרו מפתחים רחבים ככל הניתן בין הבניינים התמירים המתוכננים כדי לאפשר מבטים וגישה חופשית לשטח הפתוח ממערב.

מופע הבינוי של קומות המסד כלפי מזרח (חתך 4-4) מאסיבי מאוד. יש לבחון ביטול מבנים אלו או העברתם מזרחה. לכל הפחות יש להציע חלופה של בינוי מדורג המלווה את הטופוגרפיה.

סימון חזית מסחרית כלפי תא שטח 403 אינה ברור. מדובר בחזית מסחרית הפונה לשטח פתוח תלול מאוד ולא סביר שתפעל ביעילות. יש להפנות חזיתות מסחריות אל הרחוב וליצור דופן פעילה.

יש להקפיד על מרווחים מינימאליים ראויים בין מאסות הבינוי, בהתאמה לגובהם, בתיאום עם מחלקת תכנון.

בשל גודל התוכנית ומורכבותה הטופוגרפית, יש לקבוע בשלביות הביצוע כי תנאי להיתר בניה/חפירה/פיתוח ראשון מכח התוכנית יהא אישור ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו והוועדה המקומית של תוכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח בקני"מ 1: 500 (לכל הפחות) בהתאם לחוות דעת אדריכל העיר.

גובה קירות תמך יוגבל ל-3 מ' ויתוכננו בקווים ישרים ובתאום עם אדריכל העיר. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אדריכל העיר. יש להבטיח רוחב מדרכות מזערי של 3.5 מ' לשימוש ראוי להולכי הרגל.

יש לחייב כי כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע בלבד וללא מופע על קרקעי כלל.

יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').

על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות, בהתאם לחו"ד מחלקת נגישות.

תנועה :

תנאי להפקדה של תכניות במתחם יהיה בדיקה תחבורתית כוללת אשר תיעשה על ידי עיריית ירושלים ותכלול בין היתר את ההיבטים הבאים :

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

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

בחינת האפשרות ליצירת שבילי אופניים ותשתית תומכת הנדרשת לתפקוד יעיל שלהם. בחינה של המצב הפיזי של הדרכים, כולל מדרכות, שבילי הולכי רגל, אפשרויות הגעת הולכי רגל לתחנות הרק"ל, תוך התחשבות בטופוגרפיה ובמצב תכנוני ופיזי קיימים. בעניין זה, מצב פיזי משמער רוחב מדרכות,

אפשרות השימוש בהן, עצים לשימור לאורך המדרכות והדרכים, מצב פיזי של המדרכות, חניה על המדרכות, הסדרי תנועה באזור מוסדות חינוך.

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

יש להגיש עבור הדרכים המוצעות בתכנית תכנון פיזי מוקדם ע"י מתכנן כבישים, הכולל תנוחה, חתכים לאורך וחתכים לרוחב. התכנון הפיזי יכלול התחברויות עם כבישים קיימים, בדיקה פיזית להמשכיות הסטטוטורית עד להתחברות עם רח' עמנואל אולסבנגר.

יש להגיש נספח תנועה מלא לאישור אגף תושייה ובהתאם להנחיותיה.

יש לבדוק האם חיבור הדרך המוצעת לדרך כרמית לא חורג מהתקנות באשר לקרבה בין כיכרות תנועה.

יש להציע בתוכנית תנועה/פיתוח היתכנות לשבילי אופניים לאורך הצירים הראשיים בהתאם לעדכון החלטת הוועדה המחוזית לתוכנית יובלים גנים.

אל המתחם מוליך ציר הולכי רגל לרק"ל ממזרח למערב החל מרחוב הנטקה

(חלקות 92-89). יש להציג חיבור סטטוטורי למעבר זה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכנית פיתוח המעבר שיכלול גם אמצעי הנגשה מכניים. תנאי לטופס אכלוס ראשון יהיה ביצועו בפועל של כל המעבר עד לרחוב הנטקה.

יש להציע המשכיות וחיבור ציר ההליכה מרחוב פסח חברוני (חלקה 58) דרך חלקה 96 וחלקה 98, אל הדרך המוצעת המרכזית (דרך ת"ש 202).

תוכנית 510610 הסמוכה אשר סיימה את תקופת ההפקדה, קובעת שצ"פ בשטח שבחלקות 35-36 בין רחוב הנטקה לברזיל מדרום לתוכנית. גם כאן יש לאפשר חיבור אפקטיבי לתחום התוכנית.

שטחים ציבוריים:

עפ"י חוות המחלקה למדיניות תכנון ובהתחשב ביחידות הדיור המוצעות בתוכנית, השטח הציבורי הנדרש בתוכנית יכלול:

שני אשכולות מעונות יום בני 3 כיתות כל אחד: כל כיתה בשטח 441 מ"ר ו-3051 מ"ר עבור חצר.

9 כיתות גני ילדים: כל כיתה 130 מ"ר עם חצר בגודל 175 מ"ר לכל כיתה

2 בתי ספר יסודי בשטח של כ-7 דונם דונם. ניתן לשלב בבית הספר היסודי 2 כיתות גן ילדים.

בית ספר תיכון בן בשטח של כ-7.5 דונם.

3 בתי כנסת בגודל 400 מ"ר כל אחד. ישולבו במגרשי המגורים

300 מ"ר עבור צרכי רווחה, קהילה ותרבות כגון שלוחת מתנ"ס, ו-250 מ"ר עבור צרכי חברה כגון מועדון נוער. שלוחת המתנ"ס יכולה להשתלב בבית הספר התיכון ומועדון הנוער בבית הספר היסודי.

היקף הבנייה בתאי השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור יהיה 320% בנייה מרביים, גובה של עד 6 קומות, ותכסית של 60% מעל הקרקע ושל 80% מתחת לקרקע.

ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.

יש להטמיע בהוראות התוכנית סעיף הפקעה ורישום תצ"ר עם מחלקת נכסים.

תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי ציבור 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.

כללי :

48. שטח ממוצע של יחידות הדיור המוצע בתכנית הוא 119 מ"ר מרבי – מדובר על שטח ממוצע גבוה שאינו מקובל בתכניות בירושלים ומייצר נפחי בניה גדולי משמעותיים מהמקובל- יש לצמצם את שטח הדירה הממוצע ל 100 מ"ר מרבי.

תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת הוראות בנושא עתיקות בהתאם לחוות הדעת של רשות העתיקות.

תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת סקר העצים בתיאום עם אגף שפ"ע וקבלת חוות דעת פקיד היערות.

ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח, הכוללת חובת שימור עצים וכן נטיעת עצים במרחב הציבורי, בשטח זיקות ההנאה והשבילים ובין מבני המגורים, דירוג קירות תמך, ועוד, לאישור אגף שפ"ע ובתיאום עם אדריכל העיר.

ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הצגת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים ותנאי לטופס אכלוס של מעל 300 יחידות דיור יהיה פיתוח השטח בהתאם לתכנית הפיתוח האמורה.

תנאי להיתר בניה ליחידת הדיור ה 500 ומעלה יהיה בניה של אחד מבתי הספר המוצעים בתכנית.

ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תכנון פתרון אשפה ומיקומו, בתיאום עם אגף תברואה בעיריית ירושלים ואדריכל העיר.

יש לתאם מול חח"י פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לטובת התכנון וגם למענה עתידי. ייקבע בהוראות התכנית כי חדרי שנאים ימוקמו רק בתת הקרקע ובשטחים המיועדים למגורים ובכל מקרה לא בהפניה לחזית ראשית. לעניין זה יקבע סעיף סטייה ניכרת בהוראות התכנית.

תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הצגת תכנית פיתוח לכביש במוצע בתכנית וקביעת המפלסים שלו בתיאום עם אגף תושיה ותנאי לטופס 4 ראשן יהיה השלמת ביצוע הכביש בפועל.

ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו והוועדה המקומית.

יש לסמן בתשריט את כל המבנים הקיימים להריסה.

לא תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי.

יש לסמן קווי בניין בכל תאי השטח הרלוונטיים בתיאום עם מחלקת התכנון.

יש להציע בתקנון שלביות ביצוע

תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרשי הבינוי השונים בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. כמו כן, בשטחים הפונים לחזית הראשית של המגרש בתיאום עם מחלקת שפ"ע.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, תושאר עומק אדמה איכותי של 1 מ' לכל הפחות עבור נטיעת עץ בוגר.

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

יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת ל, גובה המבנים .

יש להציע מרפסות סוכה ככול הניתן. תוקף התכנית יהא ל-8 שנים מיום אישורה. במידה ותוך זמן זה, לא יינתן היתר בנייה ראשון, התכנית תבוטל. המצב התכנוני המאושר יחזור כפי שהיה לפני אישור התכנית בנדון. יש להשלים חוות הדעת חב' הגיחון-מים, חב' הגיחון-ביוט וניקוז, הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף מבני ציבור, תברואה, חח"י, רשות העתיקות, אגף תושייה, מח' לתכנון ופיתוח בר קיימא, מח' מידע תכנוני, מח' שפ"ע-גננות, מח' שפ"ע-כבישים, מח' מידע תכנוני, מח' שימור. כיוון שמדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, יש לערוך טבלאות איזון ולתאם זאת מול מחלקת היטלי השבחה. שליחת הודעות לחלקות המצרניות 133, 7, 4, 37, 41, 39, 24, 25 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. הערות טכניות סימון מפלסים ומספר קומות בנספח בינוי. חתכים – אינם משקפים את הבינוי. לדוגמה חתך 1 לא תואם. חתכים – קווים מרוסקים אדום וירוק – נא להוסיף טקסטומקרא מה הם משקפים. סימון קווי בניין לתקן אחוזים בטבלה 3.2-מוצע לתקן גובה קירות תמך בסעיף 4.3 ל-3.	
ירד מסדר היום	

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית מציעה הקמת מתחם מגורים חדש של 1,010 יח"ד, כמפורט להלן : 1. 1,010 יח"ד 111,720 מ"ר עיקריים, 25 קומות. 2. הקמת שתי מלונות של 260 חדרים- האחד : 14,000 מ"ר עיקרי, 8 קומות. השני 4,200 מ"ר עיקרי, 7 קומות 3. הקמת בית ספר תיכון, 2 בתי ספר יסודי, 9 גני ילדים, 2 אשכולות מעונות, 3 בתי כנסת, 300 מ"ר עבור צורכי ציבור ושלוחות מתנס.

4. הגדרת שטח של 4,795 מ"ר עיקרי עבור מסחר			
5. תוספת כבישים במתחם			
6. שינוי ייעוד קרקע מאזור חקלאי לשטח ציבורי פתוח בגודל של 44,519 מ"ר, המהווה כ-45% משטח התכנית.			

התוכנית הופקדה בתאריך 05/04/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 25/06/2024 .

לתוכנית הוגשו התנגדויות: 594 התנגדויות, מתוכם 583 התנגדויות זהות

התנגדות מספר 1 : יונתן פולג- יו"ר הוועדה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, וכחבר מועצת העיר

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית אינה תורמת לרווח והתועלת הכללית של הציבור ומתעדפת את הרווח הכלכלי של יזמי התכנית.
2. התכנית מנוגדת לתכנית העירונית להתמודדות עם שינויי האקלים שפורסמה על ידי עיריית ירושלים בשנת בכך שהיא פוגעת בטבע עירוני ואינה שומרת על הסביבה.
3. בתמ"א 1 ובתכנית המאושרת 0906 א - המתחם מיועד לשטח למוסד ולשטח חקלאי, וככזה – מאפשר בצורה מיטבית חלחול נגר עילי אל מי התהום. לשטח השפעה על ניקוז גשם בשגרה ובאירועי קיצון ומימוש התכנית צפוי להחמיר את אירועי ההצפה והשטפונות שחווה עין כרם כבר כיום.
4. קידום התכנית תפגע ביכולת לשמר את הנכסים ההיסטוריים שבכפר העתיק או את הבוסתנים לאורך הוואדי.
5. התכנית ממוקמת כולה בשטחו של אתר טבע עירוני מס' 119 לטבע עירוני בירושלים, ומדובר על האתר הרביעי בחשיבותו בכל הנוגע למגוון הצומח. התכנית תפגע באתר הטבע במגוון ביולוגי וצומח איכותי במיוחד שבו.
6. התכנית אינה שומרת על העיקרון של בנייה ברכסים והשארת הוואדיות כשטחים פתוחים המאפשרים חלחול כפי שנקבע בתוכניות הסטטוטוריות ומסמכי המדיניות לדורותיהם.
7. תכנית זו תפגע בתכניות המתוכננת והמאושרת עקב כך שתושבים הקיימים והעתידיים יישארו ללא שצ"פ-סף-בית, והאטרקטיביות של מיזמי ההתחדשות העירונית תפגע.
8. עיריית ירושלים הציבה מטרה של שימור 38% משטח המוניציפאלי כשטחים פתוחים . הריסת עשרות דונמים איכותיים של שטחים פתוחים המשמשים כאתר טבע עירוני יפגעו ביכולת לממש זאת.

התנגדות מספר 2 : מלי מרגלית

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית מספקת מענה ציבורי עבור השכונה החדשה ואינה נותנת מענה ציבורי לשכונת קריית יובל כולה כפי שהובטח לתושבי השכונה.

2. תוספת יח"ד אינה נותנת מענה לבעיות התחבורה הקיימות והעתידיות ולחניות. התכנית מסתמכת על שימוש ברק"ל על ידי מעליות וגשרים שאינם מספקים עבור כמות האנשים שיחיו במתחם.
3. התכנית תפגע בגישה של התיירים לכפר, כאשר גישה זו היא קשה ועמוסה כבר היום.
4. שינוי ייעוד הקרקע ממוסד ציבור ושטח חקלאי לשטח למגורים פוגע בציבור, ומייצר רווח ליזם על חשבון הציבור.
5. התכנית אינה לוקחת בחשבון את התוכניות המוקדמות באזור אשר ייצרו כאוס תחבורתי שממנו יסבלו כל השכונות הסמוכות.
6. התכנית אינה מתייחסת למערכת הביוב שכבר היום עולה על גדותיה. מי הנגדר הנוספים שיגיעו כתוצאה מהתכנית יגרמו לכשל תשתיות הניקוז.
7. מי הנגר יחמיר את הרס בוסתן עין כרם שכבר היום סובל הניקוז של כל האגן.
8. מתחם כרמית מסומן במפות העירייה כאתר טבע עירוני ומהווה ריאה ירוקה חשובה עבור שכונת קריית יובל הצפופה. יש לשמור על אתר טבע זה.

התנגדות מספר 3: דיאי חי

עיקרי ההתנגדויות:

1. הקרקע נועדה לצרכי ציבור ועתודה ירוקה של קריית יובל, ולא לבניית עיר חדשה שתכביד על חיי התושבים.
2. אתר כרמית מסומן כאתר טבע עירוני, והתכנית תפגע באתר זה.
3. יש לשמור על הריאה הירוקה של כרמית עבור צורכי התושבים, כמו קריית יובל הסובלת מצפיפות יתר.
4. שינוי הקרקע למגורים יגרום לכך שיזמים יעשו רווח על חשבון הציבור.
5. לתכנית כשל תחבורתי. היא מתבססת על כך שתושבי התכונה ישתמשו ברכבת הקלה, למרות שהיא כבר היום בקריסת עומס. בנוסף, הגישה מהמתחם לרכבת הקלה מבוססת על 5 מעליות שונות וגשרים, ואין זה סביר שאנשים רבים כל כך יגיעו אל הרכבת בצורה זו.
6. מתחם כרמית צריך לתת מענה אמיתי לכל צרכי החינוך הפנאי והתרבות של תושבי קריית יובל.
7. תוספת יח"ד בשכונה שעומדת להיות שיאנית הצפיפות בישראל אינה סבירה.
8. התכנית פוגעת בכפר הציורי עין כרם ותגרום בעיות תחבורתיות, ותפגע בגישה של תיירים לכפר שגם היום קשה ועמוסה.

התנגדות מספר 4: יעל ישראל נבו, יו"ר ועד ההורים בית ספר הניסוי.

עיקרי ההתנגדויות:

1. תחום התכנית חופף לאתר טבע עירוני 119- כרמית לפי "סקר תשתיות טבע עירוניות ובסקר שהוכן ע"י מיכאל מוזס.
2. כל כיתה בבית ספר הניסויי ארגנטינה מגיעה לפחות פעם בשבוע לאתר הטבע הסמוך "כרמית" במסגרת "יום יער", יום למידה חוץ כיתתי שבו ילדים חוקרים ולומדים בטבע.

- ללימודי חוץ יתרונות למידה רבים התורמים להתפתחות הקוגניטיבית, פיזית, רגשית וחברתית של הילדים. לאור זאת, הורים רבים כמוני החליטו לרשום את ילדיהם דווקא לביה"ס זה.
3. שכונת קריית יובל עוברת התחדשות עירונית אינטנסיבית ולכן יש חשיבות לשמור על אזורי טבע ערכיים ומשמעותיים לשהייה, בילוי ולמידה עבור ילדים וצעירים.
4. לאור בניית מספר פרויקטים של התחדשות עירונית בקרבת המתחם לא ניתן למצוא שטח חלופי לימי היער שעונים על הצרכים של בית הספר.
5. השטח המזרחי מוגדר כבעל "ערכיות" בינונית וגבוהה" וכלל חושת עצים צפופה, מוצלת ומשמעותית עבור תלמידי ביה"ס. עם זאת, מתחם כרמית מתכננת לכלול בינוי אינטנסיבי דווקא בשטח זה. לכן נבקש לשמור על שטח זה לטוב תלמידי ביה"ס הניסוי ארגנטינה, שכונת קרית יובל ותושבי העיר ירושלים.
6. אם לא ניתן לשמר את השטח הערכי ממזרח, אז נבקש:
- יש לשנות את השטח המצויר בצהוב באיור מס' 2 מ"תיירות" עם "זיקת הנאה" ל"שביל" הליכה ביעוד ציבורי.
- הגישה מביה"ס ארגנטינה אל השטח הפתוח טרם הוגדרו בתכניות העתידיות ולכן, יש לשמור מעבר מכיוון מזרח אל השטח הפתוח מכיוון הכיכר.
- יש לעבות את השטחים המוצלים בשולי השטח הטבעי
- יש לוודא שבתכנית הנופית ובתכנית ייעודי הקרקע, דרכי ההליכה המובילות אל השטח הפתוח יהיו רחבות ומוצללות
- יש לוודא שאזורים שהוגדרו כ"שטחי פיקניק" יכללו מתקני שתיה.

התנגדות מספר 5: נירה פרלמן זמל ושמואל זמל תושבים בדרך בנימינה 11

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתחם שבו מתכננת התכנית אינה שייכת לקריית יובל, אלא חלק ממתחם שטח כפרי של עין כרם. תכנית עומדת בניגוד לצביון הכפרי של עין כרם.
2. טוענים שהפרויקט נמצא סמוך לתוואי הרק"ל ולכן מתאפשרת בניה מסאבית של 30 קומות. אולם הפרשי הגובה בין הפרויקט לתוואי הרכבת מגיעים ל 100 מטר ויותר, ולכן לא ניתן להגדיר זאת כבניה בתוואי הרק"ל.
3. התכנית מציעה בניה בגובה מוחלט של 830 מטר אשר מפעילה על כל בנייני המגורים בסביבה לרבות רח' ברזיל, דרך כרמית ואולסוונגר ועין כרם.
4. בתהליך אישור התכנית נפלו פגמים המובילים לדחיית התכנית או להפקדה מחדש בניהם: לא נערך סקר סביבתי, לא הוצג דוח המאשש את ההצדקת הבניה בשטח זה.
5. התכנית עומדת בניגוד לאינטרס הציבורי.
6. התכנית כוללת בניה מאסיבית אשר תפגע באפשרות הכרת עין כרם כאתר מורשת לעולמית.
7. היזמים יגרפו רווחים של אלפי אחוזים בכך שרכשו קרקע בסכומים נמוכים עבור חקלאות ומבני ציבור וכעת שינוי הקרקע מותיר מגורים, מלונאות ומסחר.

8. תא שטח 502 כיום בבעלות ציבורית ואינו שטח לבינוי. תא שטח זה אינו נחוץ להקמת המתחמים המוצעים בתכנית ואינו מהווה תנאי לקיום התכנית. תא שטח זה מנותק מליבת התכנית ואינו קשור אליה.
9. תא שטח 502 תלוי בתכנית אולסונגר שבספק אם תאושר. ב"אולסונגר" במדובר במתחם 2 אשר אף הוא שטח שהודבק מלאכותית לתכנית, שכן הוא בבעלות ציבורית ואין לו קשר לפינוי בינוי המוצע שם.
10. תא שטח 502 אינו תורם למטרות התכנית, פוגע בתושבים הסמוכים ורק מגדיל את רווחי היזם.
11. תא שטח 502 מציע מבנה חניה עילי בגובה של 10 קומות במרחק מטרים ספורים מהבתים בחלק המזרחי של עין כרם שכיום הם בתים צמודי קרקע. אין זה סביר, ותכנית כרמית צריכה ל"דבר" עם עין כרם בצורת ההשקה.
12. מבנה החניון המתוכנן בתא שטח 502 יוצר מפגע קשה לחלקת המתנגדים המצויים במרחק 60 מטר בלבד ממנו. כניסה לחלקת המתנגדים הינה בגובה של 708 מטר ואילו גג החניון מגיע לגובה של 728 מטר.
13. יש לבטל את הבינוי בא שטח 502 או לחלופין להורות על בניית חניון תת קרקעי, או להעביר את החניון לחלק המזרחי של תא שטח על מנת להרחיקו מבתי התושבים בדרך בנימין.
14. בנוסף לבטל ו/או להרחיק המבנה המערבי לחניון הנושק לדרך בנימינה 14 ומצוי במרחק 40 מטר בלבד מחלקת המתנגדים.
15. אין נכון לאשר בניה של 1000 יח"ד במתחם. המתחם נועד לשימוש צרכי ציבור.
16. באזור מקודמות בניה של 3,500 יח"ד אשר ייצרו עומסים כבדים על תשתיות התחבורה והניקוז בעין כרם.
17. על הועדה המחוזית לדרוש מהיזמים להציג את התמונה הכלכלית/ השמאית האמיתית ולאור כך לבחון מחדש האם קיימת הצדקה למתן הזכויות המפליגות.

התנגדות מספר 6: ברונשטיין אלדד, בעל זכות להירשם כחוכר של מגרש 55 לפי תכנית מפורטת 2923 המהווה חלק מחלקה 110 בגוש 30407 שגובל בתחום התכנית המופקדת.

עיקרי ההתנגדויות:

1. יש לדון בתכנית מתחם הכרמית ותכנית אולסונגר כמקשה אחד. תוכניות אלה צמודות וקשורות זו בזו תכנונית ולכן בהליך תכנוני תקין וסביר יש לדון בהם יחדיו.
2. קיים אי בהירות לקידום התכנית ע"י יזמים פרטים אל אף שחלק מהשטח הוא בבעלות ציבורית
3. התכנית סותרת את כל העקרונות התכנוניים החלים בשטח. שטח זה אינו מיועד להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000, אלא לשטח חקלאי ובינוי מתון ומצומצם. התכנון המוצע הוא בלתי סביר.
4. קידום התכנית מהווה חשש להעדפת אינטרסים של היזמים על פני אינטרס סביבתי וציבורי.
5. התכנית פוגעת באיכות חייהם של תושבי שכונת עין כרם.
6. התכנית דורסת את קניינם של תושבי שכונת עין כרם.

7. שטח התכנית נכלל בתכנית מס' 101-0292870 כאתר טבע עירוני 119 "כרמית". ואין הלימה בין הבינוי המוצע בתכנית לבין ערכיות המקרקעין וחשיבותו הסביבתית והנופית.
8. התכנית מציעה כריתה של 629 עצים, שמהווים הרס של ריאה ירוקה.
9. תא שטח 502 מוגדר כשטח ל"אחסון מלונאי" ונוגס בשטח חקלאי שקיים בו טראסות עתיקות.
10. הגישה לתא שטח 502 תלוי באישור תכנית אולסוונגר, למרות שהיא עוד לא אושרה. לא ניתן לכלול את מתחם 502 מבלי שיכלול גם כביש הגישה למתחם זה.
11. תכנית זו מחמירות את בעיות הביוב והניקוז הצפויות.
12. המתנגד לתכנית נמצא בחלק מחלקה 119 גוש 30407 מגרש 55 לפי תבע 2923. המתנגד נמצא בתוך מובלעת לאור הבינוי המוצע בתכנית אולסוונגר. בתכנית כרמית תא שטח 502 מייצר חיץ בין מגרש המתנגד לבין השצ"פ וזאת בנוסף לבינוי המסיבי מתוכנן בתכנית אולסוונגר. התכנית פוגעת בבית המגורים צמוד הקרקע של המתנגד ומובילות לירידה בערך המקרקעין.
13. חוות הדעת הסביבתית של התכנית אינה כוללת התייחסות למגרש המתנגד, וזאת לרבות הפגיעות הצפויות במהלך הבניה.

התנגדות מספר 7: רנדי הוניג, מדרגות הבציר 4, עין כרם

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית מציעה שינוי גס של ייעוד הקרקע ממבני ציבור וקריית חינוך שישרת את כל תושבי קריית יובל, חקלאות ושמירה על האזור כאתר טבע להקמת עיר של מגדלי מגורים ומלונאות.
2. התכנית תגביר את הצפיפויות ויגרמו לקריסה של התשתיות באזור.
3. שינויי ייעוד הקרקע יעשה רווח ליזמים על חשבון הציבור
4. בתי הספר במתחם לא יתנו מענה למצוקה של תושבי קריית יובל כפי שהובטח על ידי עיריית ירושלים. מתחם בית הספר ישרת בעיקר את התושבים של מתחם כרמית.
5. התכנית מסתמכת על כיכר בדרך כרמית וכיכר שנייה שממנה מתוכננת כביש גישה לחניונים של מכללות צה"ל הצפויות לקום. בשתי הכיכרות צפויות לעבור למעלה מ-4,000 רכבים. התכנית לא לוקחת בחשבון את הבעיות התנועתיות שייווצרו.
6. התכנית מתבססת על רכבת קלה למרות שהיא רחוקה ב-8 דקות הליכה על ידי מעלויות וגשרים בגובה של יותר מ-100 מ'.
7. התכנית לא לוקחת בחשבון את צרכי החניה הריאליים
8. תכנית כרמית אוגמת את כל מי הנגר העילי בשטחים הבנויים ומחברת אותם לתשתיות עירוניות שכבר היום בקריסה. תכנית זו תחמיר את בעיות הניקוז והביוב שכבר היום עולה על גדותיה.
9. מתחם הכרמית הוא אתר טבע עירוני בעל חשיבות לתושבי קריית יובל. יש לשמור על אתר טבע זה.
10. התכנית פוגעת בעין כרם ובמורשת שלה
11. מגרש 502 מציג מצג שווא לגבי כביש הגישה למגרש זה. הגישה למלון תהיה מכיוון דרך מס' 5 המוצעת תכנית אולסוונגר, אולם תכנית זו עוד לא אושרה. מגישי התכנית

התייחסו בתקנון לכך שהגישה תעשה דרך סמטת היין בכפר עין כרם, ודרך זו מסומנת בנספח התנועה כדרך שמובילה למלון הבוטיק. סעיף 4.5.1 מאפשר דרך זמנית מעבר רכב חרום ורכב עירוני. וסעיף 4.5 (ג) מסמן זיקת הנאה בשטח 423. וסעיף 6.6 (15) מאפשר גישה לרכס כיבוי אש בזיקת הנאה בשטח 423. לכן יש להחיל על תא שטח 423 את מגבלות סעיף 6.4.1.

12. מכיוון שהתקנון לא מבהיר היכן תהיה דרך הגישה לביצוע הבניה, הפתרון אליו מקווים היזמים הוא דרך בתי הכפר עין כרם בואכה סימטת היין ורחוב הדפנה.

התנגדות מספר 8: אוריאל שפאר ואפרת שפאר רחוב שלומציון המלכה 1

עיקרי ההתנגדות:

1. לפי תכנית לאתרי טבע עירוני סעיף 4.1 ג8א ו4.1 ג8ב: לא ניתן להתיר בשטח התכנית שסוגו בחלקם כשטחים בעלי ערכיות גדולה, בניה חדשה פרט לבניה מינורית שמטרתה שימור.
2. התכנית הופקדה ללא תסקיר סביבה ומבלי שסקרי הטבע של תכנית זו ושל תוכנית אולסונגר יבדקו על ידי מחקת קיימות של עיריית ירושלים.
3. לא נתבקשה או נתקבלה עמדת מחלקת קיימות בעיריית ירושלים לגבי ממצאי סקר הטבע.
4. יש חשש שהתכנית תפגע במי מעיין מרים
5. יש לאחד את הדיון בתכנית זו עם הדיון בתכנית אולסונגר לאור כך שהן מתייחסות לאותו אתר טבע עירוני, מערך כבישים שתלוי זה בזה ובהיותן תוכניות שמימושן תלוי האחת בשנייה. בנוסף, ישנם סתירות בין התסקרים הסביבתיים של שתי התכניות. הדבר ממחיש את הכשל בדיון הנפרד בתכניות.
6. היקף הבינוי והציפוף חריגים ובלתי סבירים שטרם נראו בשיפולי עין כרם. בניה זו תפגע בכפר עין כרם ובכל תושבי ירושלים.
7. התכנית סוטה מהוראות תכנית אב 2000 אשר מתירה בניה גבוהה בקו רכס בלבד ובאזור נוטה תחב"ץ ולא בסמוך לאזורי שימור. התכנית המוצעת אינו בקרבת הרק"ל, והרק"ל אינו נגיש. בהחלטת הועדה המחוזית מ8.4.2019 ו-15.7.2019 השטח אינו מוגדר בסמוך לרק"ל. בנוסף, בחלקו המערבי הבניינים רחוקים ב-300 מטר מהרק"ל. סבירות יישום הצעות לבניית מעליות ודרגנועים הם קלושים ויתקשו לעמוד בעומסי המשתמשים. וכן, הרק"ל כבר היום נמצאה בתפוסה מלאה.
8. התכנית סוטה מהוראות תכנית האב ליובלים שקבעה שיש לתכנן בינוי במורדות עי כרם בזהירות ותוך התחשבות במרקמי הבניה הכפרית בעין כרם. בנוסף, הודגש שכל בינוי בסמוך עין כרם יבחן באופן הדומה לבינוי בעיר ההיסטורית.
9. הבינוי צפוי ליצור מפגעי צל ורוח ומפגעים אקוסטיים לאור כך שהבניינים סמוכים והפרויקט במתלול ואדי עין כרם.
10. כל תוספת בניה תעמיס על ציר התנועה שנסלל כדרך כפרית.
11. התכנית מציעה להשמיש את סמטת היין סמטה של הולכי הרגל בלבד כשימוש גישה מוטריית למלון.
12. התכנית מתבססת על דרכים של תכנית אולסונגר שטרם אושרה

13. התכנית גורעת שטח נרחב של כ 30,000 מ"ר של שטח ביעוד מוסדות לטובת שטחי פיתוח בניה פרטית, למרות שקיים מחסור בשטחי ציבור.
14. התכנית מציעה מבנה חניה על קרקעי המתנשא לגובה של כ-35 מטר. חניה זו הינה מאסיבית, לא אסתטית ותפגע בסביבתה כמו בתי הספר ובתי הכפר. יש לדחות את הקמת המלון או להרחיקו מבתי עין כרם ולבטל את המבנה החניה על קרקעי.
15. התכנית מציעה כריתה ל למעלה מ-600 עצים. כריתה זו מתווספת לכריתה של 600 עצים מתכנית אולסוונגר. כריתה של סה"כ 1200 עצים מאתר טבע עירוני. התכנית אינה מבטיחה נטיעה של עצים איכותיים חדשים לאור כשלים תכנוניים הבאים:
 - המדרכות ושטחי המעבר צרים מידי להכיל נטיעות עצים גדולים
 - חלק ניכר מהמעברים הם מעל מפלסי חניה אשר מגבילים את הנטיעות שדורשים עומק אדמה.
 - לכן, התכנית צריכה לאסור בניה בקו 0 גם תת קרקעיים.
 - לחייב את היזם לייצר מערך מדרכות רחבות מהמוצע שיתירו מקום לשתילת עצים.
16. לא ברור מהחתכים כמה קומות מתוכננות בין קומת הקרקע האמיתית לבין קומת הכניסה הקובעת.
17. חישוב שטחי הבניה בתקנון בתא שטח 502 אינו מובן.
18. קיימים ליקויים בטבלת האיזון והקצאה ע"י השמאי. היזם הגדיל את חלקו ע"ח קק"ל בשיעור של 8.161% משווי התכנית (פירוט בטבלה שצורפה).
19. חלקה של קק"ל בגוש 30397 חלקה 97 נרשמה בשומת היזם מתחת לקו כאשר צריך להכניס את החלקה להקצאה במגרשי התמורה.
20. שווי השטחים המסחריים בתכנית עומד על 2,056,0390,086 ₪ כאשר לפי חישוב שמאי היזם השווי 909,236,833 ₪. זהו פער של 1,147,153,253 ₪.
21. שווי המגורים עומד על מעל 34,000 ₪ למ"ר בנוי וחילוץ השווי הינו 14,800 ₪ למ"ר מבונה. שמאי היזם חישב לפי 7,000 ₪ למ"ר.
22. השמאי היזם התעלם מכך ששטח כרמית ביעוד מוסד אינו זמין לבניה- בשטח המיועד למוסד לפי תכנית מס' 903 א'.
23. שמאות היזם מתעלמת מכך כי זכויות היזם הינן זכויות חכירה בלבד.

התנגדות מספר 9: גל ודינה מושיץ דרך בנימינה 15 עין כרם

עיקרי ההתנגדות:

1. קו הכחול של התכנית גובל בנכס המתנגדים ומשנה את סביבת מגורים הכפרית לאזור רועש של בניה מסיבית, מלון, חניונים, מגדלים. התכנית פוגעת באיכות החיים של המתנגדים.
2. התכנית הופכת את דרכי הגישה הסמוכות לבית המתנגדים לצווארי בקבוק ולכבישים סואנים.
- לפי התשריט ונספח הבינוי מתוכנן על גבי חלקה 12 שבבעלות המתנגדים, ובחריגה מקו הכחול של התכנית שביל ו/או שצ"פ. תכנון זה פוגע בזכויותיהם הקניינים, ונעשה בחוסר סמכות.

3. המלון שיבנה בצמוד לחלקה 12 ייחפר בקו המגרש של חלקה 12.
4. המלון וחניון בית המלון יהיה גבוה יותר מבית המתנגדים שבחלקה 12 יאפיל על בית המתנגדים ויחסום את האור וכיווני האוויר של הבית.
5. הכביש הראשי שממנו מתפצלת הגישה לחניון המלון לא יאפשר האטה סבירה בשל רוחבו.
6. שביל הגישה שמתפצל מתוך כביש הגישה למלון יקשה את הכניסה אליו לאור הזוויות ורדיוס הסיבוב. כביש זה ייצר פקקי תנועה.
7. מסמכי התכנית קבעו שבמידה ולא ניתן לבנות כביש במגרש 502 יהיה חיבור תת קרקעי מתא שטח 201. חיבור בתא שטח זה יפגע ביציבות המבנים הסמוכים, בעתיקות בשטח.
8. תכנית זו אינה התכנית היחידה שפוגעת בבית המתנגדים, ובתכנית אולסונגר מתוכנן כביש על גבי כל חלקה 132 של המתנגדים ואמור לשרת את הבינוי של תכנית זו.
9. התכנית מבוססת על תכנית אולסונגר שעוד לא קיבלה תוקף, והוגשו אלי התנגדויות רבות.
10. פרסום התכנית נעשה בניגוד לדין ולתקנות, כאשר המתנגדים לא קיבלו הודעה בדואר בדבר הפקדת התכנית כאשר תוכניות הכוללת איחוד וחלוקה שלא בהסכמה מחייבות הודעה בדואר רשום.
11. עדיף שהמלון יבנה בסמיכות למוקדי תנועה כפי שממוקם במגרש 501 בתכנית ולבטל את המלון במגרש 502 שמצוי בצמידות לבתי מגורים צמודי קרקע.
12. בית המלון המוקם בחלקה 502 כולל 60 חדרי מלון ולפי התקנות לתכנון ובניה יש להקים עד מקום אחד לכל 4 יחידות לכן יש להקים לכל היותר 15 מקומות חניה, ולכן לא ברור מודע יש צורך בחניון כה גדול.
13. בתכנית מוצג החניון בשטח של 1360 מ"ר אולם כל קומת חניון היא 1360 מ"ר ולכן יש להציג את המ"ר הנכון בטבלת שטחים.
14. אם כן יתבצע חניון במיקום זה, על החניון להיות תת קרקעי לחלוטין.
15. אין לקדם את תכנית זו לפני שייסרתם הדיון על תכנית אולסונגר לאור כך שהתכנית תלויה בה בכל הקשור לדרכים.

התנגדות מספר 10: אלישבע שקד, מיכאל שקד, יונתן שקד ודגנית שקד

עיקרי ההתנגדות:

1. מתחם כרמית הוא חלק מאתר המוצע על ידי אונסקו כאתר מורשת עולמית, ונמצא בליבתה של המרחב. תכנית כרמית פולשת אל ליבתו התרבותית והנופית של הכפר.
2. התכנית תהרוס את הטרסות, הבוסתנים, החורשות והתשתיות העתיקות שבמרחב.
3. לאורך השנים עקרונו התכנון בעין כרם כללו: שמירה על ואדיות, שמירה על אגן עין כרם כאזור חיץ.
4. תמ"א 35 קבעה הוראות לסימון ושימור מכלולים נופיים אשר להם רגישות נופית סביבתית.
5. תכנית אב 2000 קבעה כי כפר עין כרם יסומן כמתחם תיירות.
6. תא שטח 502 מוגדר כשטח חקלאי. התכנית מציעה בינוי ייעוד זה למלונאות, ואחסון מלונאי. התכנית אינה מציעה התחדשות עירונית אלא מעשירה את היזם. לכן אין לשנות את ייעוד הקרקע.

7. יש לבטל את בניית המלון על חלקה 502 ולהשאירו כיעוד חקלאי/שצ"פ.
8. יש לכתוב במפורש בתקנון סעיף 4.2.2 (6) שרק בתא שטח 501 יותר שימושים כגון מסחר, מתקני ספורט ובריכה.
9. יש לכלול החניות מפורטות בתקנון שתפעול המלון המוצע בתא שטח 501 (כמו הובלת אספקה, אשפה, בורות ביוב, מנדפים לארובות המטבחים וכיו"ו) יהיו מתוך החניון התת קרקעי ולא גלוי מעל פני השטח.
10. תא שטח 502 שבו מתכוון מלון בוטיק אמור לשמש כאזור חיץ והפרדה בין הכפר לבין הבניה הרוויה. אזור זה אמור לשמש כשצ"פ לרווחת הדיריים במתחם ולאזור כולו.
11. קו הבניין של מגרש 502 הינו קו הכחול של התכנית ולא קו של הבניין המוצעים בתשריט.
12. חלק הצפון מערבי של החניון שמסומן בנספח 3 (גליון מים) ונספח 4 (גליון ביוב) מסומן כ"גג דק" ובנספח בינוי כגג ירוק, ללא סימון גובה מגביל. אולם, בשטח זה אין בניה, אז אין צורך בגג. בנוסף, בנספח 3 בשטח זה כתוב "התחברות למצב הקיים". מדוע?
13. בנספח ביוב, מוצע חיבור של הביוב של מלון הבוטיק לקו הביוב העליון. מבחינה מעשית הביוב יחובר דרך השצ"פ שבו טראסות לשימור אל קו הביוב התחתון. זאת בניגוד למוצהר בנספחים המקצועיים.
14. בנספח 6 (ביוב מים וניקוז) אשר הופקד עם התכנית מופיעים תשריטים שונים לחלוטין מהתשריט והתקנון של התכנית המוצעת. לדוגמא במגרש 502 מסומנים מגורים ולא מלון.
15. הגישה למלון בתא שטח 502 מסתמכת על דרך מס' 5 בתכנית אולסוונגר. אולם תוכנית זו עוד לא אושרה וללא ניתן להסתמך עליה כמוצע תחבורתי. לכן מגישי התכנית כתבו בהוראות התכנית שהגישה למלון ולחניה תעשה דרך סמטת היין בכפר עין כרם. דרך גישה זו אינה מותאמת למעבר של רכבי בניה, אוטובוסים, כיבוי אש ותפריע לתושבי השכונה.
16. בסעיף 6.4.1 חובת גידור ומגבלות שימוש אינו כולל את תא שטח 423 המעבר בין מלון על מגרש 501 לבין אזור מגדלי המגורים. לכן בפועל, כל הבניה של הפרויקט תעשה דרך רחוב הדפנה וסמטת היין. יש להחיל על תא שטח 523 את מגבלות סעיף 6.4.1.
17. היוזמים רכשו קרקע ביעוד חקלאי והיום ממשים רווח כלכלי עצום ע"ח טובת הציבור.
18. לאור כנישולן התחבורתי של הפרויקט, דירי המגדלים ימציאו לעצמם פתרונות תחבורה להקל את יציאתם מהשכונה הכוללים מעבר דרך רחוב הדפנה וסמטת היין. הדבר יגרום לקריסה מוחלטת של רחובות אלה, ותעמיס על לחץ התחבורתי הקיים.
19. התכנית מציעה מדרגות גישה למלון הבוטיק דרך הוואדי. מדרגות אלה ייצרו "סכר" שיבלום את הזרימה הטבעית של מי הנגר בוואדי וכן יחרסו את הטראסות הטבעיות במתחם. יש לבטל הצעה זו.

20. סעיף 4.5.2 קובע מגבלות לשימור שצ"פ. יש להרחיב הוראות אלה גם לתא שטח 409, לאחד מגרש זה עם תא שטח 401 ו-402 ולאסור על דרכי גישה זמניות בהם קיום של אזורי התארגנות של הקבלנים במהלך הבניה.
21. בנית חניון בן 10 קומות בצמוד לבתי כפר עין כרם אשר בהם הבניה מוגבלת לשתי קומות בגובה מירבי של 7 מטר הוא אבסורד, ובניגוד לנוף הטרסות הקיים הראוי לשימור בסביבתו של הכפר. בנוסף, הנצפות של החניון מפארק הוואדי הוא גבוה יותר.
22. סעיף 4.2.2 א (2) קובע כי "החניון יהיה תת קרקעי" אולם התכנית אינה מציגה בנפסחים את החניון כתת קרקעי. בנוסף, החניון מוצג ללא סימון גובה.
23. החניון אינו נדרש לשימוש של מלון בוטיק בן 60 חדרים, על פי תקן החניה המקובל. לכן, ניתן להסיק שהחניון אינו אמור לשמש רק את המלון אלה גם אולמות אירועים, בריכה, מתקני ספורט ומסחר.
24. בטבלה 5 הערה ג', קובעת שניתן לנייד שטחים מקומות תת קרקעיות למקומות על קרקעיות. יש לקבוע שלא יותר ניוד שטחים זה בתא שטח 501.
25. בטבלה 5 הערה ה', נקבע שניתן להוסיף קומות טכניות עד גובה 2.4 מטר נטו. יש לקבוע כי הוראה זו אינה חלקה על מגרש 501.
26. בטבלה 5 הערה ו', מתייחסת להוספת שטחים לגלריות בשימושים סחירים. יש לסייג אפשרות זו לגבי מגרש 501.
27. בטבלה 5 הערה 3, מאפשרת העברת 10% משטחי הרישוי ממסחר למגורים. יש לסייג אפשרות זו ממגרש 501 שאינו כולל מגורים.
28. נספח מס' 2.4 של התכנית לוקה בחסר כיוון שאינו מתייחס לבעיות התחברותיות בסמטת היין ולרחוב הדפנה.
29. בנספח 2.4 טבלאות 16 20 מספר מקומות החניה הדרושים לפי תקן 502 מוצג כשימוש לחדרי מלון בלבד למרות שלפי התקנון השימושים המותרים כוללים בריכת שחיה, מתקני ספורט ומסחר.

התנגדות מספר 11: אליאור טל ואורלי טל, בעלי זכות חריכה לדורות מרשות הפיתוח בגוש 30841 חלקה 25, דרך בנימינה 14.

עיקרי ההתנגדות:

1. שטח התכנית צריך להישאר לצורכי ציבור, או לפחות רובו. שינוי הייעוד יוצר רווח עצום של היזמים בעוד הציבור יוצא נפסד.
2. "מתחם כרמית" היה חלק מעין כרם בכל תחום ורובד. ייעוד הקרקע הציבורי והחקלאי תואם למרקם כפר עין כרם, ולכן אין לשנות זאת.
3. היקף הטבה הקניינית של היזמים מוסתר מהציבור. השמאות המצורפת לתכנית רצופה בטעויות. עפ"י נספח 15 "טבלת איחוד וחלוקה" ולפי נספח 10 "הקצאה ואיזון" היזמים מקבלים 52% מזכויות הבניה והמדינה (רמ"י וק"ל) מקבלים 48% ולא נדרשים תשלומי איזון. השווי המצרפי במצב יוצא הינו כ-900 מיליון ש"ח המתחלק בין היזמים למדינה. הועדה המחוזית שגתה בכך שהתכנית אינה מציגה טבלאות הקצאות מפורטות, השמטת פרטים מהותיים.

4. ועדה מקומית רשאית להשתמש בכלי של איחוד וחלוקה מחדש להקצאת מקרקעין לצורכי ציבור, אולם מטרת התכנית היא לא הקניית מקרקעין לצורכי ציבור אלא העברת רווחים ליזמים, לעירייה ורמ"י. מהלך זה סותר את חוקי התכנון והבניה, בלתי חוקי ולכן יש לדחות את התכנית.
5. התכנית פסולה בהיותה נגועה בשיקול זר של התערבות מועצת עיריית ירושלים, שקבעה את תחומה של התכנית ותמיכה בתכנית. התערבות זו פסולה בשל ההטבה הקניינית הגלומה בתכנית לעירייה.
6. מתחם 502 אינו קשור תכנונית לשאר האזור, מהווה נטע זר בשטח, ובעל ערכיות אקולוגית גבוה. הועדה המקומית המליצה להסיר תא שטח זה מהתכנית.
7. הועדה המחוזית קבעה ב-11.9.2023 שלא נדרש סקר סביבתי. אולם התכנית המוצעת נמצאת באזור חקלאי פתוח ויש בו בעלי חיים רבים ומגוונים. לכן על הועדה המחוזית להורות על הכנת תסקיר סביבתי.
8. המבנה בתא שטח 502 צמוד לנכס המתנגדים ובקו 0 אליו ויחסום את האור והאוויר של המבנה.
9. על פי סעיף 4.2 מבנה בתא שטח 502 מתנשא לגובה של 2.5 מטר וכולל מגוון שימושים בניהם מפריד שמנים במוצרי ביו. מבנה זה ייצר רעש, ריח וחומרים רעילים. מבנה זה נמצא בקו 0 מנכס המתנגדים ויפגע בהם.
10. ראוי היה להגיש מספר תוכניות נפרדות, ולא תכנית המאגדת את כל המתחמים. מטרת צירוף כל המתחמים היא להגדלת צפיפות הדיור והקפי הבניה ומקסום זכויות הבניה של היזמים.
11. הצפיפות המוצעת היא חריגה ובלתי סבירה בהשוואה למתחמי פינוי בינוי והתחדשות עירונית בירושלים. תכנית זו אינה תוכנית פינוי בינוי כיוון שהקרקע ריקה ולכן אין לגזור את הצפיפות המותרת מפרויקטי פינוי בינוי לתכנית זו.
12. טענה 34 היא טענה על תמא ולא מובנה: "תמ"א 35 היא לא חזות הכל. קבלת טיעון כי אישור זכויות מפליגות נובע מתמ"א 35 פירושו מתן היתר להריסת מבני העיר ובנייתה מחדש לגובה. לפיכך יש לשקול כל תכנון מוצע בהקשר הרלוונטי לו ולסביבתו".
13. מגדלים בני 30 קומות יצלו על כפר עין כרם וימנעו כניסת קרני שמש ואוויר, וירחיקו ציפורים ובעלי חיים.
14. התכנית תייצר מצוקת חניה נוספת על הקיים ותוביל לזליגת חנייה של התכנית לכפר עין כרם. התכנית פותרת את בעיית החניה על ידי חניון בן 10 קומות, גבוה של כ-24 מטר מגובה נכס המתנגדים. החניון מוגדר כתת קרקעי למרות שהחניון יהיה כ-35 מ' עילי.

התנגדות מספר 12: ועד תושבי עין כרם

עיקרי ההתנגדות:

1. השטח המיועד לבנייה מוגדר כאתר טבע עירוני (אתר טבע עירוני כרמית, מס' 119) לפי תכנית המתאר לטבע עירוני (292870), ותוכנית זו סותרת את תכנית המתאר לטבע עירוני שהועדה המחוזית אישרה לאחרונה. אתר כרמית מדורג 47 מתוך 151 אתרים.
2. הועדה המחוזית השתיתה את החלטתיה על הנחה שגויה מהיסוד שלפי מדינות תכנית 2000 שטח זה מיועד למגורים, אך תכנית המתאר לטבע עירוני גוברת על המדיניות, למעט באזורים שערכיותם הנופית אקולוגית נמוכה (לפי סעיף 4.1.2(ג)(8)). בנוסף, תכנית 2000 משקפת מדיניות מלפני 15-25 שנים, ותכנית מתאר לטבע עירוני משקפת מדיניות עדכנית.
3. התכנית מתעלמת מהמסמכים הסביבתיים שהופקדו שדירגו את שטח התכנית ברמת ערכיות אקולוגית ונופית גבוהה/ בינונית גבוהה ושעליו מתכננת בניה.
4. התכנית גוזלת שטחי ציבורי, ומצמצמת 70% משטח הקרקע המיועד למוסדות ציבור במצב המאושר ובניגוד למדיניות תכנית ירושלים 2000 סעיף 6.10(3).
5. התכנית מתיימרת לשמש פתרון לשטחים החומים עבור אלפי יח"ד של תכניות התחדשות עירונית במרחב, אולם התכנית מוסיפה מעל 1000 יח"ד שגם הן צורכות צורכי ציבור, ובכך גוזלת את השטחים החומים הנדרשים להתחדשות עירונית.
6. תכנית זו אינה "התחדשות עירונית" כיוון שהשטח ריק ממגורים.
7. התכנית סותרת את מדיניות 2000 ותכנית אב ליובלים גנים, ובניגוד למדיניות רבת השנים של רשויות התכנון בירושלים לשמירה על אגנה הנופי של עין כרם, הכוללת את מתחם כרמית.
8. התכנית הוגשה בהיעדר תסקיר השפעה על הסביבה בניגוד לתקנות כתנאי לדיון בהפקדת התכנית למרות שהתכנית חלה על אתר טבע עירוני ולפי הנספחים חלקים מהשטחים הם בעלי ערכיות גבוהה.
9. לפי הנספחים הסביבתיים הבינוי מוצע על שטחים שנמצאו בערכיות גבוהה או בינונית גבוהה כמו מלון הבוטיק בתא שטח 502 והמלון בתא שטח 501. ולכן במקום שערכיות הקרקע שנקבע בסקר טבע תכתיב את ייעודי הקרקע בפועל המצב הפוך.
10. סקר הטבע העירוני של התכנית המעיט בערכיות של חלק מהשטחים בסתירה לנספח סביבתי אחר של התכנית (מסמך 11.2 ניתוח נוף) ובסתירה לסקר הטבע של תכנית אולסונגר:
- בתכנית אולסונגר השטח המזרחי המערבי של השטח המרכזי דורגו בערכיות גבוהה בעוד שהסקר של תכנית כרמית דירג אותו בערכיות בינונית גבוהה ואילו שטח המרכזי דורג בערכיות נמוכה והומלץ לבנות בו.
- נספח העצים בתכנית אולסונגר קבעה את החורשה המזרחית לשימור בניגוד להמלצת סקר הטבע העירוני.
11. תכנית אב יובלים גנים קובעת הוראות ביחס לאגן עין כרם. התכנית מוחקת את אזור החיץ הפתוח בין שכונת קריית יובל לכפר עין כרם, ובעצם תבלע את הכפר.
12. התכנית פוגעת בניצפות של כפר עין כרם.

13. שטח התכנית אינו מצוי בשכונת קרית יובל אלא בכפר עין כרם, ולמצער בשטח החוצץ ביניהם. ניתן לראות עדות לכך בתשריט של תכנית 903'א' שקובעת שטח זה כעין כרם.
14. נועדה המחוזית אישרה את התכנית להפקדה מבלי שדנה בממצאי סקר הטבע העירוני, ומבלי שדרשה חוות דעת של מחלקת קיימות ביחס לסקר הטבע, וזאת בניגוד לתכנית המתאר לטבע עירוני הדורשת כך.
15. התכנית המופקדת אינו עולה בקנה אחד עם הוראות תמ"א 35 שקבעה בסעיף ד' שיש לשקול אם התכנון מביא ל"חיסכון מרבי בצריכת הקרקע... מייצר יתרון כלשהו לסביבה הצפופה" ואן קיימת אפשרות "לצוף עוד מבלי להביא לכך שהפגיעה הנוצרת כתוצאה מכך (סביבתית, נופית, תנועתית וכיו) עולה על יתרונות הציפוף".
16. תכניות התחדשות עירונית שאושרו או מצויות בתהליכים מליאו את המחסור ביחיד הקיים בירושלים. לכן אין צורך בתכנית זו.
17. ישנם פגמים חמורים בטבלאות ההקצאה והאיזון בהם הגדלת חלקו של היזם במצב הנכנס בשיעור של 8.161% משווי התכנית.
18. התכנית סותרת את מדיניות הבניה לגובה לאיסור בנינים בני 18 קומות ויותר שלא בקו רכס.
19. התכנית סותרת את תמ"א 1 שקבעה ששטח זה בעל חשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום. תכנית העולה על 100 דונם דורשת היועצות עם רשות המים וחייבת אישור רשות הניקוז לנספח ניהול מי נגר. תכנית זו לא קיבלה התייחסות רשות ניקוז, ובניגוד לדרישות רשות המים כתנאי להפקדה.
20. רשות המים קבעה במסמך מיום 3.8.2023 ש"אנו ממליצים שאישור תכנית הניקוז ושימור הנגר על ידי השירות ההידרולוגי כתנאי להפקדת התכנית". במסמך זה נקבעו המלצות נוספות שלא יושמו.
21. בנושא תנועה ותחבורה התכנית מתעלמת מהאפקט המצרפי של תכניות ההתחדשות העירונית במערב קריית יובל בואכה מתחם כרמית המאושרות או בתהליך סטטוטורי.
22. הצמתים המתוכננים יהיו בכשל תחבורתי.
23. הפרויקט נשען על הרק"ל למרות שהוא במרחק אווירי של 300 מ' עם הפרשי גובה של למעלה מ-100 מ'. והפתרון של מערכת מעליות ומעברים אינו ישים.
24. תכנית האב יובלים גנים מתייחסת לרגישות השטח והחובה לבחון את הבינוי בדומה לבינוי בעיר ההיסטורית.
25. התכנית כוללת עקירה של שלוש חורשות עצים סה"כ 629 עצים בוגרים, בניגוד לנספח הניתוח הנופי של התכנית אשר המליץ לשמרן.
26. התכנית השמיטה מסעיף 1.6 את תכנית מתאר טבע עירוני ירושלים שחלה על השטח.
27. תמ"מ 30/1 כללה את שטח כרמית ביעוד "אזור פיתוח עירוני" אולם זה אינו מחייב בניה בכל מקום שיועד לפיתוח עירוני ומאידך שוללת פגיעה במכלול לשימור דוגמת עין כרם, בהתאם לסעיף 5.2.1 וסעיף 5.2.3.
28. לא הוגש תסקיר השפעה סביבתי אובייקטיבי ושכולל את חלופת האפס-אי ביצוע של התכנית כלל.
29. הועדה קבעה ב-11.9.23 שסקר הטבע העירוני מספק ולא נדרשת השלמה או בחינה נוספת להיבטים הסביבתיים של התכנית.

30. הועדה הוסיפה בינוי ופיתוח בשטחים שנקבעה בסקר טבע בערכיות גבוה והומלץ לא לבנות אליהם מבלי לנמק את הסטייה מהסקר ומיתר המסמכים הסביבתיים.
31. מסמכי ניהול הנגר של התכנית אינם תקינים, ואינם מתאימים לאזור בעל רגישות הידרולוגית גבוהה ובעיות ניקוז קשות. יש לכלול במסמכי ניהול הנגר של התכנית: -התייחסות אגנית- התייחסות לכל הנגר המגיע אל התכנית, כולל נגר מאגן ההיקוות של התכנית.
- הצגת פתרונות להשהיית והחדרת כל הנגר בתכנית כפתרון ראשי עיקרי. ההחדרה תעשה בכל הנגר בשטח ללא יציאה של נגר אל המובל של דרך כרמית. מערכת ניקוז בתכנית תשמש רק לאירועי קיצון וחירום.
- הצגת קידוחי החדרה המותאמים לאקוויפר ההר ולתצורת עמינדב, במקום פרט של בור החלחול שהוצג. יש להציג חישוב ספיקה על בסיס תוצאות עבודה שבוצעו סמוך לתכנית, בתצורת עמינדב.
- יש להציג את התיאומים שנדרשו בנושא נגר- רשות המים, רשות הניקוז וכיו. -אישור תכנית הניקוז ושימור הנגר על ידי השירות ההידרולוגי כתנאי להפקדת התכנית.
- יש לתקן את נספח 3 ואת נספח 6 בהתאם לסעיפים שצוינו.
32. התכנית סותרת את מדיניות תכנית 2000 ותכנית אב יובלים גנים. מתחם כרמית כלול ב"אזור מגורים מוצע" ולפי הוראות תכנית 2000 סעיף 4.6.2 כתוב: " במתחם המיועד ל" אזור מגורים מוצע" לא ופקד תכנית מפורטת אלה אם אושרה תכנית מתאר מקומית למתחם כולו".
33. התכנית סותרת את מדיניות תכנית 2000 ותכנית אב יובלים גנים. מתחם כרמית כלול ב"אזור מגורים מוצע" ולפי הוראות תכנית 2000 סעיף 4.6.2 נקבע שתכנית ב"אזור מגורים מוצע" דורשת התייחסות לאתרי טבע עירוני.
34. התכנית סותרת את מדיניות תכנית 2000 ותכנית אב יובלים גנים. מתחם כרמית כלול ב"אזור מגורים מוצע" ולפי הוראות תכנית 2000 סעיף 4.6.2 קובע שתכנית ב"אזור מגורים מוצע" יקבע "הוראות שיבטיחו כי גובה הבניה באותם תאי שטח הגובלים ביעודים לשטחים פתוחים לא יעלה על גובה הבניה המאפייני במתחם כולו". בינוי המגדלים שהתכנית מציעה אינו תואם את סעיף זה.
35. תכנית סוטה ממדיניות הבניה לגובה שקובעת שבניה גבוהה (מעל 18 קומות) תתאפשר רק על קו רכס, או במרכז השכונה, או בתא שטל המצוי באזור מוטה תחבורה ציבורית. בתכנית המוצעת אינה מקיימת אף אחד מהתנאים שצוינו, ולכן חורגת ממדיניות הבניה לגובה.
36. לפי מדיניות הבינוי העדכני לאורך רק"ל שאישרה הועדה המחוזית ב-8.4.2019 אתר כרמית אינו כלול שטח עליו חלה מדיניות הרק"ל.
37. נחוות דעת של השמאי ידיד עולה כי חלקה 97 בגוש 30397 בבעלות קק"ל עליה בנויים גן ילדים ומועדון נוער, נרשמה בשומת היזם מתחת לקו בעוד שהיה צריך להיכנס את החלקה להקצאה במגרשי התמורה.
38. לפי שומת השמאי ידיד שווי השטחים המסחריים בתכנית עומד על 2,056,0390,086 ₪ בעוד שלי חישוב שמאי היזם השווי הוא 909,236,833 ₪, פער של 1,147,153,253 ₪.

39. לפי בדיקת ערכי שווי למגורים עולה כי המכר עומדים מעל 34,000 ₪ למ"ר בנוי וחילוץ השווי הינו 14,800 ₪ למ"ר מבונה. שמאי היזם חישב את השווי לפי 7,000 ₪ למ"ר.
40. יש לתקן את הטבלאות ההקצאה כך שיהיו שוויוניות והוגנות וימנעו התעשרות נוספת של היזם על חשבון הציבור.
41. שם התכנית פגום מיסודו כיוון ששטח כרמית אינו נמצא בקרית יובל אלא מצוי בעין כרם. לכן יש לשנות את שם התכנית ל"עין כרם" או "אגן עין כרם", וכן לשנות את השם בדברי הפתיחה של התכנית.
42. בדברי ההסבר של התכנית, מצוין שהתכנית הינה התחדשות עירונית, למרות שתכנית זו אינה התחדשות עירונית.
43. סעיף 1.7: בכל נספחי אדריכלות יש להוסיף "מחייב.. ולעניין גובה המבנים המירבי".
44. סעיף 3.1 טבלת יעודי קרקע יש לפצל את ייעוד "שטח ציבורי פתוח" לשני יעודים שונים אינטנסיבי ואקסטנסיבי כדי ליצור בידול ולהבטיח שמירה של שצ"פ אקסטנסיבי כשטח טבעי.
45. סעיף 4.2.2(א)4(4) מלונאות- יש לאסור ניווד שטחי ספורט לשטחי מלונאות.
46. יש לוודא שהחניון לא יהי חשוף כלפי הנוף.
47. בסעיף 4.5.1(2), (3) ו(5) יש למנוע מעבר רכב חרום ורכב שירות עירוני, מעבר תשתיות ו"דרך זמנית" בשצ"פ אקסטנסיבי.
48. בסעיף 4.5.2(א) יש לבטל את המנהרה התת קרקעית בתאי שטח 452 ו-423 שהם שטחים בעלי ערכיות נופית סביבתית גבוהה.
49. סעיף 4.5.2(א)4(4) כל השטח המערבי שאופיין בערכיות נופית- אקולוגית גבוהה ישאר כשצ"פ אינטנסיבי. לכן תאי שטח 422, 423 ו-429 יהיו מוגדרים כשצ"פ אקסטנסיבי.
50. סעיף 4.5.2(ג) יש לבטל את זיקת הנאה לרכב בתא שטח 423.
51. יש לבטל את תא שטח תלת מימד מס' 6 ומס' 7 ובהתאמה את סעיף 4.5(ד)2(2) ו(3).
52. בטבלה 5 יש לקבוע שהגבהים שצוינו יהיו מחייבים וכי כל סטייה מהם יהווה סטיה ניכרת מהתכנית.
53. יש למחוק אפוא את המילים "מעל הכניסה הקובעת" ולהותיר את הערה 1 בטבלה 5 "גובה אבסולוטי מעל פני הים". כמו כן, יש לציין מפורשות שמדובר בגובה הגג העליון של כל בניין. בנוסף, יש לקבוע את הגובה היחסי מעל הכניסה הקובעת בכל בניין.
54. יש להוסיף הוראה מפורשת כי מפלסי הכניסה הקובעת ייקבעו בנספחים האדריכליים ובמקביל לקבוע כי גובה הבינוי בנספחי הבינוי יהיה מחייב.
55. טבלה 5 הערה א' יש להנמיך משמעותית את גובה חדרי היציאה לגג (5 מטרים) ומבנה מעלית (לגובה של 3 קומות).
56. בטבלה 5 הערה ג' יש לאסור ניווד שטח עיקרי ושירות מקומות הקרקע לקומות שמעל הקרקע.
57. יש להוסיף להערה ה': "ובלבד שגובה המבנה לא יעלה מעל הגובה האבסולוטי המצוין בטבלה".
58. יש לאסור המרת שטחי מסחר למגורים, ולמחוק את הערה ז' בטבלה 5.
59. בטבלה 5 הערה י"ד יש למחוק את המילה "להפך".

60. בטבלה 5 סעיף 6.1(1) לאחר "מספר הקומות המירבי" יש להוסיף "גובה המבנים המירבי".

61. יש לקבל חוות דעת אקוסטית שתבחן את נושא פגיעה של רעש ואקוסטיקה של מגורי תושבי עין כרם שבסביבה.

62. בתמליל הדיון בועדה המחוזית מ28.1.22 עלה כי לאחר שוועדת המשנה של הוועדה המקומית החליטה ביום 5.11.22 על הפקדת התכנית, הוגשה דרישה של אחד מחברי הוועדה לקיום דיון במליאה אולם דיון זה לא התקיים מעולם. לפיכך, להמלצת ועדת המשנה אין תוקף, והפקדת התכנית ניתנה ללא המלצה של הוועדה המקומית ובניגוד לחוק.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

- לדחות את הטענה כי התכנית אינה תורמת לרווח והתועלת הכללית של הציבור ומתעדפת את הרווח הכלכלי של יזמי התכנית.** התכנית מייעלת ומנגישה את שטחי הציבור ונותנת מענה ציבורי רחב יותר לשכונת קריית יובל. לפי מדיניות שינוי יעוד ממוסד למגורים נדרשת הפרשה של 60% עבור צורכי ציבור. התכנית חלה על שטח של כ 100 דונם רובו בבעלות פרטית והתכנית המוצעת כולל שטחי עבור מגורים רק בהיקף של כ 14.5 דונם ועוד כ 9 דונם עבור מלונאות, יתר השטחים הכלולים בתכנית הם עבור שטחים ציבורים נרחבים המאפשרים מענה ציבורי נרחב לא רק לתכנית אלא גם לשכונת המגורים – בעיקר עבור כ 45 דונם שטחים פתוחים ועוד 14.5 דונם עבור בנייני ציבור.
- לדחות את ההתנגדות כי קידום התכנית תפגע ביכולת לשמר את הנכסים ההיסטוריים שבכפר העתיק או את הבוסתנים לאורך הוואדי.** בהתאם לחוות דעת של מחלקת שימור בעיריית ירושלים, לא קיימים בשטח התכנית מבנים היסטוריים הנדרשים לשימור. התכנית משמרת ומשקמת את השטח הפתוח במערב התוכנית כולל הטראסות וצמחיה הקיימות במקום ויוצרת למעשה באפר בין העיר המצטופפת לשכונת עין כרם באמצעות שטח ציבורי פתוח משמעותי.
- לקבל חלקית את התנגדות כי יש לדון בתכנית מתחם הכרמית ותכנית אולסונגר כמקשה אחד.** מתחם כרמית ותכנית אולסונגר הוגשו כתכניות נפרדות אולם נבחנו ותוכננו בראיה כוללת וחשיבה על האזור כולו. לשכונת קריית יובל וקריית מנחם נעשתה עבודה מקיפה של פרויקטורים אשר תכללו את כל תכניות הבניה המקודמות במרחב כולל תכנית כרמית ותכנית אולסונגר. במסגרת זו נבדקו ההתאמות הדרושות של הפרויקטים אחד לשני בכל אספקטים התכנוניים הנדרשים. התכניות מייצרות יחד מרחב ציבורי משמעותי וחיבור של מערכת דרכים ושבילים ציבורים.
- לדחות את ההתנגדות כי התכנית אינה שומרת על העיקרון של בנייה ברכסים והשארת הוואדיות כשטחים פתוחים המאפשרים חלחול כפי שנקבע בתוכניות הסטטוטוריות ומסמכי המדיניות לדורותיהם.** מדיניות זו הינה עקרון שמתכננים לפיו ככל הניתן, אולם לאור הצורך

לפתח את העיר מקודמים תכניות בעיר בשטחים נוספים שאינם רק רכסי הר. התוכנית מרכזת את הבינוי בחלק המזרחי של התוכנית כחלק ממערך תכנוני כולל בקריית יובל מערב, (שטחים אלה מופרים בחלקם ומיועדים לבינוי בתוכניות מאושרות), תוך שמירת שטחים פתוחים נרחבים במורדות המערביים של התוכנית.

5. **לדחות את ההתנגדות לכך** שקיימת אי בהירות לקידום התכנית ע"י יזמים פרטים אל אף שחלק מהשטח הוא בבעלות ציבורית. התוכנית מקודמת על ידי בעלי הקרקע הפרטיים שהם הבעלים של רוב שטח התכנית והתכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה בהתאם להנחיות החוק.

6. **לדחות את ההתנגדות לכך** שהתכנית סותרת את כל העקרונות התכנוניים החלים בשטח. שטח זה אינו מיועד להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000, אלה לשטח חקלאי ובינוי מתון ומצומצם. תכנית מתאר 2000 הגדירה שטחי זה כאזור מגורים עירוני מוצע לפי תכנית כוללת, כלומר לא ניתן לקדם תכנית נקודתית על קרקע זו אלה תכנית מתחמית כפי שתכנית כרמית עושה.

7. **לדחות את ההתנגדות לכך** שהתכנית דורסת את קניינם של תושבי שכונת עין כרם. התכנית אינה מצויה בתחום עין כרם והיא לא פוגעת בה בשום צורה או פוגעת באופי הבניה הכפרית במקום, הבינוי מוצע בחלק המזרחי של התכנית במדרון של קריית יובל שמעליו מתוכננים ומאושרים מגדלים ובנייה רוויה עד לרכבת הקלה.

8. **לדחות את ההתנגדות כי** תכנית זו תפגע בתכניות המתוכננת והמאושרת עקב כך שתושבים הקיימים והעתידים יישארו ללא שצ"פ-סף-בית, והאטרקטיביות של מיזמי ההתחדשות העירונית תפגע. התכנית מגדילה את שטח הפתוח ומנגישה אותו לרווחת התושבים הקיימים והעתידים כשחלקו מיועד לפיתוח אינטסיבי וחלקו לפיתוח אקסנסיבי ושימור תבנית נוף היחודית למקום

9. **לדחות את ההתנגדות כי** התכנית מספקת מענה ציבורי עבור השכונה החדשה ואינה נותנת מענה ציבורי לשכונת קריית יובל כולה כפי שהובטח לתושבי השכונה. בהתאם לחוות הדעת של מדיניות תכנון, התכנית מספקת מענה ציבורי שנדרש ל 1246 יח"ד. התכנית המופקדת מורידה את יח"ד ל 1,010 יח"ד ובכך מגדילה את המענה הציבורי גם לשאר שכונת קריית יובל, כאשר מעבר לכך היקף השטחים לצורכי ציבור במגרשי חומים ובפארק של 44 דונם הם מעבר לדרישות הפרוגרמטיות של התכנית והם ישמשו את כל תושבי השכונה.

10. **לדחות את ההתנגדות כי** תוספת יח"ד אינה נותנת מענה לבעיות התחבורה הקיימות והעתידיות ולחניות. התכנית מסתמכת על שימוש ברק"ל על ידי מעליות וגשרים שאינם מספיקים עבור כמות האנשים שיחיו במתחם. בהתאם למצגת מהדיון ב, 18.3.24 צוות אב לתחבורה קבע שפיתוח של עד 8000 יחידות דיור בשכונה מקבל מענה תחבורתי הולם ורק מעבר ל - 8,000 יח"ד במרחב נדרשת בחינה נוספת של אמצעי המתע"ן ופתרונות התחבורה במרחב". תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים הכוללת מעל 1000 יחידות דיור במצטבר יהיה הצגה לוועדה של מעקב הוצאת היתרי בניה בשנה האחרונה ומעקב מצטבר של כל יחידות הדיור שיצאו לביצוע בשכונה.

11. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לכך שהמתחם שבו מתכננת התכנית אינה שייכת לקריית יובל, אלה חלק ממתחם שטח כפרי של עין כרם. ומהווה פגיעה בצביון הכפרי של עין כרם אשר תפגע באפשרות הכרת עין כרם כאתר מורשת לעולמית. כפי שהוועדה המחוזית ציינה בדיון להפקדה

" התכנית ממוקמת בשוליה המערביים של שכונת קריית יובל ובשוליים של שכונת עין כרם". לאור זאת, השטח שצמוד לשכונת קריית יובל הוא שטח שיפוח לבניה מגדלית וייתן מענה של שירותי חינוך, בעוד השטח שצמוד לעין כרם שומר על צביון הכפרי של עין כרם ונשאר שטח ציבורי פתוח, למעט בית המלון קטן של כ-60 חדרים אשר ינצל את הפרשי הטופוגרפיה הקיימים.

12. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית סוטה מהוראות תכנית האב ליובלים שקבעה שיש לתכנן בינוי במורדות עין כרם בזהירות ותוך התחשבות במרקמי הבניה הכפרית בעין כרם. בנוסף, הודגש שכל בינוי בסמוך עין כרם יבחן באופן הדומה לבינוי בעיר ההיסטורית. התכנית מתחשבת במרקם הכפרי של עין כרם, והיא מתכננת את הבינוי בחלק המזרחי של המורדות, ושומרת על חיץ ירוק בין הבינוי לכפר עין כרם.

13. לדחות את ההתנגדות כי טוענים שהפרויקט נמצא סמוך לתוואי הרק"ל ולכן מתאפשרת בניה מאסיבית של 30 קומות. אולם הפרשי הגובה בין הפרויקט לתוואי הרכבת מגיעים ל 100 מטר ויותר, ולכן לא ניתן להגדיר זאת כבניה בתוואי הרק"ל. התכנית מציעה ריכוז של כל המגורים בשטח של כ 15 אחוז בלבד משטח התכנית כדי לאפשר יצירת מתחם ציבורי משמעותי וגדול ברוב שטח התכנית ולכן מציעה עליה לגובה וזאת ללא קשר למדיניות רק"ל.

14. לדחות את ההתנגדות כי התכנית מציעה בניה בגובה מוחלט של 830 מטר אשר מעפילה על כל בנייני המגורים בסביבה לרבות רח' ברזיל, דרך כרמית ואולסוונגר ועין כרם. בסמוך לתוכנית המופקדת מקודמות תוכניות רבות לפינוי בינוי עם בינוי לגובה, כך שתכנית זו תשתלב עם סביבתה. אולם, בכדי לשמור על חיץ בין הבניה העירונית החדשה לכפר עין כרם, הוגדר שטח ציבורי פתוח משמעותי.

15. לדחות את ההתנגדות לעניין תכניות התחדשות עירונית שאושרו או מצויות בתהליכים ונותנות מענה למחסור ביח"ד הקיים בירושלים. לכן אין צורך בתכנית זו. בירושלים קיים מחסור בהיצע יח"ד, ותכנית זו היא אחת מתוכניות העתידיות שיתנו מענה למחסור הקיים וכאמור היתרון המשמעותי של התכנית הוא ההגדלה המשמעותית של צורכי הציבור.

סביבה

16. לדחות את ההתנגדות כי התכנית ממוקמת כולה בשטחו של אתר טבע עירוני מס' 119 לטבע עירוני בירושלים, ותכנית תפגע באתר הטבע במגוון ביולוגי וצומח איכותי במיוחד שבו. כפי שמוצג ב-GIS העירוני, אתר טבע עירוני כרמית חל על שטח נרחב מאוד שכולל היום שטחים עם מבני מגורים ומוסדות קיימים בשכונת קריית יובל ובעין כרם. תכנית כרמית מגדילה את השטח הירוק מהמצב המאושר, מנגישה אותו לשימוש הציבורי וקובעת הנחיות לשימור הטבע הקיים בו.

17. לדחות את ההתנגדות לכך שתמ"א 35 קבעה הוראות לסימון ושימור מכלולים נופיים אשר להם רגישות נופית סביבתית והתכנית פוגעת בנופים אלה. התכנית תוכננה תוך התייחסות לאזורים בהם יש רגישות נופית וסביבתית, והבניה מתבצעת באזורם בהן אין ערכיות סביבתית גבוהה, מלבד המלון בתא 502 שסיבת הקמתו צויינה.

18. לקבל חלקית את ההתנגדות כי בתמ"א 1 ובתכנית המאושרת 00906 א - המתחם מיועד לשטח למוסד ולשטח חקלאי, וככזה – מאפשר בצורה מיטבית חלחול נגר עילי אל מי התהום. התכנית אינה מתייחסת למערכת הביוב שכבר היום עולה על גדותיה. מי הנגר הנוספים שיגיעו כתוצאה מהתכנית יגרמו לכשל תשתיות הניקוז. בנוסף, מי הנגר יחמיר את הרס בוסתן עין

כרם שכבר היום סובל הניקוז של כל האגן. הנושא אמנם נבחן בשלב ההפקדה אולם לאור שינויים בתכנית, נדרשת חוות דעת עדכנית של המחלקה לאיכות הסביבה. יש להשלים את תיאום הנושא מול מחלקת איכות הסביבה.

19. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי התכנית מנוגדת לתכנית העירונית להתמודדות עם שינויי האקלים שפורסמה על ידי עיריית ירושלים בכך שהיא פוגעת בטבע עירוני ואינה שומרת על הסביבה.** במצב המאושר, ניתן לבנות על כ 50% מהקרקע. התכנית מציעה כ 40% מהקרקע לבניה, ושאר השטח משמרת כשטח ציבורי פתוח, ולכן מגדילה את השטח הפתוח במתחם. בנוסף, התכנית כללה סקר עירוני, סקר עצים, נספח איכות הסביבה וקבעה שהשטח הציבורי המוצע מיועד לשימור ופיתוח אקסטנסיבי כפי שמוצג בנספח הפיתוח הנופי.

20. **לדחות את ההתנגדות לעניין אי הערכות של סקר סביבתי.** בדיון של הועדה המחוזית הוחלט שבהמלצת יועצת הסביבה של לשכת התכנון לא נדרשת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה כי המסמך הסביבתי כולל התייחסות לכל ההיבטים הסביבתיים הכרוכים בתכנית, וכי לא נדרשת השלמה בנושא סביבתי כלשהו.

21. **לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית מציעה כריתה של 629 עצים, שמהווים הרס של ריאה ירוקה.** לאור היקפה של התכנית קשה לקבוע במדויק אלו עצים ישומרו ואלו יכרתו, ובשלב ההיתר יוגש סקר מעודכן שיבחן מחדש ע"י פקיד היערות.

22. **לדחות את ההתנגדות כי עיריית ירושלים הציבה מטרה של שימור 38% משטחה המוניציפאלי כשטחים פתוחים.** הריסת עשרות דונמים איכותיים של שטחים פתוחים המשמשים כאתר טבע עירוני יפגעו ביכולת לממש זאת. כפי שצוין התכנית אינה פוגעת באחוזים של השטחים הפתוחים הקיימים בעיר ואף מגדילה את ייעוד השטחים הפתוחים.

23. **לדחות את ההתנגדות לכך שיש חשש שהתכנית תפגע במי מעיין מרים.** בהתאם להחלטת הדיון במחוזית מה- 11/09/2023, נקבע ש "הוצגו לוועדה ממצאי הדו"ח ההידרו-גיאולוגי של התכנית, במסגרתו נבחנה, בין היתר, ההשפעה של התכנית על מעיין מרים, לפיהם לא צפויה להיות לתכנית השפעה על המעיין".

24. **לקבל את ההתנגדות לכך שלא נתבקשה או נתקבלה עמדת מחלקת קיימות בעיריית ירושלים לגבי ממצאי סקר הטבע, וזאת בניגוד לתכנית המתאר לטבע עירוני הדורשת כך.** יש להוסיף חוות דעת של מחלקת קיימות.

25. **לדחות את ההתנגדות לכך הבינוי צפוי ליצור מפגעי צל ורוח ומפגעים אקוסטיים לאור כך שהבינויים סמוכים והפרויקט במתלול ואדי עין כרם.** לתוכנית הוגשה חוות דעת סביבתית ונבחנה בידי היועצת הסביבתית של הוועדה המחוזית

26. **לדחות את ההתנגדות כי חוות הדעת הסביבתית של התכנית אינה כוללת התייחסות למגרשים סמוכים של מתנגדים לתכנית, וזאת לרבות הפגיעות הצפויות במהלך הבניה.** חוות דעת הסביבתית אינה נדרשת להתייחס לכל מבנה הנמצא בסביבת התכנית. התוכנית קובעת תנאים בהליך רישוי הכוללים התייחסות לכלל הנושאים הסביבתיים.

27. **לדחות את ההתנגדות לכך בכדי לאפשר נטיעת עצים יש לחייב את היוזם לייצר מערך מדרכות רחבות מהממוצע שיותירו מקום לשתילת עצים.** רצועות המדרכות המוצעות בתכנית הן בין 2.75-4.5, זהו רוחב מספק בשביל שתילת עצים. בנוסף, חלק מהמדרכות אף כוללות רצועת גינן.

28. **לקבל את ההתנגדות כי יש להשלים המלצות של רשות המים במסמך מיום 3.8.2023**

29. לדחות את ההתנגדות של בית ספר הניסוי כי יש לשנות את חלק המערבי של תא שטח מ"תיירות" עם "זיקת הנאה" ל "שביל" הליכה בייעוד ציבורי. התוכנית קובעת כי הבינוי בתא שטח 502 יהיה בגובה רחוב אלסוונגר וגג הבינוי ישמש לפיתוח במפלס הרחוב

30. לקבל את ההתנגדות של בית ספר הניסוי כי יש לשמור על שביל הליכה רגלי ממזרח, מכיכר אלסוונגר אל השטח הפתוח המוצע בתכנית (תא שטח 452). בנוסף, יש לוודא מעברים רגלים מצפון לדרום, מבית ספר הניסוי לתכנית. אלסוונגר לשטח הפתוח של מתחם כרמית. יש לוודא שלאורך זמני הבניה ישמר שביל הגעה נוח לשטח הפתוח, בכדי שבית הספר יוכל להמשיך בימי למידת חוץ.

31. לדחות את ההתנגדות של בית ספר הניסוי כי יש לעבות את השטחים המוצלים בשולי השטח הטבעי ולכלול בהם מתקני שתיה. התוכנית קובעת כתנאי להיתר יש להגיש תוכנית פיתוח לאישור אדריכל העיר, כל אלמנטי פיתוח יבדקו בשלב זה בהתאם להנחיות מרחביות.

תא שטח 502

32. לדחות את ההתנגדות כי לפי תכנית לאתרי טבע עירוני סעיף 4.1 ג8א ו4.1 ג 8ב: לא ניתן להתיר בשטח התכנית שסווגו בחלקם כשטחים בעלי ערכיות גדולה, בניה חדשה פרט לבניה מינורית שמטרתה שימור. לפי סקר טבע עירוני שהוגש, תרשים 1 5.7 אזורים שסומנו ערכיות גבוהה אינם מציעים בניה. הבניה היחידה המוצעת על שטח בעל ערכיות גבוהה היא של בית מלון של 60 חדרים בלבד, שמטרתו ניצול יעיל של הפרשי טופוגרפיה קיימים.

33. לדחות את ההתנגדות כי תא שטח 502 כיום בבעלות ציבורית ואינו שטח לבינוי, מנותק מליבת התכנית ואינו נחוץ להקמת המתחמים המוצעים בתכנית ואינו מהווה תנאי לקיום התכנית. תא שטח 502 אומנם מנותק מליבת התכנית, אך הוא נועד לגשר על פערי טופוגרפיה העתידיים בעקבות בניית רחוב אלסוונגר בתכנית הסמוכה מצפון על ידי ניצל מרבי של הקרקע, ומניעת קיר תמך.

34. לדחות את ההתנגדות כי תא שטח 502 מציע מבנה חניה עילי בגובה של 10 קומות במרחק מטרים ספורים מהבתים בחלק המזרחי של עין כרם שכיום הם בתים צמודי קרקע. תא 502 מוצע מלון, עם חניה בתחום תת"ק. גובה המלון לא עובר את גובה רחוב פרט לקומת כניסת המלון ומפלס גג שלו משמש כגג ירוק עם זיקת הנאה לציבור

35. לדחות את ההתנגדות לכך שתא שטח 502 שבו מתכנן מלון בוטיק אמור לשמש כאזור חיץ והפרדה בין הכפר לבין הבניה הרוויה על ידי שמש כשצ"פ לרווחת הדיירים במתחם ולאזור כולו. התכנית כוללת שטח נרחב של שצ"פ שיהווה חציצה בין הבניה החדשה לבין המרקם הכפרי הקיים. תא שטח 502 יכלול מעבר רגלי לטובת הציבור.

36. לקבל את ההתנגדות לכך שבית המלון המוקם בחלקה 502 כולל 60 חדרי מלון ולפי התקנות לתכנון ובניה יש להקים עד מקום חניה אחד לכל 4 יחידות לכן יש להקים לכל היותר 15 מקומות חניה. חניות עבור המלון יהיו בהתאם לתקן הקיים למלונאות.

37. לקבל את ההתנגדות לכך שחישוב שטחי הבניה בתקנון בתא שטח 502 אינו מובן. יש להציג חישוב שטחים לתא שטח 502, וכן נספח בינוי מפורט יותר ותואם לחישוב השטחים, לתא שטח זה.

38. לדחות את ההתנגדות לכך שבנספח 2.4 טבלאות 16 20 מספר מקומות החניה הדרושים לפי תקן מוצג כשימוש לחדרי מלון בלבד למרות שלפי התקנון השימושים המותרים כוללים בריכת

שחיה, מתקני ספורט ומסחר. שימושים אלה יהיו שימושים נלווים לשימוש המלון בלבד, ולא מהווים שימושים לציבור הרחב.

39. לקבל את ההתנגדות לכך בסעיף 6.4.1 חובת גידור ומגבלות שימוש אינו כולל את תא שטח 423 המעבר בין מלון על מגרש 501 לבין אזור מגדלי המגורים. לכן בפועל, כל הבניה של הפרויקט תעשה דרך רחוב הדפנה וסמטת היין. יש להחיל על תא שטח 523 את מגבלות סעיף 6.4.1. יש להוסיף להוראות התכנית שאין לבצע עבודה דרך שכונת עין כרם בכדי לשמור על אורך חיים תקין לתושבי השכונה.

40. לדחות את ההתנגדות לכך לפי התשריט ונספח הבינוי מתוכנן על גבי חלקה 12 שבבעלות המתנגדים, ובחריגה מקו הכחול של התכנית שביל ו/או שצ"פ. תכנון זה פוגע בזכויותיהם הקנייניים, ונעשה בחוסר סמכות. תכנית זו אינה התכנית היחידה שפוגעת בבית המתנגדים, ובתכנית אולסוונגר מתוכנן כביש על גבי כל חלקה 132 של המתנגדים ואמור לשרת את הבינוי של תכנית זו. קו הכחול של התכנית אינו כולל את שטח המתנגדים.

41. לקבל את ההתנגדות לכך כי הבינוי בנספח בינוי של מגרש 502 הינו תואם לקו הכחול של התכנית ולא קו של הבניין המוצעים בתשריט. יש לתקן ולתאם הין מסמכי התוכנית

42. לדחות את ההתנגדות לכך סעיף 4.5.2 קובע מגבלות לשימור שצ"פ. יש להרחיב הוראות אלה גם לתא שטח 429, לאחד מגרש זה עם תא שטח 401 ו- 402 ולאסור על דרכי גישה זמניות בהם קיום של אזורי התארגנות של הקבלנים במהלך הבניה. מעבר בתא 529 יפותח כמעבר ציבורי ולכן לא יכלול הוראות גידור.

נספחים

43. לקבל את ההתנגדות לכך שמהחתכים לא ניתן להבין כמה קומות מתוכננות בין קומת הקרקע האמיתית לבין קומת הכניסה הקובעת. בנספח בינוי מספור קומות לא מופיע בכל החתכים, יש להשלים.

44. לקבל את ההתנגדות לכך שבנספח 6 (ביוב מים וניקוז) רקע התכנית לא תואם לתוכנית המופקדת. יש לעדכן רקע לתוכנית לפי התכנית המעודכנת

45. איזון והקצאות

46. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שקיימים ליקויים ופגמים בטבלת האיזון והקצאה.. טענות בנושא איזון והקצאה והדו"ח השמאי יבדקו בידי שמאי ועדה מחוזית

הוראות התכנית

47. לדחות את ההתנגדות לכך שיש לקבוע את הגובה היחסי מעל הכניסה הקובעת בכל בניין. אין חובה לקבוע גובה יחסי, טבלה 5 מציינת גובה אבסולוטי.

48. לדחות את ההתנגדות לכך בטבלה 5, יש לציין מפורשות שמדובר בגובה הגג העליון של כל בניין מקובל לרשום בטבלה 5 גובה + תוספת קומה טכנית מעבר לגובה האבסולוטי של המבנה.

49. לקבל את ההתנגדות לכך שטבלה 5 הערה א' יש להנמיך משמעותית את גובה חדרי היציאה לגג (5 מטרים) ומבנה מעלית (לגובה של 3 קומות). יש לבטל בטבלה 5 את הערה א' היא סותרת את הערה ה'.

50. לקבל את ההתנגדות יש לאסור המרת שטחי מסחר למגורים, ולמחוק את הערה ז' בטבלה 5.

51. לקבל את ההתנגדות בטבלה 5 הערה י"ד יש למחוק את המילה "להפך". לא ניתן להמיר

שטחים משימוש ספורט לנופש, אך מותר להמיר שטחים משימוש נופש לספורט.

52. לדחות את ההתנגדות לכך שבתכנית מוצג החניון בשטח של 1360 מ"ר אולם כל קומת חניון היא 1360 מ"ר ולכן יש להציג את המ"ר הנכון בטבלת שטחים. התכנית מציגה בטבלה 5 שסך מ"ר הבנייה עבור חניה, מחסנים, מעברים וחללים טכניים יהיה 1360 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.

53. לקבל את ההתנגדות לכך שיש לכתוב במפורש בתקנון סעיף 4.2.2 (6) שרק בתא שטח 501 יותר שימושים כגון מסחר, מתקני ספורט ובריכה. יש להוסיף הוראה זו ולכתוב הוראה מפורשת לשימושים המותרים בתא שטח 502.

54. לקבל את ההתנגדות לכך שיש לכלול שחניות לתפעול המלון המוצע בתא שטח 501 (כמו הובלת אספקה, אשפה, בורות ביוב, מנדפים לארובות המטבחים וכ"ו) יהיו מתוך החניון התת קרקעי ולא גלוי מעל פני השטח. יש להוסיף זאת להוראות התכנית.

55. לקבל את ההתנגדות בטבלה 5 הערה ג', קובעת שניתן לנייד שטחים מקומות תת קרקעיות למקומות על קרקעיות. יש לקבוע שלא יותר נייד שטחים זה בתא שטח 501. יש להוריד הערה זו.

56. יש לדחות את ההתנגדות בטבלה 5 הערה ו', מתייחסת להוספת שטחים לגלריות בשימושים סחירים. יש לסייג אפשרות זו לגבי מגרש 501. יש לאפשר גמישות אדריכלית לעניין הוספת שטחי גלריות בתא 501 שבו מתוכנן בית מלון.

57. לקבל את ההתנגדות בטבלה 5 הערה 3, מאפשרת העברת 10% משטחי הרישוי ממסחר למגורים. יש לסייג אפשרות זו ממגרש 501 שאינו כולל מגורים. יש לסייג הערה זו למבני מגורים בלבד.

58. לקבל את ההתנגדות התכנית השמיטה מסעיף 1.6 את תכנית מתאר טבע עירוני ירושלים שחלה על השטח. יש להוסיף תכנית זו לסעיף 1.6.

59. לדחות את ההתנגדות לכך סעיף 1.7: בכל נספחי אדריכלות יש להוסיף "מחייב.. ולעניין גובה המבנים המירבי". נספח בינוי אינו מחייב בכדי לאפשר גמישות אדריכלית ותכנונית כשאר התכנית תתקדם. אולם, נספח הבינוי מחייב לעניין מספר מירבי של קומות.

60. לדחות את ההתנגדות לכך שיש לתקן את סעיף 3.1 טבלת יעודי קרקע ולפצל את ייעוד "שטח ציבורי פתוח" לשני יעודים שונים אינטנסיבי ואקסטנסיבי כדי ליצור בידול ולהבטיח שמירה של שצ"פ אקסטנסיבי כשטח טבעי. לא מקובל לחלק את ייעוד השצ"פ לפי שטח אינטנסיבי ואקסטנסיבי. אולם, בספח פיתוח נופי מתייחס לשמירה על שטח הטבעי, והן סעיף 1.4.5.1 בהוראות התכנית.

61. לקבל את ההתנגדות לעניין סעיף 4.2.2(א)(4) מלונאות יש לאסור נייד שטחי ספורט לשטחי מלונאות. יש לתקן סעיף זה, לא ניתן לנייד שטחי ספורט לשטחי נופש, אולם ניתן לנייד שטחי נופש לשטחי ספורט.

62. לקבל את ההתנגדות בסעיף 4.5.1(2), (3) ו(5) יש למנוע מעבר רכב חרום ורכב שירות עירוני, מעבר תשתיות ו"דרך זמנית" בשצ"פ אקסטנסיבי.

63. לקבל את ההתנגדות לכך שבטבלה 5 הערה ה', נקבע שניתן להוסיף קומות טכניות עד גובה 2.4 מטר נטו. יש לקבוע כי הוראה זו אינה חלה על מגרש 501.

64. לדחות את ההתנגדות לעניין בטבלה 5 יש לקבוע שהגבהים שצוינו יהיו מחייבים וכי כל סטייה מהם יהווה סטייה ניכרת מהתכנית. טבלה 5 היא מחייבת, ולכן אין צורך לציין זאת כסטייה

ניכרת.

65. לדחות את ההתנגדות לעניין יש למחוק אפוא את המילים "מעל הכניסה הקובעת" ולהותיר את הערה 1 בטבלה 5 "גובה אבסולוטי מעל פני הים". בהוראות 61, טבלה 5 הערה 1, רשום "גובה אבסולוטי מעל פני הים".
66. לקבל את ההתנגדות לכך שבטבלה 5 הערה ג' יש לאסור ניווד שטח עיקרי ושירות מקומות הקרקע לקומות שמעל הקרקע.
67. לקבל את ההתנגדות לכך שיש להוסיף להערה ה': "ובלבד שגובה המבנה לא יעלה מעל הגובה האבסולוטי המצוין בטבלה".
68. לקבל את ההתנגדות בטבלה 5 סעיף 1.6.1 (1) לאחר "מספר הקומות המירבי" יש להוסיף "גובה המבנים המירבי".
69. לקבל חלקית את ההתנגדות שבכדי לאפשר נטיעת עצים יש לאסור בניה בקו 0 גם תת קרקעיים. יש לצמצם את קווי הבניין התחתיים לכיוון שטחים ציבורים לטובת שמירה על שטח עבור שתילת עצים.
70. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שיש להוסיף הוראה מפורשת כי מפלסי הכניסה הקובעת ייקבעו בנספחים האדריכליים ובמקביל לקבוע כי גבוה הבינוי בנספחי הבינוי יהיה מחייב. יש לקבוע כי מפלסי כניסה למבנים יהיו מלווי רחוב, תותר סטיה עד 0.5 מ'
71. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1114305
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	
עורך התכנית :	ביטמן בועז
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	25/06/2023
כתובת	בר יוחאי 18 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30199	32	כן
30199	45	לא
30199	95	לא
30199	11	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
01/10/2024	התכנית ירדה מסדר היום.
12/08/2024	החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, אבי בן צור, מתן כתריאל, יצחק רביץ, אליעזר ראובברגר. החלטה : 1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 27/11/2023 הוצגו בפני הוועדה טבלאות ההקצאה והאיוון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיוון. 2. כמו כן הוצגו מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטת הוועדה מיום 27/11/2023, לרבות מיקום הפרשות מבונות, תכנון האגף המרקמי הרציף לאורך הרחוב ותמהיל יח"ד. 3. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה האמורה ולהחלטה זו.
27/11/2023	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 ופיתוח : 1. הוועדה מקבלת את הבינוי המוצע הכולל מבנה רב קומות לצד מבנה שאינו גבוה. הוועדה סבורה כי מיקום המבנה הגבוה בפינת הרחובות, ומיקום הבניין המרקמי בסמוך למתחם המצרני תואם את ההקשר העירוני של המתחם וכן את עקרונות התכנון כפי שנקבעו בתכנית האב למתחמים ביעוד מעורב בדבר שמירה על עקרונות תבנית בניה מרקמית ושילוב נקודתי של בניה גבוהה במתחם ככל הנדרש. בהמשך לאמור הוועדה קובעת כי בין המבנים יוצע אגף מרקמי רציף לאורך הרחוב אשר גובהו יקבע לארבע קומות לפחות בתיאום עם לשכת התכנון. 2. היקף הבינוי ומספר הקומות במגדל יתואם עם לשכת התכנון בהתייחס להיקף

הנדרש ליישומות התכנית לרבות קביעת זכויות יחיד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח בהיקף אשר יקבע בהתאם למסמך הרשות להתחדשות עירונית, עבור המגדל המוצע בתכנית, ויוצג לוועדה בדיון נוסף טרם הפקדת התכנית.

3. תחום התכנית יורחב ויכלול את תאי השטח 255,88,251,283 בשטחים המשיקים לגבול התכנית בהתאם לסימון בתכנית האב. תאי שטח אלה ייועדו לדרך / שצ"פ / כיכר בהתאם לשלד שנקבע בתכנית האב. תנאי להפקדה יהא בחינת הצורך בהצטרפות הוועדה המקומית. כמו כן תצורף תכנית פיתוח לכלל שטח התכנית המעודכן בהתאם להחלטה זו.

4. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לכלל השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, וכי תנאי להיתר אכלוס למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.

5. יקבע בהוראות התכנית כי חזיתות המבנים במפלסי קומות הקרקע כלפי הרחובות לרבות מפגש הרחובות יכללו אחד או יותר מבין השימושים הבאים: מסחר, תעסוקה כניסות למבני המגורים והפרשות מבונות לצרכי ציבור בלבד. כן יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות אלה. בנוסף, ועל מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ומגוונת במפלס הרחוב ייקבעו הוראות אלו בסטייה ניכרת. מפלסי קומות הקרקע יפותחו בהתאם למפלסי פיתוח הרחוב.

6. יקבעו קווי בניין נפרדים לכל מבנה וכן למסד המוצע בהתאם להחלטה זו בהנחיית לשכת התכנון.

7. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר הבניה יהיה תיאום תכנית נטיעות מול אגף שפ"ע לרבות קביעת עומק המילוי הנדרש להבטחת עצים בוגרים מעל קומת החניון.

8. מסמכי התכנית 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.

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

10. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א, 35 יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר ובכדי לאזן את תמהיל יחידות תקבע תוספת של עד 10% למספר יחידות, וזאת ללא שינוי שטחי הבניה או מספר הקומות המוצע בתכנית.

תנועה:

11. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית, לרבות לעניין הסדרי תנועה והתאמתם לתכניות המאושרות סמוכות בדרום והבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מטר לפחות.

12. בשל סמיכות התכנית לקו הרכבת הקלה יקבע תקן חניה של 1:1 ליחידות הדיור למגורים, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים. החניה עבור יתר השימושים תקבע בהתאם לתקן התקף לעת היתר הבניה.

13. שיפוע רמפת הכניסה לחניה לא יחרוג מתחום המגרש הסחיר. זאת על מנת להבטיח את ההליכתיות והמרחב הציבורי במקום.

צרכי ציבור:

14. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות התכנון והוועדה המקומית, התכנית תציע הפרשה מבונה עבור אשכול מעונות בשטח 440 מ"ר וחדר צמודה בשטח 305 מ"ר ושני בתי כנסת בשטח כולל של 500 מ"ר. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות בונות בדרך של איחוד וחלוקה. השטחים הציבוריים המוצעים ישולבו במסד המוצע.

15. יקבע תנאי ברישוי הבניה בדבר תיאום התכנון המפורט של שטחי הציבור המבונים עם מחלקת תכנון מבני ציבור.

16. יקבע בהוראות התכנית כי מתקנים ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע עם מינימום מופע על קרקעי ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות ו/או על הגג.

17. יקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו קירות תמך בתחום התכנית, סעיפים מתאימים יקבעו בהוראות התכנית בתיאום עם לשכת התכנון.

סביבה : 18. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון חוות הדעת הסביבתית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה במסמכי התכנית. 19. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשם הבטחת צמצום המטרדים בזמן עבודות הבניה, זיהום אוויר ואוורור, ואישור שימושי המסחר בתחום התכנית. 20. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של 4 כוכבים לפחות. 21. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין. אחר : 22. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות האיזון בהתאם לשינויים בהחלטה זו לאישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות ומסמכי התכנית המתוקנים יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית. 23. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית, לרבות הנחיות סביבתיות, הנחיות בינוי ותנועה, בהנחיית לשכת התכנון. 24. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, ובהתאם להחלטת הוועדה בדיון עדכון ובקרה של תכנית האב, ייקבע בהוראות התכנית כי תוקף התכנית יהא ל-7 שנים מיום אישורה. ככל שלא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש בתוך פרק זמן זה, התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית. 25. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 26. 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. 27. הערה : החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. החלטה : לשוב ולדון.	06/11/2023
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיוור המוצעים בהתאם. גובה הבינוי המוצע למגדל בן 39 קומות ובנין מגורים בן 10 קומות מקובל. הבינוי מאפשר חלוקה במסת הבינוי, עלויות אחזקה ראויות ויצירת מרווחים ראויים בין המבנים. כמו כן, השצ"פ המוצע מדרום לחזית רח' בר יוחאי מייצר רצועה ירוקה המפרידה בין הרחוב למסת הבינוי. בהתאם ליעוד השצ"פ המוצע הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית. יש לסמן את קווי הבניין כמפורט להלן : התכנון מציג קו בנין 0 לקומת המסד ליעוד שצ"פ. לא ניתן להציע פתחים בקו בנין 0. יש להסיג את קומת המסד במרחק 3 מ' מיעוד השצ"פ. התכנון מציג קו בנין וקו בנין עילי. יש לפרט בהוראות התכנית שקו הבנין העילי מסמן את הבינוי מעל המסד וקו בנין מסמן את קומת המסד. תשריט מצב מוצע מציג קו מרפסות מעל ייעוד שצ"פ. יש להציע מרפסות בתוך קווי הבנין. בהתאם לכך, יש לבטל את קו בנין המרפסות. יש לשמור על מרחק של 15 מטר מינימום בין מבני המגורים מעל קומות המסד. התכנית משנה ייעוד שצ"פ בחזית מערבית לטובת ייעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, וזאת על מנת שמור על מרווח ראוי בין המבנים. נספח הבינוי אינו מסמן את חלוקת השימושים על פי תאי שטח כמסומן בתשריט מצב מוצע. קשה לבחון שטח השצ"פ ששונה לטובת מגורים. יש לתאם את הנושא מול מחלקת תכנון. בהתאם לכך, יש לסמן חלוקה לתאי שטח בנספח הבינוי. הוראות התכנית מפרטים בתכנון תלת מימד שימושי חנייה, מחסנים, חדרי שנאים ושטחי שירות הלווים וחדרים טכנים בתת הקרקע של ייעוד השצ"פ. לא מקובל.	23/07/2023

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). יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.

פרוגרמה לצרכי ציבור :

בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון להלן ההפרשות לצרכי ציבור הנדרשות :
אשכול כיתות מעון כהפרשה מבונה : סה"כ 3 כיתות- 440 מ"ר בנוי + 305 מ"ר עבור חצרות. המעונות ייבנו כאשכול ללא הפרדת כיתות עם גישה חצרות ישירה. שטחי החצרות יתכנו במרפסות מקורות בגובה קומה כפולה. יש לייצר למעונות כניסה נפרדת מהמגורים ונגישות מלאה לרחוב ולחניה ייעודית. לא ינגסו שטחי שצ"פ עבור שטחי חצרות גן או מעון.

בית כנסת כהפרשה מבונה בשטח של 500 מ"ר עבור 2 בתי כנסת, בשטח 250 מ"ר כל אחד. מיקום בתי הכנסת יוצע במפלס הרחוב ובכניסה נפרדת מהמגורים. יש לבצע תיאום לשטחי הציבור ולקבל את אישור מח' תכנון מבני ציבור. מיקום ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ייקבע בתיאום עם מח' תכנון מבני ציבור וזאת בהתאם לעקרונות האמורים לעיל.
ביחס לשצ"פ המוצע, יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה למבנה המגורים יהא אישור תכנית פיתוח לשצ"פ. תנאי לתעודת גמר למגורים יהא גמר פיתוח השצ"פ. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת אישור אגף נכסים. בינוי ופיתוח :

יש להראות תכנית פיתוח מפורטת יותר המראה חזית המקשרת לרחוב עם מדרכה במרחק סביר מחזית בניין, כניסות לבניינים עם מרחק סביר לרחוב.
יש לתכנן מדרכות ברוחב 3.5 מ' לפחות בהתאם להרחבת זכות הדרך.
פתרון מיגון מוצע בעמודת ממ"קים. תכנון זה מגדיל את שטחי השירות והינו פתרון מיגון פחות ראוי. יש להציע ממ"דים לכלל יח"ד המוצעות.
יש להטמיע בהוראות התוכנית כי הכניסות אל השטח הציבורי המבונה ושטחי המסחר יהיו ישירות והמשכיות ממפלסי הרחובות.
יקבע כי תותרנה "סגירות חורף" או קירוי לילי עבור עסקים בחזיתות הקדמיות כל עוד יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך. לשם הגמישות ניתן לאפשר חריגה של עד 0.5 מ' באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
יש לקבוע כי מתקנים ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע עם מינימום מופע על קרקעי ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות ו/או על הגג.
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.
לקבוע כי החניה תוצע בתת הקרקע במלואה, תקבע תכנית בניה מקסימלית בתת הקרקע של 80% משטח המיועדים לעירוני מעורב וזאת על מנת לשמור על שטחי חלחול.

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. גג המבנה הנמוך יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה ככל הניתן ובשטח 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 הגג לטובת מערכות וכו'.
תנאי לפתיחת תיק להיתר יהיה תיאום מוקדם ואישור אדריכל העיר לנספח פיתוח ועיצוב.

לא יותר ניוד משטחים שאינם מיועדים למגורים לשטחי מגורים.

לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לשטח עיקרי.

לא יותר ניוד משטחים מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

בבניין הנמוך יוצעו מרפסות סוכה לכל הדירות, ובמגדל- ככל הניתן.

איכות הסביבה :

תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת המסמך הסביבתי בדגש על בחינה מיקרו אקלימית והגשת נספח הידרולוגי מלווה הכולל הנחיות לחלחול נגר בשצ"פ. ייקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע בתקן בנייה ירוקה של שלושה כוכבים. יש לקבוע הנחיות לגג ירוק/חי כסעיף בהוראות התכנית. תכנית הגג הירוק/החי

תהייה בשטח של 70% משטח הגג ובגג התכנית יהיה עומק שתילה של 30 ס"מ. שימוש בחדרי שנאים בשצ"פ כפי שמאפשרות הוראות התכנית בסעיף 4.2.1- אינו מקובל. חדרי השנאים יוצעו בשטחים התת-קרקעיים של מבני המגורים בלבד. על פי התשריט, קו הבניין התת-קרקעי לא כולל את השצ"פ המוצע בתכנית, אך הוראות התכנית בסעיף 4.2.2 א1 מבקשות לאפשר בניית מחסנים וחניון מתחת לשצ"פ. יש להותיר את השצ"פ ללא בינוי תחתיו על מנת לאפשר חלחול של מי נגר. שימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. יקבע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

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

ייקבע בהוראות התכנית כי ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, מצד מערב של הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים הצפויים למבנה הציבור הסמוך לרמפה. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. תנועה וחנייה :

תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום וקבלת אישור אגף תושי"ה. יש לתאם בינוי בחזית מערבית לנושא ביטול השצ"פ בפינת רחובות סן מרטין ובר יוחאי לטובת הרחבת הדרך ותימרון התנועה כמופיע בנספח התנועה. יש לתאם את תכנון הצומת מדרום לתכנית (צומת בר יוחאי אלמליח) בתאום אגף תושי"ה.

יש לתאם הרחבות זכות הדרך, יתרת השטח תסופח לייעוד השצ"פ המוצע. על פי נספח תנועה תכנית האב, רח' סן מרטין מקבל אופי של ציר משמעותי בעל חזית פעילה ותחב"צ. ולכן יש להרחיב את המדרכה ובנוסף לוודא מקום לפינת ישיבה צמוד לתחנת האוטובוס, וגינון בדופן מערבית. התכנית גובלת בביצוע תשתיות תכנית אב לתחבורה, יש לבצע תאום מלא לנושא הכבישים החניות וצרכי פריקה וטעינה ומפרצי חניה. החניה תהיה תת קרקעית במלואה על פי התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר. יש לשאוף לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון, ניתן להציע כחלק ממסת הבינוי או כמשטח מגוון פתוח לשמיים.

יש לבטל ייעוד דרך/ ואו טיפול נופי ולשנות לייעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, תא שטח 3. אזור כניסה ברמפת חנייה. אין לתכנן חניות עיליות בכל שטח התכנית, למעט חניות מזדמנות לאורך הדרך. ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1 עבור יח"ד מעל 95 מ"ר. עצים :

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון). כאמור, יש לשמר את כל העצים בתחום השצ"פ המורחב ולבטל את תכנון החנייה תחת השצ"פ הקיים.

תנאי להפקדת התכנית קבלת חוו"ד אגף שפ"ע מחלקת גננות. כללי :

תנאי להיתר יהיה הגשת דוח חברתי ערוך ע"י יועץ חברתי שילווה את התהליך משלב ההיתר ועד טופס האכלוס, לתיאום ואישור המחלקה לעבודה הקהילתית. תנאי להיתר בניה קבלת מיפוי אזרחים ותיקים ובעלי צרכים מיוחדים למחלקה לעבודה קהילתית.

יש להסיר את הסעיף בטבלה שבסעיף 5 המאפשר תוספת יח"ד בהיקף של עד 10%. יש לקבוע כי תנאי לתחילת עבודות יהא ביצוע הריסת הבינוי המוצע להריסה בתכנית ולא כתנאי למתן היתר בנייה.

התכנית תערך כתכנית איחוד וחלוקה, השטחים הציבוריים – בקרקע ובשטחים בנויים יירשמו על שם העירייה במסגרת האיחוד וחלוקה.

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).

אין לערוך שימוש בתת הקרקע או בשכבות. שימוש בתת הקרקע יהא כפוף להסכם מכר ובאישור שר הפנים, כתנאי להפקדת התכנית.

יש להגיש נספח האיזון הערוך בהתאם לתקן 15 חתום ע"י שמאי מקרקעין מוסמך לבדיקת אגף הנכסים.

איחוד וחלוקה: עפ"י סעיף 1.4 התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה. יש להגיש נספח עקרונות איחוד וחלוקה וטבלת הקצאה ואיזון בהתאם לתקן 15.

תנאי להפקדת התכנית, יהיה הגשת הנספח והטבלת לבדיקת מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה.

הפרשה מבונה: בסעיף 6.4 (4) יש התייחסות להפרשה המבונה אשר תירשם ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה.

סעיף היטל השבחה: יש להוסיף.

יש להוסיף סעיף הפקעה.

תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, הרשות לכבאות והצלה, מבני ציבור, תברואה, חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תושי"ה תנועה וחנייה, שפ"ע מחלקת גננות, המחלקה לעבודה קהילתית, הרל"י – התחדשות עירונית, מידע תכנוני (חו"ד עדכנית בהתאם להשלמת הדרישות).

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של המבנה הקיים בתחום התכנית ולמבנים בחלקה המצרנית ממזרח.

תיאור חדש להתנגדויות

מצב קיים:

מבנה מגורים בן 5 קומות בין הרחובות סן מרטין מצפון ובר יוחאי מדרום. סה"כ 70 יח"ד. בחזית מערבית למבנה שצ"פ.

תכניות מאושרות וקודמות:

תכנית 511923 משנת 2020 אשר אישרה פינוי בינוי לטובת הריסת מבנים קיימים והקמת מגדלי מגורים בני 32-35 קומות. התכנית הכלילה בגבול הקו הכחול מקטע בייעוד דרך בפינה צפון מערבית (רח בר יוחאי) המסונכרן לשטח הנכלל בתכנית המוצעת ומשנה אותו לייעוד טיפול נופי ושצ"פ.

תכנית 4013 משנת 1990 אשר ייעדה את המגרש לאזור מגורים מיוחד. התכנית אישרה תוספות בנייה למבני מגורים קיימים.

היתרים:

הוגשו במהלך השנים מספר היתרי בנייה שאושרו לטובת תוספות בנייה. הוגשה בקשה לתמ"א 38 תוספות אשר לא קודמה ונסגרה.

התכנית מציעה הריסת מבנה קיים ובניית 2 מבני מגורים על גבי מסד הכולל חזית מסחרית לרחוב חוזה סן מרטין והפרשה ציבורית.

1. שינוי ייעוד ממגורים מיוחד ושצ"פ למגורים, מסחר ומבנה ציבור, דרך, דרך ו/או טיפול נופי וכיכר עירונית.
2. קביעת התכליות המותרות בייעוד הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות בינוי וקווי בניין להקמת מגדל של 37 קומות ומבנה מרקמי של 16 קומות.
5. קביעת מספר יח"ד ל-263.
6. קביעת תנאים בהליך רישוי.
7. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
8. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.

9. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
11. קביעת הוראות לרישום תלת מימד.
12. קביעת שלביות ביצוע.
13. קביעת הוראות לעניין תוספת זכויות מותנות כנגד הקמת קרן תחזוקה ותוספת קומות ושטחים בהתאם.
14. קביעת הוראות להפקעה.

התכנית בסמכות הוועדה המחוזית

התוכנית הופקדה בתאריך 30/08/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 29/10/2024 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת

מאת מינהל קהילתי קטמונים ח – ט ופת – מרכז קנגורו

1. **היקפי ונפחי בנייה מעבר לנפחים במסגרת תכנית האב:** היקפי ונפחי הבינוי בשילוב תכניות המקודמות בשכונה מהווים פרצה לתכנית האב שהנחתה על נפחי בינוי הרבה יותר נמוכים. טרם התקבלו החלטות לאור עבודת הפרויקטור לנושא מענה לצרכי ציבור וקיבולת לתשתיות בשכונה. מבקשים לבצע בחינה מרחבית על פי תקן שמאי. יש לבחון בבחינה מרחבית שכונתית את כל נושאי התנועה והתחבורה, תשתיות קיימות ועתידיות, מעברי חצייה והסדרי תנועה, מפרצי הורדה והעלאה, נגישות מכנית ומעברים.
2. **סביבה ועצים:** התשריט מסמן עצים להעתקה בחזית דרומית לחזית רחוב בר יוחאי. מבקשים להימנע מהעתקת עצים ככל האפשר. יש לקבוע בהוראות כי בנטיעת עצים מעל קומות תת"ק, תושאר עומק אדמה של 1.5 מטר לנטיעת עץ בוגר. כמו כן מבקשים לקדם עקרונות של בנייה ירוקה ומיתון הצללה מהבינוי המוצע.
3. **פרוגרמה:** מבקשים לבחון את הפרוגרמה המוצעת בהתאם לנפחי הבינוי על מנת ליצור תכנון מוסדר ויעיל של מוסדות הציבור בשכונה.
4. **שצ"פ פעיל בחזית מערבית למתחם:** כיום פועל שצ"פ מפותח בחזית מערבית למתחם (פינת הרחובות בר יוחאי וסן מרטין). לא ברור מדוע מסמכי התכנית משנה את השימוש והיעוד משצ"פ לייעוד דרך. לא ברורה תכליתה של כיכר עירונית זו.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא שצ"פ פעיל בחזית מערבית למתחם:** תכנית האב סימנה שטח השצ"פ בתור הרחבת צומת הדרכים ברחובות סן מרטין ובר יוחאי. וזאת על חשבון השצ"פ הקיים ובגלל הסדרי התנועה של כל האזור, כחלופה לשצ"פ יש להגדיל את הקו הכחול של התכנית מערבה ולהפוך את שטח הדרך המתייטר לשטח ציבורי פתוח שיהיה הרחבה של השטח הציבורי המאזור על פי תכנית מאושרת 855585. בהתאם לכך, יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית לטובת הרחבת השצ"פ. הוועדה סבורה כי מדובר על שינוי שאינו מצריך פרסום נוסף על פי 106ב.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא סביבה ועצים:** על מנת לאפשר נטיעות עצים חדשות, יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף 6.7 להלן: בנטיעת עצים מעל קומות תת"ק, תושאר עומק אדמה של 1.5 מטר לנטיעת עץ בוגר. לנושא בנייה ירוקה, הוראה זו מוטמעת בסעיף 6.4.
3. **לדחות את ההתנגדות לנושאי היקפי ונפחי בנייה מעבר לנפחים במסגרת תכנית האב ופרוגרמה:** התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה, מענה לצורכי ציבור, תנועה ויתר התשתיות הנדרשות בגיבוי חו"ד המקצועיות הנדרשות, בין השאר בחינה פרוגרמטית על ידי מחלקת מדיניות תכנון ופירוט חו"ד מקצועית לנושא הפרשה לצרכי ציבור מתבקשים בהתאם. כמו כן, התכנית נותנת מענה לתוספת יח"ד המוצעת, מסדירה את המרחב התכנוני ע"י הוספת

עירוב שימושים של מסחר ושימושים ציבוריים, ונבדקה כי הינה בתחום יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות והמתוכננות במרחב התכנון, בבדיקות שהוצגו לוועדות התכנון, מסמך פרוגרמתי וסביבתי. במקביל לבדיקת התכנית, נערכות בחינות ובדיקות נוספות במסגרת עבודות הפרויקטור השכונתי וזאת על מנת שממוש יח"ד באופן כללי במרחב התכנון יהיו מתואמות לשיפור השלד הציבורי והקמת מבני הציבור הנדרשים בשכונה ויתר התשתיות הפיזיות בשכונה. כמו כן, יצוין כי נושא התשתיות הקיימות והעתידיות בכל ההיבט של התשתיות הפיזיות נבחנות בשלב הליך היתר בנייה והינו תנאי למתן היתר בנייה.

יש לציין כי הוועדה סבורה כי התכנית המוצעת עדיפה על פני החלופה שקודמה בחלקה לתמ"א 38/1 שהיא פחות ראויה מבחינה תכנונית.

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

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	293761
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	אוהב ציון רן
עורך התכנית:	רנדי אפשטיין
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	21/02/2017
כתובת	שדרות מנחם בגין , בית הכרם שדרות מנחם בגין בין צומת בייט לבין הדיפו במגרש 25 בתכנית 101-0067751 . שתי הגדות של עמק רקפת- שד' מ

גוש	חלקה	בשלמות
30167	4	כן
30167	62	כן
30540	24	לא
30154	56	לא
30154	57	לא
30167	52	כן
30775	9	כן
30167	60	כן
30147	45	כן
30147	46	כן
30147	47	לא
30147	33	לא
30337	297	כן
30337	263	לא
30337	257	כן
30337	192	כן
30337	21	כן
30337	191	כן
30337	131	כן
30337	133	כן
30337	135	כן
30337	141	כן
30337	266	כן
30337	188	כן
30337	137	כן
30337	273	כן
30337	271	כן
30337	269	כן
30868	8	לא
30868	7	לא
30167	8	כן

אל	279	30337
ן	277	30337
ן	7	30167
אל	7	30154
אל	8	30154
אל	5	30167
אל	296	30337
ן	57	30167
אל	4	30775
אל	32	30147
ן	183	30147
ן	170	30147
אל	124	30147
אל	110	30147
אל	112	30147
אל	195	30147
אל	201	30147
אל	64	30147
אל	57	30147
אל	65	30147
ן	126	30147
ן	148	30147
אל	147	30147
ן	8	30775
אל	6	30775
ן	7	30775
ן	198	30147
ן	173	30337
אל	27	30154
ן	129	30337
אל	198	30337
ן	298	30337
אל	171	30337
אל	172	30337
אל	24	30154
אל	25	30154
ן	6	30167
ן	48	30167
אל	26	30154
אל	88	30154
ן	4	30337
אל	9	30167

לא	72	30167
לא	294	30337
כן	6	30337
כן	5	30337
לא	100	30337
לא	98	30337
לא	291	30337
לא	49	30147
לא	231	30147
לא	233	30147
לא	237	30147
לא	240	30147
לא	243	30147
לא	288	30147
לא	191	30339
לא	25	30540
לא	19	30540
לא	317	30147
לא	2	30154
לא	77	30154
לא	125	30154
לא	127	30154
לא	193	30337

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
17/06/2024	החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, קיריל פקטה, ליזה שיר, אבישי בר אושר, ענת ישראלי, חיים כהן, יוחנן ויצמן, מתן נחום. החלטה: בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית מיום 19.6.23 ולהחלטת יו"ר המועצה הארצית מיום 19.07.23 ליתן ארכה עד ליום 18.6.24, ובהתאם לסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך פעם נוספת את התקופה לטיפול בתכנית, מהנימוקים שלהלן: 1. מדובר בתכנית בשטח של כ- 213 דונם היוצרת חיבור פיסי בין שתי שכונות בירושלים, שכונת בית הכרם וקריית הלאום המנותקות כיום על ידי כביש מנחם בגין. 2. התכנית הוגשה ביום 22.1.17 ועמדה בתנאי סף ביום 21.2.17. 3. מדובר בתכנית פורצת דרך. התכנית מתייחסת למתחם משמעותי המיועד ברובו לדרך, ואשר מתאפיין בתת ניצול ובהשפעות סביבתיות על השכונות הסמוכות, ומציעה להפוך אותו למתחם עירוני מרכזי ומפותח, לטובת תושבי העיר כולה. התכנית מציעה יצירת קירוי מעל שדרות בגין, תוך יצירת חיבורים איכותיים בין חלקי העיר שכיום מנותקים זה מזה, לרבות יצירת חיבור בין שכונת

בית הכרם לבין שטח האוניברסיטה, התווית מעברים אל צירי תנועה וקווי רק"ל, ופיתוח של המתחם תוך תוספת משמעותית של כ- 1800 יחידות דיור, לצד תוספת של פונקציות ציבוריות איכותיות לטובת תושבי המתחם ותושבי השכונות הסמוכות. 4. בשל המורכבות התכנונית והסביבתית של התכנית, נדרשה התייחסות למגוון של היבטים סביבתיים כגון איכות אוויר, קו חשמל, זיהום קרקע, גזי קרקע ועוד, והכנת תסקיר השפעה על הסביבה. 5. בנוסף נדרשו השלמות עם תכנית אב לתחבורה לעניין נתיב תחבורה ציבורית בשדרות מנחם בגין, והקצאת יועץ עבור המשרד להגנת הסביבה לבחינת היבטי זיהום האוויר. 6. התכנית הופקדה ביום 4.4.2024. בשל מורכבות התכנית ניתנה אורכה להגשת התנגדויות עד ליום 4.7.2024. 7. אנו צופים כי יוגשו מאות התנגדויות של תושבי שכונת בית הכרם. 8. הוועדה תבהיר כי ישנה חשיבות רבה לתכנית, בשל הטעמים המפורטים, ובכלל זה מיקומה של התכנית, חשיבותה, התיאומים הנדרשים בעניינה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 30.6.25.	
הוועדה מחליטה להאריך את המועד להגשת התנגדויות עד ליום 4.7.2024. חתימת יו"ר הוועדה חתימת מזכירת הוועדה תאריך החתימה: <u>23.5.24</u>	20/05/2024
חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור/טל פרי, ענת ישראלי, קיריל פקטה, אדיר שוורץ, יוחנן ויצמן, יעקב הלפרין, חיים כהן, אילון ברנהרד/ליזה שיר, ישי טלאור, אבישי בר אושר/דוד שהמי, מתן נחום. החלטה: בהמשך להחלטת הוועדה מיום 09.10.2023, לאחר בחינת מסמכי התכנית וההשלמות שבוצעו,	04/12/2023

הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית, וזאת בכפוף להשלמות המפורטות להלן:

ייעודי קרקע, שימושים ובינוי

1. בהמשך לסעיף 4 להחלטת הוועדה מיום 09.10.2023, הוצגה לוועדה עמדת משרד

הבריאות לפיה אין מקום לאפשר שימושי מגורים בחלק התחתון של המגדל המוצע בתא

שטח 100, בשל היבטים סביבתיים. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי השימושים בתא

שטח 100 לא יכללו שימוש למגורים.

2. בהמשך לכך, ובהמשך להצעת מגישי התכנית, הייעוד המוצע בתא שטח 100 יהיה

"מסחר, תעסוקה ותיירות". היקף הבינוי למלונאות יהיה בהתאם להצעת מגישי התכנית,

18,000 מ"ר ו-300 חדרים, ותיקבע הוראת גמישות אשר תאפשר ניוד זכויות בין

השימושים השונים בתא השטח, בכפוף להבטחת שמירה על היקף של 50% מזכויות

הבנייה ומספר החדרים למלונאות המפורטים לעיל.

3. בסעיף 9 להחלטת הוועדה מיום 09.10.2023 נקבע כי גובה חמשת המגדלים המוצעים

בצפון התכנית יהיה 45 קומות (במקום 40 קומות), וכי מסמכי התכנית, לרבות נספח

הסביבה וההדמיות, יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון ויוצגו לוועדה בדיון הנוסף

טרם הפקדת התכנית. בהמשך לאמור, הוצגה לוועדה הדמיה הכוללת את תוספת

הקומות כאמור, והוועדה התרשמה כי מדובר בשינוי שאין בו כדי לשנות באופן משמעותי

את מופע הבינוי (ביחס לבינוי בגובה של 40 קומות). בנוסף, הוצג לוועדה עדכון של נספח

הסביבה והבדיקה המיקרו אקלימית, בהתייחס לבינוי בגובה של 45 קומות כאמור.

בהתאם לבדיקה זו, ההשפעה של תוספת הקומות אינה משמעותית, ומכל מקום אינה

צפויה להביא לחריגה משמעותית מהקריטריונים. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי אין

מניעה לאשר גובה בינוי של 45 קומות. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם, לרבות

העברת	
העדכון לבדיקת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והשלמת התיאום עם יועצת	
הסביבה של הוועדה והטמעת הערותיהם בהוראות התכנית.	
4. בהמשך לסעיף 16 להחלטת הוועדה מיום 09.10.2023, נמסר לוועדה כי הוגשה חוות דעת	
כתובה של יועץ איכות האוויר של לשכת התכנון. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי חוות	
הדעת תצורף למסמכי התכנית.	
5. בהמשך לסעיף 17 להחלטת הוועדה מיום 09.10.2023, הוגש לוועדה נספח סביבתי לעניין	
אתרי ההתארגנות. בהתאם לנספח שהוגש מוצעים שלושה אתרים – אתר דרומי ממערב	
לפארק העברית) המצוי בהליכי בניה, ושניים צפוניים באזור ב"ס ליד"ה והאקדמיה	
למוסיקה. בנספח צוין, כי שטח ההתארגנות הדרומי ישמש לשימושים מגוונים, לרבות	
שימושים מרעשים, וכי שני האתרים הצפוניים ישמשו לשימושים מרעשים פחות, כגון	
משרדים, חניית כלים, אחסנה וכדומה. בהמשך לאמור, ובהתאם לעמדת נציגת המשרד	
להגנת הסביבה, הוועדה קובעת כי הנספח יועבר למשרד להגנת הסביבה לשם קבלת	
התייחסות, ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להתייחסות המשרד להגנת הסביבה.	
6. בהמשך לסעיף 19 להחלטת הוועדה מיום 09.10.2023, הוצג לוועדה ניתוח עדכני של היקף	
השטחים הציבוריים הפתוחים המוצעים בתכנית, לרבות השטחים בחלק הדרומי של	
התכנית, שהוצעו בגרסאות קודמות ביעוד תעסוקה, והוועדה קבעה כי ייעודם ישונה	
לשצ"פ. בהתאם לניתוח שהוצג, היקף השטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות בסביבת	
התכנית, הוא כ-93 דונם, מתוכם שצ"פ אפקטיבי בתחום התכנית בהיקף של כ-56 דונם.	
בנוסף, הוצגו לוועדה החיבורים אל מחוץ לשטח התכנית וכן שיפועי השבילים המוצעים.	

לאחר בחינת ההשלמות האמורות, הוועדה סבורה כי התכנית מספקת היקף ראוי של שטחים ציבוריים פתוחים נגישים ואפקטיביים. 7. בהמשך לסעיף 22 להחלטת הוועדה מיום 09.10.2023, נמסר לוועדה כי נערך תיאום עם משרד הבריאות ועם האגף למבני ציבור. בהמשך לתיאום האמור, עודכן מיקומם של חלק מגני הילדים המוצעים בתכנית, כך שבוטלו גני הילדים שהוצעו בחלק הדרומי של התכנית, ובמקומם הוצעו גני ילדים בחלק הצפוני של התכנית, ממערב למגרש האקדמיה למוסיקה. לאחר שמיעת עמדת משרד הבריאות ועמדת עיריית ירושלים, הוועדה מקבלת את השינוי במיקום גני הילדים כאמור. 8. בהמשך לאמור, ובהמשך לסעיף 22 מיום 09.10.2023, תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת הערות משרד הבריאות בתיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון ובכפוף להנחיות לשכת התכנון. 9. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ולהחלטה מיום 09.10.2023 וביצוע תיקונים טכניים, לרבות תיקונים בתיאום עם נציג משרד התחבורה, והכל בתיאום עם לשכת התכנון. 10. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
קוורום: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור/טל פרי, ענת ישראל/שקמה סיג, טליה שוסברגר/קיריל פקטה, אליעזר ראוכברגר, יוחנן ויצמן, אבישי בר אושר, אילון ברנהרד, ישי טלאור. החלטה: בהמשך להחלטת הוועדה מיום 2022.12.19, לאחר בחינת מסמכי התכנית וההשלמות שבוצעו,	09/10/2023

לרבות חוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה בהתייחס לתסקיר ההשפעה על הסביבה שהוכן

לתכנית, ולאחר התייעצות עם היועצים המקצועיים של הוועדה בתחומי הסביבה ואיכות האוויר,

והתחבורה, הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית, וזאת בכפוף להשלמות המפורטות להלן:

ייעודי קרקע, שימושים ובינוי

1. שטח מפעל תע"ש לשעבר: בהחלטת הוועדה מיום 2022.12.19 נקבע כי יש לבחון את

האפשרות להוספת שטח מפעל תע"ש לשעבר לתחום התכנית, לרווחת תושבי שכונת בית

הכרם והסביבה. נקבע כי תנאי להרחבת תחום התכנית יהיה הרחבת הבחינה הסביבתית

בהתייחס לתא השטח של מפעל תע"ש לשעבר ובהתאם להנחיות שיינתנו על ידי המשרד

להגנת הסביבה. עוד נקבע, כי ככל שיתברר כי משמעות הרחבת תחום התכנית תהיה

עיכוב משמעותי של קידום תכנית זו, אשר הינה בעלת חשיבות עירונית גם ללא הרחבתה,

תנאי לקיום דיון בהתנגדויות בתכנית זו יהיה הגשת תכנית חדשה לשם בחינת אפשרות

קביעת ייעודו של תא שטח זה לשטח ציבורי פתוח לטובת תושבי שכונת בית הכרם, וזאת

בכפוף לכל הבדיקות הנדרשות ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

2. בהמשך לאמור, הוועדה תציין כי בהתאם לבדיקת מגישי התכנית ולהמלצת מהנדס העיר,

נמצא כי הוספת שטח מפעל תע"ש לשעבר לתחום התכנית תביא לעיכוב משמעותי

בקידום התכנית שבענייננו. בהתאם לכך, נערכה תכנית נפרדת למתחם תע"ש, אשר

נקלטה בלשכת התכנון ומצויה בשלב בחינת תנאי הסף. בהמשך לכך, הוועדה חוזרת על

החלטתה מיום 2022.12.19 לפיה תנאי לדיון בהתנגדויות בתכנית שבענייננו יהיה השלמת

תנאי הסף של התכנית הנפרדת למתחם תע"ש לשם הגשתה לוועדה.

3. בהחלטת הוועדה מיום 2022.12.19 נקבע כי ייערכו מספר שינויים בבינוי

המוצע. הוועדה

בחנה שינויים אלה ומחליטה כמפורט להלן.

4. יעוד תא שטח 100 בצפון שטח התכנית – הוועדה קבעה כי בשל מיקום הארובה במגדל

המוצע בתא שטח זה, קיימת עדיפות לייעד את תא השטח למלונאות. עם זאת, לאחר

קבלת ההחלטה כאמור, התקבלה עמדת משרד התיירות, לפיה יש לאפשר מספר מתקני

אירוח בעירוב שימושים בחלק הצפוני של התכנית, אשר כל אחד מהם יכול כ- 200

יחידות אירוח וזכויות בניה בהיקף של 000,15 מ"ר. בהמשך לכך, עלה כי היקפי שטחי

המלונאות במגדל עולים משמעותית על ההיקפים הנדרשים. על כן, נבחנה על ידי יועצי

הסביבה של צוות התכנון האפשרות למקם שימושי מגורים או תעסוקה בחלק התחתון

של המגדל, ושימושי מלונאות בחלקו העליון. בהמשך לאמור, ובהמשך להערות נציגת

משרד הבריאות, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת עמדת משרד

הבריאות בנוגע לשימוש המוצע בחלק התחתון של המגדל, תעסוקה או מגורים, והצגת

העמדה לוועדה בדיון נוסף. הוועדה תציין כי ככל שיוצע שימוש למגורים בתא שטח זה,

הוא יהיה שימוש למגורים להשכרה לצמיתות, לרבות קביעת הוראות המתאימות לשימוש זה.

5. בהמשך לעמדת נציג משרד התיירות, ייקבע בהוראות התכנית כי היתר הכולל שימוש

למלונאות עם שימושים נוספים באותו המבנה, ייערך בהתאם להנחיות משרד התיירות

לעניין זה.

6. בהחלטת הוועדה נקבע כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת התכנון המפורט של

הפתרונות התחבורתיים עבור המלון המוצע, בדגש על הפתרונות בתת הקרקע, וזאת בשל

מיקומו של המגרש מעל שדרות בגין, ובתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. בהמשך

לכך, הוצג תכנון החניה בנספח התנועה, אשר תואם עם יועץ התחבורה של הוועדה ועם

נציג משרד התחבורה.

7. בהמשך להחלטת הוועדה אוחדו תאי שטח 101 ו-102 והוצעו בתא השטח המאוחד

ארבעה מגדלים, ונקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין בניית תא השטח

בהינף אחד.

8. בפני הוועדה הוצג מערך חדש של בינוי ממערב למכון הגיאולוגי הכולל שלושה מגרשים

ותוספת קומות בהתאם להחלטת הוועדה.

9. תאי שטח 400-403 ממערב לשטח תכנית גב ים העברית - הוועדה קבעה כי תאי השטח

ייועדו למגורים. עם זאת, בהמשך לדיון נערכו בדיקות ושיבות, ונמצא כי קיימת עדיפות

לייעד תאי שטח אלה לשצ"פ. הוועדה תציין כי פארק גב ים העברית הינו בעל חשיבות

כלל עירונית וכי על מנת לייצר בו סביבת עבודה מתאימה לחברות בינלאומיות וחממות

חדשניות, קיים יתרון תכנוני בולט ביצירת שטח פתוח בחזיתו המערבית. עם זאת, ועל

מנת לאפשר את תוספת יחידות הדיור שנכללה בבינוי האמור, הוצגה בפני הוועדה חלופה

הכוללת תוספת קומות במגדלים המוצעים בצפון שטח התכנית, כך שגובהם הכולל יהיה

45 קומות ולא 40 כפי שהוצע בתכנית שהוצגה בפני הוועדה בדיונים הקודמים. נמסר

לוועדה כי חלופה זו מאפשרת כ-350,2 יחידות דיור בתחום התכנית, כולל דיור מוגן.

הוועדה סבורה כי מדובר בניצול מיטבי של המתחם הכלול בתכנית, לאור מיקומו על

פרשת דרכים כלל עירונית מרכזית בקרבת הכניסה לעיר, ולאור היקפי הפיתוח הצפויים

להיות כרוכים בפיתוח הקירווי והבנוי המוצעים בתכנית. בהתאם לאמור, הוועדה

קובעת	כי גובה חמשת המגדלים המוצעים בצפון שטח התכנית יהיה 45 קומות. מסמכי התכנית, לרבות נספח הסביבה וההדמיות, יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון ויוצגו לוועדה בדיון הנוסף טרם הפקדת התכנית. 10. בהתאם להחלטת הוועדה נקבעו חזיתות מסחריות לאורך ציר הרק"ל ולאורך שד' וולפסון ונקבעו הוראות בעניין חזיתות מסחריות בהוראות התכנית. 11. בהתאם להחלטת הוועדה נקבע סעיף גמישות לעניין קווי הבניין המוצעים בחזית הפונה לכיוון הפארק המרכזי, בשיעור של עד 1 מ' וכן נקבע כי נספחי התכנית מנחים ומדגימים בלבד לנושאי העיצוב האדריכלי. בנוסף נקבע סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות. בהתאם לאמור, תנאי ההחלטה לעניין ייעודי הקרקע, השימושים והבינוי מולאו. סביבה 12. בהחלטת הוועדה נקבע כי תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון התסקיר בהתאם לתיקונים שפורטו בהחלטה, השלמת הבדיקות הסביבתיות הנובעות מתיקונים אלה, הגשת מסמך שלם ואחוד הכולל את כל ההשלמות וההערות שפורטו בחוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה, והטמעת מסקנות התסקיר וחוות הדעת במסמכי התכנית, והכל בתיאום עם נציג המשרד להגנת הסביבה בוועדה. 13. הוועדה בחנה את תסקיר ההשפעה על הסביבה שהוכן לתכנית וכן את חוות הדעת העדכנית של המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה נדרשת השלמה של התיאום במספר נושאים. בהמשך לכך, הוועדה מחליטה כמפורט להלן. 14. בהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה, יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה בתחום התכנית, יהיה סיום הטיפול בגזי הקרקע במתחם תע"ש, ויובהר כי מגבלה

זו לא	
תחול על היתרי חפירה בתחום התכנית. הוועדה מקבלת בהקשר זה את עמדת המשרד	
להגנת הסביבה לפיה מדובר בגזים שאינם ממוקמים מחוץ לתחום התכנית בלבד, וקיימת	
להם השפעה על תחום התכנית. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.	
15. בהמשך לדיון שהתקיים בנוגע לניטור הנדרש בתחום התכנית הדרומית, הוועדה תציין כי	
קירוי החלק הדרומי של שדרות בגין, מקודם בתכנית נפרדת אשר מלווה בתסקיר נפרד,	
ועל כן אין מקום לחייב ניטור ובדיקות לגבי השלכותיו במסגרת התכנית שבענייננו.	
16. בהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה נדרשה חוות דעת של יועץ מומחה לעניין אוורור	
המנהרה באמצעות ארובה במגדל הצפוני. הוועדה שמעה את עמדת היועץ המומחה	
שנבחר, לפיה הפתרון המוצע בתכנית נותן מענה מקיף ומלא לאוורור המנהרה. בהמשך	
לאמור, הוועדה קובעת כי חוות הדעת הכתובה של יועץ איכות האוויר תצורף למסמכי	
התכנית.	
17. בהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה יש להציג בתכנית מיקומים לאתרי התארגנות	
בזמן העבודות, לבחון את השפעתם על הסביבה ולהציע פתרונות להיבטים משמעותיים	
של זיהום אוויר ומפגעי רעש בשלב הנוכחי. מנגד, עמדת מגישי התכנית היא כי מיקום	
אתרי ההתארגנות ודרכי הגישה ייקבע בשלב התכנון המפורט, וכי רק לאחר מכן ניתן	
יהיה לבחון את ההשפעות הסביבתיות השונות. עם זאת, הציגו מגישי התכנית שלושה	
אתרי התארגנות אפשריים בתחום התכנית, כולם מצפון לשדרות בגין, ולא בסמיכות	
לשימושי מגורים קיימים. הוועדה סבורה כי נכון לקבע את מירב הנתונים הרלוונטיים	

בשלב התכנית, ולא להותירם פתוחים לשלב התכנון המפורט. בהמשך לאמור, הוועדה

קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת הבדיקה הסביבתית והתיאום עם המשרד

להגנת הסביבה בעניין מיקום אתרי ההתארגנות בתחום התכנית. ככל שיהיה שינוי ביחס

לאתרי ההתארגנות שהוצגו בדיון, מיקום אתרי ההתארגנות לאחר התיאום האמור, יוצג

לוועדה בדיון הנוסף.

18. בהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה, יש לקבוע בתכנית את המתווה לתחזוקה מלווה

של האספלט השקט. הוועדה תציין כי מדובר בנושא שככלל אינו מוסדר במסגרת של

תכנית. בהמשך לכך, הוועדה קובעת כי יקבע בהוראות התכנית כי הנושא יתואם עם

המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בהליך הרישוי.

19. בהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה, חלק מהשטחים המיועדים לשצ"פ אינם בעלי

נגישות טובה, והם בעלי שיפוע ופרופורציות שאינם מאפשרים פיתוח אפקטיבי. הוועדה

תציין כי ביעוד שצ"פ ניתן לכלול מנעד רחב של סוגי שטחים פתוחים, לרבות שטחים

הכוללים בינוי, מעברי תשתיות, טרסות, ושטחים אקסטנסיביים בלתי נגישים. בנוסף,

בהמשך לעמדת המשרד להגנת הסביבה נערכה בדיקה על ידי עורכי התכנית ונמצא כי

השטחים האפקטיביים מסתכמים ב-56 דונם, ולא ב-35 דונם כאמור בחוות דעת המשרד

להגנת הסביבה. בנוסף נמסר כי בשלב התכנון המפורט חלק מהשטחים האפקטיביים

יוגדרו כשטחים נגישים. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה

בחינת לשכת התכנון בנוגע לשטחים המוצעים לשצ"פים, על מנת לוודא כי התכנית

מציעה שטחים בהיקף הנדרש, לרבות קביעת הוראות המבטיחות את נגישות השצ"פים

לכלל הציבור.

20. בהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה, יש לציין בהוראות התכנית את שם הגוף שיהיה

אמון על התחזוקה השוטפת של פתרונות הנגשה המכאניים המוצגים בתכנית. הוועדה

תציין כי תכנית אינה קובעת את זהות הגורם המבצע או המתחזק את הפיתוח ובינוי

המוצעים בה.

21. לעניין מיקום קו המתח העליון העובר בתחום התכנית, הוועדה תציין כי התכנית איננה

קובעת פתרון יחיד, אלא מציגה פתרון מאושר וישים לשטח השצ"פ, ומאפשרת הסטת

הקו לתחום הכביש ככל ויוחלט על כך בשלב התכנון המפורט.

22. בהמשך לאמור, ולבקשת נציגת משרד הבריאות, תנאי להפקדת התכנית יהיה מסירת

עמדת משרד הבריאות בהתייחס לתסקיר ההשפעה על הסביבה, והטמעת הערות משרד

הבריאות במסמכי התכנית, לרבות תיאום מיקום גני הילדים בתחום התכנית, בתיאום

עם לשכת התכנון והמחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים. מיקום גני הילדים יוצג

לוועדה בדיון הנוסף.

23. בהמשך לעמדת המשרד להגנת הסביבה, ונוכח המורכבות של התכנית, הוועדה קובעת כי

תיקבע בהוראות התכנית חובת מינוי מינהלת מטעם עיריית ירושלים, אשר תהיה

אחראית על שלבי התכנון, הביצוע, ההקמה והתפעול של התכנית. יקבע בהוראות

התכנית כי המינהלת תכלול, בין חבריה, מומחה סביבה בעל רקע וניסיון רלבנטי לפרויקט

בהיקף המוצע בתכנית, אשר יהיה אחראי על הקשר עם המשרד להגנת הסביבה ועם

המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים, ויעביר דוחות בהתאם לדרישות

המשרד להגנת הסביבה.

24. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי תבוצענה כל ההשלמות כאמור בהיבטים הסביבתיים

השונים, בתיאום עם לשכת התכנון ויועצת הסביבה של לשכת התכנון.

תחבורה ותנועה

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

הערותיו במסמכי התכנית בתיאום עם לשכת התכנון.

26. תנאי לתחילת עבודות הקירוי יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה, כולל נוהל סגירת

מנהרות, על ידי רשויות תמרור מוסמכות.

27. ייקבע בהוראות התכנית כי כביש בגין יישאר פתוח לתנועה בכל תקופת העבודות. סגירות

הכרחיות יתאפשרו באישור המפקח על התעבורה.

צרכי ציבור

28. בהחלטת הוועדה נקבע כי היקף הבנייה במגרשים למבני ציבור יהיה עד 240 אחוזי בנייה,

בגובה מרבי של עד 4 קומות, וזאת במטרה לייעל את השימוש בשטחים אלה. עם זאת,

במסמכי התכנית נקבעו אחוזי בינוי גבוהים מהאמור בחלק מהמגרשים, כדוגמת מעונות

האקדמיה למוסיקה. הוועדה קובעת כי ההיקף שנקבע בהחלטתה הוא המינימאלי, וכי

ניתן לסטות ממנו ככל שהתכנון למגרש ספציפי מתאים לכך.

כללי

29. במהלך קידום התכנית נמצא כי נדרשות השלמות לעניין הפקעות בשטח התכנית. על מנת

שלא לגרום לעיכוב משמעותי בקידום התכנית, החליטה מגישת התכנית על קידומה ללא

איחוד וחלוקה, וביצוע האיחוד החלוקה במסגרת תכנית נפרדת לאיחוד וחלוקה. בהתאם

לאמור, הוועדה קובעת כי ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה

אישור תכנית לאיחוד וחלוקה. כן ייקבע בהוראות התכנית כי ההפרשות לצרכי ציבור,

לרבות ההפרשות המבונות, יוקצו לרשות המקומית במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה

האמורה.

30. תנאי להפקדת התכנית יהיה קביעת גמישות בשימוש לדיור מוגן או לדיור להשכרה במגרש בו מוצע דיור מוגן. 31. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון, לרבות הצגת השינויים הנדרשים בהתאם להחלטה זו לוועדה בדיון נוסף. 32. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
מטרת הדיון : בקשה להארכת מועד לפי סעיף 109 א (ב) לחוק התכנון והבניה החלטה בהמשך לבקשתנו להארכת מועד לפי סעיף 109 א לחוק התכנון והבניה מיום 2023/5/9, להלן פנייתנו הנוספת לבקשה המוגשת לאחר שחלפה תקופת 18 חודשים לאישור התכנית : מדובר בתכנית בשטח של כ- 213 דונם היוצרת חיבור פיסה בין שתי שכונות בירושלים, שכונת בית הכרם וקריית הלאום המנותקות כיום על ידי כביש מנחם בגין. התכנית הוגשה ביום 2017/1/22 ועמדה בתנאי סף ביום 2017/2/21. מדובר בתכנית פורצת דרך. התכנית מתייחסת למתחם משמעותי המיועד ברובו לדרך, ואשר מתאפיין בתת ניצול ובהשפעות סביבתיות על השכונות הסמוכות, ומציעה להפוך אותו למתחם עירוני מרכזי ומפותח, לטובת תושבי העיר כולה. התכנית מציעה יצירת קירוי מעל שדרות בגין, תוך יצירת חיבורים איכותיים בין חלקי העיר שכיום מנותקים זה מזה, לרבות יצירת חיבור בין שכונת בית הכרם לבין שטח האוניברסיטה, התווית מעברים אל צירי תנועה וקווי רק"ל, ופיתוח של המתחם תוך תוספת משמעותית של כ- 1800 יחידות דיור, לצד תוספת של פונקציות ציבוריות איכותיות לטובת תושבי המתחם ותושבי השכונות הסמוכות. בשל המורכבות התכנונית והסביבתית של התכנית, נדרשה התייחסות למגוון של היבטים סביבתיים כגון איכות אוויר, קו	19/06/2023

חשמל, זיהום קרקע, גזי קרקע ועוד. טרם התקבל אישור לתסקיר השפעה על הסביבה מהמשרד להגנת הסביבה. בנוסף נדרשת השלמת תאום התכנית עם תכנית אב לתחבורה לעניין נתיב תחבורה ציבורית בשדרות מנחם בגין, ויש צורך בהקצאת יועץ עבור המשרד להגנת הסביבה לבחינת היבטי זיהום האוויר. בנוסף אנו צופים כי יוגשו מאות התנגדויות של תושבי שכונת בית הכרם. התכנית טרם הופקדה. צפי לאישור התכנית : 2025/7. מטעמים מיוחדים אלה, מבוקשת ארכה להשלמת הטיפול בתכנית בוועדה המחוזית, וזאת עד לאישור הצפוי ביולי 2025.	
** פניה למועצה הארצית להארכת התקופה לפי סעיף 109א' (ב)1 (לחוק התו"ב). התכנית עמדה בתנאי סף בתאריך 2017/2/21 ומועד ה-18 חודשים לטיפול התכנית חלף בתאריך 21.8.2018. הוועדה פונה ליו"ר המועצה הארצית להאריך את התקופה כפי שנקבעה בסעיף 109א' (ב)1 (לחוק התכנון והבניה לאישור התוכנית שבנדון, ולצורך השלמת הליך אישורה עד לתאריך 2024.05.02.	08/05/2023
חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור/ טל פרי, קיריל פקטה, ישי טלאור, שקמה סיג, יצחק רביץ, מתן נחום, אליעזר ראובברגר, יעקב הלפרין, חיים כהן, אבישי בר אושר. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, ולאחר בחינת חוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה בהתייחס לתסקיר ההשפעה על הסביבה שהוכן לתכנית, ולאחר התייעצות עם היועצים המקצועיים של הוועדה בתחומי הסביבה והתחבורה, הוועדה סבורה כי ניתן להמשיך לקדם את התכנית לשם הפקדתה, וזאת בכפוף להשלמות המפורטות להלן והצגתן לוועדה בדיון נוסף: ייעודי קרקע, שימושים ובינוי 1. בפתח הדברים, הוועדה תציין כי מדובר בתכנית פורצת דרך. התכנית מתייחסת למתחם משמעותי המיועד ברובו לדרך, ואשר מתאפיין בתת ניצול ובהשפעות סביבתיות על השכונות הסמוכות, ומציעה להפוך אותו למתחם עירוני מרכזי ומפותח, לטובת תושבי העיר כולה. הוועדה תציין כי התכנית מציעה יצירת קירוי מעל שדרות בגין, תוך יצירת חיבורים איכותיים בין חלקי העיר שכיום מנותקים זה מזה, לרבות יצירת חיבור בין שכונת בית הכרם לבין שטח האוניברסיטה, התווית מעברים אל צירי תנועה וקווי רק"ל, ופיתוח של המתחם תוך תוספת משמעותית של יחידות דיור בעיר, לצד תוספת של פונקציות ציבוריות איכותיות לטובת תושבי המתחם ותושבי השכונות הסמוכות. 2. עם זאת, הוועדה סבורה כי ניתן לבחון הגדלה של המענה הציבורי המוצע בתחום התכנית, ובמיוחד בהתייחס לשכונת בית הכרם, הממוקמת ממערב לתחום	19/12/2022

התכנית, ואשר צפויה להיות מושפעת מהתכנית, בין השאר בשלב ההקמה. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי יש לבחון את האפשרות להוספת שטח מפעל תע"ש לשעבר, המצוי בפאתי שכונת בית הכרם ומשיק לשטח התכנית ממערב, לתחום התכנית. הוועדה תציין כי מדובר בשטח בו מבוצעות מזה מספר שנים עבודות לטיפול בקרקע, בשל הפעילות של מפעל תע"ש במקום לאורך שנים. הוועדה סבורה כי בשל מיקומו של תא השטח וגודלו, ובכפוף להשלמת עבודות הטיפול בקרקע והבטחת איכותו, ראוי לבחון את אפשרות צירופו למתחם הכלול בתכנית ואת ייעודו לשצ"פ, וזאת כחוליה משמעותית ברצף השטחים הפתוחים לאורך גן השחר והפארק המוצע במסגרת התכנית, ולרווחת תושבי שכונת בית הכרם והסביבה.

3. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי תנאי להרחבת תחום התכנית כמפורט לעיל יהיה הרחבת הבחינה הסביבתית, באמצעות הרחבת התסקיר או הכנת מסמך סביבתי נפרד, בהתייחס לתא השטח של מפעל תע"ש לשעבר, ובהתאם להנחיות שיינתנו על ידי המשרד להגנת הסביבה.

4. ככל שיתברר כי משמעות הרחבת תחום התכנית תהיה עיכוב משמעותי של קידום תכנית זו, אשר הינה בעלת חשיבות עירונית גם ללא הרחבתה, הוועדה קובעת כי תנאי לקיום דיון בהתנגדויות בתכנית זו יהיה הגשת תכנית חדשה לשם בחינת אפשרות קביעת ייעודו של תא שטח זה לשטח ציבורי פתוח לטובת תושבי שכונת בית הכרם, וזאת בכפוף לכל הבדיקות הנדרשות ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

5. הוועדה בחנה את השינויים המבוקשים בבינוי המוצע בתכנית. הוועדה מחליטה לשנות את מסמכי התכנית בהתאם למפורט להלן, וזאת בכפוף להשלמת הבחינה הסביבתית בנוגע לשינויים אלה, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

6. בפני הוועדה הוצגה המלצת הוועדה המקומית לקביעת יעוד תא שטח 100 למלונאות, חלף הייעוד למגורים, מסחר ומתקנים הנדסיים, בשל המיקום המוצע לארובה בתא שטח זה. לוועדה נמסר על ידי עורכי התכנית כי משמעות שינוי זה, היא ביטול של 192 יח"ד ותוספת של כ-380 חדרי מלון. לאחר בחינת ההיבטים הכרוכים במיקום הארובה בתא שטח זה, ומאחר שההצעה משתלבת באופי המתחם הגובל מצפון (הכניסה לעיר), הוועדה מאמצת את המלצת הוועדה המקומית. גובה הבינוי המוצע יישאר בהתאם לתכנית שהוצגה, בגובה של 40 קומות. עם זאת, ובהמשך להערות יועץ התחבורה של הוועדה, תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת התכנון המפורט של הפתרונות התחבורתיים עבור המלון המוצע, בדגש על הפתרונות בתת הקרקע, וזאת בשל מיקומו של המגרש מעל שדרות בגין, ובתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה.

7. הוועדה בחנה את הצעת מגישי התכנית לאיחוד תאי שטח 101 ו-102 למתחם אחד ותוספת מגדל רביעי, הכולל כ-170 יח"ד. הוועדה סבורה כי בשל מיקומו של המתחם בחלק הצפוני של התכנית, בסמיכות לצירי תנועה ראשיים ולמתחם הכניסה לעיר, וכן בשל גודלו של המתחם העומד על כ-13.6 דונם, נכון להעצים את הבינוי המוצע בו כך שיכלול ארבעה מגדלים בגובה של 40 קומות. בהמשך לאמור, תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהתאם, לרבות קביעת המתחם המאוחד כתא שטח אחד, והוספת סעיף סטייה ניכרת לעניין בניית תא השטח המאוחד בהינף אחד.

8. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, ועל מנת לשפר את החיבור בין המכון הגיאולוגי לפארק המוצע בתכנית, הוועדה קובעת כי הייעוד של תא שטח 108 ישונה לשצ"פ והבינוי המוצע בו יבוטל. בהמשך להצעת עורכי התכנית, יחידות הדיור שיבוטלו בשל שינוי זה ישולבו בתאי שטח 103-107 באמצעות תוספת קומה חלקית לכל בניין.

9. הוועדה בחנה את המלצת הוועדה המקומית ואת הצעת עורכי התכנית בנוגע לבינוי ולשימושים המוצעים בתאי שטח 400-403, בסמוך לשטח תכנית מס' 101-0933317 (להלן: "תכנית פארק העברית"). בשל הגדלת היקף התעסוקה בתחום

תכנית פארק העברית, הוועדה מקבלת את ההצעה לשנות את ייעוד תאי השטח למגורים. הוועדה סבורה כי שימוש למגורים בתאי שטח אלה משתלב בבינוי לאורך הפארק ומאפשר ניצול יעיל יותר של הקרקע הכלולה בתכנית, שמרביתה איננה מאפשרת בינוי למגורים בשל מיקומה מעל למנהרת שדרות בגין. בהתאם לאמור, הוועדה קובעת כי תאי שטח 400-403 ייועדו למגורים, ותיקבענה בתכנית הוראות לבינוי מרקמי גובה של 10-12 קומות, לצד מגדל בגובה של עד 30 קומות, בדומה למגדל בתכנית פארק העברית הסמוכה, אשר הוועדה החליטה על הפקדתה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון ויוצגו לוועדה במסגרת הדיון הנוסף.

10. הוועדה בחנה את ההצעה להוספת נתיב לתחבורה ציבורית בשדרות בגין, ואת השינויים בבינוי הנובעים ממנה הכוללים שינויים בתכנון מבני המגורים בתאי שטח 104-106 וביטול מבנה המגורים בתא שטח 103. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות בהוספת נתיב תחבורה ציבורית, ובהתאם לכך קובעת כי מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם, לרבות ביטול הבינוי המוצע בתא שטח 103 והוספת קומה נוספת למבני המגורים המוצעים בתאי השטח 101-102, ו-104-107. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון ומשרד התחבורה.

11. תנאי להפקדת התכנית יהיה קביעת חזיתות מסחריות לאורך ציר הרק"ל ולאורך שד' וולפסון, למעט במגרשים המיועדים למבני ציבור. בשל מורכבות התכנון המוצע, יקבע בהוראות התכנית כי בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לפטור מחזית מסחרית, בכפוף לנימוקים סביבתיים והנדסיים. ביתר תחום התכנית תיקבע אפשרות לשילוב שימושים מסחריים בקומות הקרקע. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי לשימושים המסחריים יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

12. יקבע בהוראות התכנית סעיף גמישות לעניין קווי הבניין המוצעים בחזית הפונה לכיוון הפארק המרכזי, בשיעור של עד 1 מ', וזאת בשל המורכבות ההנדסית של מיקום בנייני מגורים הכוללים מרתפים וגרעיני מבנים בקרבת מנהרת שדרות בגין.

13. יקבע בהוראות התכנית כי נספחי התכנית מנחים ומדגימים בלבד לנושאי העיצוב האדריכלי.

14. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה נכרת לעניין מספר הקומות, וזאת לשם שמירה על מופע הבינוי בהתאם לבינוי שהוצג בפני הוועדה.

סביבה

15. הוועדה בחנה את תסקיר ההשפעה על הסביבה שהוכן לתכנית וכן את חוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה בהתייחס לתסקיר שהוכן. הוועדה תציין כי התסקיר נערך בהתאם להנחיות הוועדה, אשר היו מבוססות על הצעת המשרד להגנת הסביבה והערות משרד הבריאות. עוד יצוין כי במסגרת תסקיר ההשפעה על הסביבה נבחנו מכלול ההיבטים הסביבתיים הכרוכים בתכנית, לרבות היבטים של זיהום קרקע, וזאת בשל פעילות מפעל תע"ש באזור לאורך שנים.

16. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון התסקיר בהתאם לתיקונים המפורטים בהחלטה זו, השלמת הבדיקות הסביבתיות הנובעות מתיקונים אלה, הגשת מסמך שלם ואחוד הכולל את כל ההשלמות וההערות שפורטו בחוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה, והטמעת מסקנות התסקיר וחוות הדעת במסמכי התכנית, והכל בתיאום עם נציגת המשרד להגנת הסביבה בוועדה.

17. בהמשך לאמור, ולבקשת נציגת משרד הבריאות, תנאי להפקדת התכנית יהיה העברת עמדת משרד הבריאות בהתייחס לתסקיר ההשפעה על הסביבה, והטמעת הערות משרד הבריאות במסמכי התכנית, ככל שיידרש, בתיאום עם לשכת התכנון.

18. בהמשך לעמדת המשרד להגנת הסביבה, ונוכח המורכבות של התכנית,

הוועדה קובעת כי תיקבע בהוראות התכנית חובת מינוי מינהלת מטעם עיריית ירושלים, אשר תהיה אחראית על שלבי התכנון, הביצוע, ההקמה והתפעול של התכנית. יקבע בהוראות התכנית כי המינהלת תכלול, בין היתר, מומחה סביבה בעל רקע וניסיון רלבנטי לפרויקט בהיקף המוצע בתכנית, אשר יהיה אחראי על הקשר עם המשרד להגנת הסביבה ועם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים, ויעביר דוחות בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

1. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי תבוצענה כל ההשלמות בהיבטים הסביבתיים השונים, בהתאם לחוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה, לרבות בנושאים של גזי קרקע, איכות אוויר, איכות אוויר בשלב ההקמה, אקוסטיקה, קרינה ואתרי התארגנות, והכל בתיאום עם לשכת התכנון ויועצת הסביבה של לשכת התכנון.

תחבורה ותנועה

20. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית בתיאום עם לשכת התכנון.

21. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף תושבייה לעניין פריקה וטעינה בכל שטחי המסחר המוצעים בתכנית.

22. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתעודת גמר לבינוי המוצע בתא שטח 400 יהיה השלמת ביצוע הגשר בפועל לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

23. תנאי להפקדת התכנית יהיה סימון מיקומים אפשריים לאמצעי הנגשה מכאניים, בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה.

24. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת הצורך בהרחבת הכביש הפנימי בכ-1 מ' לכיוון מערב, על חשבון השטח למבני ציבור, בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה.

25. יקבע בהוראות התכנית כי אם בניית הקירוי תקדים את בניית מסוף האוטובוסים במחלף בייט, יתוכנן מפרץ חנייה מקבילה זמני עבור שלושה אוטובוסים וחדר מנוחה לנהגים, מול תא שטח 400 ועל חשבון הפארק.

26. תנאי להפקדת התכנית יהיה הוספת חניוני אופניים בסמוך לתחנות הרק"ל.

צרכי ציבור

27. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לקבלת היתר להריסת אולם הספורט הקיים בתא שטח 102, תהיה קבלת תעודת גמר לאולם הספורט החלופי בתא שטח 300.

28. יקבע בהוראות התכנית כי היקף הבנייה במגרשים למבני ציבור יהיה עד 240 אחוזי בנייה, בגובה מרבי של עד 4 קומות, וזאת במטרה לייעל את השימוש בשטחים אלה.

29. התכנית מציעה בתא שטח 303 ריכוז של מוסדות חינוך. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית והצעת מגישי התכנית, הוועדה קובעת כי מסמכי התכנית יתוקנו תוך פרישת חלק ממבני החינוך במבני המגורים לאורך רחוב שרייבוים, תוך ביטול 8 יח"ד מוצעות. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להצעה שהוצגה בדיון, בתיאום עם המחלקה למדיניות התכנון.

30. התכנית תציע הפרשה מבונה לשימושים קהילתיים בהיקף של 750 מ"ר (שטח עיקרי), במבנה המוצע בתא שטח 102.

31. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להנחיות לשכת התכנון בנוגע לתכנית המציעה הפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה.

32. בתאי השטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, ייקבע קו בניין 0 לא מחייב, בחזיתות הפונות לדרכים. המרחב הציבורי 33. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום שולי התכנית הדרומיים עם תכנית קירו בגין דרום המקודמת על ידי רמ"י. 34. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת חיבוריות בין השכונות הסמוכות ובין הפארק המוצע, באמצעות שבילים לאופניים ולהולכי רגל. 35. בתאי השטח לאורך צירי הרק"ל ולאורך שדרות וולפסון, ייקבע קו בניין 0 בחזיתות הפונות כלפי ציר הרק"ל, ויובטח רוחב מדרכה של 5 מ' לפחות לאורך החזית המסחרית. כללי 36. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה לטבלאות המתוקנות. הטבלאות המאושרות יוצגו לוועדה בדיון הנוסף טרם הפקדת התכנית. 37. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת הפוטנציאל לקונפליקט בין שידורי מתקן שידור לווייני והמגדלים המוצעים בתכנית, בתיאום עם נציגת משרד הביטחון בוועדה. 38. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם משרד התיירות לעניין המלונאות המוצעת בתכנית. 39. על מנת להבטיח תמהיל מגוון של יחידות דיור, יקבע בהוראות התכנית כי 30% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית יהיו בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. בנוסף, ייקבע כי ממוצע שטח יחידות הדיור המרבי בתכנית יהיה 110 מ"ר. 40. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לכל שטח הקירוי, בחלוקה לשלבים, ובתיאום עם מהנדס העיר. 41. התכנית תערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד, לרבות הוספת נספח תלת מימד וקביעת הוראות, בהנחיית לשכת התכנון. 2. תנאי להפקדת התכנית יהיה קיום דיון נוסף בו יוצגו ההשלמות המפורטות בהחלטה זו. 3. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 4. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק ותקנות איחוד וחלוקה, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 5. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
קוורום: שירה תלמי באבאי, דן קינן, אבי בן צור, יעקב הלפרין, שקמה סייג, איילון ברנהרד, קיריל פקטה, אורלי זיו, טליה שוסברגר, מתן נחום, יוחנן ויצמן החלטה: לשוב ולדון בדיון פנימי	12/12/2022

חברים שנכחו : עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, אבי בן צור/ טל פרי, זהבה סדן, עמליה אברמוביץ, דורון לביא, יוחנן וייצמן/ עופר ברקוביץ/ חיים כהן, לירון דין. החלטה : 1. הוועדה דנה בהצעת ההנחיות, לרבות ההשלמות שהועברו מטעם משרד הבריאות, ומחליטה לאשר את הצעת ההנחיות בהתאם להמלצת המשרד להגנת הסביבה ולהעירות משרד הבריאות. 2. הוועדה פונה למגישי התכנית להשלים את התסקיר במהרה בהתאם להנחיות שניתנו ובמסגרת המועדים הקבועים בחוק.	15/02/2021
החלטה : 1. הוועדה מחליטה על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בעניינה של התכנית. 2. הוועדה פונה לנציג המשרד להגנת הסביבה ומבקשת כי תוכן על ידו הצעה להנחיות לתסקיר השפעה על הסביבה. לבקשת נציגת משרד הבריאות, הצעת ההנחיות תועבר להתייחסות משרד הבריאות טרם הדיון בוועדה. 3. הוועדה קוראת למשרד להגנת הסביבה להעביר את הצעת ההנחיות בהקדם האפשרי ובהתאם למועדים הקבועים בתקנות. חברים שנכחו : עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, טל קאופמן, אבי בן צור/ טל פרי/ אסף שגיא, עמליה אברמוביץ, דורון לביא, חיים כהן, טליה שוסברגר, אילון ברנהרד, מתן נחום, עופר ברקוביץ, אליעזר ראוכברגר, ניב ויזל, ענבל אייזנבנד, לירון דין/ מתן נחום.	16/11/2020
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לחוות הדעת של עיריית ירושלים בעניין אופן חלוקת הזכויות במצב היוצא בהתאם לסיכום בין העירייה לרמ"י. קרינה – יש לערוך בדיקה מעמיקה לבחינת פוטנציאל קונפליקט בין שידורי מתקן שידור לווייני והמגדלים המוצעים בשיתוף נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית כתנאי לדיון בהפקדה. בהתאם לסיכום עם המשרד להגנת הסביבה כל הבדיקות הסביבתיות ובכלל זה בנושא גזי הקרקע, יושלמו לפני ביצוע ההפקדה בפועל ומסקנות הבדיקה יעוגנו במסמכי התכנית. במסגרת התכנית יחויב מינוי מפקח מקצועי, לליווי ביצוע ההנחיות לגזי קרקע בפועל, בעת הבניה. לשנות תמהיל יחידות דיור המופיע בסעיף קטן בטבלה 5 ולקבוע כי 30% מיחידות הדיור המוצעות תהיינה בשטח לא יעלה על 80 מ"ר כולל ממ"ד.סה"כ ממוצע הדירות לא יעלה על 110 מ"ר . תא שטח 100 - התכנית משנה יעוד מלונאות ל'מגורים מסחר ומתקנים הנדסיים'	14/10/2020

בחלק הצפוני של התכנית. יש לבטל יעוד זה ולסמנו ביעוד מלונאות (מסחר ומתקנים הנדסיים). יש לעדכן בכל מסמכי התכנית. גובה, מספר חדרים. מספר קומות אחוזי בנייה.

יש לציין כי על פי סעיף אחד בחוות הדעת הסביבתית במגדל מגורים זה צפויה חריגות הן מתקנות איכות האוויר והן מהקריטריונים מרעש. חריגות אלו קשות ביותר לטיפול (אם בכלל) ביעוד למגורים וקלות בהרבה ביעודים שאינם למגורים. בנוסף סביר שעל מנת למנוע התמוכחות של גזי הפליטה לקומות העליונות במגדל המגורים, יהיה צורך להגביה את גובה הארובה מעל למגדל המגורים. בנוסף צפוי קושי גם בהיבט הנכסי לכלול ארובת פינוי ענקית ציבורית ובית מפוחים בתחום בית מגורים.

שלבי ביצוע- תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לכל שטח הקירוי ולקירוי עצמו כולל חיבורים של השטחים הפתוחים לשטחים הפתוחים הקיימים מעבר לגבולות התכנית, שלב ראשון יהיה הצגת תכנית לביצוע הקירוי לכביש לאישור מהנדס העיר הכולל התייחסות לשמירה על רציפות הנסיעה בכביש בגין לכל אורך ביצוע העבודות, שלב שני יהיה הצגת תכנית חלוקה למתחמים של הבינוי המוצע למגורים

היות ונושא פיזור זיהום האוויר בפורטל הצפוני תלוי בשלב גמר ההקמה של המגדל הצפוני בתא שטח 100, יש לקבוע כי תנאי לפתיחת המנהרה לתנועה יהיה הקמת המגדל או לחילופין מציאת פתרון זמני שיתואם עם מהנדס העיר ובתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה שייתן מענה סביבתי ראוי לפיזור המזהמים.

תא שטח 101מגורים ומסחר ותא שטח 102 דיור מיוחד ומסחר – מדובר בשני תאי שטח צמודים זה לזה בחלקה הצפוני של התכנית. התכנית מציעה בתאי שטח אלו בינוי למגורים ודיור מיוחד מעל מסחר התחום כיכר ציבורית הפונה אל השצ"פ. יש לבחון את האפשרות להוסיף יחידות דיור במגרש זה כתחליף ליחידות דיור שהורדו במגרש שהפך למלונאות – תא שטח 100 בתיאום עם מחלקת התכנון בהתאם לחלופה שהוצגה בדיון.

יש לקבוע בהוראות התכנית בנייה בהינף אחד לתא שטח 101 102 . יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת לבנייה זו.

תא שטח 102 דיור מיוחד ומסחר ממוקם על ציר הקו הירוק ובסמוך לתחנה. יש לקבוע בדופן זו חזית מסחרית ולהוסיף הוראות בדבר השימושים למסחר בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

יש לבטל את הבינוי המוצע במגרש מס' 108 בתשריט ולהשאירו כשצ"פ זאת בעקבות תיאומים בין הרשות לפיתוח ירושלים, מנהל הדיור הממשלתי ומהנדס העיר.

יש לבטל את בנייני התעסוקה הנמצאים מדרום למגרש הוגיטק וזאת לאור השינוי בתכניות של מגרש הוגיטק שכבר אושרו בתכנית חדשה.

התכנית מציעה להרוס את אולם הספורט של ליד"ה ולהקים בשטחו, בתא שטח 102, שטח למגורים ולמסחר. תנאי לקבלת היתר בנייה להריסת אולם הספורט הקיים בתא שטח 102, השלמת בניית אולם ספורט חלופי במגרש ביי"ס ליד"ה, תא שטח 300, וקבלת תעודת גמר עבורו.

יש לקבוע שזכויות הבניה במגרשים למבני ציבור יוגדלו ל 240 אחוזי בנייה במטרה לייעל את השימוש בשטחים אלה. בעקבות זאת, יש להתאים סעיף 6.5 א הקובע במבני ציבור כגון בתי כנסת, מעונות יום, גני ילדים, גובה קומות מירבי של 2 עד 3 קומות.

לא ברור כמה זכויות חדשות מקבל כל תא שטח עבור מבני ציבור. יש לפרט בהוראות התכנית מצב מאושר ותוספת מוצעת עבור כל תא שטח ושטח.

תא שטח 300 – התכנית מציעה 27 גני ילדים ומעונות במגרש ציבורי אחד – מדובר על ריכוז גבוה מידי של גני ילדים שיגרום לבעיות תנועה בשעות ההגעה והפיזור יש להציע חלוקה אחרת של השימושים הציבוריים בתכנית. (הוצעה סקיצה ראשונית)

בחלקה הדרומי של התכנית אין מגרש אשר מיועד למבני ציבור, דבר הגורם לכך שהשטחים המיועדים למבני ציבור מרוכזים באזור אחד ואינם מפוזרים בשטח, כך שלמעשה הם רחוקים מריכוזי המגורים.

בהמשך לתאום שנעשה, יבוטל השימוש עבור גני ילדים על שטח של כ 2.400 דונם בתא שטח 300. שטח זה יסומן ביעוד מבני ציבור או ביעוד שצ"פ בהתאם להנחיית המחלקה למדיניות תכנון. 6 כיתות גן ו- 3 כיתות מעון שייגרעו מתא שטח 300 ישולבו בקומת הקרקע של תאי שטח 109-112 הנמצאים בחלקה הדרומי של התכנית. לשטחים אלו יוצמדו חצרות תקניות,

יוסף שימוש עבור גני ילדים / מעון יום לכל דירות הקרקע בתחום התכנית .

תנאי להיתר בניה לכל תא שטח ושטח, תכנון גני הילדים והמעונות לשביעות רצון האגף למבני ציבור .

תנאי לטופס אכלוס בכל בניין רלוונטי, בניית גני הילדים והמעונות לשביעת רצון אגף מבני ציבור.

בתאי שטח 109-112 בבניינים בהם לא יוצעו גני ילדים ומעונות , יש לסמן חזית מסחרית לכיוון רחוב

שרייבויס לטובת שכונת רמת בית הכרם הסובלת ממחסור בשטחי מסחר.

על פי התכנית המוצעת בתא שטח 102 ביעוד 'דיור מיוחד ומסחר', יותר שימוש של 400 מ"ר לטובת צרכים קהילתיים כגון שלוחת מתנ"ס. יש לקבוע כי סך שטחים אלו יהיה 750 מ"ר (שטח עיקרי),. כמו כן יש לקבוע כי מיקום השטח ותכנונו יהיה בתאום ובאישור אגף מבני ציבור.

קירוי בגין מסתיים בדרום בשצ"פ קטן ובמדרכה צרה ובצפון החיבור עם השטחים הפתוחים הסמוכים וואו שבילי האופניים אינו ברור ומודגש.

יש להציע הרחבת הקו הכחול בדרום לשם יצירת רצועה ירוקה רחבה לצד המדרכה המוצעת ושצ"פ משמעותי וראוי במקום השצ"פ הקטן המוצע. ככל שתוצע תכנית לקירוי החלק הדרומי עד למחלף בייט – תשולב תוספת זו בתכנון שיוצע.

בשאר הפרויקט כולל בצפון, יש להראות חיבוריות לשבילי אופניים והולכי רגל ושיפור הנגישות של הפארק לציבור שמחוץ לתכנית.

בשלב היתר הבניה יש לתאם את המעברים עם זיקת הנאה לציבור דרך מגרשים ציבוריים והמגרשים הסחירים עם מהנדס העיר במטרה לפתח מעברים אלה כחלק בלתי נפרד מפיתוח המגרש

יש לבחון את המשך הקירוי צפונה עד לשדרות יצחק רבין במטרה לשפר ולהשלים את המרחב הציבורי מול המלונות ודפו 25.

תנאי להפקדה , הגשת סקר עצים לאישור מחלקת הגננות.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת מפרט אחזקה לגינון כולל תחזוקה מונעת בתיאום עם אגף שפ"ע.

יש להציע שטח למחסן גננים. כמו כן, יש להכניס לשצפ"ים שירותים ציבוריים. להטמיע במסמכי התכנית ולהוסיף שטחים לטבלה 5 בתקנון.

תנאי להיתר בנייה קביעת מיקום לפונקציות אלה, בתאום עם אגף שפ"ע

תנאי להוצאת היתר בנייה לשטחים הציבוריים (גן השחר והגן הלאומי) הגשת תכניות פיתוח וביצוע בגבולות שיתואמו עם מחלקת הגננות באגף..

תנאי למתן היתר בנייה, הצגת תכניות פיתוח מול אגף שפ"ע של כל גן השחר.

בשלב היתר בנייה יש להציג תכניות מפורטות מול מחלקות אגף שפ"ע.

בנספחי הפיתוח מופיעים קווי הבניין של יעוד ה'מסחר' בשצ"פ על השבילים המוצעים. אמנם מדובר בנספח מנחה אך יש לבדוק האם יש לתקן מיקום קווי הבניין בהתאם.

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עף אגף תושיה לעניין פריקה וטעינה בכל שטחי המסחר המוצעים בתכנית.

ס' 6.2.7 קובע כי תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 400 (תעסוקה ומסחר) יהיה הגשת בקשה להיתר לגשר להולכי רגל.

תנאי למתן טופס 4 לתא שטח 400 יהיה ביצוע הגשר בפועל לשביעות רצון מהנדס העיר ומי מטעמו.

בשל גודלו ומורכבותו של הפרויקט, ועל מנת לחסוך את הצורך בתוכניות עתידיות לתיקונים סטטוטוריים (כפי שקורה לעיתים בפרויקטים גדולים ומורכבים) רצוי לשמור על גמישות סטטוטורית גבוהה ככל הניתן, כמפורט להלן:

רצוי לא לסמן בכלל חזיתות מסחריות בתשריט בהיותן מחייבות ללא אפשרות להקלה. עדיף לכתוב הוראות מילוליות שמתארות עקרונות לתכנון מסחר. רצוי לקבוע חובת מסחר (בין היתר) לאורך ציר הרק"ל (למעט אולי במגרשים חומים) ולאורך שד' וולפסון. ביתר תחום התכנית ניתן יהיה להציע מסחר בקומות הקרקע. היקף המסחר בכל תחום התכנית לא יפחת מ-5000 מ"ר.

קווי בניין- רצוי להגמיש את קווי הבניין ככל הניתן.

במגרשים חומים יש לקבוע קו בניין 0 (לא מחייב, מאפשר) בכל החזיתות לדרכים.

בכל המגרשים לאורך הרק"ל ו/או לאורך שדרות וולפסון יש לקבוע קו בניין 0, יש לשמור על רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות בצמידות לחזית המסחרית, בהתאם למדיניות הציפוף לאורך הרק"ל.

במתחמי בינוי חדשים עם עירוב שימושים (כדוג' תאי שטח 101+102) כדאי לקבוע קו בניין אחד לכל המתחם, עם הגדרות ברורות של מס' מבנים, תכנית מקס' למבנים (בעיקר מגדלים), גבהי מבנים, מרחקים בין מבנים וכד'.

בשל מורכבות התשריטים והקושי בקריאתם, ולטובת גמישות סטטוטורית, מוצע ליצור נספח נפרד של זיקות ההנאה השונות. כמו כן, מוצע לקבוע גמישות מסוימת לשינוי בתוואי זיקות ההנאה השונות תוך שמירה על היקף השטח/חיבורים/רוחב מעברים וכד'. זיקות ההנאה יקובעו סופית במסגרת תוכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 500:1.

מאז תחילת קידום תוכנית זו של קירוי בגין, הצטבר ניסיון רב במערכות התכנון העירוניות לאמצעי הנגשה מכניים (מעליות, דרגנועים וכד') במרחב העירוני לטובת הנגשה בטופוגרפיה המאתגרת של ירושלים. מוצע לבחון את האפשרות להקמת הנגשות שכאלה במיקומים שונים בפרויקט. מיקומים אפשריים לדוג':

אזור תאי שטח 100, 502, 600- חיבור בין מפלס הפארק למפלס רח' וולפסון

אזור תאי שטח 102-101, 504- חיבור בין מפלס הרחוב החדש בתא שטח 505 לציר הרק"ל (תחנת קרית הלאום)

בין תאי שטח 301-302 (היכן שמצוין מעבר הולכי רגל)

חיבור בין רח' רבי בנימין/השחר למפלס הפארק העיקרי ו/או מפלס הרחוב החדש המוצע לאורך הפארק (תאי שטח 505-506).

מיקומים נוספים לאורך הדופן המזרחית של שכונת בית הכרם עם הפארק החדש/הרחוב החדש לאורך הקירוי, בדגש על מיקומים שמתחברים לצירים החוצים את רצועת הבינוי החדשה לאורך קמפוס גבעת רם מהרחוב החדש מזרחה לציר הרק"ל (לדוג' בתאי שטח 304, 604)

צירים חוצים את רצועת הבינוי האמורה לעיל לכיוון הרק"ל (לדוג': תא שטח 304, תא שטח 800 וכו')

בהתאם לשלביות הביצוע הקבועה בתוכנית- תוכנית הפיתוח שיש להכין כשלב ראשוני, תכיל בתוכה גם העמדה עקרונית של בינוי, ותהיה בקני"מ 1: 500, בדומה למה שנקבע ונעשה בתוכניות שכונתיות חדשות אחרות (כדוג' תוכנית מורדות ארנונה). אישור התוכנית יהא בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו. במסגרת הציבורית לליווי התכנון והביצוע של התוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, יש לקחת בחשבון לוחות זמנים של כל שלבי התכנון, השיווק, ביצוע, פיתוח וכו'.

יש לקבוע כי נספחי הבינוי והפיתוח מנחים בלבד למעט הנושאים החשובים שבהם הם יהיו מחייבים (מס' קומות/גבהי בינוי, קווי בניין וכד').

יש לקבוע כי הנספחים מדגימים בלבד לנושאי עיצוב אדריכלי.

יש לקבוע כי מפלסי הפיתוח מנחים בלבד וכי מה שמחייב ממפלסי הפיתוח במסמכי התוכנית הם רק מפלסים קיימים בפועל בשטח. במסגרת תוכנית הבינוי הפיתוח בקני"מ 1: 500 ידוייקו וייקבעו המפלסים באופן מפורט ומדויק, ותוכנית בינוי ופיתוח זו תהיה מחייבת את היתרי הבניה לעניין מפלסי הפיתוח עם גמישות של +/- מטר 1.

יש לבחון בתחום הרחוב המוצע בתכנית נתיב תחבורה ציבורית בתחום המנהרה בשלב היתר הבניה יש לקבוע כי תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה בכל שטח התוכנית יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון, בינוי ופיתוח

ס' 6.8.2 חשמל- יש לבטל ממסמכי התכנית את החלופה למעבר קו המתח הגבוה ולהשאיר את יתר החלופות בלבד.

יש לחייב בהוראות התכנית כי במידה וקו המתח יעבור בשצ"פ, לא תהיינה כל מגבלות על השימושים הציבוריים מעל הקו, כגון שהייה.

יש לוודא שמיקום קו המתח העליון מופיע באופן זהה הן בנספח החשמל הן בתשריט התכנית.

יש לציין בתשריט התכנית גם את קו מתח עליון ת"ק לביטול.

יש לקבוע תנאים לשיקום שטחי ההתארגנות והשבת המצב לקדמותו

יש להשלים הערות לחוות דעת סביבתיות בהתאם להנחיית המחלקה לאיכות הסביבה. יש להטמיע במסמכי התכנית הערות רלוונטיות.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה למגדלים שבתכנית יהיה חיזוי של השפעת אקלים הרוח ושילוב אמצעי פיזי אחר למיתון רוחות בפינות מגדלים אלו.

להטמיע בהוראות התכנית את המלצות נספח הניקוז בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

תנאי להפקדת התכנית, הצגת החיזוי של הקרינה הבלתי מייננת מהמיקום של קו המתח העליון הטמון על גבי חתכים המיצגים את המקום ה"דק ביותר" של כיסוי הפארק.

כתנאי להפקדת התכנית יש להוסיף ולנתח את גם המקומות בהם יעבור הקו (מתח עליון) לרוחב השצ"פ.

מניעת חדירת גזי קרקע – עקב קיום גזי קרקע ופוטנציאל חדירה שלהם מבנים שבתכנית, יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון לכל בניין חדש, יכלול מפרט הנדסי למניעת חדירת גזי קרקע לרבות בחניונים.

יש להגדיל את החתך של הכביש הפנימי במטר לכיוון מערב על חשבון שטח למבנה ציבור.

רמפה חדשה ב"בגין דרום":

יש לבחון היתכנות לרמפה מכיוון דרום לצפון. במידה ויימצא כי אין היתכנות לרמפה זו מנהל אגף תושיה

מבקש התחייבות כי יוקם צוות תכנון, ותקודם תב"ע.

מסוף אוטובוסים – יש להכניס להוראות התכנית כי במידה ובניית הקירוי תקדים את בניית מסוף האוטובוסים במחלף בייט, יתוכנן מפרץ חנייה מקבילה זמני מול תא שטח 400 עבור 3 אוטובוסים על חשבון הפארק.

להוסיף להוראות התכנית סעיף סטייה נכרת ולפרט בו את הדברים הבאים:

א. סטייה נכרת על מספר הקומות.

ב. סטייה נכרת לגובה רום סופי.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי מפלסי הכניסה לבניינים יהיו במפלס הרחוב. במידת הצורך תתאפשר סטייה של עד 1.2 מ'.

תנאי להיתרי בנייה בכל שלבי הפרויקט, אישור הג"א

תנאי להיתר בניה/חפירה/פיתוח לכל מבנה, אישור מורשה נגישות מתו"ס + שרות לפרויקט.

לא יינתנו פתרונות מרחביים לאנשים עם מוגבלות שאינם בסמוך לפתרונות הניתנים לכלל הציבור (קרי: רמפות, כבשים, חניות, שירותים נגשים, ושצ"פים נגשים) הכל על פי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (1998).

להוסיף הנחיות בדבר פינוי אשפה פנאומטי – יש לקבוע הוראות מתאימות בתקנון התכנית ולסמן בתשריט מגרש קצה לטיפול בפסולת כל זאת בתיאום עם אגף תברואה והמחלקה לאיכות הסביבה.

דרך מאושרת בתא שטח 505 עוברת ממערב לאקדמיה למוסיקה ומסתיימת ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטח שמוסדר עבור אורט מכללה. בשטח זה מופיע פטיש. יש לשנות ליעוד דרך עד לסוף הפטיש.

יש להוסיף קווי בניין תת קרקעיים לתשריט מצב מוצע.

יש לשנות סעיף 4.6.5.2 א – ולכתוב כי תישמר תכנית של 80% להחדרת מי נגר.

בסעיף 4.3.1.5 מופיע בדיור מיוחד ומסחר, שימוש של תחנת מישרים לשימוש הרק"ל. יש לבחון ניתן מבחינה סביבתית למקמה במגרש ואם לא, לסמנה במקום אחר ביעוד דרך או שצ"פ בתאום תכנית אב לתחבורה והמחלקה לאיכות הסביבה.

תנאי להפקדת התכנית, הטמעת הערות אגף תושבי"ה במסמכי התכנית.

תנאי להפקדת התכנית, הטמעת הערות המחלקה לאיכות הסביבה.

יש לערוך את המסמכים במחלקה לבקרת תכניות.

בהתאם לחוות דעת נכסים יש להוסיף סעיפים רלוונטיים לעניין רישום בתלת מימד

יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי הזכויות בתכנית ובחלקות המצרניות

כמו כן יש לשלוח הודעות לבעלי הזכויות בחלקות הקרובות הבאות:

גוש 30155 חלקות 82, 87

גוש 30154 חלקות 73, 108, 109, 110, 3

גוש 30149 חלקה 67

גוש 30147 חלקות 9, 130, 117, 194, 167, 147, 102, 38-42, 94, 95, 67

גוש 30337 חלקות 245, 289, 214, 215, 200 – בנינים 18, 20, 22

גוש 30868 חלקה 7

גוש 30540 חלקה 19

אוניברסיטה עברית גבעת רם

בי"ס אורט

אקדמיה למוסיקה

בית ספר שליד האוניברסיטה

הערות טכניות 1. מפת מדידה : בגוש 30147 יש למחוק חלקה 197 מנתוני המפה ולציין חלקה 198. 2. בגוש 30337 חלקה 267 לא נכללת בתחום הקו הכחול של התכנית. 3. בנתוני המפה יש לכלול את חלקה 269 בשלמותה. 4. ס' 4.2 ד – יש לתקן תא שטח 102 במקום תא שטח 02 5. ס' 4.7.1.3 מאפשר הקמת בתי שימוש ומבני אחזקה בשצ"פ. יש לקבוע מ"ר נדרש בטבלה 5. 6. טבלה 5 – לא ברור מדוע נדרשים 366 מ"ר עבור מתקנים הנדסיים תחת המסחר. 7. בגוש 30868 חלקות 4, 5, 6, מבוטלות, ונכללות רק חלקות 7 ו-8. 8. ס' 6.4 – לא ברור מה הכוונה ' בחלק ארי '...יש לתקן 9. ס' 6.5.1.2 לשנות תא שטח 430 ל 403	
לאחר הצגת התכנית לחברי הוועדה הוחלט לשבץ את התכנית להמשך דיון פנימי בוועדה שתתקיים בתאריך 14.10.2020	30/09/2020
החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית, הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר סיור בשטח, לאחר השלמת קידוחי הקרקע והנספח הסביבתי, ולאחר השלמת התיאום מול צוות תכנית אב לתחבורה בעניין נת"צ בכביש בגין. חברים שנכחו : עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, טליה שוסברגר, אבי בן צור/ אסף שגיא, עמליה אברמוביץ, אילון ברנהרד, ישי טלאור/ עדי אילן, לירון דין, טל קאופמן, יוחנן וייצמן / עופר ברקוביץ, אבי שוורץ.	02/12/2019
	20/06/2018

להוריד את התכנית מסדר היום	
להוריד את התכנית מסדר היום לצורך : בדיקה פרוגרמטית נוספת הפחת גובה ההבניה ברחוב שריבוים לגובה 6 קומות מעל לרחוב. הפחתת מספר הקומות במגדלים ל 30 קומות במקום 40. לקבל חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה לעניין בדיקת גזי אדמה וזיהום קרקע. לקבל מספרים מדויקים בעניין שטחים ציבורים פתוחים בתחום התכנית.	23/05/2018
התכנית יורדת מסדר היום	09/05/2018
התכנית יורדת מסדר היום	21/03/2018
לבקשת יו"ר הוועדה, התכנית יורדת מסדר היום.	07/03/2018
התכנית הוסרה מסדר היום ותובא לדיון בוועדה הבאה	21/02/2018
	10/01/2018
קוורום : שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור/טל פרי, ענת ישראל/שקמה סיג, טליה שוסברגר/קיריל פקטה, אליעזר ראוכברגר, יוחנן ויצמן, אבישי בר אושר, אילון ברנהרד, ישי טלאור. החלטה : בהמשך להחלטת הוועדה מיום 2022.12.19, לאחר בחינת מסמכי התכנית	

וההשלמות שבוצעו,

לרבות חוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה בהתייחס לתסקיר ההשפעה על הסביבה שהוכן

לתכנית, ולאחר התייעצות עם היועצים המקצועיים של הוועדה בתחומי הסביבה ואיכות האוויר,

והתחבורה, הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית, וזאת בכפוף להשלמות המפורטות להלן:

ייעודי קרקע, שימושים ובינוי

1. שטח מפעל תע"ש לשעבר: בהחלטת הוועדה מיום 2022.12.19 נקבע כי יש לבחון את

האפשרות להוספת שטח מפעל תע"ש לשעבר לתחום התכנית, לרווחת תושבי שכונת בית

הכרם והסביבה. נקבע כי תנאי להרחבת תחום התכנית יהיה הרחבת הבחינה הסביבתית

בהתייחס לתא השטח של מפעל תע"ש לשעבר ובהתאם להנחיות שיינתנו על ידי המשרד

להגנת הסביבה. עוד נקבע, כי ככל שיתברר כי משמעות הרחבת תחום התכנית תהיה

עיכוב משמעותי של קידום תכנית זו, אשר הינה בעלת חשיבות עירונית גם ללא הרחבתה,

תנאי לקיום דיון בהתנגדויות בתכנית זו יהיה הגשת תכנית חדשה לשם בחינת אפשרות

קביעת ייעודו של תא שטח זה לשטח ציבורי פתוח לטובת תושבי שכונת בית הכרם, וזאת

בכפוף לכל הבדיקות הנדרשות ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

2. בהמשך לאמור, הוועדה תציין כי בהתאם לבדיקת מגישי התכנית ולהמלצת מהנדס העיר,

נמצא כי הוספת שטח מפעל תע"ש לשעבר לתחום התכנית תביא לעיכוב משמעותי

בקידום התכנית שבענייננו. בהתאם לכך, נערכה תכנית נפרדת למתחם תע"ש, אשר

נקלטה בלשכת התכנון ומצויה בשלב בחינת תנאי הסף. בהמשך לכך, הוועדה חוזרת על

החלטתה מיום 2022.12.19 לפיה תנאי לדיון בהתנגדויות בתכנית שבענייננו יהיה השלמת

תנאי הסף של התכנית הנפרדת למתחם תע"ש לשם הגשתה לוועדה.

3. בהחלטת הוועדה מיום 2022.12.19 נקבע כי ייערכו מספר שינויים בבינוי המוצע. הוועדה

בחנה שינויים אלה ומחליטה כמפורט להלן.

4. יעוד תא שטח 100 בצפון שטח התכנית – הוועדה קבעה כי בשל מיקום הארובה במגדל

המוצע בתא שטח זה, קיימת עדיפות לייעד את תא השטח למלונאות. עם זאת, לאחר

קבלת ההחלטה כאמור, התקבלה עמדת משרד התיירות, לפיה יש לאפשר מספר מתקני

אירוח בעירוב שימושים בחלק הצפוני של התכנית, אשר כל אחד מהם יכלול כ- 200

יחידות אירוח וזכויות בניה בהיקף של 15,000 מ"ר. בהמשך לכך, עלה כי היקפי שטחי

המלונאות במגדל עולים משמעותית על ההיקפים הנדרשים. על כן, נבחנה על ידי יועצי

הסביבה של צוות התכנון האפשרות למקם שימושי מגורים או תעסוקה בחלק התחתון

של המגדל, ושימושי מלונאות בחלקו העליון. בהמשך לאמור, ובהמשך להערות נציגת

משרד הבריאות, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת עמדת משרד

הבריאות בנוגע לשימוש המוצע בחלק התחתון של המגדל, תעסוקה או מגורים, והצגת

העמדה לוועדה בדיון נוסף. הוועדה תציין כי ככל שיוצע שימוש למגורים בתא שטח זה,

הוא יהיה שימוש למגורים להשכרה לצמיתות, לרבות קביעת הוראות המתאימות לשימוש זה.

5. בהמשך לעמדת נציג משרד התיירות, ייקבע בהוראות התכנית כי היתר הכולל שימוש

למלונאות עם שימושים נוספים באותו המבנה, ייערך בהתאם להנחיות משרד התיירות

לעניין זה.

6. בהחלטת הוועדה נקבע כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת התכנון המפורט של

הפתרונות התחבורתיים עבור המלון המוצע, בדגש על הפתרונות בתת הקרקע, וזאת בשל

מיקומו של המגרש מעל שדרות בגין, ובתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה.
בהמשך

לכך, הוצג תכנון החניה בנספח התנועה, אשר תואם עם יועץ התחבורה של הוועדה
ועם

נציג משרד התחבורה.

7. בהמשך להחלטת הוועדה אוחדו תאי שטח 101 ו-102 והוצעו בתא השטח
המאוחד

ארבעה מגדלים, ונקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין בניית תא
השטח

בהינף אחד.

8. בפני הוועדה הוצג מערך חדש של בינוי ממערב למכון הגיאולוגי הכולל שלושה
מגרשים

ותוספת קומות בהתאם להחלטת הוועדה.

9. תאי שטח 400-403 ממערב לשטח תכנית גב ים העברית - הוועדה קבעה כי תאי
השטח

ייועדו למגורים. עם זאת, בהמשך לדיון נערכו בדיקות ושיבות, ונמצא כי קיימת
עדיפות

לייעד תאי שטח אלה לשצ"פ. הוועדה תציין כי פארק גב ים העברית הינו בעל
חשיבות

כלל עירונית וכי על מנת לייצר בו סביבת עבודה מתאימה לחברות בינלאומיות
וחממות

חדשניות, קיים יתרון תכנוני בולט ביצירת שטח פתוח בחזיתו המערבית. עם זאת,
ועל

מנת לאפשר את תוספת יחידות הדיור שנכללה בבינוי האמור, הוצגה בפני הוועדה
חלופה

הכוללת תוספת קומות במגדלים המוצעים בצפון שטח התכנית, כך שגובהם הכולל
יהיה

45 קומות ולא 40 כפי שהוצע בתכנית שהוצגה בפני הוועדה בדיונים הקודמים.
נמסר

לוועדה כי חלופה זו מאפשרת כ-350,2 יחידות דיור בתחום התכנית, כולל דיור
מוגן.

הוועדה סבורה כי מדובר בניצול מיטבי של המתחם הכלול בתכנית, לאור מיקומו
על

פרשת דרכים כלל עירונית מרכזית בקרבת הכניסה לעיר, ולאור היקפי הפיתוח
הצפויים

להיות כרוכים בפיתוח הקירוי והבנוי המוצעים בתכנית. בהתאם לאמור, הוועדה קובעת

כי גובה חמשת המגדלים המוצעים בצפון שטח התכנית יהיה 45 קומות. מסמכי התכנית,

לרבות נספח הסביבה וההדמיות, יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון ויוצגו לוועדה

בדיון הנוסף טרם הפקדת התכנית.

10. בהתאם להחלטת הוועדה נקבעו חזיתות מסחריות לאורך ציר הרק"ל ולאורך שד'

וולפסון ונקבעו הוראות בעניין חזיתות מסחריות בהוראות התכנית.

11. בהתאם להחלטת הוועדה נקבע סעיף גמישות לעניין קווי הבניין המוצעים בחזית הפונה

לכיוון הפארק המרכזי, בשיעור של עד 1 מ' וכן נקבע כי נספחי התכנית מנחים ומדגימים

בלבד לנושאי העיצוב האדריכלי. בנוסף נקבע סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות.

בהתאם לאמור, תנאי ההחלטה לעניין ייעודי הקרקע, השימושים והבינוי מולאו.

סביבה

12. בהחלטת הוועדה נקבע כי תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון התסקיר בהתאם לתיקונים

שפורטו בהחלטה, השלמת הבדיקות הסביבתיות הנובעות מתיקונים אלה, הגשת מסמך

שלם ואחוד הכולל את כל ההשלמות וההערות שפורטו בחוות הדעת של המשרד להגנת

הסביבה, והטמעת מסקנות התסקיר וחוות הדעת במסמכי התכנית, והכל בתיאום עם

נציג המשרד להגנת הסביבה בוועדה.

13. הוועדה בחנה את תסקיר ההשפעה על הסביבה שהוכן לתכנית וכן את חוות הדעת

העדכנית של המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה נדרשת

השלמה של התיאום במספר נושאים. בהמשך לכך, הוועדה מחליטה כמפורט להלן.

14. בהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה, יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה

בתחום התכנית, יהיה סיום הטיפול בגזי הקרקע במתחם תע"ש, ויובהר כי מגבלה זו לא

תחול על היתרי חפירה בתחום התכנית. הוועדה מקבלת בהקשר זה את עמדת המשרד

להגנת הסביבה לפיה מדובר בגזים שאינם ממוקמים מחוץ לתחום התכנית בלבד, וקיימת

להם השפעה על תחום התכנית. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

15. בהמשך לדיון שהתקיים בנוגע לניטור הנדרש בתחום התכנית הדרומית, הוועדה תציין כי

קירוי החלק הדרומי של שדרות בגין, מקודם בתכנית נפרדת אשר מלווה בתסקיר נפרד,

ועל כן אין מקום לחייב ניטור ובדיקות לגבי השלכותיו במסגרת התכנית שבעניינו.

16. בהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה נדרשה חוות דעת של יועץ מומחה לעניין אוורור

המנהרה באמצעות ארובה במגדל הצפוני. הוועדה שמעה את עמדת היועץ המומחה

שנבחר, לפיה הפתרון המוצע בתכנית נותן מענה מקיף ומלא לאוורור המנהרה. בהמשך

לאמור, הוועדה קובעת כי חוות הדעת הכתובה של יועץ איכות האוויר תצורף למסמכי

התכנית.

17. בהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה יש להציג בתכנית מיקומים לאתרי התארגנות

בזמן העבודות, לבחון את השפעתם על הסביבה ולהציע פתרונות להיבטים משמעותיים

של זיהום אוויר ומפגעי רעש בשלב הנוכחי. מנגד, עמדת מגישי התכנית היא כי מיקום

אתרי ההתארגנות ודרכי הגישה ייקבע בשלב התכנון המפורט, וכי רק לאחר מכן ניתן

יהיה לבחון את ההשפעות הסביבתיות השונות. עם זאת, הציגו מגישי התכנית שלושה

אתרי התארגנות אפשריים בתחום התכנית, כולם מצפון לשדרות בגין, ולא בסמיכות

לשימושי מגורים קיימים. הוועדה סבורה כי נכון לקבע את מירב הנתונים הרלוונטיים

בשלב התכנית, ולא להותירם פתוחים לשלב התכנון המפורט. בהמשך לאמור, הוועדה

קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת הבדיקה הסביבתית והתיאום עם המשרד

להגנת הסביבה בעניין מיקום אתרי ההתארגנות בתחום התכנית. ככל שיהיה שינוי ביחס

לאתרי ההתארגנות שהוצגו בדיון, מיקום אתרי ההתארגנות לאחר התיאום האמור, יוצג

לוועדה בדיון הנוסף.

18. בהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה, יש לקבוע בתכנית את המתווה לתחזוקה מלווה

של האספלט השקט. הוועדה תציין כי מדובר בנושא שככלל אינו מוסדר במסגרת של

תכנית. בהמשך לכך, הוועדה קובעת כי יקבע בהוראות התכנית כי הנושא יתואם עם

המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בהליך הרישוי.

19. בהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה, חלק מהשטחים המיועדים לשצ"פ אינם בעלי

נגישות טובה, והם בעלי שיפוע ופרופורציות שאינם מאפשרים פיתוח אפקטיבי. הוועדה

תציין כי ביעוד שצ"פ ניתן לכלול מנעד רחב של סוגי שטחים פתוחים, לרבות שטחים

הכוללים בינוי, מעברי תשתיות, טרסות, ושטחים אקסטנסיביים בלתי נגישים. בנוסף,

בהמשך לעמדת המשרד להגנת הסביבה נערכה בדיקה על ידי עורכי התכנית ונמצא כי

השטחים האפקטיביים מסתכמים ב-56 דונם, ולא ב-35 דונם כאמור בחוות דעת המשרד

להגנת הסביבה. בנוסף נמסר כי בשלב התכנון המפורט חלק מהשטחים האפקטיביים

יוגדרו כשטחים נגישים. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה

בחינת לשכת התכנון בנוגע לשטחים המוצעים לשצ"פים, על מנת לוודא כי התכנית

מציעה שטחים בהיקף הנדרש, לרבות קביעת הוראות המבטיחות את נגישות השצ"פים

לכלל הציבור.

20. בהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה, יש לציין בהוראות התכנית את שם הגוף שיהיה

אמון על התחזוקה השוטפת של פתרונות הנגשה המכאניים המוצגים בתכנית. הוועדה

תציין כי תכנית אינה קובעת את זהות הגורם המבצע או המתחזק את הפיתוח ובינוי

המוצעים בה.

21. לעניין מיקום קו המתח העליון העובר בתחום התכנית, הוועדה תציין כי התכנית איננה

קובעת פתרון יחיד, אלא מציגה פתרון מאושר וישים לשטח השצ"פ, ומאפשרת הסטת

הקו לתחום הכביש ככל ויוחלט על כך בשלב התכנון המפורט.

22. בהמשך לאמור, ולבקשת נציגת משרד הבריאות, תנאי להפקדת התכנית יהיה מסירת

עמדת משרד הבריאות בהתייחס לתסקיר ההשפעה על הסביבה, והטמעת הערות משרד

הבריאות במסמכי התכנית, לרבות תיאום מיקום גני הילדים בתחום התכנית, בתיאום

עם לשכת התכנון והמחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים. מיקום גני הילדים יוצג

לוועדה בדיון הנוסף.

23. בהמשך לעמדת המשרד להגנת הסביבה, ונוכח המורכבות של התכנית, הוועדה קובעת כי

תיקבע בהוראות התכנית חובת מינוי מינהלת מטעם עיריית ירושלים, אשר תהיה

אחראית על שלבי התכנון, הביצוע, ההקמה והתפעול של התכנית. יקבע בהוראות

התכנית כי המינהלת תכלול, בין חבריה, מומחה סביבה בעל רקע וניסיון רלבנטי לפרויקט

בהיקף המוצע בתכנית, אשר יהיה אחראי על הקשר עם המשרד להגנת הסביבה ועם

המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים, ויעביר דוחות בהתאם לדרישות

המשרד להגנת הסביבה.

24. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי תבוצענה כל ההשלמות כאמור בהיבטים הסביבתיים

השונים, בתיאום עם לשכת התכנון ויועצת הסביבה של לשכת התכנון.

תחבורה ותנועה

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

הערותיו במסמכי התכנית בתיאום עם לשכת התכנון.

26. תנאי לתחילת עבודות הקירוי יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה, כולל נוהל סגירת

מנהרות, על ידי רשויות תמרור מוסמכות.

27. ייקבע בהוראות התכנית כי כביש בגין יישאר פתוח לתנועה בכל תקופת העבודות. סגירות

הכרחיות יתאפשרו באישור המפקח על התעבורה.

צרכי ציבור

28. בהחלטת הוועדה נקבע כי היקף הבנייה במגרשים למבני ציבור יהיה עד 240 אחוזי בנייה,

בגובה מרבי של עד 4 קומות, וזאת במטרה לייעל את השימוש בשטחים אלה. עם זאת,

במסמכי התכנית נקבעו אחוזי בינוי גבוהים מהאמור בחלק מהמגרשים, כדוגמת מעונות

האקדמיה למוסיקה. הוועדה קובעת כי ההיקף שנקבע בהחלטתה הוא המינימאלי, וכי

ניתן לסטות ממנו ככל שהתכנון למגרש ספציפי מתאים לכך.

כללי

29. במהלך קידום התכנית נמצא כי נדרשות השלמות לעניין הפקעות בשטח התכנית. על מנת

שלא לגרום לעיכוב משמעותי בקידום התכנית, החליטה מגישת התכנית על קידומה ללא

איחוד וחלוקה, וביצוע האיחוד החלוקה במסגרת תכנית נפרדת לאיחוד וחלוקה. בהתאם

לאמור, הוועדה קובעת כי ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה

אישור תכנית לאיחוד וחלוקה. כן ייקבע בהוראות התכנית כי ההפרשות לצרכי ציבור,

לרבות ההפרשות המבונות, יוקצו לרשות המקומית במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה

האמורה. 30. תנאי להפקדת התכנית יהיה קביעת גמישות בשימוש לדיור מוגן או לדיור להשכרה במגרש בו מוצע דיור מוגן. 31. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון, לרבות הצגת השינויים הנדרשים בהתאם להחלטה זו לוועדה בדיון נוסף. 32. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
חברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור/ טל פרי, קיריל פקטה, ישי טלאור, שקמה סיג, יצחק רביץ, מתן נחום, אליעזר ראוכברגר, יעקב הלפרין, חיים כהן, אבישי בר אושר. החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, ולאחר בחינת חוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה בהתייחס לתסקיר ההשפעה על הסביבה שהוכן לתכנית, ולאחר התייעצות עם היועצים המקצועיים של הוועדה בתחומי הסביבה והתחבורה, הוועדה סבורה כי ניתן להמשיך לקדם את התכנית לשם הפקדתה, וזאת בכפוף להשלמות המפורטות להלן והצגתן לוועדה בדיון נוסף : ייעודי קרקע, שימושים ובינוי 1. בפתח הדברים, הוועדה תציין כי מדובר בתכנית פורצת דרך. התכנית מתייחסת למתחם משמעותי המיועד ברובו לדרך, ואשר מתאפיין בתת ניצול ובהשפעות סביבתיות על השכונות הסמוכות, ומציעה להפוך אותו למתחם עירוני מרכזי ומפותח, לטובת תושבי העיר כולה. הוועדה תציין כי התכנית מציעה יצירת קירוי מעל שדרות בגין, תוך יצירת חיבורים איכותיים בין חלקי העיר שכיום מנותקים זה מזה, לרבות יצירת חיבור בין שכונת בית הכרם לבין שטח האוניברסיטה, התווית מעברים אל צירי תנועה וקווי רק"ל, ופיתוח של המתחם תוך תוספת משמעותית של יחידות דיור בעיר, לצד תוספת של פונקציות ציבוריות איכותיות לטובת תושבי המתחם ותושבי השכונות הסמוכות. 2. עם זאת, הוועדה סבורה כי ניתן לבחון הגדלה של המענה הציבורי המוצע בתחום התכנית, ובמיוחד בהתייחס לשכונת בית הכרם, הממוקמת ממערב לתחום התכנית, ואשר צפויה להיות מושפעת מהתכנית, בין השאר בשלב ההקמה. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי יש לבחון את האפשרות להוספת שטח מפעל תע"ש לשעבר, המצוי בפאתי שכונת בית הכרם ומשיק לשטח התכנית ממערב, לתחום התכנית. הוועדה תציין כי מדובר בשטח בו מבוצעות מזה מספר שנים עבודות לטיפול בקרקע, בשל הפעילות של מפעל תע"ש במקום לאורך שנים. הוועדה סבורה כי בשל מיקומו של תא השטח וגודלו, ובכפוף להשלמת עבודות הטיפול בקרקע והבטחת איכותו, ראוי לבחון את אפשרות צירופו למתחם הכלול בתכנית ואת ייעודו לשצ"פ, וזאת כחוליה משמעותית ברצף השטחים הפתוחים לאורך גן השחר והפארק המוצע במסגרת התכנית, ולרווחת תושבי שכונת בית הכרם	

והסביבה.

3. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי תנאי להרחבת תחום התכנית כמפורט לעיל יהיה הרחבת הבחינה הסביבתית, באמצעות הרחבת התסקיר או הכנת מסמך סביבתי נפרד, בהתייחס לתא השטח של מפעל תע"ש לשעבר, ובהתאם להנחיות שיינתנו על ידי המשרד להגנת הסביבה.

4. ככל שיתברר כי משמעות הרחבת תחום התכנית תהיה עיכוב משמעותי של קידום תכנית זו, אשר הינה בעלת חשיבות עירונית גם ללא הרחבתה, הוועדה קובעת כי תנאי לקיום דיון בהתנגדויות בתכנית זו יהיה הגשת תכנית חדשה לשם בחינת אפשרות קביעת ייעודו של תא שטח זה לשטח ציבורי פתוח לטובת תושבי שכונת בית הכרם, וזאת בכפוף לכל הבדיקות הנדרשות ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

5. הוועדה בחנה את השינויים המבוקשים בבינוי המוצע בתכנית. הוועדה מחליטה לשנות את מסמכי התכנית בהתאם למפורט להלן, וזאת בכפוף להשלמת הבחינה הסביבתית בנוגע לשינויים אלה, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

6. בפני הוועדה הוצגה המלצת הוועדה המקומית לקביעת יעוד תא שטח 100 למלונאות, חלף הייעוד למגורים, מסחר ומתקנים הנדסיים, בשל המיקום המוצע לארובה בתא שטח זה. לוועדה נמסר על ידי עורכי התכנית כי משמעות שינוי זה, היא ביטול של 192 יח"ד ותוספת של כ-380 חדרי מלון. לאחר בחינת ההיבטים הכרוכים במיקום הארובה בתא שטח זה, ומאחר שההצעה משתלבת באופי המתחם הגובל מצפון (הכניסה לעיר), הוועדה מאמצת את המלצת הוועדה המקומית. גובה הבינוי המוצע יישאר בהתאם לתכנית שהוצגה, בגובה של 40 קומות. עם זאת, ובהמשך להערות יועץ התחבורה של הוועדה, תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת התכנון המפורט של הפתרונות התחבורתיים עבור המלון המוצע, בדגש על הפתרונות בתת הקרקע, וזאת בשל מיקומו של המגרש מעל שדרות בגין, ובתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה.

7. הוועדה בחנה את הצעת מגישי התכנית לאיחוד תאי שטח 101 ו-102 למתחם אחד ותוספת מגדל רביעי, הכולל כ-170 יח"ד. הוועדה סבורה כי בשל מיקומו של המתחם בחלק הצפוני של התכנית, בסמיכות לצירי תנועה ראשיים ולמתחם הכניסה לעיר, וכן בשל גודלו של המתחם העומד על כ-13.6 דונם, נכון להעצים את הבינוי המוצע בו כך שיכלול ארבעה מגדלים בגובה של 40 קומות. בהמשך לאמור, תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהתאם, לרבות קביעת המתחם המאוחד כתא שטח אחד, והוספת סעיף סטייה ניכרת לעניין בניית תא השטח המאוחד בהינף אחד.

8. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, ועל מנת לשפר את החיבור בין המכון הגיאולוגי לפארק המוצע בתכנית, הוועדה קובעת כי הייעוד של תא שטח 108 ישונה לשצ"פ והבינוי המוצע בו יבוטל. בהמשך להצעת עורכי התכנית, יחידות הדיור שיבוטלו בשל שינוי זה ישולבו בתאי שטח 103-107 באמצעות תוספת קומה חלקית לכל בניין.

9. הוועדה בחנה את המלצת הוועדה המקומית ואת הצעת עורכי התכנית בנוגע לבינוי ולשימושים המוצעים בתאי שטח 400-403, בסמוך לשטח תכנית מס' 101-0933317 (להלן: "תכנית פארק העברית"). בשל הגדלת היקף התעסוקה בתחום תכנית פארק העברית, הוועדה מקבלת את ההצעה לשנות את ייעוד תאי השטח למגורים. הוועדה סבורה כי שימוש למגורים בתאי שטח אלה משתלב בבינוי לאורך הפארק ומאפשר ניצול יעיל יותר של הקרקע הכלולה בתכנית, שמרביתה איננה מאפשרת בינוי למגורים בשל מיקומה מעל למנהרת שדרות בגין. בהתאם לאמור, הוועדה קובעת כי תאי שטח 400-403 ייועדו למגורים, ותיקבענה בתכנית הוראות לבינוי מרקמי בגובה של 10-12 קומות, לצד מגדל בגובה של עד 30 קומות, בדומה למגדל בתכנית פארק העברית הסמוכה, אשר הוועדה החליטה על הפקדתה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון ויוצגו לוועדה במסגרת הדיון הנוסף.

10. הוועדה בחנה את ההצעה להוספת נתיב לתחבורה ציבורית בשדרות בגין, ואת השינויים בבינוי הנובעים ממנה הכוללים שינויים בתכנון מבני המגורים בתאי שטח 104-106 וביטול מבנה המגורים בתא שטח 103. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות בהוספת נתיב תחבורה ציבורית, ובהתאם לכך קובעת כי מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם, לרבות ביטול הבינוי המוצע בתא שטח 103 והוספת קומה נוספת למבני המגורים המוצעים בתאי השטח 101-102, ו-104-107. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון ומשרד התחבורה.

11. תנאי להפקדת התכנית יהיה קביעת חזיתות מסחריות לאורך ציר הרק"ל ולאורך שד' וולפסון, למעט במגרשים המיועדים למבני ציבור. בשל מורכבות התכנון המוצע, יקבע בהוראות התכנית כי בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לפטור מחזית מסחרית, בכפוף לנימוקים סביבתיים והנדסיים. ביתר תחום התכנית תיקבע אפשרות לשילוב שימושים מסחריים בקומות הקרקע. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי לשימושים המסחריים יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

12. יקבע בהוראות התכנית סעיף גמישות לעניין קווי הבניין המוצעים בחזית הפונה לכיוון הפארק המרכזי, בשיעור של עד 1 מ', וזאת בשל המורכבות ההנדסית של מיקום בנייני מגורים הכוללים מרתפים וגרעיני מבנים בקרבת מנהרת שדרות בגין.

13. יקבע בהוראות התכנית כי נספחי התכנית מנחים ומדגימים בלבד לנושאי העיצוב האדריכלי.

14. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה נכרת לעניין מספר הקומות, וזאת לשם שמירה על מופע הבינוי בהתאם לבינוי שהוצג בפני הוועדה.

סביבה

15. הוועדה בחנה את תסקיר ההשפעה על הסביבה שהוכן לתכנית וכן את חוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה בהתייחס לתסקיר שהוכן. הוועדה תציין כי התסקיר נערך בהתאם להנחיות הוועדה, אשר היו מבוססות על הצעת המשרד להגנת הסביבה והערות משרד הבריאות. עוד יצוין כי במסגרת תסקיר ההשפעה על הסביבה נבחנו מכלול ההיבטים הסביבתיים הכרוכים בתכנית, לרבות היבטים של זיהום קרקע, וזאת בשל פעילות מפעל תע"ש באזור לאורך שנים.

16. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון התסקיר בהתאם לתיקונים המפורטים בהחלטה זו, השלמת הבדיקות הסביבתיות הנובעות מתיקונים אלה, הגשת מסמך שלם ואחוד הכולל את כל ההשלמות וההערות שפורטו בחוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה, והטמעת מסקנות התסקיר וחוות הדעת במסמכי התכנית, והכל בתיאום עם נציגת המשרד להגנת הסביבה בוועדה.

17. בהמשך לאמור, ולבקשת נציגת משרד הבריאות, תנאי להפקדת התכנית יהיה העברת עמדת משרד הבריאות בהתייחס לתסקיר ההשפעה על הסביבה, והטמעת הערות משרד הבריאות במסמכי התכנית, ככל שידרש, בתיאום עם לשכת התכנון.

18. בהמשך לעמדת המשרד להגנת הסביבה, ונוכח המורכבות של התכנית, הוועדה קובעת כי תיקבע בהוראות התכנית חובת מינוי מינהלת מטעם עיריית ירושלים, אשר תהיה אחראית על שלבי התכנון, הביצוע, ההקמה והתפעול של התכנית. יקבע בהוראות התכנית כי המינהלת תכלול, בין חבריה, מומחה סביבה בעל רקע וניסיון רלבנטי לפרויקט בהיקף המוצע בתכנית, אשר יהיה אחראי על הקשר עם המשרד להגנת הסביבה ועם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים, ויעביר דוחות בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

1. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי תבוצענה כל ההשלמות בהיבטים הסביבתיים השונים, בהתאם לחוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה, לרבות בנושאים של גזי

קרקע, איכות אוויר, איכות אוויר בשלב ההקמה, אקוסטיקה, קרינה ואתרי התארגנות, והכל בתיאום עם לשכת התכנון ויועצת הסביבה של לשכת התכנון.

תחבורה ותנועה

20. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית בתיאום עם לשכת התכנון.

21. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף תושבי"ה לעניין פריקה וטעינה בכל שטחי המסחר המוצעים בתכנית.

22. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתעודת גמר לבינוי המוצע בתא שטח 400 יהיה השלמת ביצוע הגשר בפועל לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

23. תנאי להפקדת התכנית יהיה סימון מיקומים אפשריים לאמצעי הנגשה מכאניים, בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה.

24. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת הצורך בהרחבת הכביש הפנימי בכ-1 מ' לכיוון מערב, על חשבון השטח למבני ציבור, בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה.

25. יקבע בהוראות התכנית כי אם בניית הקירוי תקדים את בניית מסוף האוטובוסים במחלף בייט, יתוכנן מפרץ חנייה מקבילה זמני עבור שלושה אוטובוסים וחדר מנוחה לנהגים, מול תא שטח 400 ועל חשבון הפארק.

26. תנאי להפקדת התכנית יהיה הוספת חניוני אופניים בסמוך לתחנות הרק"ל.

צרכי ציבור

27. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לקבלת היתר להריסת אולם הספורט הקיים בתא שטח 102, תהיה קבלת תעודת גמר לאולם הספורט החלופי בתא שטח 300.

28. יקבע בהוראות התכנית כי היקף הבנייה במגרשים למבני ציבור יהיה עד 240 אחוזי בנייה, בגובה מרבי של עד 4 קומות, וזאת במטרה לייעל את השימוש בשטחים אלה.

29. התכנית מציעה בתא שטח 303 ריכוז של מוסדות חינוך. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית והצעת מגישי התכנית, הוועדה קובעת כי מסמכי התכנית יתוקנו תוך פרישת חלק ממבני החינוך במבני המגורים לאורך רחוב שרייבוים, תוך ביטול 8 יח"ד מוצעות. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להצעה שהוצגה בדיון, בתיאום עם המחלקה למדיניות התכנון.

30. התכנית תציע הפרשה מבונה לשימושים קהילתיים בהיקף של 750 מ"ר (שטח עיקרי), במבנה המוצע בתא שטח 102.

31. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להנחיות לשכת התכנון בנוגע לתכנית המציעה הפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה.

32. בתאי השטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, ייקבע קו בניין 0 לא מחייב, בחזיתות הפונות לדרכים.

המרחב הציבורי

33. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום שולי התכנית הדרומיים עם תכנית קירוי בגין דרום המקודמת על ידי רמ"י.

34. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת חיבוריות בין השכונות הסמוכות ובין הפארק המוצע, באמצעות שבילים לאופניים ולהולכי רגל. 35. בתאי השטח לאורך צירי הרק"ל ולאורך שדרות וולפסון, ייקבע קו בניין 0 בחזיתות הפונות כלפי ציר הרק"ל, ויובטח רוחב מדרכה של 5 מ' לפחות לאורך החזית המסחרית. כללי 36. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה לטבלאות המתקנות. הטבלאות המאושרות יוצגו לוועדה בדיון הנוסף טרם הפקדת התכנית. 37. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת הפוטנציאל לקונפליקט בין שידורי מתקן שידור לווייני והמגדלים המוצעים בתכנית, בתיאום עם נציגת משרד הביטחון בוועדה. 38. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם משרד התיירות לעניין המלונאות המוצעת בתכנית. 39. על מנת להבטיח תמהיל מגוון של יחידות דיור, יקבע בהוראות התכנית כי 30% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית יהיו בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. בנוסף, ייקבע כי ממוצע שטח יחידות הדיור המרבי בתכנית יהיה 110 מ"ר. 40. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לכל שטח הקירוי, בחלוקה לשלבים, ובתיאום עם מהנדס העיר. 41. התכנית תערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד, לרבות הוספת נספח תלת מימד וקביעת הוראות, בהנחיית לשכת התכנון. 2. תנאי להפקדת התכנית יהיה קיום דיון נוסף בו יוצגו ההשלמות המפורטות בהחלטה זו. 3. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 4. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק ותקנות איחוד וחלוקה, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 5. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
** פניה למועצה הארצית להארכת התקופה לפי סעיף 109א' (ב1) לחוק התו"ב. התכנית עמדה בתנאי סף בתאריך 21/2/2017 ומועד ה-18 חודשים לטיפול התכנית חלף בתאריך 21.8.2018. הוועדה פונה ליו"ר המועצה הארצית להאריך את התקופה כפי שנקבעה בסעיף 109א(ב1) לחוק התכנון והבניה לאישור התוכנית שבנדון, ולצורך השלמת הליך אישורה עד לתאריך 02.05.2024.	

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית עוסקת בקירוי בגין בין גשר וולפסון בצפון לצומת בית בדרום ובניית שכונה חדשה על פני קירוי הכביש. התכנית הינה בשטח של כ- 214 דונם.

גושים 30147 חלקות (198, 183, 170, 148, 126, 45-46) ו (124, 112, 110, 64-65, 57, 49, 47, 32-34, 313-314, 288, 243-244, 240, 237, 233, 231, 195, 147) גוש 30154 (76-77, 55-57, 24-27, 7-8, 88), גוש 30167 (62, 60, 57, 48, 6-8, 4, 9, 5) גוש 30337 (137, 135, 133, 131, 129, 4-6, 297-298, 277, 273, 271, 269, 266, 257, 191-192, 188, 173, 141, 195, 171-172, 98-100, 296, 294, 291, 279) גוש 30339 (191-192) גוש 30540 (19, 24-25) גוש 30775 (7-9, 4, 6) גוש 30868 (7-8).

התכנית החלה בשטח המגרש: 8000, 6394, 62, 5166/ב, 5022, 4622, 4300, 2855/ב, 2855, ח/2005, 1012, מק/8265, מק/6/2005, ח, מק/4298, א, מק/14307.

תאור מצב קיים:

כביש בגין – ושטחים מצרנים לו – גן השחר וגן הגיא, מורדות שכונת רמת בית הכרם. התכנית מציעה:

1. יצירה של 2,219 יח"ד ב 7 בניינים בני 6 עד 15 קומות
2. בניית מגדל בן 45 קומות עבור מלונאות, מסחר ותעסוקה בצפון התכנית המתחבר ומתאים לבניה בכניסה לעיר
3. בניית מגדל עבור מגורים ומסחר בן 45 קומות בצפון התכנית המתחבר ומתאים לבניה בכניסה לעיר
4. הקצאה של 55,497 מ"ר עבור מבנים ומוסדות ציבור, המהווים 25% משטח התכנית
5. הקצאה של שטח ציבורי פתוח בגודל של 64,540 מ"ר המהווים 30% משטח התכנית
6. יצירת גשר המחבר בין בית הכרם לגבעת רם
7. יצרת מערך כבישים חדש לשימוש התושבים

התוכנית הופקדה בתאריך 05/04/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 04/07/2024 .

לתוכנית הוגשו 555 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : נתיבי איילון- חטיבת הנדסה ופיתוח

עיקרי ההתנגדויות:

1. סעיף 4-יש לקבוע בהוראות התכנית כפיפות לתמ"א 1 ולוודא עמידה בהנחיות התמ"א (סעיפים 4 ו-5)
2. סעיף 5- התכנית מבטלת חלק מייעוד הדרך של כביש בגין וקובעת במקומו ייעודים שונים (מסחר תעסוקה ותיירות, מגורים , מגורים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ). בהוראות התכנית נקבעו

תחת הייעודים הללו שימושים למנהרה. כביש בגין מסומן בתמ"א 1 כדרך פרברית מהירה. יש לשמר את ייעוד הדרך בתחום המנהרה באמצעות תשריט לתת הקרקע או לחילופין לציין בהוראות התכנית שייעוד הדרך, שנקבע בתכניות המפורטות מכוחן הוקם הכביש בגין, נשא בתוקפו בתחום המנהרה ושהתכנית שבנדון משנה את המפלס העליון בלבד.

3. סעיף 6- ביחס לכביש מס' 16 יש לערוך תיאום בנושאי תנועה, שילוט ובקרת תנועה (רצ"ב התייחסות מנהל וזכיון הפרויקט כביש 16)

התנגדות מספר 2 : נתיבי איילון

עיקרי ההתנגדויות:

- 1.1 לא תותר פגיעה בדרכי הגישה והסדרי התנועה לדיפו במרש 25 אלא לאחר תיאום עם זכיון הרכבת הקלה ועם הדיור הממשלתי וקבלת אישור צתא"ל
- 1.2 ככל שידרשו הקמת מבני שומר, מחסום והסדרת גישת רכב לדיפו יש לתאם עם זכיון הרכבת הקלה ועם הדיור הממשלתי וקבלת אישור צתא"ל לרבות לעניין זכויות הבניה והסדרי התנועה הנדרשים.
- 1.3 היתרי הבניה לקרוי והעבודות הסמוכות לדיפו במגרש 25 יחייבו אישור צתא"ל
2. התכנית מציעה הקמת מבנה חדש בשטח בו קיימת תחנת מיישרים של הרכבת הקלה (מגרש 101). יש להוסיף בתקנון את ההערות הבאות:
 - 2.1 אופן הטיפול בתחנת המיישרים (הריסה והקמה מחדש במקומה המוצע) יוכרע לעת מתן היתר בניה/חפירה/פיתוח, לאחר תיאום מלא עם חברת חשמל, העירייה והגעה להסכם מסודר עם הזכיון ובאישור צתא"ל.
 - 2.2 ככל ותחנת המיישרים תתקיים על פי מיקומה המאושר בתכנית 8000 ישמרו הזכויות והשימושים שבה. ככל שיוחלט על הריסתה ושילובה בתחומי הבניין הסמוך יתבטלו זכויות הבניה ויקבעו זכויות בניה ושימושים שעל פי תכנית 8000 במקום שיוצע בהמשך.
 - 2.3 זכויות הבניה לתחנת המיישרים המוצעת מסומנת כמתקן הנדסי יהיו על פי המאושר בתכנית 8000.
 - 2.4 תנאי למתן היתר בניה/חפירה/פיתוח בסביבת התחנה יהיו עריכת התיאומים הנדרשים עם ח"ח, העירייה, הגעה להסכם מסודר עם הזכיון ובאישור צתא"ל, וכן הגשת כלל המסמכים הנדרשים להקמת התחנה כולל נספחי פיתוח, סביבה (למזעור השפעות הסביבתיות), הסדרים נכסיים וכו' לאישור הרשויות המוסמכות (עיריית ירושלים, המשרד להגנ"ס, המחלקה לאיכות הסביבה וכו')
 - 2.5 תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנה מעל לתחנת המיישרים המאושרת או המוצעת יהיה תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לרבות לנושאי קרינה, רעש וכו'.
 - 2.6 ככל ותידרש הריסת התחנה המאושרת יחוייב מגיש הבקשה להיתר בהקמת תחנת מיישרים חדשה הפעלתה לשביעות רצון צתא"ל וזכיון הרק"ל ורק לאחר מכן ניתן יהיה להרוס את התחנה הקיימת.
 - 2.7 עלויות הריסת התחנה המאושרת פיתוח והקמת התחנה החדשה וכל הוצאה שתגרם בשל כך לזכיון הרכבת הקלה, הינן באחריות מגיש התכנית.
 - 2.8 תחנת המיישרים תירשם כנכס בבעלות עיריית ירושלים.
 - 3.1 יש להציג בתכנית המצב המאושר את תכנית הקו הירוק של הרק"ל תכנית 8,000.
 - 3.2 יש להציג בנספחי הפיתוח והבינוי בתכניות ובחתכים את גבול תכנית הרכבת הקלה והממשק בין התכניות
 - 3.3 יש לוודא שאין חדירה לתחום רצועת הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא לאחר תיאום עם זכיון הרכבת הקלה ואישור צתא"ל
 - 3.4 תנאי לאישור היתרים מכוחה של התכנית יהיה תיאום עם זכיון הרכבת הקלה וצתא"ל.
 - 3.5 לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות רק"ל וכן שינויים אלא באישור צתא"ל. שינויים, ככל שידרשו ע"י הרשות המוסמכת, ויאושרו ע"י צתא"ל, יהיו על חשבון היזם.

- 3.6 לא תתאפשר הקמת רחבות כיבוי אש בתוואי הרק"ל.
- 3.7 מגישי התכנית ומגיב הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשרויות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות, וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.
- 4.1 אנו תומכים בהקמת המעבר העילי (סעיף 6.2, 6.3) ומבקשים לוודא את האפשרות להקמתו גם ללא ביצוע הקרוי.
- 4.2 נבקש להוסיף למסמכי התכנית מסמך רקע מנחה שיציג שבילים/מעברים ציבוריים להולכי רגל ורכבי אופניים שיקשרו את שכונת בית הכרם לתחנות הרק"ל של הקו הירוק ולמוסדות המרכזיים שבתכנית וסביבתה.
- 4.3 יש לוודא בשימושים ציבוריים שצ"פ/מבני ציבור מעברים ציבוריים להולכי רגל/רכבי אופניים שיופקו עבור עיריית ירושלים.
- 4.4 יש לוודא שמירה על המעברים הקיימים או חליפיים להם גם בשלב ההקמה.
- 4.5 תנאי להקמת המעברים החליפיים הינו תאום עם צתא"ל ואדריכל העיר נת"צ בגין מצוי בשלבי תכנון מפורט לקרא ביצועו. יש לוודא בהליכי ההקמה של הקרוי תאום להפעלת הנת"צ או פתרונות תנועתיים חליפיים לנת"צ
- יש לתקן ולהוסיף מיקום אופציונלי לתחנות אוטובוס לשרות מתחמי הבינוי המתוכננים אנו מאשרים את הסיכום המוקדם ביננו לגבי פינוי חניון האוטובוסים שרייבויים אבל מבקשים להוסיף את ההערות הבאות:
- 5.1 בחניון החליפי שיוקם (תא שטח 606) יוקם חדר מנוחה זמני לנהגים בגודל של 60 מ"ר.
- 5.2 פינוי מסוף שרייבויים מחייב אישור צתא"ל ומת"ח ויהיה לאחר בינוי המקום החליפי (תא שטח 606 או בחניון בייט או מקום אחר לפי התאם עם צתא"ל) והסדרת דרך הגישה אליו.

התנגדות מספר 3 : מאיה אבחצירא, תושבת- רחוב מרה 20/120 רמת בית הכרם

עיקרי ההתנגדויות:

1. עבודות באזור מגורים, ייצרו רעש וזיהום. יש לי ילד נכה עם רגישויות לרעש ובהלה וקשיי נשימה

התנגדות מספר 4 : איתי חריש, תושב רחוב השחר 6.

עיקרי ההתנגדויות:

1. חושש מהשינוי הצפוי בשכונה עקב התוכנית המוצעת, התכנית תוסיף לשכונה תוספת של כ-50% תושבים בעקבות הבניה בשכונה ובשכונות הסמוכים
2. כתושב רחוב השחר אני מודאג מכך שתיווצר חומת בניינים מול ביתי שכרגע הוא נוף פתוח יחסית
3. צפויים להיות עומסים כבדים בכבישים שכבר כעת עומסים מידי, גם במזמן הבניה וגם לאחר השלמתה.
4. גן השחר שמשמש אותנו תדיר ישנה מאופיו ומיפיו וישמש עוד המוני אנשים כך שיאבד מייחודו ומהאופי הפרטי והאותנטי.

התנגדות מספר 5 : גל לוין, תושב רחוב בנימין 13.

עיקרי ההתנגדויות:

1. צפוי זיהום אויר משמעותי לאור תנועת המכוניות בשטח הקירוי, אני אדם הסובל מאסתמה לכן שמירה על איכות אוויר טובה היא קריטית עבורי.
2. העירייה מעבירה את האחריות של שמירה על איכות אוויר תקנית ליזם פרטי אך אי אפשר להבטיח שהוא אכן יעשה את עבודתו נאמנה וישמור על האויר נקי כפי שהוא היום, ואם לא מה אעשה אז? אנשום אוויר מזוהם? בלתי מתקבל על הדעת
3. ישנו חשד להעברת חלק מהשטח הפרטי של בניין רבי בנימין 13 לשטח ציבורי. העברה זו אם כן בלתי מתקבלת עבורי
4. הוספת 800 דיירים חדשים לאזור תהפוך את בית הכרם לשכונה צפופה שתאבד את אופייה הפתוח הקיים כיום.

התנגדות מספר 6 : מרק פלדמן, תושב רחוב ברכיהו 9/6.

עיקרי ההתנגדויות:

1. זיהום משמעותי עקב מעבר המכוניות בשטח הקירוי
2. עליה מסיבית של אכלוס מגורים לצמצום של שטחים ציבוריים
3. מגדלי מגורים בני 45 קומות יפגע באופי הנופי והיסטורי של השכונה
4. כל חציבה בקרקע עלולה לשחרר את גזים רעילים מעל הקרקע.

התנגדות מספר 7 : שחר נבון, תושב רחוב השחר 18 בית הכרם.

עיקרי ההתנגדויות:

1. בניין שחר 18 נמצא קרוב מאוד לכביש בגין, עבודות החפירה האינטנסיבית המתוכננות לכיוון הבניין יגרמו לפגיעה בבניין הישן משנת 1969 ולנזק למבנה
2. מול שחר 18 מתוכננת הגבהה של מספר מטרים מעל כביש בגין , בלל הקרבה של הבניין לכביש ייווצר קיר (גבעה) מול הבניין שיחסום את הבניין מול חלונות.אנו דורשים שבמקום הגבהה תתבצע חפירה לעומק כך שמפלס כביש בגין ופארק שחר לא יגבהו.
3. אנו דורשים שינוי תוכנית כך שגן שחר לא יפגע ולא יקטן בשום אזור.

התנגדות מספר 8 : אסף נבון, תושב רחוב השחר 18 בית הכרם.

עיקרי ההתנגדויות:

1. ביתי ברחוב שחר 18 נמצא קרוב מאוד לכביש בגין, עבודות החפירה האינטנסיביות המתוכננות לכיוון מערב, לכיוון שחר 18 יגרמו לפגיעה בבנין ישן מ-1969 ולנזק בלתי הפיך למבנה.
2. אנו דורשים שהעירייה כצעד מקדים תדאג לחיזוק המבנה בשחר 18 ולא לחפור מערבה בכביש בגין
3. מול שחר 18 מתוכננת הגבהה של מספר מטרים מעל כביש בגין, בגלל קרבת הכביש לבנין 18 יוצר קיר (גבעה) מול בניים 18 שיחסום את הבנין מול חלונותינו ומרפסתינו. אנו בקומת הקרקע נהפוך לבירה מתחת לאדמה (הצד השני מדורג) לתוך ההר
4. אנו דורשים שבמקום הגבהה תתבצע חפירה לעומק כך שמפלס גן שחר כביש בגין ישתנו יחסית לבנין
5. גן שחר קטן כתוצאה מהעבודות במיוחד באזור שחר 18 שהוא צר גם כך וזאת בניגוד להבטחות שניתנו לתושבים, אנו דורשים שינוי תכנית כך שגן שחר לא יפגע ולא יקטן ולא יוגבה.

התנגדות מספר 9 : אנה פולטרוביץ, תושבת רחוב הבנאי 24

עיקרי ההתנגדויות:

1. לא ניתן פתרון מספק לבעיית זיהום האויר החמורה שתיווצר בעקבות הקירוי
2. השכונה החדשה מכילה ציר יציאה יחיד (שכונת בלון) שכבר ידוע שגורם לפקקי ענק וסבל רב של התושבים
3. בניינים בגובה 45 קומות יפגעו באופי השכונה

התנגדות מספר 10 : מרים מינץ, תושבת רחוב ר בנימין 13

עיקרי ההתנגדויות:

1. העירייה מעבירה את האחריות לפיתוח ארובה שתדחוף אויר מזוהם לגובה ולא ניתן להבין אם יתפתח זיהום אויר
2. ע"י בניה של 5 מבנים בני 25 קומות שמיועדות ל-2000 יח"ד
3. פלישה לשטח פרטי של בנין 13 ברחוב רבי בנימין
4. פגיעה בשטח גן השחר
5. הגדלת עומס תחבורתי שכבר נמצא בקשיים ברחוב רבי בנימין

התנגדות מספר 11 : ברברה ברט, תושבת רחוב ברכיהו 6

עיקרי ההתנגדויות:

1. אין מספיק גנים ובתי ספר
2. הדרך שבונים יפגע באיכות מצב אויר בשכונה

התנגדות מספר 12 : משה ויט, תושב רחוב הבנאי 24
עיקרי ההתנגדויות:

1. יוצר עומס כבד מאוד על תשתיות השכונה, "החיבור" הוא לגבעת רם שתישאר סגורה והיא לא שכונת מגורים, כך שזאת למעשה הרחבה קיצונית והרסנית של בית הכרם
2. מתוכנן כביש עילי מצפון לדרום, כך שעדיין נדרשת חציית כביש כדי לעבור מבית הכרם לגבעת רם (ומתוכנן רק גשר אחד להולכי רגל במקום 2 שיש כיום)
3. פחות שטח "ירוק", אמנם השטח הכולל גדל אך זה מטעה, כי עם הגידול העצום באוכלוסיה השטח לנפש מצטמצם מאוד
4. יש לנתב את התנועה באופן מקורה בלבד, אחרת יוצרו עומסים מהתנועה לבניינים+ זליגת חלק מנטל הפקקים של כביש בגין
5. יש לשמור את הבניינים החדשים בגובה של 15 קומות בלבד, אחרת יהיו עומסים לא סבירים ופגיעה קשה באופי השכונה
6. אם אין היתכנות כלכלית בתנאים הנ"ל הרי שהתכנית היא על גב תושבי בית הכרם. התכנית הנוכחת הרסנית כלפיי

התנגדות מספר 13 : דלית מאי, תושבת רחוב החלוץ 51
עיקרי ההתנגדויות:

1. אובדן של שטח ירוק בגן השחר, יש לנו כלבה שמבלה לפחות שעה ביום בגן הכלבים שהוא השטח היחיד בשכונה שבו ניתן לשחרר כלבים- לפי הצפוי התכנית תפגע בגן הכלבים ובאיכות החיים של הכלבים ובעליהם
2. עומס נוסף בשכונה- גם עכשיו כניסה ויציאה מהשכונה בשעות העומס או כאשר יורד גשם יכולה לקחת 20 דקות. תוספת של 2000 יח"ד ולמעלה מ-500 איש תוסיף כ-3500 מכוניות שמהוות עומס על כבישים עמוסים במילא. הדבר יכביד עוד יותר וכמובן יזהם את האויר
3. כל החפירות עלולות לשחרר גזים רעילים באדמה. כתושבי החלוץ אנו עלולים להפגע מכך וללקות במחלות ממאירות.
4. בית הכרם מאפשרת איכות חיים יחסית לליברלים המעטים שנשארו בעיר. פגיעה באופי השכונה עלול להבריח עוד אנשים להגר מהעיר.

התנגדות מספר 14 : בן דוד נובמבר, תושב רחוב השחר 13
עיקרי ההתנגדויות:

1. תכנית הקירוי מגדילה את מספר תושבי השכונה באופן משמעותי מבלי להגדיל את התשתיות הדרושות לכך
2. אין תוספת מתוכננת מספיקה של גני ילדים
3. אין תוספת מתוכננת מספיקה של בתי ספר
4. אין הגדלת כבישי גישה לשכונה שכבר היום פקוקים, יתירה מכך לא תוכל להיות הגדלה מכיוון אוניברסיטה מגבעת רם משום ששטח זה שייך לאוניברסיטה
5. אין הגדלה מתוכננת מספיקה של שטחים ירוקים
6. אין הגדלה מתוכננת מספיקה של שטחי מסחר- יש צורך לפחות בשני סופרים גדולים לענות על הצורך של מספר התושבים המתוכנן
7. תכנית הקירוי פוגעת בטבע, היא מקטינה את יחס השטחים הירוקים ליחס השטח הבנוי לעומת היחס הנוכחי
8. התכנית אינה מטפלת במתחם תע"ש
9. התכנית פוגעת בבעלי החיים היחודיים לבית הכרם ובין השאר בדורבנים
10. קירוי בגין צפוי לגרום לזיהום אויר שאמור להיפלט בשטח בשכונה ללא פיקוח מתאים

התנגדות מספר 15 : גואל קהלני, תושב רחוב כרמון 6

עיקרי ההתנגדויות:

1. קירוי הכביש גורם לזיהום אויר
2. אכלוס של 6/8 איש שישנה את צביון השכונה
3. פוגע בנוף בית הכרם ע"י בניית מבנים בני 30 קומות
4. צמצום שטח גן השחר ופגיעה בבעלי החיים
5. עומס מכונות שגם ככה עמוס יתר על המידה

התנגדות מספר 16 : שמעון זאב גרוס, תושב רחוב החלוץ 6

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית המוצעת מוסיפה אלפי תושבים לשכונת בית הכרם שאין בה תשתיות ציבוריות לשרת אותם ותשנה את אופי שכונת גנים ותפגע בתוכנית לשימור אופי השכונה (מתחם קאופמן). היא מתווספת לתוכניות נוספות בשכונה להתחדשות עירונית לצד מתחם קאופמן . וגם לא יהיו למתגוררים בהן שירותים מספקים
2. המתכנים לא לקחו בחשבון את עומסי התחבורה האדירים שיווצרו בשכונת בית הכרם שכבישיה כבר היום עמוסים בתנועה רבה.

3. הקירוי מוצע גם כתשתית ליצירת ריאה ירוקה לרווחת התושבים, ומעלים את הפגיעה האנושה בגן השחר שהוקדם לאותה מטרה כאשר נסלל כביש בגין
4. כמות זיהום האויר וניקוזו תהיה אדירה והסדרת הטיפול בכך לא מוצגת בתכנית הבינוי
5. החשש הגדול הוא שבית הכרם תהפוך משכונת גנים ירוקה בה חיים אנשים עובדים ומשלמי מיסים לשכונת עוני בעלת רבי קומות שבה עוד שכונה בירושלים יהיו נזקקי סעד ותמיכת הביטוח הלאומי. חשש זה מתגבר נוכח מחדלי העירייה ושאר הרשויות ליצור מקומות עבודה והטבות לאוכלוסייה, עבודות בעיר וזאת איננה תוכנית להתחדשות עירונית אלא הרס עירוני

התנגדות מספר 17 : אריאל קשניר, תושב שדר הרצל 103 **עיקרי ההתנגדויות:**

1. איבוד שטחים ציבורים פתוחים מהווה פגיעה משמעותית במרקם של השכונה המיוחדת, אין תחליף לשטחים פתוחים עם צמחייה
2. אי אפשר לשפר את המצב ע"י תוספת יח"ד רבות על פני שטח מרוכז
3. זיהום אויר גם ע"י הוספה של מכוניות רבות "שיכנסו" לבניינים הנוספים, וגם הירוי של בגין יגרום לפלטה של גזים רעילים בריכוז גבוה במקומות "נבחרים" אשר יפגעו בבריאותם של האנשים בקרבת המקום. ארובות של בז"ן בחיפה נבנו בצורה בטוחה- אבל תחלואת הסרטן באיזור גבוהה
4. התכנית במתכונת הקיימת מהווה פגיעה נרחבת, לא ניתן להצדיקה ע"י תועלת כספית לקבלן ולעירייה

התנגדות מספר 18 : אשר מינץ, תושב רחוב מרה 20/17 **עיקרי ההתנגדויות:**

1. אני חבר ועד הבניין שבו יש בבעלותי דירה בקומה האחרונה. לצערי אנו חווים זוהמה ולכלוך "מגב ים" מזה כבר כ-5,4 שנים. הדירה שלי צופה לשריבום ולכן חיי אינם נסבלים גם כן. תכנית גרנדיוזית כבודה, שתמרר את חיי תושבי בית הכרם, לרמות הרמה לציר בגין. אנא חישבו על העיר והשכונה.

התנגדות מספר 19 : אלדד גולדצויג, תושב שדר הרצל 112 **עיקרי ההתנגדויות:**

1. מציעים צפיפות מגורים לא אנושית שתפגע קשה באיכות החיים של מאות אלפי תושבים
2. הצפיפות תגרום לזיהום אויר חמור
3. פקקי תנועה בכניסה והיציאה מהמתחם וגם בכביש בגין

4. כל משטר הרוחות ישתנה לרעה ובימי סערה יתקבלו משבי רוח קיצוניים ובימי שרב אוויר לא יזוז. גושי חום ידועים מעל רבים עם מגדלים וצפופים מאוד
5. יש פתרונות אחרים לבנייה תוך שימוש ברת הרכבות שיש בתוך ירושלים
6. המתחם הזה ישנה את כל האופי והאווירה בירושלים, יגמד את גשר במייתרים, ובקיצור אסון אורבני ואנושי

התנגדות מספר 20 : מורן יעקובי, תושבת רחוב מרה 18/2
עיקרי ההתנגדויות:

1. אנחנו רכשנו דירה עם נוף, אוויר, שמש ומרחב פתוח. הדירה היא ליד הכביש בסוף הרחוב, רחוב ללא מוצא. שילמנו על הדירה ממיטב כספינו ובתוך ירושלים כמובן נכלל גם הנוף והמרחב. התכנית תכסה לגמרי את כל הנוף וגם השמש ונישאר עם בניינים גבוהים מאוד בול ביתנו
2. קנינו דירה בשכונה קטנה ואינטימית ולא בשכונה מרובת בניינים ענקיים. מבקשת להתנגד בשם דיירי הרחוב להרס הרחוב ולהפיכתו לרחוב מרכזי במקום רחוב חד סטרי
3. הבניינים החדשים המתוכננים ברחוב שריבויים מאוד מאוד קרובים וצמודים לבניינים הקיימים, אין ממש מרחב. כל זה מוריד את ערך הבתים שלנו
4. בנוסף, יש זיהום אוויר במהלך הבניה ואולי גם אחריה וגם זה יוריד את ערך הבתים

התנגדות מספר 21 : רבקה פרל אתקין, תושבת רחוב הגיא 7
עיקרי ההתנגדויות:

1. עלולים לחסום את האוויר והמרחב שיש בה עדיין
2. עוד עומס של מכונות שקיים ממילא
3. אופי השכונה הוא בהיותה ללא מגדלים, מה שישנה את אופי הכונה, לא מבינה איך קורה בניינים בגובה רב שכזה
4. הבנייה ליד מתחם תע"ש עלולה לגרום לכל הרעלים התת קרקעיים לצאת לאוויר ולגרום לזיהום רציני

התנגדות מספר 22 : מיכל ליפשיץ חרוש, תושבת רחוב השחר 6
עיקרי ההתנגדויות:

1. בית הכרם הינה שכונה מיוחדת מאוד בנוף ירושלים הן מבחינת הבנייה והן מבחינת התושבים, בניה של כ-2000 יח"ד נוספות תשנה באופן מהותי את אופי השכונה וצביונה

2. אנחנו דואגים מאוד כי הבנייה המסיבית תפגע בתנועת האויר ובאיכותו, תפגע מהותית ביכולת להשתמש בשטחים הירוקים ותוריד באופן משמעותי את מחירי הדירות בשכונה
3. בנוסף, צפוי פגיעה משמעותית באיכות החיים עקב תנועה מרובה בכבישים שתיצור פקקים ועיכובים

התנגדות מספר 23 : רוני קוזלוב, תושב רחוב השחר 5 **עיקרי ההתנגדויות:**

1. הקמת קירוי בצד השכונה עם מגדלים של 13-45 קומות משנה את כל הנוף הפסטורלי של השכונה
2. הקמת מגדלים ויחידות דיור רבות בהם (ממוצע בין 52-180) יגרמו למספר תושבים רב-יותר מ-5 אלף תושבים, תביא לקריסת התשתיות הקיימות בשכונה
3. הקמת ארובה בגובה 45 קומות, כ-150 מ' לפחות מראה כי יש חשש לזיהום אויר גבוה ולפליטת מזהמים אשר ימצאו את דרכם בצורת פטריה אל בתי בית הכרם הקיימים ויגרמו למחלות נשימתיות בקרב קהילת השכונה
4. בניה בין קרית רם המהווה ריאה ירוקה נוספת באיזור לבין השכונה תפחית בצורה משמעותית את זרימת האויר הצח
5. בניית מגדלים תביא גם לשינויים בזרמי האויר והרוחות אשר ישפיעו על האופי השלו של השכונה

התנגדות מספר 24 : יפה קוזלוב, תושבת רחוב השחר 5 **עיקרי ההתנגדויות:**

1. הקמת קירוי בצד השכונה עם מגדלים של 13-45 קומות משנה את כל הנוף הפסטורלי של השכונה
2. הקמת מגדלים ויחידות דיור רבות בהם (ממוצע בין 52-180) יגרמו למספר תושבים רב-יותר מ-5 אלף תושבים, תביא לקריסת התשתיות הקיימות בשכונה
3. הקמת ארובה בגובה 45 קומות, כ-150 מ' לפחות מראה כי יש חשש לזיהום אויר גבוה ולפליטת מזהמים אשר ימצאו את דרכם בצורת פטריה אל בתי בית הכרם הקיימים ויגרמו למחלות נשימתיות בקרב קהילת השכונה
4. בניה בין קרית רם המהווה ריאה ירוקה נוספת באיזור לבין השכונה תפחית בצורה משמעותית את זרימת האויר הצח
5. בניית מגדלים תביא גם לשינויים בזרמי האויר והרוחות אשר ישפיעו על האופי השלו של השכונה

התנגדות מספר 25 : מרים אילני, תושבת רחוב שחר 24
עיקרי ההתנגדויות:

1. אנו מתנגדים נחרצות לתכנית המוצעת המגדילה באופן בלתי סביר וקיצוני את מספר יחידות הדיור מסביב לשכונת בית הכרם, הדבר יביא לפגיעה חמורה בתחבורה הנכנסת והיוצאת מן השכונה שכבר היום סובלת ביותר מבעיות תחבורה קשות. פקקים נוראיים ביציאה והכניסה לשכונה
2. אנו מתנגדים לפגיעה בגן שחר הקיים, הגן הושג לאחר מאבק ממושך של תושבי השכונה כפיצוי על בניית כביש בגין ופגיעה בעמק הצבאים שהיה בשכונה לפני כן. הפארק שנבנה תחתיו אנו מפצה על הפגיעה בגן הקיים והדבר יביא לפגיעה בערך הקרקע שלנו

התנגדות מספר 26 : דימה אברוצקי, תושב משה קול 66
עיקרי ההתנגדויות:

1. בגלל העומס העתידי חייבים עוד כביש יציאה דרך רחוב שריבוים לכביש בגין ישר.
2. אזור בילוי וסדיר נגיש כל ימות השבוע שביל הציבור החילוני, זה נושא קריטי בשכונה

התנגדות מספר 27 : עופר נחמן, תושב רבי בנימין 13/48
עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית פוגעת בקניין הפרטי ע"י שינוי ייעוד של חלק ממגרש הבניין שלי לשטח ציבורי
2. פליטת כל אויר המכוניות מתוכננות באמצעות ארובה יד הבניין בו אני גר , כלומר פסולת של בגין ופליטתן לד מקום מגוריי
3. תכנון בינוי גבוה ביותר בחלק הצפוני של הקירוי באזור של הבניין בו אני מתגורר יעמיס מאוד על תשתיות ויסגור מאוד, ועוד תכנון 5 בניינים בני 45 קומות
4. צמצום השטח של גן השחר, פגיעה סביבתית בשטחים הפתוחים לשכונה
5. יצירת עומס תחבורתי גבוה בשכונה

התנגדות מספר 28 : מרק יוחאי, תושבת רחוב שחר 18
עיקרי ההתנגדויות:

1. בניין שחר 18 נמצא על גבול גן שחר, הבניין ישן ואנו חוששים שהבנייה תפגע ביציבות הבניין שנבנה ב1969. אנו דורשים שידאגו לחיזוק המבנה לפני הבנייה.
2. ההגבהה של המפלס מול הבניין תיצור קיר מול הבניים, אנו דורשים לא לשנות את המפלס של גן שחר. ה
3. התכנית תקטין את גן שחר , בפועל מדובר בריאה ירוקה יפה שהתושבים נאבקו רבות כדי שתהיה קיימת , אנו דורשים לא לפגוע בגן שחר

4. כיום אין בעיית זיהום אויר, קירוי בגין ייצור זיהום שצריך יהיה לבנות ארובה. לא נראית כפי שהיא מתוכננת, פתרון שיבטיח את בריאות התושבים
5. בנייה של מגדלים בני 45 קומות יצור עומס בלתי נסבל על הכבישים בשכונה ויפגע באופיה של השכונה.
6. 2000 יחידות הדיור שמתוכננות יעמיסו על השירותים הציבוריים בשכונה, כשאין פתרון סביר שהמתכננים מציעים

התנגדות מספר 29 : יוני רבינוביץ, תושב משה קול 37/12
עיקרי ההתנגדויות:

1. בנייני ענק שלא מתאימים לאופי השכונה ולאופי ירושלים. לא סביר בנייני ענק כאלו במרכז עיר בירה
2. עומס תחבורתי באזורי המגורים
3. זיהום אויר מיותר ובלתי נסבל
4. אתם רותמים שכונה במרכז ירושלים לפרויקט ענק עם רווחים כלכליים ענקיים ליזמים ופגיעה עצומה בדיירים

התנגדות מספר 30 : ורדית עזרא, תושבת רחוב החלוץ 18/3
עיקרי ההתנגדויות:

1. ישנה את אופי השכונה ויהרוס את הראות הירוקות במקום יהיה זיהום אויר
2. תהיה תחבורה מואצת
3. בניית רבי קומות תהרוס את פארק השחר

התנגדות מספר 31 : מתן אלי שיינר, תושב רחוב מרה 7/9
עיקרי ההתנגדויות:

1. תוספת של יח"ד בסדר גודל של חצי משכונת בית הכרם ללא תוספת שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור בכמות מספקת, תעמיס על התשתיות בבית הכרם ובשכונות האחרות בסביבה ותפגע באיכות החיים בהן בבריאות, בגישה לריאוצ' ירוקות ועוד
2. התכנית לא כוללת טיפול בזיהום במתחם תע"ש וגרוע מכך- העבודות עלולות להגביר את זרימת הזיהומים המצויים בו לסביבה ונראה שלא ניתנת לכך התייחסות מספקת בתכנית
3. צמצום שטח גן השחר ופגיעה בבעלי החיים שבו- חבל לפגוע בשטח קיים, פורח, משגשג ואהוב על התושבים על כל הייחודיות שלו והאיזון העדין שנשמר במשך שנים.

4. ראוי לבצע שיתוף ציבור הרבה יותר משמעותי לטובת כולם. כי לתכנית פוטנציאל נהדר לשיפור איכות החיים באזור ולא מממשת אותו

התנגדות מספר 31 : נילי סורקין, תושב משכן שילה 24

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית עשויה לפגוע בנוף, באופי הכפרי של השכונה, פגיעה בטבע ובבעלי החיים. השכונה תהפוך משכונה שקטנה לשכונה סואנת ורווית בניה
2. עומס של מכוניות, בעיות חניה, פקקים וצפיפות
3. עומס על שירותים ציבוריים (מסגרות חינוך, מרפאות, דואר ועוד)

התנגדות מספר 32 : דני סליס, תושב משכן שילה 2

עיקרי ההתנגדויות:

1. קירוי בגין יוביל לזיהום אויר בשכונה הן בשל ריבוי מכוניות והן בשל חוסר פתרון לאורור המנהרה
2. מגדלים מרובי קומות יפגעו בנוף ובאופי השכונה שברובה בניה נמוכה
3. השכונה תאבד את האופי הציורי והכפרי של השכונה, את העצים יחליפו מגדלי אבן.
4. הבניה תפגע באיכות הסביבה, בגנים ציבוריים בשטחים לא בנויים ובבע"ח
5. צפוי עומס של תחברה, מחסור חניה ועומס על תשתיות ושירותים קימים בשכונה

התנגדות מספר 33 : אמיר אזולאי, תושב רחוב בית הכרם

עיקרי ההתנגדויות:

1. יישום התכנית יביא לזיהום אויר חמור שישפיע על כל שכונת בית הכרם, ובמיוחד על החלק שמשדרות הרצל מזרחה.
2. התוספת של 2000 יח"ד בסמיכות לשכונת בית הכרם תגרום לצפיפות בתי נסבלת (תוספת של 50% מתושבי השכונה מבלי להוסיף בהתאם שטחים פתוחים לצורכי ציבור, למעשה התכנית מצמצמת את השטח הציבורי הפתוח
3. התכנית תפגע קשות באופיה של השכונה הירוקה היחידה בירושלים, בניגוד לטענת המתכננים, השכונה לא תוכל לשמור על צביונה הנוכחי.
4. גן שחר הוא פנינת השכונה, יצטמצם ויפגע כתוצאה מהצפיפות טצמצום שטחו
5. תהליך הבנייה צפוי להפוך את החיים של תושבי השכונה לבלתי נסבלים

6. מבחינה אדריכלית, בתי קומות (45 קומות) בסדר גודל כזה יכערו את הנוף שבין האוניברסיטה (גבעת רם) ובין השכונה וישברו את הרציפות (חרף העובדה שכביש בגין מפריד ביניהן) שמחוברת בגשרים, ומאפשרת תנועה חופשית ביניהם.
7. התכנית תיצור עומס תחבורתי בלתי נסבל מצפון לדרום
8. קיימת סכנה של דליפת גזים רעילים משטח מפעל תע"ש בעבר- סכנה לתושבי השכונה ולמבדו המכון הגאולוגי

התנגדות מספר 33 : אברהם סלעי, תושב הבנאי 38
עיקרי ההתנגדויות:

1. יישום התכנית יביא לזיהום אויר חמור שישפיע על כל שכונת בית הכרם, ובמיוחד על החלק שמשדרות הרצל מזרחה.
2. התוספת של 2000 יח"ד בסמיכות לשכונת בית הכרם תגרום לצפיפות בתי נסבלת (תוספת של 50% מתושבי השכונה מבלי להוסיף בהתאם שטחים פתוחים לצורכי ציבור, למעשה התכנית מצמצמת את השטח הציבורי הפתוח
3. התכנית תפגע קשות באופיה של השכונה הירוקה היחידה בירושלים, בניגוד לטענת המתכננים, השכונה לא תוכל לשמור על צביונה הנוכחי.
4. גן שחר הוא פנינת השכונה, יצטמצם וייפגע כתוצאה מהצפיפות טצמצום שטחו
5. תהליך הבנייה צפוי להפוך את החיים של תושבי השכונה לבלתי נסבלים
6. מבחינה אדריכלית, בתי קומות (45 קומות) בסדר גודל כזה יכערו את הנוף שבין האוניברסיטה (גבעת רם) ובין השכונה וישברו את הרציפות (חרף העובדה שכביש בגין מפריד ביניהן) שמחוברת בגשרים, ומאפשרת תנועה חופשית ביניהם.
7. התכנית תיצור עומס תחבורתי בלתי נסבל מצפון לדרום
8. קיימת סכנה של דליפת גזים רעילים משטח מפעל תע"ש בעבר- סכנה לתושבי השכונה ולמבדו המכון הגאולוגי

התנגדות מספר 34 : יעל סלע- טייכלר, תושבת רחוב הבנאי 27
עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית תגרום לזיהום אויר קיצוני וזאת על ידי יזם פרטי בעל אינטרסים כלכליים בלבד
2. עומס תברואתי ואכלוס יתר של השכונה, הגדלה של מספר התושבים ב-50% ללא תשתית מתאימה.
3. עומס תחבורתי על רחובות השכונה
4. שינוי צביונה ואופיה השקט והירוק של שכונת בית הכרם

5. צמצום דרסטי וחמור של שטחים ציבוריים פתוחים, משמעות הדבר- תרומה לזיהום האויר והחמרה של תנאי החיים בשכונה
6. חפירה במתחם תע"ש משמעותה זיהום רעיל של האיזור, קיימת סכנה של דליפת רעלים כתוצאה מכך
7. פגיעה בחי ובצומח של השטחים הפתוחים בשכונה ומסביב לה
8. הזיהום של האויר והצפה ברעלים שיפלטו מקירוי בגין יחל כבר בשלב הראשון של הבנייה

התנגדות מספר 35 : עמוס גת, תושב רחוב הגיא
עיקרי ההתנגדויות:

1. אכלוס בצפיפות גבוהה ללא מענה לשטחים פתוחים וירוקים
2. חוסר במענה שלם ומתוכנן עד הסוף של טיפול בבעית זיהום אויר
3. פגיעה בצביון שכונת בית הכרם כשכונה ירוקה "בתים מבצבצים בין עצים".
4. ניתוב בבישים ראשיים לתוך שכונת בית הכרם. מדוע שבכוונת תחילה יתכננו מעבר של בבישים ראשיים באמצע שכונת מגורים? ומה לגבי הזיהום? זיהום רעש?

התנגדות מספר 36 : שרון קושניר, תושב שדר הרצל 103
עיקרי ההתנגדויות:

1. פגיעה באיכות אויר
2. עליה משמעותית בתושבים ועומס על צירים קיימים שגם כיום לא מספיקים
3. עומס על חניו שגם כך לא מספיקות כיום
4. פגיעה באופי השכונה, כרגע מהממת עם נוף
5. איבוד שצפים שכל כך יפים היום וכל כך נחוצים לכולם
6. פגיעה באיכות חיים במהלך הבנייה ועומס על צירים עם כלים כבדים

התנגדות מספר 37 : רחל שטיינר, רמת בית הכרם
עיקרי ההתנגדויות:

1. קירוי כביש בגין יגרום לזיהום אויר גבוה
2. תהיה תוספת של 2000 יח"ד אשר יהוו עומס גדול על התחברה ומקומות החניה, עומס מכוניות רב
3. וכן עומב על מקומית ציבור- קופת חולים, ביהס גני ילדים סופרמרקטים
4. תהיה פגיעה בנוף ובית הכרם תאבד מאופיה המיוחד

5. השכונה תאבד שצפים

התנגדות מספר 38 : דרור הלחמי, תושב קול משה 20
עיקרי ההתנגדויות:

1. המצב הנוכחי- רחוב שרייבוים ללא מוצא וללא יציאה לכביש בגין ובייט. בנייה מאסיבית תגדיל משמעותית את כמות האוכלוסיה. דבר זה יביא לעומסי תנועה בלתי נסבלים בתוך שכונת רמת בית הכרם על תשתיות קיימות, לפיכך חייבים חיבור ישיר מרחוב שרייבוים לצומת בייט/בגין כדי להקל ולשחרר את העומסים בשכונה
2. יש להוסיף מגרשי ספורט באיזור הטיילת. בתי קפה שיעבדו בכל השבוע לטובת הציבור הליברלי

התנגדות מספר 38 : אסתר אברהמי, תושבת משה קול 47
עיקרי ההתנגדויות:

1. קירוי בגין יגרום חסימה לאורך שכונת בית הכרם ורמת בית הכרם, השכונה הגדולה והפסטורלית תהפוך להיות כמו גטו
2. יחסרו מקומות שירותיים עירוניים כמו דואר, קופת חולים, טיפת חלב. שירותים לגיל השלישי- מועדונים. עומס לא סביר מכל הבחינות

התנגדות מספר 39 : רן ברב, תושב אביזוהר 1
עיקרי ההתנגדויות:

1. אבדן שטחים ירוקים- פארק חשוב הנמצא כיום בשולי הדרך בגין שעומד להצטמצם
2. זיהום אויר משמעותי עקב הצורך להוציא את תעש מתוך הבטחת המקור, ואף גזים רעילים ובחפירות ליד מתחם תעש שלא נוקה

התנגדות מספר 40 : אירינה גולוביצקי, תשובת מרה 5
עיקרי ההתנגדויות:

1. בניה לגובה 30,45 קומות זה מוגזם ולא הגיוני בשכונת מגורים. זה יוצר צפיפות אנשים ומכוניות שבשום פנים לא יכול להיות בשכונת מגורים.
2. הקטנת טח ירוק פר בנאדם מתחת לא מקובלת
3. בניית ארובה בתוך או בין בנייני מגורים זה בכלל מתחת כל ביקורת
4. כל בעיה או פקק בבגין תהפוך רחובות בשכונה לכביש בין עירוני אסור לעשות את זה

התנגדות מספר 41 : יוחאי חרט תושב רחוב הבנאי 24

עיקרי ההתנגדויות:

1. הבניה המטורפת שתכניס מליארדים לעסקנים ובעלי ממון תפגע בשכונה ובאוכלוסייה. מבחינת אויר לנשימה מבחינת שינוי ציוויוני, רעש ונוף וסביבה נקייה.
2. השכונה תהיה צפופה ותפגע בתפקוד יומיומי מבחינת עומס אנשים תנועה ואיכות חיים

התנגדות מספר 42 : אורן דרעי תושב גבעת בית הכרם 2

1. אני מסכים עם רעיון התכנית לחבר בין השכונות והשטחים הירוקים אבל ושב שבפועל יש תוספת בנייה גדולה מדי ופספוס ביצירת פארק ענק שיכול להוות מעים סנטרל פארק של ירושלים ולשפר את איכות החיים והוולנס
2. חומת הבניינים משני צידי בגין אינו אסתטי בעיניי ודורש תכנון יצירתי יותר לעניות דעתי
3. לא ברור האם יבנו מחלפים נוספים לבגין או לכביש המתוכנן מעליו
4. יש להקצות חלק מהדירות עבור סטודנטים
5. יש להקצות יותר שטחי מסחר, בתי קפה לשיפור איכות החיים
6. יש לבנות שטחי מסחר עם מחשבה שייפתחו בשבת על מנת לחזק ולמשוך קהל חילוני שיחזק את השכונה

בן שלומי בן שטראוס תושב רחוב הרטוף 39

1. התכנית הנ"ל פוגעת אנושות במרקם ובאופי האיכותי של בית הכרם, מצופפת אותנו ובונה לנו "קירות בניינים" על פני נוף ייחודי של בניה נמוכה וגנים כפי שיש לנו כיום
2. הבניה עצמה תפגע ותסכן א יילדי בעת הגעתם למוסדות החינוך אשר נמצאות בגבעת רם
3. עומס התושבים הגדול המתוכנן יפגע בתושבי השכונה ויהרוס כליל את אופי החיים שבגללו בחרנו לגור בשכונה
4. ככלל נראה כי התכנית מעדיפה הכנסות ממסחר ועסקים תוך כדי צפיפות, זיהום ודרישת שטחים פתוחים ופגיעה חסרת פרופורציות בתושבים

רוני גדות כהן תושבת משה קול 45

1. הבניה תשנה את אופי השכונה שהיא ירוקה פסטורלית ומרווחת באופן יחסי. תוספת כזו גדולה של יח"ד תכביד משמעותית על תשתיות השכונה, תגרום לפקקי תנועה ולחץ בכל השכונה
2. הקמת ארובה על סני התכנית מלמדת שיש סכנה קשה לזיהום אויר ותחלואה הנובעת מזיהום זה
3. הבניה לגובה תצמצם את זרימת האויר שקיימת היום מכיוון גבעת רם שהיא ריאה ירוקה נוספת סמוכה לשכונה

רות גדות תושבת רחוב יוסף צבי רמון 67/9

1. התכנית תשנה את אופי השכונה שהיא ירוקה ופסטורלית ומרווחת
2. מגדלים גבוהים לא רק שיקלקלו את הנוף ואופי השכונה, אלא יביאו לקריסה של התשתיות הקיימות בשכונה שלא תוכננו לתוספת של יותר מ-5000 יח"ד
3. הארובה הגבוהה מאוד (כ-150 מטר ואולי אף יותר) תגרום לסיהון אויר
4. ע"י צמצום הריאה הירוקה שקיימת כיום בין גבעת רם לשכונה

רכבי יעל מאיה תושבת ברכיהו 8/7

1. בניינים של 15 קומות ומעלה זה מאוד מעמיס על השכונה ולמרות שהובטח שטחים פתוחים ירוקים הם לא יספיקו בכלל לכמוצ האנשין שתגדל ותזדקק לכל השירותים והגנים באזור, גם כך הגנים הם די צפופים כי משמשים משפחות מהאזור ולא רק מבית הכרם
2. הגעת ילדים לבתי הספר תסכן אותם בל נשכח שבאזור יש ביה"ס יסודי וחיטבה שעד כה הלכו מגן הגיא/השחר ברגל ועכשיו הכביש יסכן אותם.
3. יש צורך בפיקוח על זיהום האויר
4. גם כך הכבישים של שכונת בית הכרם הם צרים ובקושי מכילים את כל המכוניות של השכונה.

הילה חטאב ויעל נאות תושבות הבנאי 26

1. שורת הבניינים 22-26 ברחוב הבנאי עומדים בקו ראשון לתכנית הקירוי, עומדות בפנינו שנים ארוכות של חיים בתוך אתר בניה- עשן, אבק רעש וסביבה לא יציבה. בחרנו בשכונה הזו בהיותה יציבה ובעלת אופי מסוים- תכנית הקירוי גם משנה את אופי השכונה וגם הופכת אותה ללא ראויה למגורים למשך זמן ארוך

2. יעל ואביגיל דיירות הבית הן אסמטיות- הארובה המתוכננת לפלוט גזים ממנהרת בגי חזרה לשכונה
3. בהינתן ונגלה שהחיים אינם ראויים למגורים כאן בזמן הבניה אנחנו נזדקק לפתרון מגורים חליפי סביר וקרוב... מרכז חיינו כאן... חשוב לנו שתהיה נציגות של המנהל הקהילתי בוועדות התכנון שישמיעו את קול המשפחות שחיות בקו הראשון לתכנית הקירוי ויגאדו למענה הולם..

פרידה גולדה תושבת משכן שילה 8/23

1. 2000 יח"ד נוספות
2. בית הכרם תאבד את אופיה, עומס מכוניות

עודד שטיינברג תושב הסתת 7

1. ייצור עומס על תושבי השכונה שגם ככה קורסת תחת עומסי החנייה והתנועה, הכבישים שיופנו לבית הכרם יעמיסו באופו דרמטי על השכונה
2. איבוד שטחים פתוחים והגן הקיים שיירס יפגעו קשות באיכות החיים, בניגוד לטענות באשר להשארית השטחים הפתוחים ניכר כי מספר המטרים שיוותרו לכל תושב תרד באופן משמעותי
3. צמצום דרמטי של הצמחייה במרחב

יעל שטיינברג תושבת הסתת 7

1. ייווצר עומס תנועה באזור הרחובות שרייבויים יוחאי בן נון
2. הנוף של גבעת רם ייעלם ותיווצר חומת בתים גבוהים, כבר היום מדרום למכון הגיאולוגי מתנשא בניין עם זכוכית שחורה - מגעיל. ובוודאי יחמם את האזור
3. בית הכרם תאבד שטחים ציבוריים ירוקים
4. הריאה הירוקה יאבד משטחו לעומת זאת יתווספו תושבים רבים שיחפשו מקומות בילוי עם ילדיהם
5. הבתים הגבוהים ישנו את אופי השכונה ויגרמו לשינוי מזג האוויר בה, השכונה תאבד מייחודה ותהפוך למגה שכונה סתמית ומשעממת
6. כבר היום מתקרבים בעלי חיים לרחובות כי נלקחו מהם שטחי מחיה- קיפודים, תנים, נחשים, דורבנים, לאן הם ילכו?

פטריצה סמית תושבת שלמה צמח 10/2

1. זיהום אויר, צפיפות הקירוי, איבוד שטח פתוח וטבעי, צפיפות בניה ואיכלוס, שטח ירוק פחות מידי, זיהום קרקע
2. חוסר תיאום עם שירותים ציבוריים- בתי ספר, גנים, תחבורה ציבורית

אביבה ליבסון נידם תושבת רחוב השחר 13/4

1. מיקום הארובה שמרכזת את הזיהום מהמנהרה לצד רחובותינו מהווה סכנה ברורה לבריאותינו
2. הרעש הרב שיגרום לרעש נוראי שיפריע קאכות החיים שלנו וזיהום האויר העצום שיגרם מהחפירות ששוב יפגע בבירואתנו
3. עומדים לחפור באזור בעייתי שכולל פסולת תעשייתית לנו מספקת עלולה להרעיל ולפגוע בבריאותנו
4. צמצום שטחים ציבורים פצוחים וירוקים יפגע בנו נפשית ובריאותית מכיוון שיש צורך בריאה ירוקה ומרגיעה כמו פארק השחר
5. בחרנו בבית הכרם ובנינו בה את ביתנו בגלל אופי השכונה בגלל השטחים הירוקים הפארקים הבניינים נמוכי הקומה ואיכות החיים הטובה. הבניה המתוכננת תפגע באופן משמעותי בסגנון חיינו ויוריד משמעותית גם את ערך הדירה שלנו בה השקענו את חסכונויותינו

מרב לרון- איתן תושבת שיכון הראל 13

1. תוספת 2000 יח"ד תשנה את אופי השכונה בשל גובה הבניה המתוכנן בסמוך, יש להנמיך את המבנים הגבוהים ולהציע פחות יח"ד או בניה מרקמית במקומם
2. בתכנית חסרה התייחסות לשלביות ולהתניות בהתקדמות הבנייה, תוך מתן הבטחות לביצוע הפרויקטים הציבוריים- מבני ציבור, שצפ"ים, מתקני תשתיות ואיכות סביבה- לפני ביצוע
3. בתכנית אין מענה מספיק לפתרון בעיות תשתיות כגון תחבורה בתוך השכונה, כבר כיום יש פקקי תנועה ביציאות מהשכונה
4. בתכנית אין מענה מספק לנושא הבעיות שיצוצו בשנים הרבות בהן הבניה תהיה בעיצומה

לילה לרון תושבת יעקב סלמן 3

1. עומס בלתי הגיוני תחבורתי על כיביש השכונה
2. זיהום אויר גבוה
3. פגיעה בנוף ע"י בניית רבי קומות של 30 קומות מול ביתי
4. אפשרות פגיעה באזור תעש- מפגע זיהום קרקע

יפה מרק תושבת שחר 5

1. להבנתי מדובר ביצירת עומס תחבורתי בלתי סביר על צירי השכונה שכבר גם כך לא עומדים בעומס

מיכאל אייל תושב רבי בנימין 7

1. מבנים בני 45 קומות שיאכלסו אלפי אנשים, משמעות הגידול של 50% באוכלוסית השכונה שינוי צביונה כמו גם צמצום גדול בשטחים הפתוחים סביבה
2. הנוף הפתוח לכיוון מזרח ייסגר לגמרי ע"י חומת בניינים
3. צמצום הפארק והשטחים הפתוחים מהם אנו נהנים כיום אחרי מאבקים ממושכים
4. גידול משמעותי בעומסי התנועה בשכונה ובסביבתה

צפורה אייל תושבת רחוב בנימין 7

1. מבנים בני 45 קומות שיאכלסו אלפי אנשים, משמעות הגידול של 50% באוכלוסית השכונה שינוי צביונה כמו גם צמצום גדול בשטחים הפתוחים סביבה
2. הנוף הפתוח לכיוון מזרח ייסגר לגמרי, חומת בניינים
3. צמצום הפארק והשטחים הפתוחים מהם אנו נהנים כיום אחרי מאבקים ממושכים
4. עומס תנועה בתוך השכונה
5. להיכן ינוקז זיהום האוויר מהתנועה בכביש בגין?

מרינה שוורץ תושבת הבנאי 20/2

1. 45 קומות זה לא סביר, לא מתאים לשילוב לבית הכרם

2. למה 45 קומות?
3. סידרתם חומת בניינים מול בית הכרם
4. כל תנועה של בגין יזרום להחלוץ
5. תשתית מסודר עם בית הכרם- לא מספק
6. בסוף לא כללתם את מתחם תעש בתכנית
7. יהרוס כל אופי ויופי של בית הכרם- נקודה וידוע לכם ולא אכפת לכם

דינה קטנוב תושבת הסתת 13/4

1. באזור הקירוי מדרום מתוכננים מבני מסחר ומגורים עד 30 קומות. הבנייה תפגע בשטח האיכותי בייעודי הנוכחי הוא נופי, הבינוי יפגע באופי השכונה כלומר, תושבי הרחוב צפויים לראות מבנים גבוהים במקום את נופה של גבעת רם.
2. בית הכרם למעשה תאבד את אופיה הנופי "בתים מבצבצים בין העצים", כלומר בניה של מגדלי מגורים בני 45 קומות בצמוד למתחם קאופמן יפגע באופי הנופי והיסטורי של השכונה. מהנדסהעיר הצהיר שצביון בית הכרם יישמר, התכנית סותרת את הדברים
3. בית הכרם מאבדת שצ"פ- אף שהמתכננים מתגאים בבניה של פארק על גבי הקירוי ובשטח הטריטוריאלי ירוק רצוף, הם למעשה מחשיבים את גן השחר כך שאנחנו מאבדים 40,448 מ"ר שצ"פ. גן השחר יאבד לפי התכנית 14 מטרים.
4. צמצום שטח גן השחר פוגע בבעלי החיים בו- גן השחר יאבד 14 מטרים, בהקמת הפארק שהוצג במסמכים כלול גן השחר רק שהוא יוצא צמגבולות התכנית ונפגע. כל פארק השחר הוא השיג של התושבים במאבק ארוך משנת 1955 במסגרת התנגדות לתכנית כביש בגין. כל הכביש, המאמץ לבנות גן יפה זו עבודה מאומצת של התושבים שמשתמשים בגן שבו לא וריאם את תנועת הכביש

יקטרינה רזומוב תושבת התומר 4/26

1. התכנית הינה הרסנית לשכונה, זיהום משמעותי עקב תנועת מכונות
2. צמצום גן השחר

רמי ארטמן תושב רחוב הסתת 6

1. הקמת קירוי בצד השכונה עם מגדלים של 13-45 קומות משנה את כל הנוף הפסטורלי של השכונה

2. הקמת מגדלים ויחידות דיור רבות בהם (ממוצע בין 52 ועד 180) יגרמו למספר תושבים רב- יותר מ-5000 תושבים, תביר לקריסת התשתיות הקיימות בשכונה
3. הקמת ארובה בגובה של 45 קומות, כ- 150 מ' לפחות מראה כי יש חשש לזיהום אוויר גבוה ולפליטת מזהמים אשר ימצאו את דרכם בצורת פטריה אל בתי בית הכרם הקיימים ויגרמו למחלות נשימתיות בקרב קהילת השכונה
4. בניה בין קרית רם המהווה ריאה ירוקה נוספת באיזור לבין השכונה תפחית בצורה משמעותית את זרימת האויר הצח
5. בניית מגדלים תביא גם לשינויים בזרמי האוויר והרוחות אשר ישפיעו על האופי השלו של השכונה

יבגני קטנוב תושב הסתת 13

1. בית הכרם למעשה תאבד את אופייה הנופי- בתים מבצבצים בין העצים. כלומר בניה של מגדלי מגורים בני 45 קומות בצמוד למתחם קאופמן יפגע באופי הנופי היסטורי של השכונה. מהנדס העיר הצהיר שצביון בית הכרם ישמר, התכנית סותרת את הדברים.
2. צמצום שטח גן השחר ופגיעה בבעלי החיים שבו- גן השחר יאבד על פי התכנית 14 מטר (בחלק המזרחי בהקמת הפארק שהוצג במסמכים- כלול גן השחר, רק שהוא יוצר מגבול התכנית, ונסגע. כל פארק השחר הוא הישג של התושבים במאבק ארוך משנת 1995 במסגרת התנגדות של התושבים לתכנית כביש בגין. כל הכביש , המאמץ לבנות גן יפה זו עבודה מואמצת של התושבים שמשתמשים בגן שבו לא רואים את תנועת הכביש

מיכל קרסיק תושבת אביזוהר 4/5

1. פגיעה באופי הנופי וההיסטורי של השכונה, מגדלים לא משתלבים בבניה נמוכה שמאפיינת את בית הכרם, שמעניקה לה את יופייה. תושבי השכונה צפויים לראות מגדלים שחוסמים והורסים את הנוף
2. צפוי זיהום אויר משמעותי בגלל תנועת הרכבים המנהרה. אמנם יש כוונה למצוא לכך פתרון באמצעות ניתוב אויר לגובה, אך זה יבוצע ע"י חברה פרטית- לא ידוע כמה פיקוח יהיה על כך, והאם זה יבוצע. כמו כן, משאירים את פתרון בעיה זו לסוף הבניה, וצפוי זיהום אויר בזמן הבניה (מהבניה) ולאחר התחלת השימוש בה (מהרכבים) עד שלא ימצא פתרון לכך

3. נוסף לכך, תושבי חזון ציון יהיו מול מגדל שבו ארובה לניתוב אויר מזהם מהקירוי, אם ארובה כזו תיבנה
4. פגיעה שבטחים פתוחים- תהווה פגיעה הן בתושבי השכונה, והן באזורי המחיה של החיות הגרות שם

אילן מזור תושב נוא הרפז 9

1. הפגיעה חגובה תפגע באופי הנופי של השכונה
2. תכפיל את כמות התושבים כתוצאה מכך את כמות המכוניות בשכומה מה שיגרם לזיהום אויר חמור ולצפיפות בכבישים ולמחסור חמור במקומות חניה, לפקקי תנועה חמורים וסכנה להולכי רגל
3. בניה מאסיבית תפגע בשטחים הירוקים שבשכונה, תביא לזיהום אויר משמעותי ולצפיפות
4. תושבי רחוב חזון צעון יזכו לחיות בצילה של ארובה גבוהה שתסתיר את הנוף ותפגע באיכות הסביבה והאוויר

ענת מדמוני תושבת כרמון 16

1. שינוי אופי השכונה באופן דרסטי
2. זיהום אוויר באזור בשל האכלוס ופעילות תחבורתית
3. הקמת מבנים גבוהים מול דירתי עקב אכלוס משיבי, הגדלת הצפיפות בשכונה בלי פרופורציה לגודל הרחובות ולאפשרויות התחבורה אסון של פקקים
4. ירידה משמעותית בערך הנכס
5. כתוצאה מהעבודות עלול להיגרם לדירה שלי נזק בלתי הפיך כיון שהמבנה ישן מאוד
6. צמצום השטחים הפתוחים- שינויי ייעוד של חלק מגן השחר למרות שיש צורך ביותר שטחים פתוחים בגלל האכלוס

יונתן שי מדמוני תושב שחר 18

1. בניין שחר 18 נמצא קרוב לכביש בגין, העבודות הסמוכות האינטנסיביות לכיוון הבניין יגמרו לנזק למבנה שנבנה ב-1969, אנו דורשים שהעירייה תזאג לחיזוק המבנה שחר 18 ולא לחפור בכביש בגין לכיוון מערב
2. ההגבהה המתוכננת במקום תיצור מעין קיר שיחסום את חלונות ביתנו
3. כמשפחה עם ילדים קטנים אנו דורשים לא להקטין את גן השחר לכל אובו
4. ביתהכרם כשכונה תאבד לחלוטין את אופיה
5. יוצר עומס מכוניות מסוכן מאוד לילדים בתוך השכונה שלא ערוכה לכך
6. יוצר זיהום אויר גבוה כתוצאה מהעבודות וצהתנועה הרבה מפעילותו- עלול להיווצר מפגע בריאותי חמור
7. יש לפתור קודם כל את בעיית זיהום הקרקע במתחם תע"ש
8. תהיה ירידה משמעותית בשווי הדירה

ראפטמן משה תושב רבי בנימין 11

1. בחלק הצפוני נעשה ציפוף דיור בבית הכרם מול המלונות, באיזור של התכנית
2. תכנית תגרום לתנועה לא הגיונית באזור החלוץ, ר בנימין ורפין.
3. אין פתרונות של הגעה ויציאה אל מוסדות החינוך, תנוה בוקר וערב לא תהיה הגיונית אפילו ברכבות.
4. בעיות של זיהום אוויר לא יגיע לנו, לאורך זמן זה יפגע בדירות שלנו
5. בית הכרם כבר בזה שכל הבניינים לאורך שד הרצל עולים לגובה, פוגע בתנועה והדבר יגדל
6. ערך הנכס שלנו יפגע

סמדר אבידן תושבת כתריאל טחורש 10

1. התכנית תגביר את עומס התחסורה בשכונה ותגרום לפקקי תנועה בלתי נסבלים
2. זיהום האיר כתוצאה מהעומס התחבורתי יגבר ויסכן את התושבים, כמו כן הוספת מבנים גבוהים במזרח השכונה יחסום את זרימת האויר ויגביר את זיהום האויר.
3. רכי הגישה לשכונה וממנה כבר כיום סתומים ופקוקים ויהיה קושי רב להגיע אל השכונה ולצאת ממנה ולהתנייד בתוכה

בתיה ארטמן תושב רחוב הסתת 6

1. הקמת קירוי בצד השכונה עם מגדלים של 13-45 קומות משנה את כל הנוף הפסטורלי של השכונה
2. הקמת מגדלים ויחידות דיור רבות בהם (ממוצע בין 52 ועד 180) יגרמו למספר תושבים רב- יותר מ-5000 תושבים, תביר לקריסת התשתיות הקיימות בשכונה
3. הקמת ארובה בגובה של 45 קומות, כ- 150 מ' לפחות מראה כי יש חשש לזיהום אוויר גבוה ולפליטת מזהמים אשר ימצאו את דרכם בצורת פטריה אל בתי בית הכרם הקיימים ויגרמו למחלות נשימתיות בקרב קהילת השכונה
4. בניה בין קרית רם המהווה ריאה ירוקה נוספת באיזור לבין השכונה תפחית בצורה משמעותית את זרימת האויר הצח

יוסף אלון מדמוני תושב כרמון 16

1. שינוי אופי השכונה, אובדן האופי של השכונה בה נולדתי
2. נגיסה בגן השחר
3. זיהום אויר באזור
4. הקמת מבנים גבוהים מול דירתי עם אכלוס מסיבי שייצור צפיפות ויגביר את הצורך בשטחים ירוקים, בעוד שבפועל השטחים הללו יצומצמו
5. כתוצאה מהעבודות עלול להיגרם נזק למבנה - מבנה ישן מ-1964

נעמן אבישי תושב הבנאי 10/הגיא 4

1. המגדלים הגבוהים המתוכננים להיבנות יחסמו את הנוף הנשקף מדירתי ויורידו בצורה דרסטית את ערך הדירה
2. תוספת יח"ד, המסחר והעסקים יגרמו זיהום אויר בסביבה ויהוו סיכון בריאותי
3. מסת האנשים שיגורו ויעבדו באזור ייצרו לחץ על התשתיות ויורידו את איכות החיים באזור. עצם הגידול באוכלוסייה ישנה את אופי השכונה הפסטורלי ויהפוך אותה לשכונה צפופה. שוב דבר שיתבטא בידירה בערך הדירה

רות יעקב תושבת החלוץ 30

1. התכנית תשנה את האופי המיוחד של שכונת בית הכרם
2. ותסכן את גן השחר שיש בו חיי קהילה תוססים וגינה קהילתית

מיכל כץ תושבת הבנאי 38

1. שכונת הגנים בית הכרם צריכה להשאיר שכונה כפי שהיא שקטה, סגורה ולא חלק מנוף אחר ושונה שיבלע את השכונה כולה
2. בניית בבישים חוצי שכונה לרוחבה ולאורכה עם בניינים גבוהים שיחסמו את האוויר ישנו את איכות החיים בשכונה, עומס תחבורתי

שרון ארנון לבירן תושב החלוץ 12

1. אני מבינה שמתוכננים 5 בניינים בני 45 קומות כל אחד (סה"כ 225 קומות=2000 יח"ד=8000 אנשים לכל הפחות!) שזה תוספת של 50% דיירים לשכונה. איפה כולם יחנו? ויסעו? ויקנו? ויסתובבו? איך שכונה כב קטנה תקלוט כזו מסה של אנשים וזה רק חלק מהתכנית
2. אני מבינה גם שגן השחר יצטמצם בגדולו שזה ממש נורא בעיניי בעיקר בהתחשב בכך שבשכונה אין הרבה שטחים ירוקים

גדעון אפיק תושב הבנאי 11

1. קירוי כביש בגין יגרום לזיהום אויר משמעותי
2. בית הכרם תאבד את אופיה תוף פגיעה קשה בנוף
3. אבדן שטחים ציבוריים פתוחים
4. צמצום שטח גן השחר ופגיעה בבעלי החיים שבו
5. זיהום קרקעות בשל החציבה במתחם תע"ש
6. עומס מכוניות בתוך השכונה

נועה אזולאי תושבת תרצה 10

1. השכונה תשנה את אופיה הירוק, השקעתי בלעבור לשכונה מסויימת זו עומדת להפוך את פניה
2. פקקי התנועה יכבידו על הניידות ועל זיהום האוויר בשכונה

יוסף אלפרד כהן תושב משוררת רחל 12

1. התכנית כפי שהיא היום תגרום לעומסי תנועה ניכרים וחסרי פרופורציה בבית הכרם
2. לפגיעה באופייה הייחודי של שכונת בית הכרם בעלת הערך ההיסטורי

גנאדי לוי תודב רבי בנימין 13

1. קרוב לדירה שלי מתוכננים 5 מבנים בני 45 קומות שאמורה להביא להורדה משמעותית באיכות החיים באזור שאני גר, קטסטרופה
2. כריתת עצים וזיהום אויר
3. חשד להעברת שטח פרטי של הבניין רבי בנימין 13 לשטח ציבורי
4. עומס מכוניות בתוך שכונה

חנה גוטקין תושבת משוררת רחל 19

1. התכנית תפגע קשות באופי השכונתי הייחודי
2. התכנית תגרום לשכונה להיות צפופה יותר עקב בניה ומספר רב של תושבים ובכך תפגע באופי משמעותי באיכות החיים של תושבי השכונה
3. התכנית פוגעת בסביבה ובשטחים ירוקים. בפרט בגן השחר המוזה את הריאה הירוקה של השכונה ומקום מפגש עבור קהילת תושבי בית הכרם
4. התכנית פוגעת בערכים היסטוריים של השכונה
5. בתכנית פוגעת בדרך הגישה המרכזי (ברגל) לאוניברסיטה העברית ולתיכונים הנמצאים בסביבתה (לידה, האקדמיה, אורט, כרמים). כתוצאה מכך על הסטודנטים או התלמידים יהיה לצעוד בדרך אחרת או להיעזר בתחבורה ציבורית מה שיוצר עומס על האוטובוסים או יאריך משמעותית את דרכם מה שפוגע מאוד באיכות החיים שלהם ואף עלול להרחיק סטודנטים מהשכונה מה שגם יפגע באופי השכונה

דינה גוטקין תושבת משוררת רחל 19

1. בית הכרם היא שכונה ותיקה בעלת אופי ייחודי והיסטוריה עשירה הכוללת מבנים היסטוריים רבים. בתים צמודי קרקע, גנים ירוקים ורחובות צרים. תכנית הקירוי והבנייה תפגע לדעתי בצורה חמורה באופי השכונה ותהפוך אותה לאזור צפוף ורזוי בניינים גבוהים מה שיפגע באיכות החיים של האוכלוסיה
2. הבניה מהווה פגיעה אקולוגית ובנוסף פוגעת בשטחים ירוקים פתוחים כגון גן השחר המהווה הפארק הגדול ביותר והמרכזי בשכונה. מקום מפגש משמעותי עבור ילדי ומשפחות השכונה. פגיעה בגן השחר תהווה פגיעה בלתי הפיכה בריאה הירוקה של ירושלים ובנוסף תביא להקטנת שטחי המגורים של בעלי החיים

3. האזור בו מתכננים לבנות הינו אזור גישה לאוניברסיטה העוברת דרך השכונה. סטודנטים רבים כמוני מתגרורים בשכונת בית הכרם וההריסות תפגע קשות בנגישות לאוניברסיטה ותאלץ אותם ללכת מרחקים ארוכים יותר או להשתמש בתחב"צ מה שיגדיל את זמן הנסיעה ויפגע בנוחותם

ויטלי גוטקין תושב המשוררת רחל 19/10

1. קירוי כביש בגין יפגע קשות בתושבי שכונת בית הכרם, התשתיות בשכונה לא מתאימות לתוספת יח"ד רבות ויפגעו באופי השכונה ובאיכות החיים

2. הריסת גן שחר המשמש משפחות רבות למפגשים ולטיולים עם הילדים תפגע מאוד ביכולת שלנו לטייל עם הילדים ובניהול חיי חברה של תושבי בית הכרם, העברת גן שחר לאיזור הקירוי אינה מהווה תחליף הולם

ליאור נידם תושב שחר 13

1. בחרתי להקים את ביתי ומשפחתי בבית הכרם בגלל צביון השכונה, הפארקים הירוקים, הבניינים הנמוכים ומיעוט התושבים. השקעתי בדירה את כל חסכוניי ואני משלם ארנונה מטורפת על איכות חיים זאת, התכנית החדשה מתכננת להכפיל במעל 50% יותר תושבים, זה בלתי נתפס בכלל, ערך הבתים איכות החיים ירדו משמעותית

2. הבניה שצפויה להמשך שנים תגרום לזיהום אוויר בלתי נסבל וזיהום רעש שיפגע לא רק באיכות חיינו אלא בבריאותנו.

3. זאת בנוסף לארובה הנוראית המתוכננת

4. והחפירות באזור שלא ברור מה ישתחרר ואיזה רעל יעלה ממנו פשוט לא עולה על הדעת

שיא מאור תושב שד הרצל 112

1. הטיפול בסכנות הסביבתיות של התכנית אינו מספק- בניית הארובה למניעת זיהום האוויר נדחית לחלק מאוחר של התכנית ולא ברור כיצד תפוקח ומה יהיה הפתרון, אך תהיה עליה בזיהום האוויר על אף הקמתה.

2. התכנית תייצר עומס תחבורתי משמעותי בתוך השכונה שהיא גם ככה פקוקה

3. הפגיעה בשטחים הציבוריים _גן השחר, חוסר פיתוח והפיכת מתחם תע"ש לשטח ירוק) במקביל להוספת אלפי יח"ד סמוכות לאותם שטחים ציבוריים פתוחים אינה סבירה

אורי כץ תושב כרמון 4

1. אנחנו משפחה צעירה המגדלת 2 ילדים בשכונת בית הכרם, אנחנו עוברים כל יום בגן השחר, מבילים בו עם חברים, נפגשים עם משפחה, חוגגים ימי הולדת ועושים בו אימוני כושר. התכנית המוצגת תפגע קשות בגן, גם במשך תקופת העבודות וגן לאחריה
2. בניית מגדלי המגורים והחנויות תפגע בצורה משמעותית באופיה של השכונה, בשקט שלה, באיך שהיא מאופיינת בבניינים נמוכים מוקפים בעצים
3. התוספת המשמעותית של אלפי התושבים החדשים תעמיס בצורה לא סבירה ובלי ניתוח לתמורה בתשתיות השכונה ובייחוד בהיבט התחבורתי שכבר כיום היא הבעייתית בהכל כניסה ויציאה מהשכונה ומציאת חניה. השכונה תהפוך לבעייתית תחבורתית כמו מה שקורה בערים רבות אחרות כמו ראש העין, צפון השרון

משה אונגר תושב שילר 3

1. התכנית כוללת מעל 2000 יח"ד, כלומר 4000-2000 כלי רכב פרטיים. בכל בוקר יצאו מהשכונה המתוכננת קרוב ל-2000 כלי רכב בדרך למוסדות חינוך ולמקומות עבודה, ובכיוון ההפוך אחה"צ. התכנית מאפשרת כניסה ויציאה רק דרך כביש אורך אחד שמתנקז ל-2 הצדדים לכבישים שכבר כעת הם עמוסים מאוד בשעות הללו
2. מלבד היותם מטרד בחיי היומיום, הם גורמים גם לעליה בפליטת גזים מזהמים שמגבירים תחלואה ומזיקים לצמחיה
3. התכנית המוצעת תגרום נזק לשכונת בית הכרם אשר נוסדה לפני כ-100 שנים כשכונת גנים טנבלת בירוק. ההפרעה תהיה ע"י צפיפות התנועה, ולתושבי הרחובות המזרחיים (הבנאי, שחר וכו') גם חסימת שדה הראיה והפחתת ערך דירותיהם

לילי מוסטר תושבת יוסף צבי רימון 66

1. בניית בניינים גבוהים כ"כ תפגע באופי השכונה בצורה דרמטית
2. תעמיס על השירותים הציבוריים הניתנים לשכונה שגם ככה אינם מספיקים

3. בנייה מסיבית כ"כ בסביבת בתי ספר מרכזיים תפגע משמעותית ביכולת התלמידים ללמוד, להבחן, לגשת לבגרויות
4. עומס תחבורתי רב יהיה בעקבות תוספת כ"כ הרבה תושבים לאזור מאוכלס גם ככה
5. בניה לגובה תפגע בנוף, באוויר הנעימה בגבעת רם ובשכונת בית הכרם

אדזה לבני תושבת הבנאי 26

1. אני חוששת מאיבוד האופי השקט והירוק של השכונה והפיכת אזור המגורים שלי למעבר הומה ורועש בין בית הכרם לגבעת רם, נדרשת בעייני חשיבה נוספת על דרכים להגדלת מס יח"ד בעיר מבלי לפגוע במרקם השכונה הייחודית שלנו, המצטיינת בירוק ובשקט שלה
2. אני לגמרי בעד פיתוח ובניה בעיר, אך לא ברורה לי התכנית לבנות מגדלים בני 45 קומות בלב "שכונה שקטה" - אחפה התשיות? כבר הים בקושי ניתן להתנייד בשכונה ברכב או תחב
3. אני נהנית כיום משהטחים הפתוחים בשכונה במיוחד גן השחר, גן הגיא, הגינה הקהילתית ומתחם תע"ש. וחוששת מפגיעה בהם. מוע לא לטפל במתחם תעש כך שיהפוך לשטח פתוח שמיש
4. חוששת מלגור שנים ארוכות בתוך אתר בניה

לאה איזק תושבת הבנאי 24

1. ההסבר של חיבור פיזי בין 2 שכונות- בית הכרם וקריית הלאום המנותקות אינו מדויק. לפי מילון אבן שושן שכונה היא אזור של בתי מגורים. באוניברסיטה ובקרית הממשלה אין בתי מגורים ולכן אין הן נחשבות לשכונה.
2. הטעון של כביכול מעבר חופשי עתידי להולכי רגל בין רחוב שרייבוים לאוניברסיטה אינו רלוונטי כ"כ היות והאוניברסיטה נגודרת וניתן להיכנס לתחומה רק דרך שערים מסוימים. הקמת גשר הולכי רגל, מרחוב שרייבוים לכיוון האוניברסיטה, כפי שיש בהמשך לרחוב בנימין או מול רחוב הגיא אינו דבר מסובך או יקר מאוד
3. הזיהום הסביבתי המוגבר בתכנית- בצורת גזים רעילים ורעש- כתוצאה מהגדלת נפח הינועה
4. חוסר פתרון לבעית הגזים הרעילים במתחם תע"ש הסמוך.
5. אינו מאפשר לנצל את השטח ה"יקר" במקום מבוקש לצרכי בניה

6. קיימת סכנה מוחשית שהגזים הרעילים במתחם ישתחררו לכיוון הבתים הקיימים בסביבה, כתוצאה מעבודות הפיתוח החציבה והבנה, או כתוצאה מהוויברציה המוגברת בכביש המורחב העמוס יותר
7. האם ייתכן מצב שבסופו של דבר יקימו מגדלים במתחם תע"ש
8. יוצא שהתכנית בנויה כך שחלק מהמשאבים החסרים יהיו על חשבון תושבי בית הכרם מבחינה בריאותית, איכות חיים, כלכלית- ירידת ערך נכסיהם. במדינה מתוקנת אמורים התושבים להיות מוגנים מפגיעה בהם ו/או להיות מפוצים על כך
9. התכנית שהיא במידה רבה תכנית תחבורתית אינה מציגה בדיקת התכנות תחבורתית וזה מחדל תכנוני רציני
10. כדי לאפשר הכנסות בסדר גודל אלה (על מנת לממן את תכנית הקירוי) נהגתה תכנית בניה אגרסיבית מאוד הפוגעת בשכונות הקיימות- בית הכרם ורמת בית הכרם. למשל בקצה הצפוני של התכנית מתוכננים 4 מגדלים בני 45 קומות+קומות טכניות+מעקה גג עד 8 מטר. מגדלים אלו יפגעו בבתי הנמוכים יחסית בבית הכרם. הם יסתירו את הנוף, יעצרו את משב הרוח ויטילו את הצל שלהם על הבתים
11. תושבי המגדלים יגרמו לפקקים בלתי נסבלים ברחובות ולעומס יתר על השירותים הציבוריים בשכונה
12. בקצה הצפוני של התכנית ... מגדל לפליטת הגזים הרעילים מהמנהרה- העירייה רוצה למסור את האחריות על התפעול והתחזוקה התקינה של מגדל הפליטות לידי גוף מסחרי שהוא בערבון מוגבל מבחינה משפטית.
13. האם עובדי המלון יהיו מופקדים לגורלם וחשופים לסרטן כמו עובדי "ישאסבסט"?
14. התכנית מרחיבה את כביש בגים ב-14 מ' על חשבון גן שחר ורחוב הגיא. בחשבון הסופי השטחים הירוקים בתכנית יהיו מתחת לתקן המקובל לנפש
15. החיבור של כביש בגין לרחוב שרייבוים הופכת את שכונת בית הכרם לאלטרנטיבה לכביש בגין. במקום שהתנועה תעבור ליד השכונות היא תחצה אותן ותסכן את אוכלוסייתן

יעל נובמבר תושבת רחוב שחר

1. אזור תעש הישן רעיל נפיץ ולא נראה שיש תכנית שמבטיחה שלא תהיה דליפה מסוכנת, עד שאין תכנית ברורה וגמורה עבור אזור תע"ש אין להתחיל בשופ חפירות וצמצום שטחים ציבוריים פתוחים

2. מיקום ארובה שמרכזת את כל הזיהום מהמנהרה לצד רחובותינו מהווה סכנה ברורה לבריאותינו
3. אתר התארגנות בין לידה לאקדמיה למוסיקה קרוב לביתנו והרעש משם יפגע באיכות החיים שלנו בבית ובשקט שבו אנו חיים. במשך יום ולילה 5-7 שנים החיים ברחוב עלולים להפוך לסיוט בלתי נגמר ועלולים לפגוע בבריאותינו הנפשית ובמרקם הזוגי וההורין בשמפחתי כאירוע דחק מתמשך
4. אין מקום למגדלים בני יותר מ-3 קומות בשכונה, שכן אז הבתים כבר לא יבצצו בין העצים ותביון השכונה יבוטל
5. גידול צפוי של 50% של מס הןושבים בשכונה הרסני. התחושה הביתית והקהילתית הזו שמאירה הרבה מהאוכלוסיה החזקה של בית הכרם תאבד.
6. השפעה לרעה על מצב התחבורה בשכונה שגם ככה לא מזהירה, מדובר בכשבים צרים שיהפכו לאלטרנטיבה זמינה ומומלצת בוויז- יותר מכוניות ויותר סכנותילידים וזקנים שחוצים כביש, יותר פקקים וקושי בהגעה ויציאה מהבית
7. לתת לזים פרטי להיות אחראי על בניית ארובת אוורור לפרויקט כ"כ גרנדיוזי זה במקרה הטוב שערווריה במקרה הרע אסון בריאותי כתוב על הקיר
8. שכונת בית הכרם היא בית למגוון חיות הכוללות יונקים, עופות זוחלים וחרקים. אחת החיות הייחודיות והמאפיינות את השכונה ואשר תלויות בשטחי המחיה בשכונה כדי לא להיכחד אלו הדורבנים. כל פגיעה בפרק השחר כמוה כזר דין מוות על אוטופית גורבני בית הכרם כולה
9. הרעש והזוהמה מעצם הבנייה הממושכת של הפרויקט תרחיב ותפגע במרקם הזיאולוגי והבוטני, החיות שעלולות להיפגע דורבנים, נקרל סורי, עורבנים וכו
10. כל המגדלים הגבוהים עלול לשבש ולשנות את תנאי האור והאוויר של צמחיית בית הכרם כולה

ערן בלילתי תושב יעקב שרייבום 5

1. תשתית הבבישים לא יכולה לתמוך בתוספת של כ-5000 כלי רכב אשר נובעת מלפחות שני כלי רכב לבית, כפול מספר הדירות ורכב אורחים נותני שירות שיגיעו. כלל הבבישים בשכונה הינם נתיב אחד ולעולם לא תוכננו לכמות כזאת של כלי רכב שכבר כעת ישנם עומסים
2. גם יתר תשתיות המים, חשמל לא יוכלו לשרת תוספת כזאת של תושבים, יתר תשתיות השכונה בתי ספר, גנים וכו לא יכולים לתת מענה לעוד אלפי ילדים בכלל הגילאים

3. כיום מתנהלים פרוייקטים של פינוי בינוי שיכולים לתת מענה ואין צורך סתוספת.
4. בניה לגובה כזה תפגע בזכות שלי לאור ושמש
5. לאורך שנים של ביצוע הפרויקט איכות חיי תפגע בשל מפגעי הבנייה הכוללת אבק, קידוחים, משאיות בטון לאורך שנים, בכלל לא תכננתי לגור באתר בניה למשך שנים על גבי שנים עד להשלמת תהליך הבניה ולאחר מכן אלפי אנשים שיגורו בסביבתי
6. הפרויקט יפגע אנושות כלכלית בי לאור ירידת הערך של מגורים באתר בניה ותוספת הבניה

מורן פרוינד תושבת רבי בנימין 13/51

1. מול בניין המגורים שלי תבנה ארובה, בנין בן 45 קומות לא סביר לחלוטין
2. זה יפגע באופי של השכונה, בניינים יחסית נמוכים, שטובלים בירוק ובשטחים ציבוריים. כל מתחם קאופמן ייצור צפיפות בזכונה. וכל זה בנוסף לנזק ולקושי העצום שיגרם לנו ממילא מהפינוי בינוי שצפוי להיעשות בכל איזור של חזון ציון
3. השכונה גם לא יכולה להכיל כמות כזו גדולה של ילדים, אין מססיק גנים.
4. באופן כללי זה יפגע בצביון של השכונה, זה גם יפתח פתח לבניה של מבנים נוספים עד המון קומות ויפגע בנוף ובאווירה השכונתית שקיימת היום

איריס טוטנאור תושבת השחר 16

1. אני מתנגדת בעיניי 45 קומות זה לא סביר, קירוי בגין מאיים על מתחם קאופמן
2. לא כלול בתכנית
3. במהלך העבודות בגן השר יפגעו גם בעלי החיים
4. מול רמת בית הכרם חומת בניינים

רותי כרם רוטשילד תושבת ברכיהו 1

1. מימוש התכנית ייצר עומס תחבורתי ברחובות הצרים של בית הכרם, ואנו תושבי השכונה נסבול מפקקים ועומסי חניה
2. שטחו של גן השחר שהינו הפארק המשמעותי בבית הכרם הוותיקה יגס יצטמצם ב-15 מטר
3. מגדלים של 45 קומות עומדים בסתירה לשכונה היסטורית עם בניה נמוכה

אורלי בית שם תושבת הבנאי 11

1. מתחם תעש לא כלול בתכנית- החשש שגם הוא ייבנה ולא ישאר כשטח ירוק בעתיד, הגזים שקבורים יתעוררו לחיים ראשית תחילת הבניה

2. כל שכונת בית הכרם תהפוך לציר תנועה לכל המכוניות שיברחו מכביש בגין, הכבישים בשכונה צרים מאוד גם כך ותהיה צפיפות גדולה
3. יהיה תבוכנית כביש בגין עילי בתוך שטח הפארק והדבר יפגע בפארק
4. כל אופי השכונה ישתנה, ישארו בתים מוקפים בחומת מגדלים בני 45 קומות, לא תישאר לנו שכונה בעלת אופי כמו שהיא כיום
5. מה יהיה עם תשתיות לכל הבניינים העצומים ולכל התושבים
6. בסוף לא ישאר מספיק שטח ירוק לכל התושבים

איריס בורמיסטרוב תושבת הבנאי 21

1. על אף שקירוי הכביש הוא רעיון טוב ועשוי להקל על התושבים, התכנית הנוכחית סופרטיבית ומסוכנת, בניית בניינים כאלה תפגע בתושבים ותסכן את תושבי השכונה

בתיה איליו תושבת שד' הרצל 76

1. אני מתנגדת לבניית מגדלים בני 45 קומות בשכונה, מגדלים על ציר הרכבת בשדרות הרצל מספיקים בהחלט. זה הרבה יותר מידי גבוה
2. אני מתנגדת לקירוי כביש בגין- הוצאה מטורפת שתפגע בשטחים הירוקים בשכונה ובאזור לשימור
3. השטחים הירוקים המובטחים אינם מספיקים למס' התושבים שיהיו כאן
4. הבנייה תעורר ותשחרר את הגזים הרעילים מתחם תע"ש ותפגע בבריאות של התושבים

ליעד פרנק תושב התומר 4

1. התכנית תשנה את האופי של שכונת בית הכרם לרעה
אלון לוי תושב אביזוהר 1
1. פגיעה באופי שכונת בית הכרם ורמת בית הכרם
2. עומס על התשתיות הקיימים יפגעו באיכות חיי
3. זיהום האוויר הצפוי כתוצאה מהבניה וכתוצאה מקירוי כביש בגין, הרעש הצפוי כתוצאה מהבניה יפגע באיכות החיים בשכונה ולאורך שנים
4. הבניה הצפויה של בנייני ענק יפגעו בנוף האיזור ויגרמו לצפיפות

יונתן שגיב תושב רבי בנימין

1. שינוי של מבנה, אופי ונראות השכונה בשל מגדלים גבוהים בזכונה

2. ביטול או הקטנה של פארק ציבורי- גן השחר, אמנם מתוכנן שטח פארק בתכנית אך התוצאה הסופית יהיה יחס שטח ירוק לתושב נמוך יותר מאשר כיום
3. לא מכלילים את מתחם תעש- "הוואדי". למה? אפשר לעשות הרבה עם השטח הזה, כיום הוא די מוזנח, צריך להכליל את השטח הזה בפרויקט
4. מצוקת החניה בשכונה רק תגדל, ובאופן כללי אין מענה מספק בתכנית לגידול האוכלוסיה שתביא התכנית
5. משך הביצוע המשוער הוא 8 שנים, ואני בטוח שזה יקח לפחות 12 שנה, מה יהיה עם האזור שייפגע מהעבודות בזמן הזה? מי שיפגעו הם אנחנו - תושבי השכונה

סלמה ברייר תושבת משה קול 55/2

1. בעיה תחבורתית, ומצוקת חניה
2. בעיה אקולוגית נופית לא מספק
3. שינוי באופי השכונה העמסה של הרבה תושבים שתכפיל את מס' התושבים
4. הגן מעל הקירוי בנוי להיות כביש?
5. בניה מאסיבית מול הבית שלי שתסתיר לי את הנוף.

יורם ברייר תושב משה קול 55/2

1. כמות הקומות מעל ומעבר לכל מה שקיים בירושלים בכלל ובשכונה בפרט
2. התכנית כפי שהוצגה הוא מצג לכאורה יבנה פארק באזור הקירוי אבל לדעתי יבנה כביש נוסף שיביא בעיה תחבורתית וניקוז שתנועה לתוככי השכונה
3. ריבוי כלי בתחבורה העמסה לא סבירה על התשתיות של כבישי השכונה שכבר הורסים במצב הקיים
4. אין משמעות לשטח ירוק סביב בניינים לגובה 45 קומות
5. ניקוז הזיהום באמצעות ארובה אחת לבניה בצומת נראית לא סבירה בעיניי
6. שינוי במרקם של אופיה של השכונה

גליה הוז תושבת השחר 5

1. התכניות גרנדיוזיות, תפגע באופי השכונה, לא בטיחותית.
2. עומס על תשתיות השכונה שלא ערובה לכך יוריד משמעותית את ערך הדירה ואת איכות החיים

בועז ידיד תושב מרה 5

1. התכנית לא מתייחסת לזיהום האוויר שיווצר
2. התכנית לא מתייחסת לעומס התנועה הגדול שיתווסף
3. התכנית תפגע בשטח המיוחד להשאיר נופי ותפגע באופי הירוק של השכונה
4. התכנית תצמצם שטח השצ"פ

רונית חוסו תושבת משכן שילה 16

1. תשתיות השכונה אינן מתאימות להגדלת מספר התושבים בצורה רצינית, גם ככה אין חניה, הפארקים עמוסים, חסר מסחר ופונקציות נוספות.
2. יש אפשרות סבירה כי הדבר ישפיע על אופי השכונה

עופר כהן תושב רבי בנימין 11/5

1. פגיעה בצביונה המיוחד של שכונת בית הכרם
2. פגיעה באיכות החיים עקב גידול בצפיפות:תנועה, חניה, זיהום . כבר כרגע המצב בעייתי מבחינה זו
3. חשש מירידה משמעותית בערך הדירה שלנו, שוקל ברצינות תביעה בגין כך של עיריית ירושלים

בלה פורין תושבת מרה 15

1. מגדלי 45 קומות סותרים אופי של השכונה בית הכרם
2. גן השחר ייפגע רציני
3. בעיוץ זיהום מתנועה
4. בעיות תנועה לא קיבלו התייחסות

ולרי סורין תושבת רחוב מרה 15

1. בניינים 45 קומות לא מתאימים לאופי השכונה בית הכרם
2. צמצום משמעותי של גן השחר
3. תשתיות השכונה לא מסוגלות לקלוט אלפי תושבים נוספים
4. בעיות זיהום אפשרי לא קיבלו התייחסות

יוסף שליין תושב השחר 18

1. אנחנו גרים ברחוב שחר 18 הסמוך לפארק שחר (גן נחמיה עוז) וקרוב לכביש בגין. עבודות החפירה בביצוע התכנית עלולות לפגוע בתשתיות ובמבנה הבנין שנבנה לפני מעל 50 שנה. יש לפצות אותנו על כל נזק כולל תיקון המבנה ככל שידרש ודירה חלופית
2. כחלק מתכנית הקירוי במקום פארק שחר תיבנה סוללה הגבוהה בכ-7 מטר מעל הגובה הנוכחי והדבר יחסום את הנוף מהדירה. הדירה תהפוך לדירת מרתף. כמו כן הזוללה תהיה גבוהה בהרבה מהדירה כך שניתן לצפות מהסוללה לתוך הדירה. דבר זה יפגע בפרטיות בצורה בלתי נסבלת. מדובר בפגיעה חמורה בערך הדירה ועל כך צריך להינען פיצוי
3. לפי התכנית מול ביתנו מעברו השני של הקירוי יבנה כביש חדש שימש את אלפי תושבי הבתים החדשים. מכוניות הנוסעות בכביש זה יומם ולילה יגרמו למטרד רעש ואור ממש לתוך הדירה שלנו
4. שטח הפארק מול הבית שלנו הולך לקטון בצורה משמעותית היות והמדרון התלול מצידו המערבי של הקירוי וגם הכביש מצידו המזרחי אינם שמישים כפארק
5. כתושבי השכונה אנחנו יכולים להעיד שהפתרון שקיים היום הכולל את כביש בגין בחפיר עם קירות אקוסטיים. פארק שחר נגיש וגשרים להולכי רגל ואופניים לוניברסיטה, לאקדמיה ולבתי הספר מהווה פתרון. קירוי בגין לא ייטיב את המצב בשום צורה. זהו פרויקט יקר ומיותר.

ענת שוט תושבת גבעת בית הכרם

1. הבניה תגרום לזיהום אויר
2. לתנועה מאוד צפופה
3. תסתור את אופי השכונה שהבניינים בה נמוכים ויש הרבה צל ירוק ועצים

עודד מרגלית תושב החלוץ 36

1. עומס תנועה, זיהום אויר, שטחים ירוקים, צביון של השכונה

גלבר חוה תושבת משכן שילה 24

1. צפיפות קשה בשכונה וחניה לאורך שנים

דינה כהנוביץ תושבת צמח 4

1. לא רוצה מגדלים בשכונה

צליל בלום תושב ארזים יפה נוף

1. צמצום שטח גן שחר ופגיעה בבעלי החיים שבו

עמית מרגלית תושה רחוב החלוצ

1. יגרום לעומס תחבורתי ותעבורתי בשכונה הצפופה ממילא

אלמוג שרב תושב ביאליק 14

1. בית הכרם מאבדת שטחים ציבוריים פתוחים, בתום מימוש התכנית יהיו בשכונה פחות שטחים מאשר בהתחלה, והרבה יותר דיירים יגרום לעומס על השטחים שגם כיום עמוסים ע"י תושבי השכונה ותושבי שכונות סמוכות.
2. התכנית מוסיפה כמות גדולה מאוד של תושבים ללא הגדלה הולמת של תשתיות תחבורה, כבר כיום השכונה עמוסה, יש בה מחסור במקומות חניה
3. בניה מסיבית תפגע במראה הכפרי של השכונה ובאופיה המיוחד כשכונה הטובלת בעצים
4. כל האמור יפגע בערך הדירה שבבעלותי והן באיכות החיים שלי ושל משפחתי

מיכל כהן תושבת הבנאי 22

1. כיום לא ידוע כל בעיות איכות אוויר באזור, אולם צפוי זיהום משמעותי לאור תנועת המכוניות בשטח הקירוי.
2. העירייה מעבירה את האחריות לפיתוח ארובה שתדחוף את האויר ותנתב אותו לגובה ליזם פרטי, איך ניתן יהיה להבטיח שיהיה פיקוח ממשי על עניין זה?
3. בית הכרם מאבדת שטחים ציבוריים פתוחים- התכנית תביא לאיבוד 40,448 מ"ר שצ"פ. גן שחר יאבד על פי התכנית 14 מטרים
4. צמצום שטח גן שחר ופגיעה בבעלי החיים זכו- כל פארק השחר הוא למעשה הישג של התושבים במאבק ארוך משנת 1995 במסגרת ההתנגדות לתכנית כביש בגין. כל הכביש, המאמץ לבנות גן יפה זו עבודה מאומצת של התושבים שמשתמשים בגן שבו לא חשים את תנועת הכביש
5. עומס מכוניות בתוך השכונה, התכנית מחייבת מעבר כבישים מצפון לדרום, רחוב לייבוביץ הופך להיות כביש מצומת בייט לוולפסון, כלומר חלופה לכביש בגין כיום

נגה פרנקל תושבת שמעוני 32

1. זיהום אוויר
2. הריסת בית הכרם

3. בטיחות

צביה בלור גולדמן תושבת שד' הרצל 70

1. בית הכרם תאבד את אופיה הנופי והטבעי
2. זיהום אויר מקירוי כביש בגין
3. עומס מכוניות בתוך השכונה
4. פגיעה בחיות ובשטח שבגן השחר

מיכאל כהן תושב שד הרצל

1. צמצום שטח גן השחר והפגיעה בבעלי החיים
2. זיהום אויר בעקבות קירוי כביש בגין שיחמירו פגיעה באופי השכונה

דודי נוב תושב בית הכרם

1. הורס אופי של השכונה והעיר
2. עומס על תשתיות השכונה וצפיפות
3. עומס על תחב"צ באזור
4. צמצום שטחים ירוקים

אלון פוזנר תושב משה קול 55/5

1. אני בעל דירה ברחוב חזון ציון 10 הסמוך מאוד לשטח התכנית, אני מעריך כי התכנית תכביד מאוד על התנועה ועל המוסדות והשטחים הציבוריים בבית הכרם, בדגש על אזור חזון ציון/רבי בנימין ובכך תשפיע גם על ערך הנכסים באזור
2. בעייני ניתן לשפר את התכנית כך שתכלול שטחים ציבוריים ותכנון תנועה איכותי יותר, כך שתיצור חיבור אמיתי בין בית הכרם לגבעת רם

שחר רותם תושב כרמון 20

1. זיהום אויר ומפגעי לכלוך ורעש בזמן הבניה
2. זינוי הנוף והסתרה של הנוף
3. ירידת ערך הדירה שלי בזמן הבניה
4. פגיעה בפארק השחר
5. תשתיות לא מספיקות בתי ספר, גני ילדים, התשתיות הסניטריות לא עומדות כבר כיום בכמות האנשים
6. אין מספיק כבישים בשביל להוביל את כל המכוניות

טניה טייטלבוים תושבת הסופר 3

1. אני מתנגדת איכות אויר, זיהום, רעש, צפיפות וחוסר תכנון עירוני

ועד בית יעקב שרייבוים 24

1. הבניה הגבוהה המתוכננת במיוחד באזור רח שרייבוים שתנה את קו הרקיע של השכונה, תאפיל על הכתים ברחוב, תחסום את השמש, האור והאוויר, תחסום את הנוף ותהווה מטרד גדול של רעש, אבק וזיהום אויר לבתים ולתושבים ברחוב
2. כבר כעת ישנה בעיה קשה של חניה בגלל הסמיכות למכללת עזריאלי, הסטודנטים חונים על המדרכות וחוסמים מעברים חיוניים גם להולכי רגל, כבישי הגישה לרחוב צרים ואינם יכולים להכיל תחבורה נוספת שאמורה לעבור ברחוב
3. לפי התכנית מתוכננת יציאה מהשכונה מאזור מכללת עזריאלי, דבר שיגרום לתנועה לא סבירה ברחוב צר ממלא, התכנית אינה לוקחת בחשבון את עומסי התנועה שיווצרו.
4. כבר כיום המדרכות ברחוב שרייבוים צרות, עקומות והריצוף בהם פגום. חלקן אינן מתאימות למעבר עגלות ילדים ונכים
5. בשל הבנייה המרובה והצפופה המתוכננת באזור שלנו, תיפגע הפרטיות האישית של כל אחד מאיתנו, בתוך הבתים הפרטיים שלנו וערך הדירות שלנו ירד בצורה דרסטית

טלי טייטלבוים תושבת הסופר 3

1. פגיעה בטבע, ואיכות אויר וצפיפות

נגה לבציין נצן תושבת שד' הרצל 115

1. בעיית הזיהום לא פתורה ובניית הארובה הוא פתרון שלא נוסה עדיין
2. בני 45 קומות מדובר על גבהים עצומים באזור של בית הכרם הותיקה
3. מורדות רחוב שרייבוים- לא צתאים לאופי השכונה
4. צמצום שטח גן השחר, גן השחר יאבד 14 מטרים כאשר מדובר על שטח פתוח שניתן כפיצוי על בגין ואין אפשרות ולא הוגן לקחת את זה
5. זיהום הקרקע - התכנית גובלת במתחם תעש אך התבע עבודה נפרדת, יתגלו בעיות שכבר יהיה מאתגר לפתור

מירב קורח תושבת ארזים 14/46

1. קירוי כביש בגין עשויה להביא לזיהום אויר וזיהום הקרקע במיוחד לנוכח העובדה שבעבר היה באזור מפעל מזהם

2. עומס התנועה צפוי לגדול לאין שיעור, העומס יגרום גם לרעש בלתי נסבל
3. אופי השכונה ישתנה מאוד ויביא לירידה משמעותית באיכות החיים בה

ליליה סטפנוב תושבת שדר הרצל 85

1. שכונת בית הכרם הותיקה והשקטה תהפוך למקום רועש, מזוהן, מלא באוכלוסיה שונה ומשונה
2. עם תוספת של כלי רכב בכמויות ענקיות שגם ככה אין חניה.
3. האופי הירוק והשקט ייהרס. הזיהום הקשה יהפוך את השכונה מיפה ונקייה לקשה להמשך החיים

יובל פלד תושב ביאליק 19

1. התכנית מהווה פגיעה בשטח ירוק קיים ומטופח (גן השחר) וגורעת ממנו שטחים ערכיים, התכנית מצמצמת בפועל שטח פתוח קיים שאינו בנוי כיום ואינו מתוכנן לבינוי.
2. התכנית מייצרת מוקד מסחרי חדש על חשבון שטח ירוק בקצה גן השחר. (כנראה במקום בו קיימת גינה קהילתית וגן יער)
3. בתכנית יוצרת כביש חדש (כביש ישעיהו ליבוביץ), המחבר בין צפונה לדרומה של העיר ויהוו חייץ, שלא קיים היום בין גבעת רם לבית הכרם ובפועל ממשיכה את הקיטוע בין האוניברסיטה לשכונה
4. התכנית מבטלת כביש פנימי קיים לאקדמיה למוסיקה ולבתי הספר הסמוכים ומסמנת כניסות למוסדות אלו דרך הכביש החדש. כביש זה יהפוך לעמוס מאוד, בעיקר בזמנים בהם תלמידים מבית הכרם צועדים ברגל לבתי הספר- יש למצוא פתרון גישה לתלמידים לרבות שימור הכביש הפנימי הקיים וביטול כביש ישעיהו ליבוביץ
5. כביש זה יהפוך לחיבור חדש המחבר בין דרום העיר לצפונה, במקביל לציר הרצל ובגין, הדבר יהווה מטרד משמעותי לשכונה ולשטח הציבורי הפתוח (סביר שיידרשו הגנות אקוסטיות שיהוו חייץ של גישה ונוף)
6. מטרת התכנית היא לחבר בין גבעת רם לבית הכרם, בפועל מדובר בהוספת מעבר אחד בלבד, בדרום, וכאמור תוספת של חייץ בצורת כביש חדש. חיבור בין השכונה לאוניברסיטה יכול להיעשות גם על ידי תוספת כניסה לאוניברסיטה ושמירה על זכות ממעבר להולכי רגל גם אם דרך האקדמיה למוסיקה למחול
7. הבינוי יוסיף תושבים לשכונה, למרות זאת לא מצויינת תוספת של שטח לבית ספר או להרחבה של הליד"ה. אלא ההיפך, מצפון ובצמוד לליד"ה, על חשבון אולם הספורט של בית הספר, מתוכנן מתחם מגורים ומסחר עצום

8. לא מצוין רצף הליכתי בין צפון התכנית לעמק הצבאים (המשך מגן השחר דרומה)
9. לא מצויינים שבילי אופניים, לרבות רצף נסיעה בין התכנית לדרומה וכן בחיבורים בין האוניברסיטה לשכונה
10. מתחם תעש נותר מחוץ לשטח התכנית ונכנ שיכנס לתכנית כשטח פתוח ירוק
11. הבינוי המסיבי בצפון התכנית, המיועד למגורים ומסחר מסיבי מידי (גובה של מגדלי עזריאלי) אשר ישפיע הן נופית והן בעומס על תשתיות השכונה כשבפועל יהווה שכונה בפני עצמה
12. השטח הירוק שיפותח מעל כביש בגין- לא ברורה מהותו ואיכותו שתיגזר בין השאר מעומק הקרקע, השיפוע, החיבור לגן השחר הקיים ועוד. הוראות התכנית בנוגע לכך כלליות ואינן בהירות מספיק
13. מעונות סטודנטים במתחם 304 ראוי למצוא לכך מקום באזורי המגורים
14. חסדרה הגדרה ואיתור של אזורי התארגנות ודרכי הגישה לאתר העבודה שלא דרך השכונה לרבות שעות יומי עבודה

עמית ורטהיימר תושבת רבי בנימין 4

1. ציפוף יתר של השכונה ללא מחשבה מספקת על תשתיות- תחבורה, בריאות, בתי ספר
2. מענה לא מספק לזיהום הכלוא בדרך בגין, ארובה שתנקז את כל זיהום האויר ישר אל תוך הבית שלי
3. מגדלי ענק מנוגדים לאוירה של בית הכרם, במיוחד באזור הגובל בתכנית
4. פרויקט בכזה היקף צפוי להשפיע לרעה על איכות החיים לאורך כל הבניה, לא ניתן מענה מספיק לזמן הבניה

עמי בן יעקב תושב שחר 13

1. התכנית לקירוי כביש בגין במתכונתה הנוכחית היא תכנית מפלצתית אשר תהרוס את בית הכרם ותכחיד לחלוטין את אופיה הירוק של השכונה
2. המרחק לא רק מביתי אמורים לקום 5 מגדלים כי 45 קומות, בניה מסיבית ולא פרופורציונאלית אשר תפגע ותשנה לגמרי את קו הרקיע
3. ממש מול ביתנו אמור לקום אתר משטחי ההתארגנות של התכנית. עבודות מסיביות אשר יגרמו לרעש, אבק ולכלוך בלתי נסבלים אשר לא יאפשרו מגורים במשך כמה שנים
4. בעיית זיהום האויר במנהרה למעשה לא נפתרה לחלוטין, ארובה גבוהה אינה פתרון
5. צמצום גן השחר יפגע בנו ישירות, אנו מטיילים הרבה בגן שחר
6. אין ספק שאם התכנית תצא לפועל היא תגרום ירידה ניכרת בערך הבית שלנו

7. גם הקירוי של כביש בגין עצמו שאמור להיות ירוק בטל בשישים ביחס למשתמשים הרבים- אלפי אנשים אשר יגורו בסמיכות אליו. כל התשתיות של השכונה החדשה יהפכו לנטל על בית הכרם ושוב יהוו הרס מוחלט של השכונה

גורג זר תושב קול משה 58

1. צפיפות בינוי מופרזת
2. הגדלת זיהום אויר- תוספת רכבים מתחת לקירוי

יואב הרמן רמת בית הכרם

1. על ידי הוספה של 5 מבנים בני 45 קומות, תוספת של 2000 יח"ד שיאכלסו בין 6-8 אלף איש, שייצרו צפיפות אוכלוסין שתהרוס את האופי של האזור לחלוטין
2. איבוד שטחים ציבוריים פתוחים והרס של גנים ציבוריים
3. הבנייה תיצור פקקי ענק עם תוספת של אלפי מכוניות של הדירות במגדלים

מרים הרמן תושבת משה קול 30

1. בית הכרם תמיד נחשבה לשכונה ירוקה וכך כונתה שנים... ירושלים הידועה באופיה הופכת להיות עיר של מגדלים, בתי האבן מתפוגגים בין המגדלים
2. פקקי התנועה שאתה יודע מתי אתה יוצא צהבית אך אין לך שום אומדן מתי תגיע ליעד..הצפיפות בלתי נסבלת

צבי אברמסון תושב הבנאי 40

1. בנייני הענק שסוגרים על השכונה עם פחות אופק, פחות אויר, פגיעה בגן השחר
2. זיהום אויר מכביש בגין (למרות תכנית ארובה) מהכביש החדש ומריבוי תחבורה שתעבור כעת בשכונה
3. צפיפות מוגברת בגלל תוספת עצומה של אוכלוסיה 50%- כולם גרים במקום צר צמוד לשכונה ולמעשה ללא מוצא לכיוון גבעת רם
4. פקקים מהסטת התנועה מרחוב בגין לרחוב לייבוויץ ודרך בית הכרם השינה שפקוקה גם היום
5. החפירות ממול למתחם תע"ש צפויים לשחרר גזים רעילים שיגיעו גם לשכונה
6. כיום יש מעבר להולכי רגל מהשכונה לאוניברסיטה (רבים שעובדים או לומדים שם) ולביה"ס ליד האוניברסיטה על גבי גשרים להולכי רגל. לפי התכנית יהיה שם כביש סואן(מעל בגין) ללא מעבר חופשי

7. שינוי קיצוני באופי האוכלוסיה, האוכלוסיה הצפויה לבוא לגור בבנייני הענק לא תהיה דומה באופיה לאוכלוסיה הקיימת בשכונה, האוכלוסיה הקיימת היא ייחודית ושונה מאוד מהאוכלוסיה בעיר. עם הפגיעה באופי השכונה צפויים אנשים רבים לעזוב א העיר....

דבורה לואיז פישר תושבת רחל המשוררת

1. התכנית תובל לזיהון אויר, תהרוס את איכות החיים בשכונת בית הכרם, לחצים תחבורתיים ועל התשתיות
2. היא תפגע בשטח ציבורי פתוח גן השחר המוצלח השמרת את כל השכונה
3. בניית מגדלים רבים משנה את אופי העיר ואינו מתאים לצרכים של התושבים

עדי טנאיתושבת החלוץ 51

1. קירוי כביש בגין יביא לזיהום אויר משמעותי בעקבות תנועת המכוניות הסואנות בשטח הקירוי, דבר שיפגע בבריאות התושבים המצויים בשטח הקירוי
2. תושבי רחובות חזון ציון ורבי בנימין יסגרו במיוחד מזיהום אויר שיגיע מהארובה שתפקידה ניתוב הפימן של המכוניות שיסעו בשטח הקירוי
3. בניית מגדלי מגורים בני 45 קומות תפגע באופי הנופי של בית הכרם ובבניה ההיסטורית שלה, וזאת על אף שמהנדס העיר הצהיר שצביון בי הכרם יישמר
4. בנייה על שטח גן השחר למעשה גורעת מהשטחים הירוקים של השכונה, על אף הטענה שהתכנית לא תגרע מהשטחים הירוקים
5. התכנית גובלת במתחם תעש ולמעשה מהווה סכנה לתושבים ולעובדי המכון הגאולוגי משום שכל חציבה בקרקע במהלך הבנייה עלולה לשחרר גזין רעילים מהקרקע
6. עומס מכוניות בתוך שכונת בית הכרם- התכנית יוצרת מעקף של שדרות בגין בתוך בית הכרם, ועקב כך השכונה תהפוך לנתיב תחבורתי סואן ורועש

גיא סדן תושב כרמון

1. השטח הירוק היחידי שקיים בשכונה , גן השחר, מצטמצם , מכיוון שהוספת מבנים בני 45 קומות מגדיל משמעותית את מספר התושבים, כך שכמות מספר התושבים , כך שכמות התושבים גדלה אך שטח האזורים הירוקים יורד. זוהי פגיעה משמעותית באופי הירוק של בית הכרם

שלומית מושאב תושבת הבנאי 32

1. האם הבנייה המתוכננת תהיה המשך לשכונת בית הכרם או תגרום לשינוי אופיה של השכונה? סביר שפתרונות הדיור יתנו מענה לאוכלוסיה בעלת אופי שונה ובכך תשנה את אופי השכונה הקיים, חילונית.
2. אין פתרון סביר לזיהום האויר הצפוי מן הקירוי של כביש בגין
3. אין פתרון לעומס התנועה הצפוי בתוך השכונה אשר תהיה עמוסה הרבה יותר ותעיק על התשתיות אשר אינן מותאמות לה
4. ירידה חריפה בשטחים הירוקים ביחס לכמות האוכלוסיה
5. השכונה תהיה חסומה ע"י מגדלים גבוהים באופן בלתי סביר ובלתי מותאם

גור מושיוב תושב הבנאי 32

1. השכונה שלנו תהיה חסומה על ידי מגדלים בני 45 ו-15 קומות
2. השטחים הירוקים בממוצע לתושב ירדו באופן משמעותי
3. תהיה עליה דרמטית בזיהום האויר בשכונה
4. תהיה עליה של 10,000 תושבים וקשה להבין איך הכבישים הקיימים והתשתיות יוכלו לתת מענה

מרים גוניץ לוטן תושבת חזון ציון 14

1. שכונת בית הכרם הינה שכונה ירוקה הרבה עצים וירוק בעיניים, תוך שמירה על פרופורציה נכונה בין גובה הבניינים לצמרות העצים. שהבניה לאורך שד' הרצל כיום קצת שוברת את האיזון העדין הזה, אך הוא מובן יחסית לעומת הצורך בתוספת יח"ד עם גידול האוכלוסיה
2. כבר היום עורקי התחבורה בשכונה צרים מלהכיל את כמות התושבים- ולא נראה שניתנים פתרונות לבעיות אלה- מוזמנים לבחון בעצמכם בין השעות 7:30-8:00 ברח רבי בנימין בואכה גן השחר את שיירת הרכבים העומדים
3. תכנית הקירוי לא הציגה פתרונות לטיפול בזיהום אויר שיווצר, שכיום נראה שאין זיהום על אף כמויות הרכבים, ולא ברור לי מי חושב שארובה של 40 קומות תוכל לפתור את זה - שזה פתרון ייחודי ויחיד- שלא ברור מי יטפל בה, ואם יש מי שמכיר ומוכשר לטפל בזה
4. הרעיון עצמו אולי נחמד לייצר מעבר עילי, ירוק שיקשר בין השכונות- אך התכנון שהוצג הינו חובבני במקרה הטוב ופושע במקרה הרע, אין פתרונות אמיתיים בחיבור בין השכונות שנוצרו, השכונה שתיבנה ע"ג הקירוי מנותקת מכל מקום ורק מעמיסה על סביבותיה, תייצר צל כבד על בית הכרם ותהרוס כל פינה טובה שעוד נותרה בעיר וחבל

דן פורגס תושב רבי בנימין 11

1. הקירוי מייצר גן ציבורי שאינו מספיק לתושבי אזור הקירוי
2. מגדלים בגובה 45 קומות אינם מתאימים לירושלים, ראה את המפלצת במלחה... קו הרקיע יהרס
3. אם התכנית תאושר אני שומר לעצמי את הזכות לתבוע פיצויים על ירידת ערך של דירתי
4. אישור התכנית ובניה יצרו פקקי תנועה לא רגילים
5. שכונת בית הכרם תאבד את אופיה היחודי

דוד אגרנוב תושב יעקב סלמן 10

1. שיבושי תנועה, זיהום אויר, אבדן אופי כפרי של שכונה, אוכלוסיית יתר, ירידת ערך נכסים של תושבי השכונה, בניית בתים גבוהים 45 קומות- זה פשוט שטות מוחלטת

ראישה שוגנוב תושבת יעקב סלמן 10

1. בניין 45 קומות לא סביר בשכונת מגורים עם בניינים 4-5 קומות מקסימום
2. תהיה חומת בניינים מול בנייני רמת בית הכרם ומתוכן בניין שלי
3. היום בית הכרם ורמת בית הכרם שכונות ירוקות בתים מבצבצים בין העצים, אחרי ביצוע המתוכנן (אם כן) האזור יראה כמו ג'ונגל של הבניינים
4. העבודות בגן שחר יפגעו בבעלי חיים המתגוררים שם
5. ביצוע התכנית תביא לירידה בערך הנכס

אשר מוש תושב משכן שילה 2

1. אין אפשרות להפיק חניות וכבישים, אין מקום לכל התחבורה
2. אין אפשרות לניקוי זיהום אויר

נעמי מילר תושבת משכן שילה 2

1. מגדלים בגובה של 45 קומות אינם הדבר הראי בירושלים, והם נוגדים בצורה קיצונית את אופי השכונה והאזור
2. ברור שזיהום האויר לא יכול להפתר ע"י הארובה המתוכננת
3. הכבישים המתוכננים ירווחו את השכונה לאלטרנטיבה לשדרות בגין

יעל סטפנוב תושבת שד' הרצל 85

1. אני חיה כל חיי בשכונה והחלק האהוב עליי במקום זה היער והירוק מהצד השני, בית הכרם הינה שכונה היסטורית שעוד כתלמידה בבית הספר למדתי עליה- שכונת

גנים...חשיבות הדיור בירושלים אינה מוטלת בספק אך עם זאת יש להתחשב בשמירה

היסטורית, אופי השכונה והאנשים בה ולהקטין ככל האפשר פגיעה בטבע

2. גן השחר מהווה מקום טיול עם אחי הקטנים והכלב שכן זה הפארק הקורב לביתי.

3. זיהום אויר, זיהום רעש שינוי אופי השכונה אינם מתקבלים על הדעת, בנייה מאסיבית

לאורך זמן יפגעו לי בתכנון להישאר לתארים נוספים כמו גם יפריע לי ללמוד הן בבית והן

באוניברסיטה, מקום והשקט של השכונה מאפשרים להתפרק נפשית בעיקר בימים

קשים אלו של מלחמה המולה ורעש. יש להמינע ככל האפשר ולהעביר את הבנייה

למקום אחר בו הנזק יהיה מועט יותר משמעותית ולא להרוס את החלקים החיוביים של

השכונה

אילה ארזי תושבת רבי בנימין 4

1. בניינים בני 45 קומות יחסמו את הנוף, יהיו מפגע חזוי וסיוט ניהולי

2. התכנית תוסיף עומס תחבורתי ניכר בשכונה

3. מגדל הארובה המתוכנן יהיה ישר מול הבית שלנו ונקבל את כל הזיהום של בגין בטווח

המקורה ישר לתוף הבית

זילפה בראשי תושב שחר 13

1. בנושא זיהום האויר והארובה הפתרון של הארובה בגובה 45 קומות אינו ריאלי ובמיוחד

משום שהתכנית לא מחייבת להקים את הארובה בתחילת העבודות, אני שומרת לעצמי

את הזכות לתבוע את הרשות המתאימה על פגיעה בשווי הדירה שלי עקב בעיית זיהום

אויר

2. מול האזור בו אני גרה מתוכנן שורת בניינים בני 15 קומות אשר ישברו את אוורור

השכונה שלנו,

ניסן אמדור תושב רבי בנימין 12

1. הפרויקט יגרום לעומס תנועה כבד לתוך שכונת בית הכרם

2. קירוי הכביש יביא לזיהום אויר כבד מאוד באזור

3. הפרויקט יקטע את המעבר בין שכונת בית הכרם הותיקה לרמת בית הכרם לגבעת רם

4. הגדלת כמות התושבים באזור תביא לשינוי מרקם הקיים בשכונה

מהרנוש רפינוא תושב אביזוהר 1

1. תכנית קירוי בגין ובניית הבתים מעל וליד הקירוי לא תוכננה כשכונה נפרדת לחלוטין

משכונת בית הכרם עם מספיק כבישי גישה, עם מספיק תחבורה ציבורית ועוד ועוד

תשתיות הנחוצות לשכונת מגורים חדשה, הרכבת הקלה לא תכיל אותם, כבישי השכונה לא יכילו אותם והכבישים הראשיים לא יכולו אותם. כל השכונה וכל העיר פשוט נשב בתוך פקק אחד גדול

2. זיהום אויר ממכונות יפריע לי ולתושבי בית הכרם, חימום אויר ממזגנים יפריע, שינוי באטמוספירה ובמשטר הרוחות בשכונה, אפילו הדשא לא יגדל כי יהיה צל ולא שמש, ועוד השפעות שאינן ידועות במגוון זיהומים

3. ברחתי מניו יורק כדי לגור בבתיים נמוכי קומה, לא כדי שיאשרו בשכונה שלי בתיים רבי קומות, שלא נועדו למגורי אדם

4. מתחם תעש כלל לא נכלל בתכנית, הוא חייב להיכנס לתכנית אם הוא לא מתאים למגורים, צריך לטפל בו אם לא מתאים אי אפשר לבנות מסביבו. אנחנו סובלים מזיהום ממנו

5. אני רוצה לגור בשכונה ירוקה, לא ליד חומות בניינים, כיום בשכונה רואים עצים ולא בתיים, התכנית תהפוך את השכונה לבתיים בלי עצים

נטליה ליובשבסקי תושבת הבנאי 24

1. זיהום אויר מוגבר הצפוי
2. צמצום שטחים ציבוריים על אף גידול אוכלוסיה שלה, איבוד שצפ"ים רבין ע"ח גן השחר, צמצום שטח גן השחר
3. פגיעה נופית ברחוב שרייבון ובכלל בנופים הנשקים מבית הכרם
4. זיהום צפוי ובלתי ידוע משטח תעש
5. עומס תחבורתי איום

עינת מאירי קולקה תושבת ביאליק 14

1. שכונת בית הכרם היא מהשכונות הותיקות של מערב ירושלים.... שכונה שכוונה להיות שכונה ירוקה שבמרכזה שדרת גנים וסביב יבנו בתי המגורים, גם לאחר גלגולים רבים... הכוונה המקורית נשמרה ובאופן כזה בנויה השכונה ירוקה ובתיים סביבה. אני תומכת בבניה רוויה על מנת להימנע מפגיעה נוספת בשטחים ירוקים, אך עם זאת אני מתנגדת לתכנית...תכנית זו אמנם לא תפגע בשטחים הירוקים שמסביב לעיר אך תפגע בשכונה הקיימת ובתשתיות שלה, התכנית תגדיל שטחים מגינות צמודות שקיימות כבר שנים ובכך תשנה את אופי השכונה, בנוסף התכנית תהפוך את השכונה לגדולה פי כמה ובאופן בלתי נמנע תשנה את צביון השכונה ותעמיס על המוסדות החיוניים הקיימים בה

איל מאירי קולקה תושב ביאליק 14

1. אני תומך בבניה רוויה על מנת להימנע מפגיעה נוספת בשטחים ירוקים, עם זאת, אני מתנגד בתוקף לתכנית הקיימת. התכנית לא מכילה תשתית מספקת התשתיות הנוכחיות על בית הכרם לא מסוגלות להכיל כזאת כמות של יח"ד. יש לצמצם את היקף הבנייה משמעותית כך שיתאים לתשתיות

עומר אריאלי תושב כרמון 10

1. ירידת איכות חיים בתקופת ההריסה ובנייה
2. צפיפות לעתיד (אלפי אנשים נוספים) פקקים, שינוי הצביון והסטטוס המעולה והיחודי של השכונה על ידי חיבור עם שכונות נוספות ורצף שימגע בעצמאות והמסגרת חיים. מהרחוב שלי שומעים כבר כל רעש שמגיע מגבעת רם אז בעקבות התכנית זה יהיה הרבה יותר חמור

רוזטה פולק תושבת שרייבויים 22

1. ברחוב שרייבויים יהיה בניה של 30 קומות, כבר אין מקום לצכוניות ואוטובוסים ויהיה עוד יותר עומס, הרחוב הוא רחוב חד צדדי ואחרי התכנית יהיה כביש ראשי שעובר לצומת בייט
2. אין כבר ירק בכל השכונה, כל החיות שיש שם נעלמים

יעקב פולק תושב יעקב שרייבויים 22

1. רכשנו לפני 24 שנה דירת גן ברחוב שרייבויים, התכנית מתוכנן בניינים רבי קומות בדיוק מול הנוף שלנו שמשקיף לפקולטה למוח באוניברסיטה בגבעת רם
2. בתכנון למשוך את הרחוב לכיוון אוניברסיטה משמעותו סיום שקט ברחוב, הרחוב הו[ך]רמעיין רחוב ראשי מבית הכרם לגבעת מרדכי. כבר בגלל מכללת עזריאלי יש קווי תנועה ברחוב שלנו

דרורה איתן תושבת הבנאי 22

1. בנייה בהיקף בלתי סביר שיפגע באופי השכונה, בניה צפופה שלא תואמת לאופי וגודל המקום
2. אין מספיק תשתיות השכונה להיקף כזה, בניה מול השכונה שתפגע קשות באיכות החיים
3. תגרום לאיבוד שטחים ציבוריים תפגע בגן השחר ובבעלי החיים

4. תגרום לעומס תנועת בלתי סביר בשכונה

יעל פינק אוהיון תושבת רחוב מרה 18

1. תכנית קירוי בגין תשסב לי נזק בלתי הפיך, כתושבת ירושלים המתגוררת ברחוב מרה 18, מול כביש בגין. כיום יש לי אור, אויר, שמש ונוף. לפי התכנית, מתוכננים להיבנות מול ובצמוד לבניין שבו אני גרה, שורת או יותר נכון חומת מגדלי מגורים מבטון בגובה שמעל 10 קומות, שיחסמו את האור, השמש, האויר והנוף הפתוח... בשל הפיכת מתחם המגורים שלנו למובלעת בצמוד לחומת מגדלי בטון גבוהים שיטילו על הבניין שלי ובניינים סמוכים צל, יחסמו את האויר לדירות שלנו, יחשיכו את ביתנו, יחסמו את השמש ויסתירו את הנוף
2. תכנית קירוי בגין הולכת להפוך את חיינו לבלתי נסבלים, הולכת לפגוע באיכות חיי ובאיכות חיי שכניי והולכת לפגוע בנו מבחינה כלכלית בכך שמחירי הדירה שלי ודירותיים של שכניי ירדו.. בשל הנ"ל
3. בתכנית מתוכנן כביש פנימי, שאמור לעבור מתחת לחלונות דירתי... ברור לכולם שהכביש הזה יהיה עמוס ופקוק כל הזמן, וכל זה מתחת לחלונות ביתי, אז מקרים כביש טמביאים לנו כביש סואן מתחת לחלונות הדירות שלנו? איזה הגיון יש בזה? זה יהפוך את חיי לסיט אחד גדול, לבעיות זיהום אויר מהרכבים הרבים שייסעו בכביש הזה .. מטרד של רעש המכוניות, אוטובוסים שייסעו בצמוד לבניינים

דינה שר רהל תושבת משה קול 21

1. תוספת גדולת של אוכלוסיה ללא תוספת יחסית של תשתיות
2. ללא תוספת של שטח ירוק בהתאם לגודל
3. בניינים גבוהים שיסתירו את האויר- פחות קומות. למה לא מקשרים את הבניינים ליד האוניברסיטה פשוט לקפלן?

ישראלה אלה ברא תושבת ניסן הרפז 5

1. עומס השכונה והתשתיו שלה גם ככה קורסת, אין מקום להוסיף תושבים למצה הקיים
2. בניה זו תהרוס את הצביון השכונתי ותהרוס את הקול והייחודיות של השכונה ועשויה לפגוע במרכז הכח שמושך משפחות צעירים לשכונה

יעקב מימון תושב יעקב סלמן 18

1. ריבוי תנועה וכלי רכב מעל יכולת נסיעה וצפיפות גבוהה מאוד, דבר שיצור בעיות רבות וסכסוכים בין האנשים הרבים

מיטל איתן תושבת הבנאי 22

1. בניה בהיקף שפוגע באופי השכונה, היקף בלתי סביר, אין מספיק תשתות להיקף כזה, בניה מול השכונה שתפגע באיכות החיים
2. הנ"ל יגרום לצפיפות יתר איבוד שטחים ציבוריים בגן השחר ובעלי החיים
3. תגרום לעומס תנועתי בלתי סביר בשכונה

אלעד זלדס תושב המייסדים 11

1. אכלוס יתר של ירושלים - בניה ללא אחריות של מגדלים המעמיסים על תשתיות העיר (כבישים, שירותי בריאות, דואר, כינוך, שיווק מזון) בצורה לא מידתית. בכל שנה נפגע האיזון בין ממס' התושבים לתשתיות (שלא ניתן להרחיבן בלי סוף) יותר ויותר

מיטל שטרנברג תושבת הבנאי 14/2

1. בניית מגורים נוספים היא בלתי נמנעת ונדרשת בעיר, עם זאת, כתושבת בית הכרם, שכונה שקטה וירוקה עם בנייה נמוכה אני מבקשת להתנגד לתכנית של בניינים בגובה גבוה שיסגרו שטחים ציבוריים פתוחים, יסגרו אפשרות כניסה של אויר לתוך השכונה ובמקום זאת יתווספו המוני רכבים שיוסיפו זיהום אוויר ועומס תחבורתי בתוך השכונה השקטה
2. בנוסף לסגירת נוף ואוויר מתוכננת ארובה גבוהה וגדולה שבהחלט סביר שחלק מהזיהום שמנותב אליה יזרום לכיוון חזון ציון ותוך השכונה
3. אין מנוס מבניה והתרחבות אך יש להתחשב באופי השכונה היפיפיה הירוקה והשקטה ולהתאים את החיבור אליה ולא לחנוך אותה בבניה מכל הכיוונים

גל בר דוד תושבת בית הכרם

1. לאור הבנייה המאסיבית שמתוכננת אני רואה ע"פ התכנון שאין מספיק התייחסות לשטחים ציבוריים פתוחים, אופי השכונה ושכונה ירוקה הולך לאיבוד
2. פגיעה בבעלי חיים שבפארק השחר
3. צפוי עומס תחבורתי לא סביר על השכונה והתשתיות שקיימות בה

מיכל בן יעקב ברסלב תושבת משכן שילה 10

1. בית הכרם היא שכונה קטנה וייחודית ובה קהילה מלוכדת ותומכת, טשטוש הגבולות והוספה של אלפי יח"ד שיאוכלוסו באוכלוסייה שונה לחלוטין ימחקו את צביון השכונה
2. גם עכשיו התשתיות אינן מספקות, כשהשכונה תחובר לאזור החדש, העומס יהיה גדול ממשוא
3. לכאורה יתווספו שטחים פתוחים, אבל הם יהיו שייכים לשכונה החדשה, ולא לבית הכרם, מבית הכרם ייגרעו שטחי פארקים
4. מדוע לא לשטח את ירושלים כולה, אפשר לקרות את כל העמקים ולהרוויח כך שטחי נדלן משובחים ומניבים

יגאל הרוניגן תושב בית הכרם 6

1. מגדלים גבוהים פוגעים בקו הנוף
2. היעדר תשתיות תומכות
3. פגיעה בצביון השכונה

יעל איגרא אונגר תושב שילר 3

1. תוספת של אלפי יח"ד משמעה תוספת של אלפי כלי רכב בכבישים הגובלים ומובילים לשכונת בית הכרם דבר שייצור פקקי תנועה קשים בשעות העומס
2. פגיעה קשה בשטחים הירוקים של השכונה בפרט במקום הייחודי "גן השחר" המשלב גם משחקים לילדים וגם טבע עירוני. השטחים הירוקים הם חיונים לאיכות החיים של תושבי השכונה
3. המגדלים רבי הקומות יובילו לפגיעה קשה בצביונה הייחודי כל כך של בית הכרם בשכונת גנים, בתים נמוכים, שכונה חילונית ליברלית

בר טנגי החלוץ 64

1. אני חושש מבעיית תחבורה בשכונה עקב עומס מכוניות שיגיע עם הדיירים החדשים שיעברו לשכונה החדשה בעיית תחבורה של תשתיות קטנות מידי וחנייה
2. קודם צריך להגדיל את התשתיות ואז לבנות את השכונה

יואל זלדס תושב שלאין 6

1. כמות התושבים בשכונה תגדל באופן חד ומשמעותי מה שיכביד על תשתיות השכונה, בין השאר- כבישים וחניה.
2. זה יפגע באופי השכונה- בתים המבצבצים בין העצים, בניית בניינים יפגע באופי הנופי והיסטורי של השכונה

יובל כהתושב מעגל בית המדרש 22

1. צפוייה עליה משמעותית בזיהום אויר כתוצאה מתנועת מכוניות בשטח הקירוי
2. צמצום שטחים ציבוריים הקיימים היום ומשרתים את תושבי בית הכרם לצד עלייה במספר התושבים בשיעור של כ-50%.
3. צמצום שטח גן השחר המשתרע בין רחוב השחר לרחוב הגיא
4. צביון השכונה והאופי המיוחד ייפגע עם בניית מגדלים בני 45 קומות
5. עומס המכוניות בשכונה יגדל מבלי שיש הכנה מתאימה מבחינת תשתיות לכבישים
6. הקמת ארובה מתוכננת לצורך ניתוב אויר מזהם מתוך המנהרה החוצה- הדבר מהווה מפגע סביבתי חמור

יבגניה ליון תושבת מעגל בית המדרש 22

1. התכנית המוצעת תגרום זיהום אויר נוראי, לא הוסדר שום פיקוח על היזם הפרטי שיבצע את הארובה
2. בנוסף, גם בזמן הבניה יהיה זיהום והשטחים צמודים למגורים, גנים וגינה קהילתית
3. התכנית תגרום לאיבוד שטחים ציבוריים, לפי התכנית בהשוואה למצב קיים היום מדובר בכ-40 אלף מ"ר פחות
4. גן השחר, הלב הפועם של השכונה יפגע גם בשטח וגם בזמן העבודות לא יהיה אפשר להיות בו.
5. התכנית תגרום לפגיעה קשה בנוף של השכונה בכך שיוצרת חומת מגדלים שתסתיר את העצים והמבנים מאחוריה
6. התכנית חסרה כל התייחסות לעומס תחבורתי שיווצר כתוצאה מתוספת כל כך הרבה יח"ד ותוספת כביש נוסף שנכנס לתוך השכונה. הדבר הזה הולך ליצור עומס ענק על הכבישים הצרים והקורסים של השכונה
7. גם לא ברור מי יתן שירותים ציבוריים לכל כך הרבה תושבים חדשים הרי לא מתוכנן מתנ"ס חדש..
8. תכנית מסוג כזה לא מתאימה בכלל לאופי השכונה עם בנייה נמוכה, אני צופה גם שהתכנית תפגע בערך הדירה בבעלותי, בבית הכרם הותיקה בגלל כל הבעיות הנ"ל

רעות גלון קאסה תושבת הבנאי 22

1. קירוי כביש בגין יוביל לזיהום אויר בזמן הבנייה ולאחריה. לא ניתן פירוט לפתרון לטווח ארוך לזיהום שהארובה תיצור בשכונה ולא ידוע באמת מה תהיינה ההשלכות של בנייתה

2. הבניינים מרובי קומות מול בית הכרם הותיקנ יובילו לאכלוס מסיבי ואין לכך מענה בהקשר של שטחים פתוחים ובכלל שטחים ציבוריים וכן עומס בכבישים המובילים
3. בית הכרם תאבד כך את אופייה הנופי וכן את צביונה והרכב האוכלוסיה בתוך השכונה הכמעט אחרונה החילונית בירושלים
4. התכנית תיצור עומס מכוניות בתוך השכונה
5. התכנית גובלת במתחם תע"ש וכל חציבה עלולה לשחרר גזים רעילים מהקרקע

אלה זלדס תושבת שלווין 6

1. הוספת 2000 יח"ד כאשר יש גם ככה תכנון מסיבי של תוספת דיור ללא שקלול התחבורה, מצב הכבישים, ושטחים ציבוריים מספקים
2. פגיעה בגן השחר צמצום שטחים ואובדן האופי הירוק של השכונה

אביב ברמי תושב פלומבו 6

1. העיירה מעבירה את האחריות לפיתוח הארובה ליזם, האם ניתן להבטיח פיקוח משמעותי בעניין זה? ומה לגבי זיהום אויר בזמן הבנייה של הקירוי והארובה?
2. תשתיות עבור אכלוס מסיבי-2000 יח"ד תוספת של 50% תושבים קרוב מאוד לשכונה. לאילו בתי ספר וגנים הם ילכו? באיזה כבישים יסעו? האילו גינות יסתובבו? אם ישאר מקום לתושבי השכונה?
3. מדוע אין התייחסות? האם אין סכנה לשחרור גזים רעילים מהעבודה באיזור?

דוד קואינוב תושב שרייבויים 22

1. ברמת בית הכרם, באזור הקירוי מדרום מתוכננים מבני מסחר ומגורים עד 30 קומות, הבניה תפגע בשטח האיכותי שיעודו הנוכחי הוא נופי. הבינוי יפגע ברמת החיים ובאופי השכונה, כלומר שתושבי הרחוב צפויים לראות מבנים גבוהים ולא את נופה של גבעת רם
2. מדרון מתחת לרחוב שרייבויים- מצויין ע"פ תוכנית באזור המצוי "בתת שימוש", בפועל הוא אזור המיועד לטיפול נופי, הוא פורח ויש שם חיות. הוא מופיע בשטח איכותי והוא בשימשו מלא לפי הייעוד לו. דרך פרברית שרצו הופך אותה לשטח בנוי- תושבי הרחוב יפגעו מהבינוי הזה
3. לעניין המסחר המיועד ברחוב שרייבויים המסחר הנדרש לא מצדיק את בניית הבניינים, לא ניתן לתקן טעות של תכנית אחת בחטא גדול אחר

מיכל גביץ תושבת הבנאי 24

1. קירוי כבשי בגין יביא זיהום אויר
2. ישנה את אופי השכונה ויהפוך אותה לגדולה מאוד בכך בית הכרם תאב את אופיה הנופי
3. תאבד שטחים פתוחים, צמצום שטח גן שחר כפגיעה בבעלי החיים שבו
4. עומס מכוניות בשכונה

שרון דואק הרוניאן תושבת בית הכרם

1. עלייה משמעותית לשכונה- תוספת של 5 מבנים רבי קומות, איבוד אופייה הנופי והיפה של ירושלים
2. איבוד שטחים פתוחים ופגיעה בבעלי חיים בגן השחר

אמנדה הרפז תושבת שחר 11

1. בית הכרם נבנתה כשכונת גן- עצם התכנית הורסת את אופיה של השכונה- מה שנוגד את התצהיר בכתב של מהנדס העיר שצביון בית הכרם ישמר אבל התכנית המוצעת סותרת את זה
2. השכונה גם תאבד כ-40,448 מטרים של שצ"פ, מגן שחר בפרט כ-14 מטר. נוהל מאבק ארוך להקמת גן שחר וגן הגיא המדהימים שמנוהל ע"י כל תושב השכונה
3. השכונה מאוד עמוסה כיום בתנועת רכבים- ואין חניה דיה לאלה שגרים כאן. התוספת העצומה שמתוכננת תוסיף לעומס בצורה דרסטית מבלי שיש תכנון הולם מקדים לכך.

אלון הרפז תושב שחר 11

1. אני מתנגד בכל תוקף לתכנית המוצעת, היא באה להרוס את שכונת בית הכרם הן מבחינת התשתיות שיקרסו עקב חוסר תכנון מראש לבניית תשתיות שיענו על הצרכים
2. הם בעומס תחבורתי שיוותר בשכונה, הן בהריסת האופי המיוחד של השכונה ובכלל

יוסף לוי תושב מרה 18

1. הנני גר מעל הכביש המדובר, קירוי כל כביש בגין יגרום לזיהום אויר רציני ביותר, יש לי ילדים קטנים והאבק והזיהום הרב העלולים להגרם מהבנייה יגרום סבל רב
2. אני חושב שזה יגרום לירידה בערך הבניה, שכן צפי הבניה הוא עשר שנים מעלה שבמהלך זמן זה אם נרצה למכור את הדירה, הקונים הפוטנציאליים יפחיתו בערכה, כתוצאה מכך יגרם לנו פגיעה בקניין, זכויות אדם
3. בניית מגדלים רבים לאורך כל כביש בגין ועוד בניה של מגדלים, הדבר יגרום לנו להסתרת הנוף ולפגיעה בנוף

4. מדובר בכביש סואן ורועש ביותר שגם כך אנו נאלצים לסגור את החלונות במשך שעות סואנות של היום, קל וחומר כאשר רוצים להוסיף קירוי וכמות המכוניות שיסעו שם במשך כל שעות היום יגרום לרעש עצום במשך כל היום

ניצה פיורוביץ תושבת מרה 20

1. זיהום אויר, לא יודעת מי נושא באחריות בנית הארובה..אנחנו גרים בצלע ההר ומס קומות נמוך מהבניה המקור שתהיה על בגין שכאן שכל הזיהום יגיע לביתנו שלא לדבר על זמן הבניה והלכלכוך והרעש והמפגעים הסביבתיים

אהוד פיורוביץ תושב מרה 10

1. זיהום אויר רחוב שרייבוים עמוס
2. בכל קוים אוטובוסים, מפגע סביבתי כל הדרך פרברית תהפוך לשטח מסחרי ושטח בנוי בלי צל או שטחי משחק, שטחים פתוחים ובניינים רבי קומות

תקוה פרס תושבת הבנאי 22

1. תהליך הקירוי והבניה עלול להוביל לעלייה ברמת הרעש בשכונה הן במהלך עבודות הבנייה והן לאחר סיומן, העלייה ברעש תפגע באיכות החיים של התושבים
2. קירוי הכביש עלול לגרום לעלייה ברמות זיהום האויר באיזור כתוצאה מריכוז פליטת מזהמים. עלייה בזיהום האויר עלולה להוביל לפגיעה בבריאות התושבים במיוחד בקרב ילדים וקשישים
3. הקירוי והבנייה המתוכננת עלולין לפגוע בנוף הפתוח של השכונה ובשטחים הירוקים, דבר שמפחית מערכה הסביבתי והסטטי של בית הכרם ומערך הדירות
4. העבודות הצפויות להתבצע עלולות להוביל להפרעות בתנועה ולבעיות תחבורה בשכונה. כולל עומסים בכבישים והשפעה על הגישה לבתים לעבודה ולבתי הספר

גלעד פומרנץ תושב מרה 12

1. באזור שאני גר במורדות שרייבוים יבנו בנייני רבי קומות שיפריעו בתהליך הבניה ויסתירו את הנוף הקיים, הבניה תפגע גם בשטח הקיים שיעודו נוף וטבע
2. כמות המכוניות בעקבות ריבוי הדיירים תעלה בצורה משמעותית ואיתה הפקקים בעיקר בבקרים למרות הכביש המתוכנן שלא מספק
3. צמצום שטח גן השחר ובפגיעה בבעלי החיים באזור
4. מתחם תעש שבסמוך לו יש עלול לשחרר גזים רעילים כתוצאה מהחציבנ בשטח

לורה ורטמן תושבת החלוצ

1. מדובר בבניית מגדלים עצומי שלא מתאימים כלל לאיזור בין גבעת רם ורחוב השחר, בו מותר בניה עד 3 קומות
2. התכנית בלתי סבירה לחלוטין עם ארובה שאסור להצמיד למגורים, יצירת קיר של בניה לאורל הקמפוס שיכער ויחסום את הנוף, האויר והראיה
3. התכנית גם איומה מבחינה תחבורתית בלי אפשרות לצאת או להכנס אלא בכביש אחד צר
4. היא כביכול אמורה לחבר בין "קרית הלאום" ובית הכרם, בלי שום תכנון או תיאום עם השכונה, בלי להתחשב בתכניות שנתקעו בינתיים ואחרות

נעם פומרנץ תושב מרה 12

1. זיהום קרקעות ואוויר עומס מכוניות בשכונת בית הכרם, השכונה תאבד את אופיה, מטר מרובע של שטחים פתוחים

עינת פומרנץ תושבת רמת בית הכרם

1. התכנית תפגע מאוד בתושבים, זיהום קרקעות, עומס מכוניות בתוך השכונה, זיהום אויר, השכונה תאבד 40,448 מ"ר של שטחי ציבור פתוחים

ערן ברנדיס תושב שילר 8

1. זיהום האויר מהקירוי עצמו לא יהיה מפוקח וגם בתהליך הבנייה עצמה
2. תשתיות התחבורה לא מתאימות לגידול כל כך משמעותי באוכלוסיית השכונה והרחבתן תגדיל את הפגיעה בשטח השכונה
3. הפגיעה בשטחים ירוקים הינה משמעותית ותפגע בסביבה ובאופי השכונה.

איה בן יעקב ברסלב תושבת משכן שילה 10

1. הקירוי צפוי לשנות את הצביון של שכונת בית הכרם, האוכלוסיה באזור צפויה להיות בעלת אופי מאוד שונה והמרקם הייחודי של בית הכרם יפגע
2. מתוכננת חומה שתהפוך את הפארק לשייך לבניינין החדשים ולא באמת יתווסף אזור ירוק כהמשך לבית הכרם, אלא דרך שבילים ספורים, וזאת כאשר פארק השחר יאבד מגודלו

3. התשתיות של בית הכרם לא בנויות להתמודד עם הבנייה הצפויה בצמידות לה, תהיה הרבה יותר תנועה ויותר אנשים יגיעו לחנות בגלל בניינים צמודים לשכונה. ובעיקר הוספת בית ספר לא תספיק גם כך יש בעיה של מסגרות חינוך בשכונה

ברמית ויץ תושבת ירושלים

1. שצפים אינם הפקר, הם של הציבור, לא להכנסות העירייה ולא לקבלנים פרטיים
2. פרט לכך בית הכרם סובלת מהיעדר שירותים מוניציפליים, מוסדות ציבור

נעה ברנדייס תושבת הסופר 7

1. הוספה של בניינים גבוהים אשר יהרסו את האופי הכפרי של השכונה

גדעון בכר תושב הגיא 7

1. ציפוף בלתי נסבל של האזור, תשתיות קיימות לא מתאימות למסת הבנייה המתוכננת
2. חסימת אויר ונוף
3. זיהום הסביבה ורעשים כתוצאה מהפיכת רחוב הגיא וסביבתו לרחוב ראשי הומה אדם וכלי רכב
4. פגיעה בפרטיות ובאיכות החיים
5. עומסי תנועה משמעותיים ברח הגיא בהמשכו ובסביבתו

מרים צרפתי תושבת הארזים 15

1. צפיפות מיותרת תביא לעומסים כבדים ברחובות השכונה
2. זיהון אויר נוראי עקב רכבים נוספים ואיבוד אזורים ירוקים שהם חיוניים לכולנו
3. רעש ולכלוך בשכונה שכבר היום אינו מטופל כראוי, אזורם נרחבים בשכונה מלוכלכים

רויטל טלר תושבת מרה 12

1. הולכים לבנות שדרה של מגדלים רבי קומות בדיוק מול הבית שלנו, דבר שיסתיר את כל מרחב הנוף.
2. המגדלים שיוקמו יאכלסו כמות גבוהה של אוכלוסיה ויגביר את התעבורה של האנשים ברגל וברכבים לתוך השכונה, כאשר כבר היום השכונה צפופה ועמוסה מבחינת התחבורה בה ואינה בנויה לקלוט תעבורה נוספת
3. כל זה ישנה את צביון השכונה, יעמיס קשות על השכונה שגם ככה הינה עמוסה

4. רכשנו את הדירה בזכות הנוף, משהולכים לבנות שדרה של מגדלים, ... יוריד מערך הדירה

5. אם ייבנו את המגדלים המתוכננים, בכל תקופת הבניה יהיה לא אפשרי להמשיך ולגור או להשכיר לאחרים את הנכס והדבר יגרום לאבדן מקום המגורים ולאבדן הכנסה

איל טלרתושב מרה 12

1. אני חושש ששכונה חדשה עם כמות אוכלוסיה גדולה תגרום ליותר תחבורה בתוך השכונה, וגם שימוש במקומות מסחר קיימים בשכונה, מה שיגרום לצפיפות ובעיות. כבר כיום ישנה בעיה של מקומות חניה וכבישים שבהם מכוניות לא יכולות לנסוע בו זמנית בשני הכיוונים

2. כבר היום נפגע הנוף היפה שיש לנו אל גבעת רם, אבל לפי התכניות הוא עלול להיחסם לחלוטין ע"י בניינים גבוהים, כך שכל מה שנראה מהמרפסת יהיו בניינים

3. נסבול שנים מרעש הבנייה ואולי גם אבק וכו', אם החפירות מעבר לבגין של הבניה הנוכחית גרמו לקושי לישון או להנות ולעבוד מהבית, בניה יותר מסיבית ויותר קרובה עלולה לגרום שיהיה קשה בכלל לחיות באזור

4. חיבור השכונה החדשה לרמת בית הכרם ובניה קרובה מאוד עלולה לגרום לירידה משמעותית באיכות החיים שלנו ואולי גם ערך הבית

לילי כהנתושבת מרה 12

1. רמת בית הכרם נחשה השמש של בית הכרם היפה, ושמורה היטב עם אוכלוסיה טובה השומרת על השכונה כקדושה, נקייה ומטופחת, שקטה. עם כל הבניה כל היופי של האזור כבר לר ישמר... הגובה של הבנייה ישנה את כל הנוף המיוחד לאזור

2. הבניה תיקח שנים עם זיהום אויר עד כלא נסבל

3. אני דואגת ממתחם תעש שזה עדיין פתוח

אדזה לבני תושבת הבנאי 26

1. אני חוששת מאיבוד האופי השקט והירוק של השכונה והפיכת אזור המגורים שלי למעבר הומה ורועש בין בית הכרם לגבעת רם, נדרשת בעייני חשיבהנוספת על דרכים להגדלת מס יח"ד בעיר מבלי לפגוע במרקם השכונה הייחודית שלנו, המצטיינת בירוק ובשקט שלה

2. אני לגמרי בעד פיתוח ובניה בעיר, אך לא ברורה לי התכנית לבנות מגדלים בני 45 קומות בלב "שכונה שקטה" - אחפה התשיות? כבר הים בקושי ניתן להתנייד בשכונה ברכב או תחב

3. אני נהנית כיום משהטחים הפתוחים בשכונה במיוחד גן השחר, גן הגיא, הגינה הקהילתית ומתחם תע"ש. וחוששת מפגיעה בהם. מוע לא לטפל במתחם תעש כך שיהפוך לשטח פתוח שמיש
4. אני חוששת מלגור שנים ארוכות בתוך אתר בניה

ליאורה צדקא תושבת החלוץ 52

1. זיהום אויר בגלל קירוי הכביש
2. עומס תנועה בלתי אפשרי בתוך השכונה
3. התכנית המוצעת קומות מידי, ישנה את אופי השכונה שלא תוכל לקלוט כ-8000 + תושבים נוספים וכלי רכב נוספים
4. איבוד האופי של השכונה
5. גן השחר יצומצם

אהרון בוצוק תושב רבי בנימין 13

1. המגדלים בצפון התכנית צמודים לבית שבו אני גר והם ישנו לחלוטין את הקיים בבית, הם מאסיביים, המגדלים פוגעים לא רק בבית שלי אלא גם באופי השכונה
2. כל התחבורה של המגדלים תהיה בצמוד לבניין שבו אני גר, הדבר יגרום רעש וזיהום גם לבית שלי
3. כל התכנית והבנייה המאסיבית שבה תפגע במרקם של בית הכרם

אתי נפתלי תושבת השחר 9

1. אמנם נקבל שקט (אם המאווררים שבמנהרה לא יהיו רועשים מידי) אבל במקומו נקבל זיהום אויר שינותב באמצעות ארובה אימתנית לא הרחק מביתנו, לעולם לא נדע אם האויר נקי ונאלץ לחיות ספונים בבית בחלונות סגורים תמיד, לא לזה ייחלנו. אנו נהנים לשבת במרפסתנו הממטופחת
2. אין בתכנית רצף אורבני אמיתי, מספר בניינים פה ושם כשביניהם שטח פתוח חשוף לגשם ולשמש לדרבן לנחש ולתן- לא מעודד הליכתיות ולא כל נס מוביל לקרית הלאום- לא בדיוק שכונת מגורים. כלומר בתכנית המוצעת יש רק תוספת של יחידות מגורים ולא בינוי חברתי כלשהוא. המתנגדת מציעה פתרון סכמתי לבינוי (ראה התנגדות)
3. זו הזדמנות להביע דעתי בנוגע לבניה לגובה בירושלים, בניה שמשנה את אופיה הנופי של העיר- מנעימה לעיר בטון סובייטית, מנוכרת
4. ראה בארץ ובעולם ערים טובות ללא צמיחה לגובה, תושביה ותייריהן מהלכים בהם להנאתן ללא חשש, שלא לדבר על העלות הגבוהה הכרוכה באחזקת דיירים בבנים כזה.

אשמח לפרט את דעתי בנושא לכל מי ממתכנני העיר, בניה לגובה בירושלים תהיה בכיה לדרות

תמר שילה תושבת החלוץ 78

1. פגיעה לא מדינית בשטחים פתוחים בשכונת בית הכרם, הריסה של גן הגיא והגינה הקהילתית
2. הסטת תנועה רבה מידי לתוך השכונה ללא תשתיות מתאימות

אהובה ישראלי תושבת הבנאי 36

1. גודל הבניינים והשטח שהם יבנו, מפריע וגורם לרעש
2. בעלי חיים שלא ימצאו מקום מגורים ויהיה למעשה הרס ביתם של היצורים החיים שם
3. יוצר שינוי בכל אופי השכונה
4. מספר התושבים שיאכלסו אותם זקוקים לתשתיות, בתי ספר, גנים, קופות חולים גני שעשועים, בתי כנסת, בית הכרם ורמת בית הכרם כבר צפופה וקשה כבר להתנייד בה

מאיה כרמון תושבת יוסף צבי רימון 63

1. הבניינים הענקיים והשטח הרחב שהם יבנו עליו לא רק יהרוס את שטח המחיה של חיות, צמחים, והתחבורה שתעבור בנתיבים של השכונה יפריעו מאוד ויקשו על תושבי השכונה וירעו את איכות החיים שלהם
2. הרעש, הלכלוך, הבנייה הדורשת משאיות וכו' יצרו פקק אדיר, לכלוך, עשן שיפגעו בבריאות ובאיכות החיים של התושבים

יעקב לוי תושב רימון 4

1. בניה לגובה של 45 קומות אבסורדית, מנוגדת לאופי העיר ופוגעת בנוף, באיכות החיים
2. אין סיבה לנגוס בפארק כיום
3. בגובה 300 מטר- סכנה

אנה שטרן תושבת הבנאי 38

1. קירוי כביש בגין זיהום אויר
2. 5 מבנים בני 45 קומות יצרו עומס יתר לשכונת בית הכרם, ותנאים בלתי נסבלים מהבניה ארוכה בה גם ישמיד את אוכלוסיית החיות בר שבשכונה
3. בית הכרם תאבד את האופי הנופי והקהילתי שהוא חלק מאוד משמעותי לאנשים שגרים בה

4. אובדן של שטחים ציבוריים מאוד משמעותי לקהילה, השכונה היא בעלת כמות גדולה של ילדים ופארק גדול הוא חלק הכרחי של איכות החיים
5. זיהו קרקע ועבודה של קרקעית הזיהומים מלמטה
6. עומס מכונות ותחבורה ציבורית לא מתאימה לשטח

ליאורה גוברין תושבת משה קול 56

1. התכנית תהפוך את שכונת בית הכרם, שכונה ותיקה נעימה ויפה לבית כלא, גטו כלוא בין חומות. היא תשנה ללא הכר את מראה השכונה ותגרום לעינוי לתושבים הותיקים
2. היא תיצור סכנה של ממש לזיהום אויר וזיהום הקרקע שכבר החל מתפשט בקרקע המזוהמת של תעש
3. הרעש, הפקקים הסיכון יבריחו עוד תושבים מהעיר, נראה שתכננו תכנית ללא כל מחשבה לטווח ארוך ותהיה בכיה לדורות, לאמיצה פרויקט הולילנד אפילו לא שווה

רעות בן יעקב תושבת שחר 13

1. צפוי זיהום משמעותי לאור תנועת המכונות בשטח הקירוי
2. השכונה תאבד את אופיה הנופי- בניית בנייני מגורים בני 45 קומות יפגעו ויפריעו לנוף והיסטורית השכונה
3. השכונה תאבד שטחים ציבוריים פתוחים- המתכננים מחשבים את גן השחר (36 דונם) כחלק מבניית פארק ירוק אם למעשה השכונה תאבד 40,448 מ"ר של שטח ציבורי פתוח
4. עומס מכונות בתוך השכונה- התכנית מחייבת מעבר כבישים מצפון לדרום, רחוב לייבוביץ הופך להיות כביש מעבר מצומת בייט לוולפסון (כלומר חלופה לכביש בגין כיום)

דוד רוט תושב רבי בנימין 13

1. קרוי כביש בגין תגרור זיהום אויר קשה- הארובה המיועדת היא מפגע בריאותי ודאי לתושבי בית הכרם- אין דרך להבטיח מניות סיכון זה
2. בחלק נצפוני של הקירוי יהיו גורדי שחקים (45 קומות) בדיוק מול רחוב ר בנימין וחזון ציון (שם משפחתי גרה) בכך אנו הופכים טרף להתעשרות הקבלנים- שבניה זו הופכת חלק זה של המגורים שלנו לסלם
3. לקבלנים אין לרגע ענין לשמור על ציוויה הכפרי הטבול בירוק של תושביה, החיבור בין בית הכרם לקרית הלאם תהפוך השכונה לסואנת צפופה- יותר ויותר תדמה השכונה כרך אפור חסר אויר בגוש דן- לא נאפשר זרת

תמר לאורנס תושבת שדרות הרצל 131

1. זיהום אויר בגלל קירוי כביש בגין
2. עליה של קרוב ל 50% מתושבי השכונה שמצמצם משמעותית שטחים ציבוריים, פגיעה בנוף שיגרמו לפגיעה בבעלי חיים החיים בו, ואיכות החיים, עומס על השירותים הציבוריים כפועל יוצא
3. חציבה בקרקע עלולה לשחרר גזים רעילים
4. עומס מכונות
5. שינוי ציביון השכונה כירוק, איכות חיים, שקט- הריסת הנוף בגלל גובה עצום של הבניינים

יעל קפלין תושבת הגיא 7

1. פגיעה בנוף ובמרקם השכונתי- שכונת בית הכרם הותיקה מתאפיינת במבנים בני עד 3 קומות ונוף ירוק צפוף של עצים המקנים אופי כפרי ייחודי, הקמת מבני מגורים גבוהים ממול המבנים הנמוכים תפגע באופי השכונתי ובמרקם הקיים, מומלץ לחשוב איך לשלב מבנים חדשים בלי לפגוע במרקם זה
2. תשתיות השכונה, שנבנו בשנות ה-70 במאה ה-20 כמו ביוב, חשמל וחניה אינן ערוכות לקלוט את העומס הכבד הצפוי מהבנייה המוצעת שרובה נבנתה, כבר כיום קיימים קשיים כמו הצפות בימי גשם והיצע חניה מאוד מצומצם. הבניה החדשה תחריף את המצב הקיים, יש לשדרג את התשתיות הקיימות לפני תחילת הבניה החדשה
3. הבניינים הגבוהים המתוכננים עלולים ליצור מערבולות רוח חזקות המסכנות את שהייתם של משתמשי גן הגיא הסמוך ואת יכולתם להנות ממתקני הציבור בגן. תופעה דומה נצפית במקומות אחרים במרכז העיר כמו באיזור גן הסוס ורחוב יפו ליד בית אליאנס, מומלץ לחשוב על בנייה יותר נמוכה על מנת למנוע מערבולות רוח
4. התוספת המסיבית של יחידות דיור חדשות בבניינים גבוהים עלולה להשפיע לרעה על ערכי הנדלן במבנים הקיימים, בשל הצפיפות, הפגיעה בנוף, ובאיכות החיים בשכונה

רותי גרייס תושבת החלוץ 6

1. התכנית מדברת על חיבור פיזי בין שכונת בית הכרם לקרית הלאום, קרית הלאום אינה שכונה והמוסדות הצמודים לצידו המזרחי של כביש בגין הם מוסדות ציבור כמו האוניברסיטה העברית, האקדמיה ללשון, והאקדמיה למוזיקה ומחול.... גם כיום ניתן להגיע משכונת בית הכרם לאזור גבעת רם באמצעות 2 גשרים להולכי רגל שיוצאים מגן השחר. שלא לדבר על גשר וולפסון בצד הצפוני של שכונת בית הכרם

2. הקירוי המוצע מוצג כריאה ירוקה, ריאה זו נוגסת מחלקו המזרחי של גן השחר(כזכור גן השחר נבנה בלחץ תושבי בית הכרם בתמורה לבניית כביש בגין) היסודות לבניין הקירוי יהיו בצידי כביש בגין ומכאן שלא רק שלא ברור מה יתאפשר לשתול מעל הכביש בגלל גובה הצמחיה שתהיה מעל הקירוי אלא שלא ברור גם מהי הצמחיה שתוכל להיות מעל החלק שנפגש בגן השחר בשעה ששם יבנו היסודות לקירוי כביש בגין
3. עולה החשש שהרובע החדש יעמיס על מערכת הכבישים של בית הכרם שעמוסים ממילא
4. תיוצר כאן תוספת תושבים משמעותית וכאן יש להתייחס לתכניות פינוי בינוי שנמצאות כבר כיום לאורך ציר הרכבת הקלה בגובה שבין 10-30 קומות שגם כך יגדיל מאוד את כמות תושבי בית הכרם, ונשאלת השאלה האם מוסדות הצבור שבבית הכרם כמו המתנ"ס, קופת חולים, הדואר יוכלו לעמוד בתוספת זאת
5. במורדות המזרחיים של רחוב שרייבובים מתוכננים מבנים של עוד 30 קומות, רחוב שרייבובין הוא חלק מרמת בית הכרם שהבינוי בה אינו גבוה יותר מ-4-7 קומות, כלומר גובה הבינוי המוצע החדש לא נמצא בשום התאמה לבנייני רמת בית הכרם שממערב לה, ובנוסף בניינים אלו יצרו חומה בפני כל אותם תושבים ויפגעו באזור הנופי הירוק שנמצא כיום במורדות המזרחיים של רחוב שרייבובים.
6. בינוי של 5 בניינים בגובה של 45 קומות בצד הצפוני מזרחי של כביש בגין, בינוי זה נמצא בקרבת מתחם קאופמן שגבולתיו שדרות הרצל... תכנית 16 אלף אמנם לא הפכה לתכנית סטטוטורית אך משמשת כהנחיה לבניה באזור זה שמתירה בינוי של 4 קומות, בניה של 45 קומות ...

מיכל רזה תושבת החלוץ 32

1. תכנית זו מאפשרת בניה לגובה באורח חסר פרופורציה לשכונה ותהיינה השלכות רבות על השכונה, תוספת הבניה בצלע המזרחית של השכונה (לגבה) תשנה לחלוטין את אופיה ותחסל גנים (גן השחר)
2. זיהום אויר הן בזמן הבניה והן לאחריה- עומס תנועה רעש
3. הדירה שלי ברחוב החלוץ- ערכה יירד מאוד היות והיא נמצאת על הכביש שייהפך לעורק תחבורה ראשי, הן במשך הבניה והן אחריה- כבר היום הרחוב אינו עומס בעומס

שולמית קרסיק תושבת אביזוהר 4/5

1. אחרי בניה צפוי זיהום משמעותי לאור תנועת מכוניות בשטח הקירוי
2. בניית מגדלי מגורין בני 45 קומות יפגע באופי ונופי השכונה

3. בניה ליד מתחם תעש עלולה לשחרר גזים רעילים מן הקרקע
4. צמצום שטח של בית הכרם ירוקה - שכונה מאבדת שטחים ציבוריים פתוחים

סימון קרסיק תושב אביזור 4

1. בניה של מגדלים בני 45 קומות יפגע ביופי השכונה מנופים ירוקים, צפי זיהום אויר, צפיפות, צמצום שטחים פתוחים ירוקים

יצחק ארגז תושב שחר 12

1. בזמנו כשראש העיר אולמרט העביר את התכנית לסלול את כביש בגין בין שכונות בית הכרם לאוניברסיטה העברית, התחייבה עיריית ירושלים לאחר תהליך ממושך ציבורי משפטי בתמורה לחפירת כביש בגין, יוקם אזור ירוק שישמש חציצה בין הכביש הסואן שחוצה את ירושלים מצפון לדרום, הפארק נטע משמש מ1975 ריאה ירוקה לתושבי בית הכרם. התכנית שבנדון תכרסם בפארק ותותיר רצועה צרה ולא משמעותית. זאת הפרת התחייבות תכנונית שנתנה לתושבים
2. בין שכונת בית הכרם לאוניברסיטה העברית יש 2 גשרים שעליהם עוברים הסטודנטים במשך שנים, הקמת בתים/מגדלים 45 קומות- מדובר במפלצות שמתאימות למרכז עירוני ולא לשכונת גנים, כך הוקמה ב1921 שכונת בית הכרם ואין לכם זכות להפוך אותה למפלט אורבנית
3. זיהום אויר שיווצר יגביר את המחלו של תושבי השכונה שרבים מהם כבר עברו גיל גבורות

לילך סיון תושבת הבנאי 23

1. הבניינים הירוקים הצפויים להיבנות יפגעו באופיה בירוק של השכונה, יצמצמו את שטחו של גן השחר המוזה מקום בילוי ירוק ושטח משמעותי שפותח במשך שנים לא מעטות למצבו המבלבל נוכחי
2. צפוי זיהום אויר שלא קיים היום בשכונה, עומס תחבורה בשכונה יגדל משמעותית ולא הוקצו שטחים ציבוריים לשרת את האוכלוסייה שתגדל באופן כה משמעותי
3. במהלך הבנייה עלולים להשתחרר גזים רעילים ממתחם תע"ש התכנית איננה כוללת טיפול בשטח זה שיהיה צורך לבצע את התהליך

נעמה זכריה תושבת הסתת 13

1. בניה באזור מתחם תעש עלולה לשחרר גזים רעילים מן הקרקע, לא ברור לי אילו גזים אלה, מה מידת הזיכון לבריאות, ואיך ניתן למנוע שחרור גזים
2. ארובות שישחררו זיהום אויר כתוצאה מתנועת הכביש בדרך בגין, עלולות לפגוע באיכות האויר בשכונה
3. מגדלים בני 45 קומות הם כמעט גורדי שחקים, לא מתאים לאופיה של ירושלים, עלול ליצור דוחק בתחבורה ברחובות

אלין קסירר תושבת הבנאי 24

1. כל המרקם של השכונה יהרס ע"ח עומס מכוניות שכבר כיום מורגש ויהיה בלתי נסבל, זיהום אויר ועומס כבד של בניינים
2. פגיעה בגן השחר שהינו ריאה ירוקה ומקסימה
3. ערך הדירה שלי ירד (הבנאי 24)
4. תשתיות השכונה לא יעמדו בעומס של תוספת כל כך כבדה
5. השכונה תאבד את אופיה ותהפוך לשכונה תל אביבית אפורה ומדכאת
6. מדוע שי הפרדה בין התכנית לבין תכנית מתחם תעש

אלה יוסילביץ תושבת קול משה 21

1. זיהום אויר בשכונה כלל וברחובות ספציפית בפרט
2. שיבושי תנועה בשכונה
3. איבוד נופים ירוקים, אופי של השכונה שקטה וירוקה
4. כל הבניה מורידה את איכות החיים של דיירי השכונה

נאוה מושקוביץ תושבת נוף הרים 14

1. עמיתה לשכונה לפני יותר מעשרים שנה, בחרתי בה - בשכונה עם אופי כפרי, עם ירק ושטחים ציבוריים ירוקים- הקירוי מבחינתי משנה באופן היקפי את אופי השכונה- זיהום אויר, חוסר שטחים ירוקים, מחסור באר, עומס תחבורה, קשיי הליכה בשל כבישים מרובים

דורון ארז תושב שילר 10

1. האם נבחנה חלופת מנהוא במקום קירוי? מנהור יכול להיות חלופה שתיצור הזמנות להקטנת הנזק שיוצרת החלופה המוצעת.
2. במנהור ניתן יהיה להוריד את כל שורת המבנים משני צידי הכביש לגובה הכביש הקיים, ואף לבנות על הנתיבים דרומימה את המבנים שכרגע צמודים לרמת בית הכרם.

הנתיבים דרומה יוכלו לשמש לצורך שבילי אופנים, גני משחקים, ומתקני ספורט, הנתיבים צפונה יוכלו לשמש ככביש פנימי לכל הבניינים משני הכיוונים. הבניה תהיה נמוכה מהתכנית המוצעת, כך שהפגיעה הנופית תקטן, הכבישים הקיימים העצים והתווי יהיה מתון יותר, ותחבורה של הדיירים תהיה כולה אל הנתיב צפונה שיהפוך כביש פנימי.

3. את המבנים ניתן יהיה לדלל על ידי כך שחלק מהמבנים יבנו מתחת להולילנד על הנתיב דרומה. ניתן להעביר את המגדלים והמלון אל מול קרית הלאום על הנתיבים דרומה. כל זה פותר את ההרס מההפרעות לתנועה ולחיי התושבים של שנים ארוכות

אייל כהן ישר תושב קוסובסקי 5

1. מעבר יחסם בין שדרות הרצל לקריית משה ופגיעה גם במלונות, מעבר יחסם לגינה ציבורית הגדולה בצמד לכביש בגין, גן השחר במיוחד בזמן הבניה
2. סכנה במיוחד בזמן רעידת אדמה ומלחמה, שכונה אלפי דירות ללא קרקע יציבה יותר תלוי על אויר

לאו יוסקביץ תושב רבי בנימין 13

1. הבניה המתוכננת תפגע קשות באופי השכונה ובתושבים שלה, התכנית אינה לוקחת בחשבון את התושבים המתגוררים בשכונה ובשכונות ליד, התכנית היא מחטף של קבלנים שאינם מתחשבים בשום דבר חוץ מהכסף שלהם. השטחים הירוקים יעלמו, יהיה רעש מופרך. אנו מבקשים לבטל לאלתר את התכנית הזאת

תרצה גרין תושבת הבנאי 24

1. כמי שמתגוררת ברחוב הבנאי 24, בדירה מדורגת תחתונה, ממש מול בנין אורט והאקדמיה למוסיקה, ובמרחק קצר מקמפוס גבעת רם- אני זוכרת היטב את הסבל הנורא שנגרם לנו, ולשכנינו בבנאי 22,24,26 מעבודות סלילת כביש בגין, העבודות לקירוי הכביש ובניית התכנית המוצעת יגרמו לנו שוב לפגיעה ממשית, גדולה ומתמשכת באיכות חיינו: רעש, פטישי אויר, חפירות, קידוחים, תנועת משאיות, אבק וזיהום אויר- כל אלה יגיעו ישירות לדירותינו. בנוסף יהרס השטח הירוק הקיים, תהיה חסימה של אויר ואור וכל זה למשך שנים ארוכות
2. כפי שהיה בבנית כביש בגין- תיגרם ירידה בערך הדירה. מיד עם פרסום התכנית, במהלך כל שנות העבודה והבניה הצפויות למשך תקופה ארוכה. כתוצאה מכך נסבול מפגיעה כלכלית וקושי למכור את הדירה.

3. בית הכרם היא שכונה היסטורית שהוציאה מתוכה אנשי רוח ומעשה מפורסמים. היא נבנתה כשכונת גנים, רחובותיה צרים והמדרכות צרות עוד יותר, כל תוספת של דיירים, קהל וכלי רכב יעמיסו על רחובות השכונה והגישה אליה בצורה בלתי אפשרית. כבר היום קשה ללכת על המדרכות ובוודאי שקשה לנוע עם עגלת ילדים, הליכונים וכסאות גלגלים.
4. גם כיום הפארק הנוכחי מושך קהל מכל מגזרי האוכלוסיה בעיר, בניית יח"ד רבו תוסיף עומס, צפיפות ורעש.
5. גם כיום כל אירוע שמתקיים בגבעת רם נשמע היטב בתוך הדירות שלנו, בוודאי שהבניה, החפירות ובהמשך הדירות, המרכזים המסחריים וכל השירותים שיתווספו במרחק כה קרוב לבנייני המגורים שלנו יפגע באיכות החיים שלנו. סביב ירושלים יש שטחים פנויים רבים לבנייה. אין להעמיס ולצופף בתוך השטח הבנוי ולפגוע בתושבים

סבינה הוניגוקס תושבת פרחי חן 10

1. לא צורף דוח כלכלי הבודק עלויות ותועלת, מי ישלם עבור התכנית ובצועה?
2. מתוכננת תוספת של מספר דירות רב מאוד, מדוע דווקא המספר הזה? לנוכח המדיניות של בניה לגובה לאורך הרכבת הקלה, שלפיה מתוכננת תוספות מכובדות לדיור בבית הכרם, מדוע יש להוסיף עוד באמצעות קרוי בגין?
3. אופי השכונה ייפגע אנושות, מי ירצה לגור בשכונה שכבר לא תהיה "בית הכרם"? ומי ירצה לשלם עבור דיור כזה? אני מאמצת במלואה את העמדה לתכנית זו של המנהל הקהילתי בית הכרם

דורון גוטסמן תושב שרייבויים 12

1. כבר כמה שנים שאני סובל מהרעש והוויברציות שנגרמות מהחציבה במורדות העמק שממזרח לכביש בגין עד כדי סבל בריאותי ממש, אם תמושש התכנית אזי נגזרות עליי שנים רבות יותר וסבל רב יותר מעבודות החציבה שיעשו ממש מול חלון ביתי
2. רחוב שרייבויים שבו רכשתי את דירתי כשהיה רחוב שקט ללא מוצא יהפוך לצומת של כביש ראשי שיוביל למתחם המגורים החדש ובנוסף יהווה דרך קיצור בין שדר' הרצל לצומת בייט דרך שכונת מגורים שקטה
3. נוף העמק הטבעי במורדות שממערב לכביש בגין יוכחד לטובת נוף מלאכותי תוך הקטנת השטח הירוק פר תושב
4. ערך הנכס שקניתי במיטב כספי יאבד מערכו כאשר במקום נוף פתוח שנשקף ממנו יבנו שורת בתים גבוים שיסתירו את הנוף והאוויר

5. ידוע שבאיזור השכונה כלואים גזים רעילים שמקורם במפעל תעש שפעל במקום, עבודות החציבה עלולות לשחרר גזים אלו בדרך בלתי צפוי
6. התכנית מציעה מגדלים גבוהים שאינם תואמים את אופי השכונה
7. עד השלמת הארובה לפינוי זיהום האויר שמתחת לקירוי בינתיים נסבול מזיהום

ניסים ברששת תושב הבנאי 24

1. צמצום שטח גן השחר אשר אני מטייל בו להנאתי מידי יום מעל עשור
2. עומס מכוניות בשכונה שיקשה על יציאה מרחוב הגיא והבנאי וכל האיזור
3. זיהום אויר לאור תנועת מכוניות באיזור הקירוי, שישפיע באופן קיצוני על זיהום האויר בשכונה
4. איבוד אופי השכונה גם בפן של איבוד שטחים פתוחים וגם באופן הנופי של השכונה

קרן לבון ברששת תושבת הבנאי 24

1. הדירה שלנו נמצאת בקו ראשון מול הפארק והכביש והבנייה המתוכננת וקירוי הכביש יפגעו ישירות באיכות החיים שלנו ויגרם להרעת תנאי מגורים מבחינת רעש, אבק, פטישי אויר, משאיות, זיהום אויר למשך כל שנות העבודה והבניה ותוריד את ערך הדירה
2. בנוסף עומס התחבורה האיזור הצפוי מהוספת יח"ד
3. אופייה הייחודי של השכונה תאבד את אופייה, תאבד שטחים ציבוריים פתוחים ובעיקר הורדת ערך הדירות

יוספה מרגולין ולנס תושבת יעקב שרייבויים 29

1. הבניה תפגע באזור רחוב שרייבויים, בנוף, מבנים גבוהים שישתירו את גבעת רם, פגיעה קשה בנוף.
2. יוצר עומס תעבורתי על הכבישים באזור רחוב שרייבויים גם של תושבים מחוץ לשכונה, לא נעשתה תכנית תחורתית לגבי התוספת של הבניה והשפעתה על השכונה
3. לא כלול התכנית, לא ברור מה יהיה שם מתחם שיש בו זיהום שיוכל לעבור גם לשטחים אחרים בתכנית
4. צמצום גן השחר שמהווה דרך לבעלי חיים באזור ומקום פנאי והליכה
5. הארובה לא ברור איך ומתי תיבנה ותתמודד עם הזיהום של כביש בגין
6. בנית 45 קומות וכן 15 קומות מול מבנים קיימים- אינה טובה- מגדילה את העומס על התחבורה ועל מבני ציבור באזור ועל התשתיות הקיימות

סופיה פופוב תושבת רבי בנימין 13

1. התכנית משנה את פניה ונופה של שכונת בית הכרם לבלי הכר, הקמת קירוי בצד השכונה עם מגדלים של 13-45 קומות משנה את כל הנוף הפסטורלי של השכונה, הקמת מגדלים ויחידות דיור רבות יגרמו למס' תושבים רב לפחות 5 אלף תושבים בלי שהתכנית כוללת מענה לתוספת התושבים
2. אי נעימות לגני השחר והסביבה ועומס תושבים הרב לשכונה הקטנה
3. העובדה שהתכנית מציעה ארובה בגובה של לפחות 150 מטר כדי להתמודד עם הזיהום מראה על החשש וזיהום רב שעלול להתפשט בשטח השכונה ולפגוע בתושבים
4. קן המגדלים החדש יפגם באיכות האוויר בשכונה ועלול לשנות את זרמי האוויר והרוחות

בנימין לינפילד תושב השחר 9

1. בית הכרם תאבד את אופיה הנופי, תאבד שטחים ציבוריים פתוחים, עומס של מכוניות, בנייה לגובה שלא תתאים

יהודה צרויה תושב יעקב שרייבובים 24

1. בשל הבנייה המרובה והצפופה המתוכננת באזור שלנו, תיפגע הפרטיות האישית של כל אחד מאיתנו, בתוך הבתים הפרטיים שלנו וערך הדירות שלנו ירד בצורה דרסטית
2. כבר כיום המדרכות ברחוב שרייבוב צרות, עקומות והריצוף בהם פגום. חלקן אינן מתאימות למעבר עגלות ילדים ונכים
3. חלפי התכנית מתוכננת יציאה מהשכונה באזור מכללת עזריאלי, דבר שיגרום לתנועה לא סבירה ברחוב צר ממילא, התכנית אינה לוקחת בחשבון את עומסי התנועה שיוצרו
4. הבניה הגבוהה המתוכננת במיוחד באזור רח שרייבובים שתנה את קו הרקיע של השכונה, תאפיל על הכתים ברחוב, תחסום את השמש, האור והאוויר, תחסום את הנוף ותהווה מטרד גדול של רעש, אבק וזיום אויר לבתים ולתושבים ברחוב

חביבה קאופמן תושבת שרייבובים 24

1. שינוי קו הרקיע של השכונה, בעיה קשה של חניה, פגיעה בפרטיות של הדיירים שהמרפסת פונה לכביש- חופש שנוצר במשך 20 שנים.

ננה חי תושבת שרייבובים 24

1. שינוי קו הרקיע של השכונה ותאפיל על הבתין, בעיה קשה של חניה ותחבורה, פגיעה בפרטיות האישית שלנו במרחב הפרטי שלנו

2. שינוי בצביון השכונה

מרכזי וינטורה תושב שרייבויים 24

1. הבנייה המתוכננת באזור רחוב שרייבויים תשנה את קו הרקיע ותאפיל על הבתים ברחוב, תחסום את האור והאוויר תחסום את הנוף ותהיה מטרד גדול של רעש אבק וזיהום אויר לבתים ולתושבים ברחוב

חגית ציליאן תושבת שרייבויים 24

1. חגית ציליאן תושבת שרייבויים 24

חנית חוטמן תושבת שרייבויים 24

1. הבניה המתוכננת תחסום את האור הצל הכל גם ככה המגיע לתושבי הרחוב
2. כל הבלאגן יעשה לכלוך ורעש
3. הבניה תחסום את השמש
4. תיצור פקקי תנועה ברחוב המלא מכונית גם ככה

חי יצחקתושב שרייבויים 24

1. מלבד הרעש שהדבר יגרום, הנוף בסיום העבודה ישתנה ויכער את האזור, שכונה איכותית ויסה שלנו תהפוך לאתר בנייה ומעבר מאות ואלפים באזור, נא לתת לנו להשאר עם השכונה היפה והשקטה שלנו, כפי שבחרנו בה

ירום דיליאן תושב שרייבויים 24

1. הבניה המתוכננת תפגע בצביון השכונה והרחוב, תחסום את השמש ואת זרימת האוויר לבתים ולתושבי הרחוב
2. מתוכננת יציאה מהרחוב ומהשכונה דבר שיגרום לעומס תנועה ותנועה לא סבירה
3. תפגע בפרטיות האישי של כל אחד מהדיירים עקב בניה מרובה וצפופה וערך הדירות עלול לרדת ללא ספק

ניב דוידוף תושב כרמון 8

1. לא תכנית טובה, משנה פני עיר ושכונה, בנוסף השכונה לא יכולה לקלוט כ"כ הרבה אל השכונה

תומר אשש תושב הס 6

1. צמצום שטחים ציבוריים בגן השחר, הרס צמחיה ובעלי חיים. גן זה משמש מלבד את תושבי בית הכרם, את תושבי קרית משה וכן תושבים של שכונות חרדיות רבות, הנוהגין לנפוש בו לאורך כל השנה, ובעיקר בחול המועד ובן הזמנים.
2. בית הכרם הישנה היא שכונה לשימור המאופיינת בבניינים נמוכים. המגדלים המתוכננים יחסמו את האור והנוף
3. התכנית גובלת במתחם תעש, אך איננה כוללת פתרון לגזים והחומרים הרעילים הכלואים באדמה ועלולים לזהם את המים, הקרקע ווהאוויר כאשר ישתחררו ולהעלות את התחלואה בכל האזור
4. בשכונת בית הכרם יש חוסר במקומות מוסדות חינוך, שידבר מאוד עם תוספת רבה מאוד של תושבים
5. התשתיות והכבישים בשכונה אינם מותאמים לכמות רבה של תושבים שיתוסף לשכונה

שלמות בזורנו תושבת שלמה צמח 8

1. צמצום שטחים ציבוריים בגן השחר, הרס צמחיה ובעלי חיים. גן זה משמש מלבד את תושבי בית הכרם, את תושבי קרית משה וכן תושבים של שכונות חרדיות רבות, הנוהגין לנפוש בו לאורך כל השנה, ובעיקר בחול המועד ובן הזמנים.
2. בית הכרם הישנה היא שכונה לשימור המאופיינת בבניינים נמוכים. המגדלים המתוכננים יחסמו את האור והנוף
3. התכנית גובלת במתחם תעש, אך איננה כוללת פתרון לגזים והחומרים הרעילים הכלואים באדמה ועלולים לזהם את המים, הקרקע ווהאוויר כאשר ישתחררו ולהעלות את התחלואה בכל האזור
4. בשכונת בית הכרם יש חוסר במקומות מוסדות חינוך, שידבר מאוד עם תוספת רבה מאוד של תושבים, כבר עכשיו ביה"ס בשכונה והמתנס הם בין העמוסים בירושלים
5. התשתיות והכבישים בשכונה אינם מותאמים לכמות רבה של תושבים שיתוסף לשכונה, הכבישים סתומים מרוב מכוניות, לא ניתן להכניס עוד תושבים ללא פתרונות מקיפים לתשתיות, לבנות במקביל בניינים גבוהים רבים- יהיה סוף איכות החיים בשכונה

מרגלית בזורנו תושבת האייל 51

1. צמצום שטחים ציבוריים בגן השחר, הרס צמחיה ובעלי חיים. גן זה משמש מלבד את תושבי בית הכרם, את תושבי קרית משה וכן תושבים של שכונות חרדיות רבות, הנוהגין לנפוש בו לאורך כל השנה, ובעיקר בחול המועד ובן הזמנים.

2. בית הכרם הישנה היא שכונה לשימור המאופיינת בבניינים נמוכים. המגדלים המתוכננים יחסמו את האור והנוף
3. התכנית גובלת במתחם תעש, אך איננה כוללת פתרון לגזים והחומרים הרעילים הכלואים באדמה ועלולים לזהם את המים, הקרקע ווהאוויר כאשר ישתחררו ולהעלות את התחלואה בכל האזור
4. בשכונת בית הכרם יש חוסר במקומות מוסדות חינוך, שידבר מאוד עם תוספת רבה מאוד של תושבים
5. התשתיות והכבישים בשכונה אינם מותאמים לכמות רבה של תושבים שיתוסף לשכונה

גלית קלפפר לוי תושבת שחר 15

1. הקירוי יוביל לעומס תחבורתי בשכונת בית הכרם שגם כך סובלת מעומס קיצוני ביותר
2. התכנית תפגע באופיה הכפרי והפסטורלי של השכונה על כל המשמע מכך
3. התכנית תפגע בשטחים הירוקים של השכונה ובנופה
4. התכנית תוסיף לזיהום אויר ניכר שייפלט מהמכוניות הנוסעות בכביש המקורה
5. התכנית תוסיף לשכונה עוד מספר רב של תושבים אשר יעשו שימוש במתקניה הנמצאים גם כך בקצה גבול היכולת שלהם
6. התכנית תפגע בערך הדירות והבתים בשכונה עקב כל הנ"ל

עמרי לוי תושב שחר 15

1. התכנית תפגע באופי השכונה הקיימת, במתאר הנוף שלה, בשטחים הפתוחים, תפגע באופייה הפסטורלי וכפרי של השכונה
2. התכנית תכניס עוד מספר רב של תושבים לשכונה שיעשו שימוש במשאביה שגם כך נמצאים בקצה גבול היכולת
3. התכנית תעמיס תחבורתית בצורה קיצונית על שכונה מאוד עמוסה תחבורתית גם כך
4. קירוי הכביש יוביל למוקדים של זיהום אויר מהמכוניות הנוסעות בו אשר יפגע בתושבי השכונה
5. קירוי הכביש ובניית השכונה החדשה יוביל לירידת ערך עקב הירידה ברמת החיים ובכל הנ"ל, הדירות והבתים בשכונה

לאה אופיר פפרמן תושבת הגליל 8

1. גובה ונפח מבנים ומגדלים המתוכנן חסר כל פרופורציה ביחס לשכונה הקיימת, הגובה המוצע בתכנית הוא 13-45 קומות. נפח טכסית המבנים בדרום התכנית פי שניים מהמבנים הקיימים. השלכות היבט זה כבר מורגשות ובאות לידי ביטוי גם במוטיבציה

- והנכונות של וועדות התכנון השונות לבטל את יקרונות מתחם קאופמן וצביונה ההיסטורי של השכונה וכן להפר את האיזון הקיים תכנונית בשכונה
2. בהנחה והתכנית תצא לפועל ומשך הביצוע המשוער הוא 8 שנים, מה קורה בשנים הללו- מהן ההשלכות על השכונה? תנועה? רעש? זיהום אויר לאורך שנות הביצוע? כיצד למשל יושפע גן השחר והמעילות בו? היכן יהיו אזורי ההתארגנות בזמן הבנייה? כיצד יושפעו מבני הציבור הקיימים בשכונה בתקופת הביניים ולאחריה?
3. האם ניתן פיזור מספק למבני התיבור בתכנית? לדוג כ-450 ח"ד המוצעות בדרום השכונה ללא מבני ציבור בקרבתם כלל כאשר מבני הציבור בתכנית נמצאים באזור צפון התכנית בלבד המתפרסת על שטח עצום
4. בניית הארובה בהתבסס על תכנית קירוי בגין אין לה אח ורע בתכניות דומות בארץ וכן לא ברורה ההיתכנות והערך של ארובה זו. בהוראות התכנית ישנה אפשרות שלא תוקם כלל ארובה (שיתברר כי אין בה צורך), במקרה זה, מה ההשלכות על נושא איכות החיים/סיהום אויר? ואם אפשר בלי ארובה, אולי כלל לא צריך אותה ואת הבינוי הגבוה הנובע מקיומה?
5. התכנית יוצרת מצג שווא של תוספת שטחי ציבור, פארק וכו (בפועל אין תוספת אלא הקטנה)
6. תוספת בינוי ויח"ד, משמעות תכנית קירוי בגין בשילוב עם התווספות יח:ד לאורך ציר הרצל (שכבר מתרחשת) היא תוספת של אלפי יח:ד לשכונת בית הכרם, עד כדי הכפלת מספר תושבי השכונה. בשלב זה לא ברור כיצד התשתיות בשכונה יוכלו

חגית לסט תושבת הבנאי 22

1. התכנית כוללת את החרבת רוב רובו של גן השחר, תוך כריתה והשמדה של מאות עצים בוגרים, וזאת לשם הרחבה מסיבית של כביש בגין ובינוי מסיבי של יותר מאלפיים יח"ד במגדלים גבוהים
2. מדובר על הרחבת כביש בגין ב-4 נתיבים לפחות במפלס הכביש הקיים, שחלקה לטובת מנהרות אוורור וחלקה לטובת הוספת שני נתיבי נסיעה, וכן בנוסף סלילת "כביש בגין עילי" חדש מעל הקירוי שאמור להיבנות. בניגוד לכביש הקיים, שהוא מושקע ומוגן אקוסטית, הכביש העילי ההחדש שיחבר את כביש 16 עם איזור קריית הממשלה ולכן יהפוך ככל הנראה לכביש ראשי למדי בפני עצמו, מתוכנן להיסלל בתוואי גבוה כך שיהווה מקור לרעש, זיהום אויר ואף למפגעי בטיחות משמעותיים בגבול הפארק שמתוכנן להחליף את גן השחר הקיים

3. חומת המגדלים בגובה של 15 קומות המתוכננות בסמוך אלינו, בתאי שטח 105-107, תכלא את הבניין שלנו בתוך קניון צר ותפגע קשות בנוף, בזרימת אויר ובאור השמש, היא גם תגדיל באופן קיצוני את צפיפות התושבים באיזור ועם זאת את הלחץ על תשתיות כגון חניה

4. בתכנית מתיימרת להוסיף, כביכול, שטחים ציבוריים פתוחים, אולם נראה שמדובר בחשבונאות יצירתית שלא סופרת שטחים ציבוריים שמוגדרים היום כשטחי "טיפול נופי" וכדומה. בפועל, התכנית מצמצמת את השטחים הפתוחים תוך הגדלה מסיבית של צפיפות התושבים כך ששיעור השצ"פ לתושב יקטן באופן משמעותי ואיכות חיינו תיפגע בהתאם. כל זאת באיזור שסובל ממילא ממחסור בשטחים ציבוריים פתוחים. יתר על כך, על רקע ההרחבה המתוכננת של כביש בגין, התכנית לא רק תגרום להרס וחורבן של גן השחר למשך שנים רבות, אלט גם תפגע באיכות השטחים הפתוחים בטווח הארוך: שטחים איכותיים שגדלים בהם היום עצים יוחלפו בשטחי קירוי שיאפשרו לכל היותר צמחיה נמוכה

5. שכונת הית הכרם בכלל, והבניין שחנו בפרט, נפגעו בעבר מסלילת כביש בגין בסמוך אלינו. עם זאת, מדובר בפגיעה מתונה יחסית בזכות המתווה המושקע של הכביש, המיגון האקוסטי האפקטיבי, הגשרים למעבר הולכי רגל שנבנו מעל לכביש וכן הקמת גן השחר הקיים והמוצלח על העצים הרבים שצמחו בו למשך למעלה מעשרים שנה. התכנית מתיימרת לתקן, כביכול, חלק מהפגיעה שנגרמה מסלילת הכביש אולם בפועל היא רק מעצימה את הפגיעה עשרות מונים

אסנת פיכטלגרבתושבת משה קול 31

1. הבנייה תיצור זיהום אויר באזור המתברך באויר טוב יחסית
2. השכונה תשנה את אופיה והאזור הפתוח בה הצופה לגבעת רם יכוסה בניינים גבוהים, הבניה תפגע קשה באיכות החיים שלנו בשכונה ותשנה לגמרי את אופיה
3. הבניה תיצור עומס כבד על שכונת בית הכרם, עומס תחבורתי צפיפות אוכלוסין ועומס על האזורים הציבוריים
4. התכנית תסגע גם בבעלי החיים שכונת בית הכרם, בשכונה כיום בעלי כנף רבים, צפיפות האוכלוסין יצמצם השטחים הירוקים ויפגעו בבעלי הכנף ובעלי החיים האחרים

אילנית קמחון תושבת משה קול 58

1. הגברת רעש וזיהום אויר, גם כך כל האזור בשיפוצים של האוניברסיטה, אין מקום לבניה נוספת שתגרום לאבק, מפגעים, רעש ובלאגן

2. עומס תנועה שיגרום לפקקים בבכניסה לשכונה ומחוצה לה, בעיות חניה יש אוניברסיטה בשכונה שגורמת לבעיות חניה ועומס, לא צריך עומס נוסף
3. חוסר תשתיות אין בתי ספר, גנים ציבוריים, קופ"ח וכו
4. ירידת ערך הבתים

ליאת ארגז תושבת משה קול 58

1. יגביר את התנועה באזור
2. יגביר את הזיהום אויר
3. יחסום את הנוף
4. ירידת ערך הבית

אריאל אסינד קידר תושב שחר 15

1. בניית אלפי יח"ד תביא לתנועה של מאות רבות של כלי רכב בכבישים הצרים והצפופים של השכונה, שכבר היום פקוקים מאוד בשעות העומס
2. תהליך הבנייה שימשך שנים, יפגע קשות בחי ובצומח שבסביבה, ובסופו השטח הירוק יצומצם

רונית אסינג קידר תושבת שחר 16

1. פגיעה בגן השחר, מדורב בפנינת חן בשכונה ששואבת אליה מבקרים מכל העיר, הגן מתוכנן היטב ויש בו עול טבע-חי וצומח עשיר. הקטנת הפארק+בניה ממושכת תפגע בעולם החי והצומח
2. הבניה המתוכננת של מגדלי רב קומות תוסיף כמות משמעותית של תושבים לשכונה שגם כך מתקשה לתת מענה לכל הרכבים+צרכי האנשים. התשתיות של השכונה לא נועדו לכמות כה רבה של אנשים

נאוה קידר תושבת החלוץ 59

1. הבניה המתוכננת תשנה את פני השכונה ותפגע בה, פגיעה בנוף הפתוח שמאופיין בבתים קטנים בין עצים ירוקים, הפיכת המדרון מתחת שרייבויים לשטח בנוי מסחרי תגדיל עוד יותר את הפגיעה
2. אני חוששת שהקירוי יביא לזיהום אויר שלא בהכרח יטופל כראוי מאחר והוא מועבר לידיים פרטיות שלא בהכרח רואה את טובת האנשים והסביבה אלא בעלת אינטרס כלכלי
3. בנוסף יש חשש שהבניה תשחרר גזים וחומרים רעילים ממתחם תע"ש שלא טופל כראוי

מנהל קהלתי בית הכרם- דניאל טאובר+ אריאלה קורנפלד תושב אביזוהר 4

1. התכנית מקודמת בתקופה רגישה במיוחד מבחינת השכונה בעקבות עבודה על הפרוגרמה של שכונת בית הכרם: זוהי התנגשות בולטת בין השאלה "מה השכונה יכולה לשאת" ובין תכנית זו. גם במילים אחרות: זה לא הזמן ולא השלב התכנוני לתכנית שכזו. היה על מתכנני התכנית להשלים את הפרוגרמה השכונתית ורק אז לראות מה מתוך הרעיונות הנשגבים שהעלו אנשי המפתח המכובדים ניתן למימוש
2. אנחנו לא מסכימים עם המטרות של התכנית. לטענתנו אין ניתוק כרגע בין השכונות בית הכרם וגבעת רם. גבעת רם כלל אינה שכונה, אלא קמפוס. אנו לא מסכימים שצריך לחבר מפלסית בין שתי השכונות.
3. אבל גם אם גבעת רם נחשבת שכונה, מדוע צריך חיבור בין 2 השכונות? מי קבע שצריך את הקשר לבית הכרם? מה הם הנימוקים לכך? האם צריך יהיה בעתיד לספק להם שירותים מצד שכונת בית הכרם? מה זה אומר שכונות מנותקות? איזה קשר צריך להיות בין בית הכרם לגבעת רם? בכביש בגין יש קשרים בין בית הכרם לגבעת רם. החיבור קיים בנקודות מוצא ונקודות יעד. חציית הכביש מגן השחר לאוניברסיטה תדרוש על פי תכנית טיפוס במדרגות
4. גם בעתיד לאחר הקירוי, בשביל להיכנס לגבעת רם, יהיו שערים כי מדובר על מוסדות: לבית הספר "לידה" יש 3 כניסות, לקמפוס ספרא - איזור סגור ממילא עם גדר... מהמכון הגיאולוגי לא ניתן יהיה לגשת לרחוב הגיא, כל המעוין לעבור לשם יצטרך ללכת דרך השער של האוניברסיטה. הנתק נובע מהגדרות של מוסדות אלו צריכים. לאור סיבות אלה, אנו מתנגדים למטרות התכנית
5. המאפיין המרכזי של שכונת בית הכרם, ובמיוחד גרעין השכונה- מתחם קאופמן, הוא שהבתים מבצבים בין העצים. נכון לעכשיו (יוני 24) תכנית 16000 אשר לא אושרה כתכנית מתאר, הפכה לתכנית אב. עתה, באה תכנית קירוי בגין ומכניסה נטע זר בצורת מגדלים בעלי גובה מטרף של 45 קומות לפחות. גובה כה אדיר עד שהוא משפיע על תכנית 16000.
6. בחינה של התשריט של תכנית 16000 עם תכנית קירוי בגין זו, מראה שהקו הכחול של 2 התכניות הופך את גן השחר לחלק שמשותף ל-2 התכניות. ההתנגדות שלנו בנקודה זו מתייחסת להשפעה של התכניות, האחת על השנייה, באופן שמנצל את העובדה שתכנית 16000 אינה סטטוטורית אלא רק תכנית אב, כדי לצפצף עליה
7. אנו מתנגדים לדו פרצופיות של ועדות התכנון אשר מגישות 2 תכניות סותרות זו לזו (ובמיוחד בגובה הבניינים) רק בזכות העובדה שהוועדה המחוזית ועיריית ירושלים

החליטו שלא לתת מעמד סטטוטורי לתכנית 16000. בניית מגדלים בגובה 45 קומות הכלולים בתכנית הם בין הגבוהים ביותר המתוכננים בירושלים, הם סותרים את מדיניות התכנון כפי שהותוותה על ידי העירייה ומוסדות התכנון.

8. בתאריך 10.3.24 התקיימה פגישה בין מהנדס העיר ובין צוות הפרוייקטור השכונתי מטעם העירייה.... בנושא שימור האופי של שכונת בית הכרם.... כמובן, יתכן ועיריית ירושלים רק "עובדת עלינו" בסתירה בין התכניות ובין התחייבות מהנדס העיר. לא רק שאנו מתנגדים להרס הגרעין ההיסטורי של בית הכרם ע"י גובה מופרך שכזה של מגדלים, אלא אנו גם דורשים שבהתייחסות לסעיף זה בהתנגדות זו תהיה התייחסות של אנשי ציבור נבחרים ולא של אנשי מקצוע. האם כך נבחרי הציבור רוצים שהשכונה תיראה?

9. לפני כ-8 שנים, כאשר עיריית ירושלים התחילה בדו שיח "למראית עין" עם שכונת בית הכרם לגבי תכנית זו, המתכננים הציגו 4 בניינים בני 40 קומות בחלק הצפוני של המתחם. תשובת השכונה אשר חזרה על כך: הדבר נוגד באופן קיצוני את אופי השכונה. לאורך כל הדיונים דרשנו להוריד את גובה המגדלים. זהו שינוי בצביון השכונה

10. עתה, יוזמי התכנית לא רק שלא הורידו את גובה המגדלים, אלא אף העלו אותם ל-45 קומות, והוסיפו מגדל חמישי, לכל אורך הדרך טענו המתכננים שהדבר נדרש כדי לכסות את עלות הקירוי. מצד שני, חברת מועצת עיריית ירושלים הגברת לורה ורטון.... חזרה וחוזרת בפנינו שהיא מעולם לא קיבלה בצורה מספקת נתונים על עלות הקירוי

11. במצב זה אנו מתנגדים למגדלים אלה, ומציעים כתמורה לכך שלא לבצע קירוי כלל, וזאת משום שעל פניו נראה שעלות הקירוי היא זאת שמסבכת את העניינים.

12. מגדלים אלה, אם ייבנו חורגים בצורה קיצונית מאופי השכונה, ובמיוחד ממתחם קאופמן, המגדלים ייצרו צל ענק על בנייני השכונה במתחם קאופמן, וצפיפות האוכלוסיה אשר תהיה בהם ישפיע לרעה על בית הכרם, בנושא תחבורה ותשתיות חברתיות

13. צפוייה בעיית אוורור של גזי מכוניות וגזי קרקע עקב תכנית הקירוי. את הטענה הזו טוענים המתכננים בכך שהם גם מציגים את הבעיה וגם מבקשים להציג את הפתרון לבעיה: נגדל שהוא ארובה, ארובה שהיא מגדל. גם העובדה שמשרד הבריאות אסר על דיור רגיל במעטפת/במגדל הארובה, אלא רק התיר מלונאות במגדל הארובה, מוכיחה זאת

14. על פי פרק 6.7 סעיף 6 בהוראות התכנית, יתכן מצב שבו בניית הקירוי תתחיל לפני בניית מגדל הארובה. במקרה שכזה יש לבנות ארובה בגובה 15 מ' וכן "הפעלת הקירוי בשלב זה יש ללוות בניטור איכות האויר". מכאן עולה השאלה" אם בניית הקירוי אמורה להתבצע תוך כדי המשך השימוש של התחבורה בשד' בגין, איך אפשר שלא להפעיל את

הקירוי? זוהי עבודה בעיניים, מבבסת מילים..קירוי קיים לא יוכל שלא להיות מופעל, ולו רק מעצם העובדה שהוא קיים.

15. ע"פ התכנית, בניית מגדל האוורור יכול להתחיל גם 66 חודשים אחרי תחילת הקירוי. מכאן עולה השאלה: כיצד יאווררו את הקירוי עוד לסני הקמת מגדל האוורור? יתרה מזו- הקירוי אמור להתחיל להיבנות בחלק הדרומי של המתחם ולהתקדם צפונה, במילים אחרות: כל עוד מגדל הקירוי לא קיים- החלקים הצפוניים בשכונה, ובכללם מתחם קאופמן ייפגעו מזיהום גדל והולך, ככל ששלב הקירוי יתקדם.

16. אם ארובה של 15 מ' יכולה להספיק, אז מדוע יש צורך במגדל ארובה של 45 קומות? אי אפשר לטעון באותה תכנית שנדרשת ארובה בגובה 45 קומות ולפיכך ניתן להסתפק בארובה בגובה 15 מ'.

17. גם אם נבחן את אוסף הטיעונים בפסקה זו, אנו רואים את הסיכון העצום שהמתכננים מטילים על השכונה בתכנון רשמלי של אוורור, או אולי זה תכנון שלא ניתן גם לביצוע וגם לתחזוקה שלו לטווח ארוך, לפיכך אנו מתנגדים לכל הפרויקט במובן של סכנה ממשית לאיכות האויר בשכונה

18. העירייה מעבירה את האחריות לפיתוח ארובה שתדחוף את האויר ותנתב אותו לגובה ליזם פרטי, איך ניתן יהיה להבטיח שאכן יהיה פיקוח משמעותי על העניין? אנחנו מתנגדים למצב שבו פתרון הבעיה יהיה שלא באחריות המדינה, אלא באחריות יזם פרטי. סיטואציה שכזו היא אפילו חריפה יותר ומסוכנת יותר מזיהום אויר באזור חיפה והקריות, כאשר לא המדינה יזמה שם. גם לא את זיהום האויר וגם לא את הניסיונות הכושלים להתגבר עליו.

19. במונחים ישראליים הדבר דומה למצב אשר קרה עד לפני מס' שנים שבו המדינה איפשרה ליזם פרטי להקים בית סוהר, ולפיכך יצרה קשר בין איכות חייהם של האסירים בו ובין הרווחים הכספיים של מפעילי בית הסוהר, כאשר ברור לכל שהשיקול העיקרי של המפעילים היה הרווח הכספי שלהם ולא איכות חייהם של האסירים. סוף הסיפור: בג"צ ביטל את חוק בתי הסוהר הפרטיים וחייב את המדינה לקחת אחרות על איכות חיי האסירים

20. התזכיר להשפעה על הסביבה מראה שמקור לזיהום סביבתי קשה בא ממתחם תעש, הזיהום נובע גם מהאדמה המזוהמת בשכבה הגבוהה, וגם מגזי הקרקע שנקום במי תהום שחילחלו לתוך הסלע. בכל מקרה, מדובר בזיהום שחורג מהנורמה. את האדמה המזוהמת פינו לפני שנתיים אבל נאמר במפורש בתסקיר ההשפעה ש- לזיהום הסלע בעומק הקרקע אין פתרון. ... בבינוי ליד תעש עלולים להשתחרר גזים מזוהמים שכבר התפשטו לאזור של המכון הגיאולוגי ולעמק הצבאים, וכותבי התסקיר בעצמם כותבים

במבוא: הסלע הזה הוא אמצעי יעיל להסעת מזהמים למרחק רב. הדבר נכון כבר כעת, גם אם חוצבים בסלע ולא במתחם תע"ש אלא ברמת בית הכרם, זה משנה את כל המערכת הסדקים וכל הזעזועים ואי אפשר לצפות באיזה צורה הזיהום יעבור

21. אמנם יש דרישה למיגון- איטום מחמיר לכל הבתים שיבנו בתכנית.... אבל מה עם הבתים הקיימים? אנחנו לא יודעין איך בניית הבתים החדשים תשפיע על הבתים הקיימים, זה לשחק בגפרורים. אנו דורשים שיבוצעו עוד חפירות בדיקה באזורים החשודים כדי לוודא שהמתכננים יודעים להתגבר על הזיהום תת הקרקע. אנו מתנגדים למימוש התכנית כל עוד שלא נמצאה שיטה לסלק את פליטת הגזים האלה

22. כיום, כל העובר בהליכה ברגל (או באופניים) משכונת בית הכרם אל קמפוס גבעת רם אינו חוצה אף לא כבי אחד, אלא עובר מעל הגשרים הקיימים מעל שד' בגין. עם השלמת הרחוב המתוכנן בתכנית (רח ליבוביץ), כל העובר מבית הכרם אל גבעת רם יצטרך לחצות כביש, כנראה כביש סואן. זוהי החמרה בטיחותית למצב כיום

23. מה תהיה האלטרנטיבה התחבורתית של מי שמבקש לנסוע בשדר' בגין בקטע המדובר, כאשר קיימת בעיה תחבורתית בשדר' בגין. התשובה לכך ברורה" לא רק שר' ליבוביץ, אשר הוא לכאורה רחוב פנימי, ייהפך לאלטרנטיבה לשדר' בגין, אלא גם הרחובות שרייבויים, החלוץ, והרחובות הפנימיים האחוריים בתוך בית הכרם ייהפכו לרחובות אלטרנטיביים לשדר' בגין

24. כל מי שמעוניין לנסוע מצומת בייט עד צומת האפט בצפון התכנית יעשה זאת ברחובות לייבוביץ, שרייבויים, החלוץ וכוכ. כלומר יהפוך את כבישי השכונה לכבישי מעבר בין השכונות הצמודות לבית הכרם. אנחנו מתנגדים לכך שהחיבור בין לייבוביץ לשרייבויים מעל הקירוי ישרת גם כלי רכב

25. אם פעם רחוב לייבוביץ היה כביש שקט וטריוואלי בדופן הגבעה הדרומית למכון הגיאולוגי... התכנית מציעה להפוך אותו לרחוב מקביל לכביש בגין, רק במפלס פני הקרקע. רחוב ליבוביץ והמסלול שלו משרות וולפסון בצפון עד צומת בייט בדרום הרסני לשכונת בית הכרם. אם כביש זה סמוך לפארק לינארי מעל הקירוי בגין, כל האנשים (ובפרט תושבי בית הכרם) יצטרכו לחצות כביש משמעותי. הקהילתיות, החיבור הטבעי לגבעת רם, ועצמאות לילדים צעירים תיעלם

26. תכנית הקירוי כוללת הרחבה של שדר' בגין אבל לכון מערב, באופן שיפגע בגן שחר במזרח השכונה. אמנם, עם סיום העבודות, יצטרך הקירוי (לפחות בחלקו) לגן שחר כשטח ירוק, אך בשלב העבודות רוב הגן ייהרס ובכך ייגרע משכונת בית הכרם חלק גדול מאוד מהגן הראשי של השכונה

27. בית הכרם מאבדת שטחים ציבוריים פתוחים, אף שהמתכננים מתגאים בבניה של פארק (המתפרס על 100 דונם) על גבי הקירוי ובשטח ירוק רצוף, הם למעשה מחשיבים את שטח גן השחר (המתפרט על 36 דונם) כך שאנחנו מאבדים 40,448 מ"ר שצ"פ. בסיום הקירוי יתווספו כ-60 דונם שטח ירוק וכביש אשר יהיו מעל הקירוי, אבל במקביל להם יתווספו גם יותר מ-2000 יח"ד, כלומר כ-8000 תושבים או יותר. לאור תכנון המגורים המסיבי גם באזורים נוספים בשכונה, על המתכננים היה להתייחס לשטחים ציבוריים פתוחים ולא לצמצם אותם

28. התכנית היתה צריכה להתחיל מנקודת מוצא שלאור הפגיעה בשטחים הפתוחים ובשטח ירוק איכותי- יש לטפל במתחם תעש ולהפוך אותו לשטח פתוח, לא על ידי חפירה בסלעים (זיהום) אלא על ידי מילוי. כלומר לפתח את מתחם תעש כשטח ירוק כחלופה לגן שחר, גם בשלב העבודות

29. לא רק בחלק הצפוני של התכנית מתוכננת בניה לגובה בצורה מאסיבית, אלא גם באיזור שדר' הרצל, בסמוך לאותם מגדלים, וגם ברחובות רבי בנימין וחזון ציון הצמודים אליהם. אנו מתנגדים למצב שבו תכנית קירוי בגין לא מתייחסת מכל הבחינות לשאלה כיצד הבינוי בהרצל+חזון ציון+רבי בנימין משתלב האחד בשני. יתרה מזו כל התכניות הללו צריכות להיות סטטוטוריות.....לאור העובדה שעיריית ירושלים מינתה פרויקטור לבחינת כל הסוגיות האלה, אנחנו מתנגדים למימוש התכנית כל עוד לא מונחת לפנינו תגובתו של הפרויקטור לתכלול אשר כבר הוסכם עליו

30. כל נסיונות השכונה לשכנע את היזמים לצרף את מתחם תע"ש לתכנית עלו בתוהו.... נראה לנו שיש הסכמה מלאה שמתחם תע"ש צריך/חייב להיות שטח ירוק של קירוי בגין. עקב בעיית זיהום הקרקע שלו. במקביל כולנו רואים את ההשפעות של זיהום הקרקע על מבנה המכון הגיאולוגי בשולי גבעת רם. לו המתחם היה חלק מהתכנית, יכולנו אנחנו התושבים להבין לאן רוצים המתכננים להוביל את השכונה- או לשטח ירוק לא בנוי במתחם, אשר היה מרגיע את התושבים, או לשטח בנוי במתחם אשר היה גורם למהומה רבתי. בפועל המתכננים לא כללו את מתחם תע"ש התכנית ובכך הם גורמים לחשש גדול הרבה יותר אצל התושבים. אנו כאנשים פרטיים וכיו"ר הוועדה הפיזית בשכונה וכתכננת האורבנית של השכונה מתנגדים להפרדה בין תכנית קירוי בגין ובי מתחם תעש

31. שכונה המוגנת ע"י חומה- שתי שורות מבני המגורים המוצעים בחלק הדרומי של התכנית מייצרות חומה בנויה גבוהה ואטומה התוחמת את הפארק. הן חוסמות את הנוף ואת החיבוריות לשכונות הסמוכות. אזורי המגורים בדרום התכנית מתחלקים לשניים: א. קבוצת הבניינים ממערב לכביש בגין, בינו לבין רחוב שריבוים שברמת בית הכרם. ב. הקבוצה הצפונית יותר, מורכבת ממסד של "בנייה מרקמית" כמעט רצופה בגובה כ-6

קומות, שמעליה מיתמרים 9 מבנים נפרדים בגובה נוסף של 9 קומות. הגובה הכולל מעל מפלס הפארק הוא כ-15 קומות. בנוסף יש מתקנים טכניים על הגגות.

32. הבנייה הזו מציגה חזית רציפה וגבוהה שחוסמת את הפארק במעין חומה(בדברי הסבר לתכנית פותחים במשפט "התכנית יוצרת חיבור פיסי בין 2 שכונות בירושלים, שכונת בית הכרם וקריית הלאום המנותקות כיום ע"י כביש מנחם בגין"), החתכים 7,8,9, 10 בנספח 3.3 מראים עד כמה הבניינים המתוכננים גבוהים מגבעת רם שנמצאת מאחוריהם. הבניינים החדשים יסתירו את כל קרית האוניברסיטה, לא יהיה נוף מבנייני האוניברסיטה לכיוון בית הכרם הירוקה, ומבית הכרם אי אפשר יהיה לראות את גבעת רם והעצים בה(חתך 13 מראה איך הבניינים האלה חוסמים את הנוף מרחוב שרייבוים ומהבתם הקיימים), אנו מתנגדים למצב זה. במצב זה מתחילים לבצר את בית הכרם בחומה דה פקטו

33. פגיעה בבעלי חיים שבגן השחר בתקופת העבודות- גן שחר שוקק חיים 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע. בשעות היום קיימת בו פעילות של בני אדם, בשעות הלילה קיימת בו פעילות של בעלי חיים. לא מדובר על שדה פתוח, אשר בו בעלי החיים לעבור לאיזור אחר, כאשר מתבצעת פעילות פיתוח באיזור. פעילות של 8-10 שנים במתחם תהרוס את מתחם החיים של בעלי החיים בגן, לכן אנחנו מתנגדים

34. נספח 5.3 נספח סביבתי לשטחי התארגנות מראה שלושה שטחי התארגנות, ומדגיש שהביצוע מתחיל בצד הדרומי. יש להתחיל בארובה המטפלת בזיהום הנגרם מהקירוי, כך שכל קירוי שעושים, החלק שמקורה מנוקז לארובה. המתכננים רוצים להתחיל מהצד הדרומי דבר שישפיע כבר על זיהום האויר בשכונה, זה מצב בלתי נסבל. פרויקט קירוי בגין הוא פרויקט ענק המתוכנן להיבנות באיזור ציפוף. משמעות הגבר היא פגיעה חריפה באיכות החיים של השכנים עקב מרסת העמוד, ציוד מכנאי וכו. אנו מתנגדים לבנייה שכזו במשך 15 שנה, זוהי התעמרות בתושבים.

מקסים סטפנוב תושבת שדר הרצל 85

1. התכנית אינה מתאימה לשכונת בית הכרם, פוגעת באופי השכונה ופוגעת בתושביה מבחינה סביבתית
2. התכנון של קירוי הכביש פוגע בשטחים ציבוריים של השכונה ומצמצם אפשרות לתושבי השכונה לצאת עם ילדיהם לשטחים ירוקים
3. התכנית למעשה גונבת שטחים יפים של גו שחר
4. התכנית פוגעת באיכות הסביבה ומוסיפה אוכלוסיה ללא התשתיות המתאימות לכך

5. הבניינים הנוספים שמתכננים על יד התכנית מתוכננים להבנות במקום שאינו מתאים לכך לא מבחינה תכנונית, ולא מבחינה סביבתית.
6. הבנייה תגרום נזק בריאותי וסביבתי לתושבי השכונה ותפגע באיכות החיים במשך זמן רב
7. תכנון לפתור בעיות של זיהום אויר על ידי בניית ארובה לניתוב אויר רק מחזק את החשיבה שהתכנית אינה מתאימה למקום

נטע ארליך תושבת שחר 5

1. התכנית אינה מספקת מענה ראוי לזיהום הצפוי מאלפי הרכבים שיסעו במנהרה והארובה שתנקז את כל הזיהום שלהם ישר לתוך חלונות הבתים שלנו. העיריה אפילו לא לוקחת אחריות על בניית הארובה הזו ואין שום אישור של גורמי מקצוע בנושא של זיהום האויר הצפוי בעקבות זאת
2. התכנית אינה מסונכרת עם תכנית מתחם תעש הישועה זה שנים רבות כאזור מסוכן מאוד שהוחלט שלא לבנות בו בשל זיהום קרקע הקיים בו, אין התייחסות למה שצפוי להיות בתחום הבניה ב-2 התכניות הללו וקיים חשש אמיתי מזליגת זיהום הקרקע לשכונה. מצופי כי העירייה תחשוב כמה צעדים קדימה ותתכלל את מגוון התכניות הצפויות ואף לא תתחיל בתכנית ללא מענה ראוי לסוגיה המסוכנת הזו
3. התכנית תעמיס אלפי תושבים נוספים שישתמשו בתשתיות השכונה הרעועים גם ככה וכגון בכבישים צרים ובלתי אפשריים למעבר תנועה, רחובות ללא מדרכות וכו'. תשתיות חינוך ותרבות שאינם בנויים לכמויות תושבים כאלו
4. אופיה של השכונה כשכונת גנים ותכנית קאופמן תשתנה ללא היכר בבנית מגדלים עצומים שאינם מותאמים לאופי השכונה ויפגעו גם בערך הדירות הקיימות
5. לאור כל האמור התכנית תשנה לנו ללא היכר את מרקם החיים בשכונה, ותפגע פגיעה קשה מאוד באורח חיינו.
6. התכנית והבניה הצפויים צפויים לפגוע באופן בלתי הפיך בשצפ"ים השכונתיים ובעיקר בגן השחר, בצומח ובחי שהתפתחו בו לאורך השנים ולאור השקעתם הרבה של תושבי השכונה באזור ייחודי זה
7. התכנית תלווה במפגעים בלתי נסבלים של רעש, זיהום אויר (בעת הבניה עצמה) וכן תאפיל על הדירות בשכונה בעקבות הבניינים העצומים שצפויים להיבנות בה

תמוז שפירא תושבת בית הכרם 4

1. התכנית פוגעת באקולוגיה העירונית בבית הכרם ובגבעת זם על ידי בניה מאסיבית וזיהום סביבתי מהבניה בשטחי תעש לשעבר
2. תהיה פגיעה חמורה באופייה השקט והייחודי של בית הכרם הישנה שתוסתר ע"י הפרוייקט מגבעת רם ותהפוך לרועשת והומה
3. תנועת מכוניות בשטח הקירוי תגרום לזיהום אויר חמור בתוכו שיפגע בבריאותם של התושבים בו
4. אים הבטחה שלא תהיה בנייה במתחם תעש, שבנייה בו היא סכנה בריאותית לשכונה
5. אפשר לתת גישה מבית הכרם לקו הירוק ללא בניה מסיבית שפוגעת באופי השכונה ובטבע שלה
6. התכנית נותנת מענה לעומס התנועה בשדרות בגין ע"י יצירת מעקף בבית הכרם, אך בכך השכונה תהפוך לציר תנועה סואן ורועש
7. לפי התכנית תיבנה שכונה הצמודה לבית הכרם, אך לא יכולות להיות בה תשתיות שכונתיות ולא יהיה ניתן להשתמש בתשתיות של גבעת רם (משום שהיא לא שכונת מגורים) משמע, התכנית היא הרחבה של בית הכרם, באופו המנוגד לאופיה.
8. אחרי אכלוס המגורים בקירוי יוותרו פחות שטחים ירוקים וזאת בניגוד להבטחה שיתווספו שטחים ירוקים

סימה זינדל תושבת ר בנימין 5

1. תוספת בינוי של מגדלים וגם התוספת של המגדלים בשדרות הרצל וכן תוספות בניה בכל שכונת בית הכרם, תגרום לתושבים הרעת תנאים באיכות חיינו
2. רחוב שקט יחסית יהפוך לגהנום, רעש המכוניות כל בוקר שפרט שיוצאים לעבודה
3. הצמחיה תיעלם, לא נראה ירוק בעיניים אלא מגדלים
4. נסבול מרעש החפירות העמוקות הבלתי נסבל

נעמי קו כורם תושבת ר בנימין 13

1. בחלק הצפוני של הקירוי מתוכננים 5 מבנים בני 45 קומות, בפועל אכלוס של כ-8 אלף עם עליה של 50% בכמות תושבי השכונה. במצב בו נוספים כ"כ הרבה תושבים לשכונה צריך להתייחס לשטחים פתוחים וציבוריים ולהרחיבם ולא לצמצם אותם
2. עומס מכוניות בתוך השכונה, התכנית מחייבת כביש מצפון לדרום השכונה, היא כבר עמוסה מאוד ברכבים וזה יגרום לקושי רב בתנועה
3. הארובה לזיהום אויר נמצאת מול תושבי רחוב ציון

נילי לוי תושבת שחר 12

1. התכנית תפגע בשטחים ירוקים לנפש
2. ארובה מאוד מסוכנת ומלאת רעלים
3. ערך דירתי ירד מאוד
4. השכונה תאבד את צביונה
5. צפיפות בלתי נסבלת בכבישים
6. הגדלת מס יח"ד באזור רק יחמיר את מצב החנייה בשכונה שגם כך המצב חמור ולא מטופל כראוי

אלכסנדר קרבצוב תושב המשוררת רחל 7/8

1. מתחם קירוי בגין לא מתאים לסביבה וארכיטקטורה של השכונה, ויצור קונפליקט בין צרכים של תושבים לבין צרכים של אזורי משרדים/תעשייה/מסחר
2. המתחם יצור עומס לא סביר על תשתיות, בפרט כבישים פנימיים של השכונה והאופי השקט של האזור
3. בניה של מתחם מסיבי יפגע בחייהם של תושבים לתקופה ארוכה עם זיהום וא=רעש של הבנייה עצמה
4. איפה ילמדו (בית ספר) כל התלמידים שיגורו ב-2500 דירות חדשות? וזה בנוסף לכל הפרויקטים של פינוי בינוי

תמר באום תושבת המשוררת 10

1. התכנית לבניית 3 בניינים גבוים כ"כ (45 קומות) לא מתאימים לאופי השכונה עקב: זיהום, צפיפות בכבישים, עמיס על תשתיות השכונה
2. החומה שמתוכננת מסביב(בצד) הבניינים תחסום את הנוף ממזרח לשכונה
3. בית הכרם, שהיא אחת השכונות הפלורליסטיות האחרונות בירושלין תשתנה ותהרס

מייקל ברגר תושב שלאין 3/ר בנימין 2

1. אני הורה לילד בכיתה ז בליד"ה, ילד בכיתה א, ותינוקת. זמן ביצוע התכנית הוא ארוך, המהלך הביצוע יהיו מפגעי רעש וזיהום בכל מוסדות החינוך באזור התכנית, במקרה הטוב לתלמידים יהיה קשה להתרכז בבחינות ובלימודים, במקרה הגרוע אני דואג לפגיעה כללית בשמיעה, בריכטז ובדרכי הנשימה.
2. במוקד התכנית נמצאים לפחות 2 בתי ספר על יסודיים (לידה ואורט) ושני בתי ספר יסודיים (כרמים ודרור). במעגל הקצת יותר רחוק יש לפחות שני גנים ברח' הגיא וגן ברחוב רבי בנימין, לכן השאגה שלי היא לא רק בשם עצמי אלא גם עבור כל הורה עם ילד

במערכת החינוך במוסדות אלה. גם אם הורין יבחרו במהלך שנים אלה לא לשלוח את ילדיהם למוסדות הקרובים לתכנית, זה ייצר בעיית עומס במוסדות החינוך בשכונה שרחוקים יותר מהתכנית. בשכונה יק רק בי"ס על יסודי אחד רחוק מהתכנית מתוך 3 בתי ספר על יסודיים, ורק שני בתי ספר יסודיים רחוקים מהתכנית מתוך 4 בתי ספר יסודיים

נאוה לוי תושבת החלוץ 78

1. מוטרדת מהשפעות אקולוגיות הרסניות על השכונה הותיקה עקב הגזים מתוך הקירוי, ובגלל שחרור גזי זיהום קרקע ממתחם תעש
2. צפיפות אוכלוסין מוגזמת
3. בניינים גבוהים מידי, חומת בניינים מול רת בית הכרם
4. פגיעה בשטחים הפתוחים בשכונה

מאור מנסבך תושב משה קול 58

1. העבודות פוגשות באופן ישיר את הקרקע במתחם תע"ש בו יש המון גזים רעילים שתגרום לזיהום משמעותי בכל השכונה והשכונות הסמוכות
2. התכנית מציינת כי הקירוי יכול להיות לפני הארובה, בנוסף הארובה בגובה 45 קומות מציינת זיהום רב מאוד שיתגבש לשכונה
3. רחוב שרייבוים- החלוץ יהפוך לנתיב ראשי מקביל לבגין ויחמיר משמעותית את הפקקים בשכונה
4. הבניה ברחוב שרייבוים גבוהה מאוד ומאפילה בצורה משמעותית על השכונה הצמודה וחוסמת אותה מבחינת נוף, אויר ורעש.
5. מתחם הבניינים של 45 קומות יאפיל ויגרום לחוסר תשתיות משווע לשכונה
6. לאחר כל הבניה השטח הירוק לתושב יפחת משמעותית
7. ירידה משמעותית בערך הדירות בשכונה

נעה ברנוי מנסבך תושבת משה קול 58

1. העבודות יפגעו בקרקע במתחם תעש וישחררו זיהום קרקע משמעותי בכל השכונה
2. זיהום אויר של בגין (מורחב) יתנקז לשכונה ועפ"י התכנית אף יכול להיות לפני בניית הארובה
3. רחוב שרייבוים החלוץ יהפוך לנתיב תחבורה מרכזי מקביל לבגין, עומסי תנועה משמעותיים לשכונה
4. בנייה ברחוב שרייבוים גבוהה מאוד חוסמת נוף, אויר ושמש

5. בניית 45 הקומות תאפיל על כל בית הכרם ותייצר עומס בלתי אפשרי על השירותים הציבוריים

6. לאחר כל הבניה השטח הירוק לתושב יפחת משמעותית

7. ירידה משמעותית בערך הדירות בשכונה

דינה שפירא תושבת רחוב אביזוהר

1. אין תקדים לבניה צפופה כזו, לקחת בחשבון הגובה ופליטת הגזים ואספקת אויר נקי. זה מבצר ללא נוף, המרחבים שהעין רואה היום לא יראו, התחבורה, ההגעה ממקום למקום, הפארקים הקטנים המזינים היום את השכונה, אין שכונה. כלנו נגור בבניינים, לא תהיה שכונת בית הכרם הכפרית על כל תכונותיה החיוביות, חיי הקהילה יתקיימו בקושי, השטח יהיה כולו באנשים, התחזוקה הנקיון, איפה "ירושלים" שלי? אין. אפילו מעט מכער לפי תכנית זו. נהיה בניינים וכבישין, כך אנחנו מורשים את ירושלים לנכדינו ונינו?

פנינה כהן תושבת משה קול 21

1. התכנית פוגעת בשכונת בית הכרם, בניה צפופה ורבה מידי, מגדלים גבוהים מישי
2. ארובה
3. פגיעה בבעלי חיים שבפארק השחר
4. אין מענה של תשתיות שתספיק לכל כמות התושבים

נועה פורמן תושבת הגיא 8

1. התשתיות בשכונה עמוסות גם ככה ויקרסו אם יתווספו אלפי תושבים
2. מגדלים בגובה 45 קומות ישנו את אופי השכונה
3. עבודות ורעש של שנים בצמוד לדירתי יהפכו את המגורים לבלתי אפשריים
4. במשך שנות הבניה ייהרס גן השחר והשכונה תהפוך לאתר בניה
5. מעבר ילדים אל בתי הספר בגבעת רם יידרשו חציית כביש מה שימנע מילדים קטנים ללכת לבד לבית הספר

אילנה ורסטייל תושבת כרמון 14

1. התכנית תגרום לצפיפות אנושית ותחבורתית שאינה מתאימה לתשתיות ולשטח המדובר
2. יש אשליה שאם עוברים קווי רכבת קלב אז אפשר לצופף אנשים במגדלים אבל זה שקר מפני שכל עוד אין תחבורה ציבורית בסופי שבוע אנשים לא יוותרו על הרכב שלהם (או על אחד מהם לפחות)

3. בניית מגדלים תפגע בצורה בלתי הפיכה בסביבה וגם מבחינת נוף וגן מבחינת הטבע
4. זיהום שיפלט ממתחם תעש שאין בו שליטה או פתרון למנוע אותו

נועם מזרחי תושב/ת הבנאי 24

1. התכנית משנה לחלוטין את אופי השכונה, ואין זה עניין לעתיד לבוא אלא כבר בהווה
2. הבניין שלנו סמוך לגן השחר אשר ייהרס ברובו הגדול בתקופת העבודות שצפויה להימשך שנים ארוכות, זו הריאה הירוקה שלנו והשמדתה צפויה לפגוע קשות על איכות החיים מסביב
3. התכנית תגרום לבניית חומת מגדלים היישר מולנו, תוך שינוי מוחלט של משטר הרוחות והאור הנגיש לדרום שגם כך חשוכות בחלקן בגלל הנטייה צפונה
4. התכנית תגרום למפגעים אולוגיים קשים ביותר בשל תכנון לקוי של פליטת הגזים מן הכביש המקורה מעל כל השכונה
5. מדובר בהטלת עומס מטורף של אוכלוסיה בת אלפי משפחות על שכונה ישנה, נטולת תשתית מתאימות ומתוכננת לממדים שונים לגמרי.
6. ההריסה והבניה צפויים לערער את יציבות הבניינים הצמודים לשטח גן שחר, שגם כך הם באיכות בניה נמוכה, זה סיכון ממשי ליציבות המבנים

רחל ירושלמי תושבת החלוץ 39

1. אבקש להשאיר את השכונ כשכונת גנים, אין אפשרות לבנות בה ובסביבתה כיון שזה יהפוך את השכונה למקום בלתי נסבל לחיות בו, המקום לא יכול להיות מוקף בזיהום אוויר ולפגוע בבריאות תושבי השכונה הזו.

יעקב מאירי תושב ביאליק 14

1. תכנית מוגזמת של יח"ד, שכונת בית הכרם לא תוכל לשאת את העומס הצפוי
2. התכנית לכאורה מוצגת כמגדילה את השטחים הירוקים כשבפועל הם יקטנו
3. זיהום האוויר לקרקע אינו ברור וודאי לא יטיב עם תושבי בית הכרם
4. חייבים לערב את תושבי השכונה בכל שלבי התכנון

יורם בלאון תושב שחר 12

1. לדעתי התכנית המוצגת בימים אלו משקפת שינוי מהותי/חורבן האופי הייחודי של שכונת בית הכרם. שכונה ירוקה ובעלת מאפיינים ברורים של גובה מבנים, רוחב הרחובות והכבישים. כל הנ"ל ישתנו באופן הרסני, לאור הקמת "החומה" המורכבת משורת המבנים בגובה 15 קומות בחלק הדרומי של התכנית.

2. הוספת 4 מגדלים בני 45 קומות +מבנה מלון+ארובה ללא ספק אינם קשורים ואף מצילים/מסנוורים וכו על כל המתרחש למרגלותיהם. אין ספק שגורם זר כ"כ הן במראה והן באופי החיים במגדלים אינם שייכים לשכונת בית הכרם כלל
3. לא ברור לי השפעות זיהום "המנהרה" החדשה, לאן ובאיזה אופן יפנו את כל הגזים הרעילים שינדפו כתוצאה מהתנועה בכביש בגין המקורה.

ליאורה וייז תושבת שחר 4

1. שלושה מבנים גבוהים ממגדלי עזריאלי הכי לא מתאים לאזור. שלא לדבר על כך שבאחד מהם תעבור ארובה שתפלוט זיהום מכביש בגין לאויר, כל המגדל יהיה מזוהם
2. בניה על מה שהיה תע"ש אזור מזוהם שישחרר פליטות לאויר.
3. יעמיס מאוד על התשתיות של השכונה, מערכת החינוך, קופת חולים, כביש יציאה...
4. יהרוס שכונה חשובה - בית הכרם שהיא השכונה הפלורליסטית האחרונה בירושלים, אחריה הדימוי של ירושלים יקרוס לחלוטין
5. לא נראה לי שיש חישובים כלכליים של עלויות ורווח , מכאם שסביר שהבניה וההרס שלצידה (גן שחר) יימשכו שנים ארוכות

אורית קולקה תושבת ביאליק 14

1. אני בהחלט בעד שימוש בעתודות קרקע בלב העיר, ולא לנגוס עוד בשטחים הירוקים של יער ירושלים במערב העיר, יחד עם זאת, אני מתנגדת בתוקף לתכנית כפי שהיא מוצעת- 5 נגדלים של 45 קומות ועוד עשרות בניינים של למעלה מעשר קומות, זו רוויה מוגזמת של יח"ד שתשתיו שכונת בית הכרם לא תעמודנה בהם, חייבים לצמצם באופן ניכראת מס' יח"ד הבניה החדשות
2. חייבים לערב את תושבי בית הכרם בכל שלבי התכנון

ברנד שטיין תושב הגיא 6

1. כשבנו כביש בגין העירייה הבטיחה לשמור על צביון השכונה ובנו את גן השחר- פנינה ממש! עכשיו הולכים להרוס את השכונה היפה ולבנות מפלצות מעל הפרצוסים שלנו. בניה לגובה הנה אסון אקולוגי שיהרוס את העיר, היופי של בית הכרם בכך שהבניה היא לגובה.
2. יהיה אסון תחבורתי, ומה עם חניה? איננו מוכן שהחרוב השקט שלי (הגיא) ללא מוצא, יהפוך לכביש סואן

גו קולדני תושב התומר 10/4

1. הפרויקט יפגע באיכות הסביבה ENVIRONMENTAL HAZARDA יקטין GREENSPACES ויהרוס את אופי השכונה, גם אין תשתיות לתחבורה וכו

יפעת בזרנו בן גיא תושבת ברכיהו 4

1. בית הכרם כיום היא שכונה עם נוף ירוק המשרה אוירה רגועה ונעימה. בעקבות קירוי בגין והבניה המסיבית של המגדלים, אופיה של השכונה יאבד.
2. בתור אמא לילדים צעירים אנו הולכים לגן הגיא והשחר, אלו יצומצמו
3. מתחם תעש בו הקרקע מזהמת לא נכלל התכנית. החציבה בקרקע בו עלולה לשחרר חומרים מסוכנים ולגרום לתחלואה ולתמותה
4. לשכונת בית הכרם יתווספו כמות רבה של תושבים שהשכונה לא ערוכה לשלוט מבחינת תשתיות, כבישים, חניה. בתי ספר ומבני ציבור כבר כיום יש עומס רב
5. זיהום האויר והאבק במהלך הבניה הארוכה והמסיבית יפגעו בי ובמשפחתי

נטע להב תושבת התומר 6

1. בית הכרם היא שכונה שקטה בעלת אופי נעים ומשפחתי, הקירוי ומאות יח"ד בנוספות יפגעו באופי זה ויעמיסו על תשתיות השכונה-כבישים, מוסדות וכד
2. בנוסף, זיהום אויר שייגרם מכך מהווה סיכון משמעותי לרווחת התושבים
3. מהווה מקום משחק ומפגש, ושטחו יצומם

אוה לרמן סלע תושבת הבנאי 24

1. הפרויקט קירוי בגין וכל מה שהוא מביא בעקבותיו הורס את הטבע, הורס את איכות החיים של האנשים והחיות שמתגוררים בסביבה. הוא מהווה פגיעה קשה באיכות הסביבה, מזהם, מכער את האזור מעלה באופן דיספרופורציונאלי א צפיפות האוכלוסייה במקום

הוד זגורי וינברג תושב ביאליק 7

1. מתנגד לצמצום השטחים הירוקים בה ף ההליכתיות ווהתשתיות, גן השחר, ריאה ירוקה תיפגע אנושות
2. אני חושש שהתכנית תיצור עומס בלתי רגיל של רכבם פרטיים על הרחובות הצפופים ממילא בשכונה.

שחר זגורי וינברג תושב/ת ביאליק 7

1. קירוי הכביש ובניית יח"ד רבות דורש תוספת שירותים לדיירים כגון בתי ילדים, גני שעשועים וכו'. אני סבורה שכמות השירותים שיתווספו אינה מספקת את כמות תושבי השכונה הצפויה. כבר היום יש עומס רב על התשתיות- בלתי אפשרי למצוא מקום בגן ילדים או נדנדה פנויה בגן שעשועים

יעל עמבר תושבת האחים 21

1. בית הכרם היא שכונת גנים והתכנון הזה פוגע באופוֹבעייתי בנוף השכונה. בניה של מגדלי מגורים פוגעים באופיה של השכונה ולמרות ההצהרה שצביון בית הכרם ישמר, ברור שאין אפשרות להביא את התכנית לכדי יישום ולעשות זאת

מורן מור תושבת בית הכרם

1. בחלק הצפוני של הקירוי מתוכננים 5 מבנים בני 45 קומות, מול רחוב החלוץ, זוהי תכנית לעליה של 6-8 אלף איש, עליה משמעותית לשכונה.

טניה סרנר בר איתן תושבת כרמון 6

1. שכונת בית הכרם היא מיוחדת באופי הקהילתי, האיזור הציבורי בגן השחר הוא מרכזי בחיים של התושבים- בכל הגילאים, להרוס את האיזור הזה יהרוס את החיים החברתיים, המקום למשפחות

2. הבנייה תביא עומס בתחבורה, כבר עכשיו אין מספיק חנייה לספק את הצורך

3. יגרום לנזק בזיהום אויר

קובי איוואן תושב הסופר 7

1. זיהום אויר, הרבה יותר מכוניות, כבר היום השכונה עמוסה מאוד, זה הדבר האחרון שצריך עוד אלפי יחידות דיור למגורים, אל תפגעו בשכונה, אל תפגעו באופי שלה, פה זה לא תל אביב. תנו לעצים לפרוח ולבעלי חיים.

גיא הרפז תושב הסתת 8

1. אני מתנגד בתוקף להקמת גורדי שחקים על קירוי כביש בגין מהסיבות הבאות: בית הכרם הינה שכונה פסטורלית וירוקה, תושביה מנהלים קהילה פעילה ותורמת, אין אנו מעוניינים בהספת כמות אנשים שלא הגיונית לתא שטח כה קטן

2. גורדי שחקים יהרסו את אופיה הנדיר וההיסטורי של השכונה

3. אני גר ברחוב הסתת על גבול תע"ש, אשר הקרקע בה מזוהמת, תוואי העבודות עובר על גבול תעש, פגיעה בקרקע תשחרר גזים רעילים אשר ייפגעו בבריאותינו ובריאות ילדי ועלולים לגרור תביעות משפטיות כנגד הקבלן מאשר העבודה, עיירה וכו

שירה עמר פלד תושבת מרה 18

1. המנים המתוכננים עתידים להרוס לי את הנוף, הוא יחסם בבנינים גבוהים ומכוערים במקום הנוף המקסים של קמפוס גבעת רם
2. להוסיף עומסי תנועה בכניסה ויציאה מביתי, החניה שלי היא מכיוון רחוב שרייבוים, התוספת תגרום לתוספת מכוניות שגם ככה עמוס באיזור בגלל המכללה והסטודנטים הלומדים בה
3. הבניה תהיה על חשבון טבע, חיות שנמצאות באזור ומהוות איזון אקולוגי

שירי הרפז תושבת הסתת 8

1. אני מתנגדת לתכנית קירוי בגין בגלל שלדעתי היא התכנית תגרום לאופיה של בית הכרם להשתנות לרעה, היא תאבד את אופיה הנופי כשכונה של בתים המבצבצים בין העצים, מגדלי מגורים בני 45 קומות אינן חלק מהנוף
2. בית הכרם תאבד שטח ציבורי שגם ככה חסר לה
3. זיהום קרקע תעש שאני מתגוררת בצמוד לו. חייב לפתח את מתחם תעש כשטח ירוק ולא לזהם אותו

עלז ויינר תושבת הגיא 8

1. קירוי כביש בגין יגרום לזיהום אויר
2. צפיפות שלא מותאמת לרחובות הצרים בשכונה ואובדן שטחים פתוחים
3. סכנה לפגיעה בבעלי חיים עקב צמצום גן השחר
4. עומס מכוניות בשכונה

יניב אלירז תושב שרייבוים 3

1. ביצירת מנהרה צפוי זיהום משמעותי לאור תנועת מכוניות באזור הקירוי, לא ידוע על תכנית ארובה מתאימה
2. בחלק הצפוני של הקירוי מתוכננים 5 מבנים- דבר יהווה גידול פתאומי בשכונה ללא הכנת תשיות או הרחבת אזורים פתוחים
3. מורדות הרחוב- הבניה המתוכננת תפגע באופי הנוף באזור וצביון בית הכרם ישתנה
4. שינוי הנוף לרעה

5. אדריכל+אקולוג
6. סכנת הרעלה במתחם תעש בנוסף לבניה
7. עומס מכוניות עקב הגדלת האוכלוסיה

יואח עברי תושב בן ציון דניר 7

1. כיום יש בשכונה הרבה שצפים, התכנית תקטין השצפים.,
2. מבני מסחר ישנו את אופי השכונה, בה פועלים אנשים מחוץ לשכונה ישנה את אופי השכונה

דגנית להב תושבת החלוץ 74

1. הבינוי יפגע באופי השכונה, פחות מדי נופי וגנים גם ככה ... השכונה ירוקה וחשוב לשמור על צביונה
2. תשתיות גם כך צרות ולא מספקות את צרכי תושבי השכונה, וכל זה יעמיס על השכונה ועל התושבים החיים בה, גם כך צפוף ומאוד עמוס בשכונה, תשתיות ומבני ציבור, מרכזי חינוך, מרכזי קניות, בואר וכו
3. עומס כלי רכב רק יגבר ועומס חניה רק יורחב ויגבר
4. אם יוחלט להרחיב את השכונה, לעשות זאת בתכנון צרחבי ובשיתוף התושבים בלי לפגוע בצביון השכונה או להגביר את צפיפותה

מאיה מוסטר תושבת יוסף צבי רימון 66

1. בית הכרם למעשה תאבד את אופייה הנופי, כלומר שבנייה של מגדלים בעלי 45 קומות בצמוד למתחם קאופמן יפגע באופי הנופי וההסטורי של השכונה. מהנדס העיר הבטיח שצביון בית הכרם ישמר, התכנית סותרת את הדברים

רותם ענבר תושב/ת משה קול

1. בית הכרם למעשה תאבד את אופייה הנופי, כלומר שבנייה של מגדלים בעלי 45 קומות בצמוד למתחם קאופמן יפגע באופי הנופי וההסטורי של השכונה. מהנדס העיר הבטיח שצביון בית הכרם ישמר, התכנית סותרת את הדברים

יונתן לזר תלם תושב שד' הרצל 101

1. התכנית מייעדת אכלוס של כ-8000 איש, תוספת של 50% לאוכלוסיית השכונה. אין מענה לצורך התשתיות התחבורה- חניה, כניסה ויציאה התכנית תציף את השכונה במכוניות באופן שיפגע באיכות האוויר, בשקט ובבטיחות בדרכים

רוני גוטסמן זוהרתושבת משה קול

1. עומס של כלי רכב שיגיעו לשכונה, שגם ככה מתקשה להכיל את כלל התושבים (מבחינת כבישים וחניה)
2. זיהום אויר, רעש ואבק בעת הבניה ולאחרי, וגם זיהום מתעש
3. צמצום שטחים ציבוריים וגינות בשכונה
4. עומס על תשתיות בשכונה
5. פגיעה בנוף של השכונה

עידית בזרנו אשש תושבת הבנאי 26

1. כיום לא מורגש זיהום אויר בבית ובמרפסת, אולם נוכחות ארובה שתדחוף את האויר המזהם, תגדיל מאוד את זיהום האויר בבית ובמרפסת
2. האחריות לפיתוח הארובה היא על יזם פרטי, ללא הבטחה לפיקוח משמעותי, כמו כן המתכננים רוצים להתחיל בקירוי החלק הדרומי ולא בבנית הארובה, כך שיגרם זיהום אויר בזמן הבניה ולאורך זמן.
3. רעש ניכר בזמן הבניה הארוכה לעבר ביתנו הקרוב לבגין
4. לכולן ניכר שעלול להפך את החיים בבית לבלתי אפשריים עקב מגורים באתר בניה מורכב וארוך
5. אנו קרובים למתחם תע"ש שהתכנית לא מהווה פתרון עבור הגזים והחומרים הרעילים בו, חציבה בקרקע תשחרר חומרים שעלולים להיות מסרטנים וגורמי מחלות קשות
6. שינוי הנוף הנשקף מביתנו, לנוף של מגדלים גבוהים ומחניקים

רוני ליבנד תושבת ניסן הרפז 10

1. זיהום אויר, אופי השכונה, שטחים פתוחים, גן השחר, עומסי תנועה

רחל אמיר תושבת אביזוהר 1

1. עומס תושבים, תשתיות, אויר, נוף

אלעזר אמיר- הימל תושב אביזוהר 1

1. אופי השכונה, תשתיות תחבורה

מירה וינסלין תושבת החלוץ 43

1. אופי השכונה, מגדלים, ארובה, פגיעה באוניברסיטה, מרכז מסחרי מיותר, תחבורה.

תושבת שדר הרצל 133

1. עיריית ירושלים לא מצליחה לתחזק כיום את הכשונה שלנו מבחינת כל מיני מפגעים- כבישים, מדרכות, לכלוך ועוד. איך תוכל לתחזק עוד אזור ענק? האם תחזוקת האזור החדש לא תפגע בתחזוקת השכונה הקיימת?

ועד מתחם תעש רות קרק, יצחק ספיר, דן טרויס, ישראל גילשון

1. יש להתנות את אישור תכנית הקירוי והבניה של כביש בגין, בביצוע סקר נרחב לאיתור מוקדי הזיהום במרחב התכנית, ולהמציא למתנגדים את ממצאי הסקר לצורך תגובה, ועל פי ממצאי הסקר לבצע טיהור מלא של האזור. רק אחרי שכל מוקדי הזיהום טוהרו, לרבות המוקדים המקוריים במתחם תעש והמוקדים החדשים הנובעים מזליגת הזיהום, יהיה ניתן לגשת לאישור התכנית
2. בעת הצגת התכנית לציבור צוין כי: "נערך תסקיר השפעה על הסביבה וביצוע מודל של פיזור גזי הקרקע ותקנים מחייבים לניטור בתכנית. הודגש כי זה יעשה בזמן העבודות ואם תהיה חריגה מהתקנים- העבודות יופסקו". גישה זו פשוט לא מתקבלת על הדעת לאור נסיונות קודמים מצד היזמים (כמו גם גופים ממשלתיים וציבוריים) לקדם תכניות בניה למרות הזיהום הקטלני. הגישה הזו חוטאת באופן בסיסי לניהול סיכונים. הפסקת עבודות לאחר התחלתן כרוכה בבזבז כספי אדיר, ועלולה להשאיר "פצע פתוח" באזור, שלתקן אותו ידרשו משאבים כספיים נוספים. לפיכך, הנסיון להתחיל בביצוע התכנית וניטור במהלך העבודות אינו סביר ואינו מקבל על הדעת ולכן גם בית משפט דרש שיקום קרקע מלא טרם תחילת עבודות המתחם תעש.

בעז רהט תושב משה קול 21

1. בתקופת הבניה הצפויה להימשך עד 25 שנה יקטע "המסדרון הירוק" שעטבר כיום לאורך כביש בגין ומשמש מעבר לחיות בר (בעיקר בלילה-תנים, דורבנים ועטד)

דור כהן תושב השחר 20

1. גובה הגן יהיה גבוה ממפלס הדירה שלי וכל דיכפין יוכל להביט אל תוך הדירה שלי

יהודית סלינה תושבת הבנאי 21

1. אם גבעת רם תוקף בבניינים רבי קומות של 45 קומות כיצד יעברו מסוקים/מטוס קל בהר הרצל ראש הממשלה?

עידו רמתי תושב הבנאי 24

1. סכנה לתושבים וילדים שישהו בגן השחר המצומצם בזמן הבניה (נזק שנגרם לחניון שערי צדק ורכבים שנפלו בזמן בניית כביש 16)

מירה רזין תושבת ר בנימין 9

1. תכנית קירוי בגין היא מגה פרויקט אך ההנחיות שניתנו לצוות הפרויקט הן שעליה להיות כלכלית, דהיינו שיווק השטחים המיועדים לפיתוח צריך לממן את הקירוי והשטחים הציבוריים שיפותחו. הנחיות אלו, פירושן הוא שעקרונות של תכנון טוב ונכון לא הובילו את התכנון, כפי שאפשר להדגים עם צפיפות הבניה היתרה בצפון התכנית, שם מתוכננים מגדלי מגורים בני 45 קומות, שגובהם נועד אך ורק כדי לייצר כלכליות (לכאורה?) לתכנת, ולא לתת מענה לשיקולים של איכות חיים עירונית, דיור בהישג יד ואתגר תחזוקת בנייני המגורים לאורך עשרות שנים. לו שיקולים אלה היו נלקחים בחשבון, אין ספק שההעדפה היתה לצפיפות בינוי מתונות יותר
2. אין ודאות שהבניין יבנה אי פעם (והדים לכך מצויים בהוראות התכנית ועל פיה לא קה להסיק שמגדל הארובה לא יבנה בשלב הראשון של מימוש התכנית ואולי לא יבנה כלל....

אזה נוברשטרן תושבת בנימין 13

1. אנו מתנגדים לשינוי ייעוד השטח הפרטי בבעלותינו ביעוד מגורים, גוש 30147 חלקה 147 כשטח ציבורי פתוח, כפי שמציעה התכנית ולבצע כל שינוי בשטח החלקה הפרטית שלנו כגון בינוי, בטופוגרפיה ושבילים

אילה אהרובי תושבה משה קול 25

1. האדמה באזורים שונים בבית הכרם הינה סלעית עם אגנים ומיני מערות תת קרקעיים המהווים סכנה לבניה עליהם. גם אם הבניה המוצעת תעשה על קרקע יציבה יותר, הרי הוויברציות הן בבניה המתמשכת והן בהידהוד בתוך המנהרה שייצור הקירוי, עלולות להחליש תשתית קיימת לבתים הקיימים ולשטחים מסביב (ראו תופעת 'תדירות תהודה' והשפעותיה על מבנים שלכאורה יציבים) ככל שחברי הוועדות הנכבדים ידרשו זאת אני מוכנה להביא תוך זמן קצר הרחבות ואסמכתאות מדעיות בנושא סכנת תדירות תהודה, בנושא סוגי הקרקע והסלעים באיזור הקרוב לדירתי וכן הרחבות ואסמכתאות מדעיות לנזקים אחרים שצויינו ואשר לא צויינו במכתבי זה

אברהם הרצשטרק תושב השחר 18

1. ככל שראיי והבנתי מהתכנית, אין התחייבות לתושבים בדמות סנקציות המובנות בתכנית על נושאים של עיכוב בנייה, לא ברור לי האם יש החייבות לטווח מוגדר של בנייה עם פיצויים מובנים לתושבים למקרי עיכובים וחריגות?

רמי צרפתי תושב הארזים 15

1. אנו נפסיד את כל העצים בשכונה שהיא שכונה ירוקה ואויר נקי

אלה לוינתושבת ר בנימין 58

1. חשש להעברת שטח פרטי של בניין 13 ברחוב ר בנימין לשטח ציבורי

שניאור שמחה תושב ר בנימין 9

1. כתושב ותיק בשכונה, וכסמנכל משרד החינוך בדימוס שהיה אחראי על בינוי אלפי מוסדות חינוך בארץ, אני מצר על כך שהעירייה ממשיכה לתכנן גודש מגורים מגדלי על השכונה ובכלל, ללא כל מחשבה מערכתית ביחס לנגישות התחברותית בשכונה ובמרחב, וזאת לאיר אשור תכניות רבות ברח כרמון ובחניון ציון ובשדרות הרצל למרות מחאת התושבים ותנגדיותיהם

מלח- המועצה הציבורית למניעת רעש וזיהום אויר בישראל

1. באתר האינטרנט של הוועדה לא מופיע כל המסמכים הנוגעים לתסקיר השפעה על הסביבה ובין היתר ההנחיות המעודכנות של היועץ הסביבתי (מהחלטת הוועדה עולה כי הוועדה קבלה הנחיות מעודכנות כתוצאה משינויים לתכניות בהתאם להחלטותיה) כן לא מופיע חוות דעתו של היועץ הסביבתי לתסקיר השפעה על הסביבה
2. כמו כן לא פורסמו באתר האינטרנט של הוועדה הטפסים הנדרשים להיות מצורפים לתסקיר בהתאם לתקנה 14 (ג) לתקנות האמורות לעיל כי...
3. בהעדר פרסום הטפסים האמורים לא ניתן לצפות ממתנגדים להשקיע משאבים לשווא בהגשת התנגדויות על סמך מסמכים שלא ידוע לגביהם האם מסקנותיו והמלצותיו שבהם נכונים ותואמים להנחיות שניתנו ע"י היועץ הסביבתי.....
4. לאור כל המקבץ בהתנגדות זו, מבקשת המתנגדת מהוועדה להורות על השלמת החסרים במסמכי התכנית, ולפרסמם למשך תקופה של חודשיים נוספים בהתאם להוראות הדין

החשב הכללי-אגף הדיור הממשלתי-בשם המכון הגאולוגי

1. מעיון במסמכי התכנית עולה החשש כי הגישה למבני המגורים ו/או מסחר ככל שתנידינה זכויות ממגורים למסחר בתאי השטח הסמוכים לכביש הגישה (בחזית פעילה בקומת הקרקע). עלולה לפגוע בדרך המילוט ובטיחות האש הקיימת כיום בכביש הגישה הנ"ל ולגרום למעבר צבר רכבים אשר יסתמו את עורק המעבר ויהוו בנוסף גם סיכון בטחוני
2. נבקש לפיכך, כי כניסות הרכבים אל מבני המגורים/מסחר המתוכננים לא יעברו/יתמזגו בשום פנים ואופן בסמיכות ו/או כהמשך של כביש הגישה הנ"ל (לכיוון מזרח-מבנה המכון) אלא תתוכנן להגיע לעבר הצד השני של בנייני המגורים שייבנו (לכיוון מערב) בהתאם, ככל שיידרש, נבקש לכלול את קטע הכביש המוביל למכון בתוך הקו הכחול של התכנית ולקבוע הוראה מפורשת שהתנועה בו תנותב אל מבנה המכון בלבד ללא גישה מאת/אל המבנים החדשים מן הצד הפונה לבנייה החדשה
3. בהמשך לאמור, נציין, כי שטח השצ"פ המשמש כגן גיאולוגי ומצוי אף הוא בחלק הקרקע הסמוך לכביש הגישה ולמעשה משקיף עליו, משום מה אינו מופיע במסמכי התכנית הנדונה, נבקש כי יצוין בתכנית במפורש שהוראות תכנית מס' מק/14307 שאושרה בשנת 2012 בסעיף 4.2 (ס"קא,ב) בכל הנוגע לתא שטח מס' 7 יחולו על שטח השצ"פ תא שטח מס' 605 בתכנית הנדונה..... בדגש על שימוש לגן גיאולוגי בלבד.
4. מעניין לעניין באותו עניין, נסיף כי בסביבות השצ"פ ומבנה המכון מצוי מסדרון אקולוגי הכולל מעבר לבע"ח ודורבנים, ובעת הפקדת התכנית מק/14307 למבנה המכון בזמנו, חויב המתכנן לתת מענה למעבר בע"ח, כאמור, דומה שבמסגרת התוכנית הזו, המסדרון האקולוגי נסתם. בשטח השצ"פ מצוי "הגן הגיאולוגי" הצמחייה הייחודית שנשתלה בו מהווה מעין ריאה ירוקה ומשתלבת עם הבנייה הירוקה ששל מבנה המכון.
5. כפי שפורט לעיל, לצורך טיפול בניקוז מים וביוב נבנתה מערכת היקפית סביב מבנה המכון. לנוכח תכנון מגדל מגורים באזור של "הגן הגיאולוגי" הנמצא במרחק של כ-50 מטר מהמבנה הדרומי של מבנה המכון יש לוודא סנכרון ואי פגיעה במערכת שנבנתה סביב מבנה המכון נבקש בחינת הנושא כתנאי להיתר הבניה ושיתוף מבנה המכון ויידעו במיפוי הניקוז, כאמור. כפי שנדרש מהמדינה בזמנו למפות את הניקוזים, כך יש לפעול לצורך יישומה של תכנית זו.
6. יוער בהקשר זה, כי הוראות סעיף 6.12 בתקנון (ביוב וניקוז) מתעלם מקווי הביוב של מבנה המכון, ויש להוסיף את מבנה המכון לרשימה המזכרת בסעיף, וליישם את כל הוראות הסעיף בהתאמה למבנה המכון

7. כמפורט במבוא להתנגדות, מבנה המכון בבנה כמבנה ירוק. כמו כן, ניתנו בהוראות התכנית מק/4307 הוראות ספציפיות לטיפול מוקפד בחומרים מסוכנים, בהוראות טבלה 5 סעיף קטן י' נקבע כי בתאי שטח 105-107 ו-153-150 יותר נידוד זכויות בנייה משימוש מגורים למסחר בחזית פעילה בקומת הקרקע. נוהלי ההרחקה של מבנים בשימוש למסחר מחייבים הרחקות ברדיוס גדול יותר ממצבורי דלק, ולפיכך יש לוודא כי בניית חזית מסחרית לכיוון מערב (מבנה המכון) תעמוד בקריטריונים הנדרשים.
8. היות ומבנה המכון מבנה ירוק ישנם השלכות גם כל בנייתו, נעשה שימוש במגוון אסטרטגיות פסיביות ואקטיביות לצמצום צריכת האנרגיה בכלל המבנה, ביניהן התקנת מערכת גיאותרמית. כמו כן מבנה המכון כולל מערכת קירות מסך המאפשרת חדירת שפע אור טבעי יחד עם שמירה על בידוד תרמי והוטמעה בו אסטרטגיות מעניינות לפיתוי נופי, כולל שימוש בפתרונות לצמצום עד איפוס צריכת מים שפירים השטחים פתוחים, ופתרונות נופיים כטיח מיוחד המכיל זרעים של צמחי בר מקומיים לצמיחה כח גבי הקירות התומכים.
9. למותר לציין כי מבנים רבי קומות (עד 15) בסמיכות של פחות מ-50 מטר ממבנה המכון תשליך על משטר הרוחות וההצללה וחסידת אור ואויר, ועל הוועדה לפעול למזעור הנזק שייגרם למבנה המכון בגין בנייה כאמור, לרבות ווידוא כי יופקד כתב שיפוי שיכסה את הנזקים הצפויים אשר יידרשו לפי סעיף 197 לחוק בתכנון והבנייה ו/או לפי כל דין.
10. כפי שנכתב לעיל במבנה המכון מצויות מעבדות ומכשירי מדידה מדויקים ועדינים מאוד שעניינם מדידת רעשים סיסמולוגיים בארץ ומחוצה לה. חפירת יסודות וקומות חנייה (6 קומות) תחייבנה חציבה באבן, אשר עלולה להשבית את עבודת המכון הגיאולוגי לפרקי זמן בלתי מובטלים ו/או אף לפגוע במכשור העדין ולהזיקו בשל חשיפתו לתנודות חריגות בקרבתו ו/או בשל האקוסטיקה שתיפגם ו/או בשל מצבורי אבק בשל החפירות ו/או הפיצוצים שיידרשו לצורך כך.
11. לא זו אף זו, אלא גם לאחר ביצוע החפירות יש לוודא שמרזבי תעלות הניקוז וכן ארובות הפליטה לא יינזקו וכמובן לא יגרמו לנזק למבנים המתוכננים. בהינתן האמור, ובשים לב לשימושים הרגישים של מבנה המכון, לחומרים שמצויים בו למכשירים המצויים בו, על הוועדה לקבוע בתקנון התכנית הוראות מוקפדות בעניין איכות הסביבה, אשר תחייבנה את הוועדה המקומית לקבוע מנגנון מותאם לבחנה מוקפדת למיקום המבנים המתוכננים לצד מבנה המכון באופן שימזער את הסיכון לנזק למבנה המכון.
12. כן תפעל הוועדה ככל הניתן להרחיק את קו הבניין של המבנים המתוכננים מערבה ממבנה המכון, שלא לפגוע במסדרון הסביבתי, שלא לפגוע במרזבי תעלות הניקוז ו/או בארובות הפליטה של מבנה המכון שלא לפגוע בשצ"פ ובכביש הגישה למבנה המכון.

13. כי יוקם מנגנון שיכלול את נציגי הוועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה, מבנה המכון וכמובן היזם, אשר יפקח בשיתוף פעולה ובאופן מסודר מוקדם מראש, על עיתויי החציבה ויתאם מראש את הזמנים ו/או המיקומים של הבנייה בקו ראשון למבנה המכון בפרט ו/או של החציבה בכל שטח התכנית בכלל, וכל אלו כתנאים להיתר הבנייה כאמור

מנחם יוסף גרוס תושב שחר 20

1. מפגע אקוסטי לנוכח המכוניות הרבות שיסעו בכביש החדש המוגבה כאמור בכ-5 מ מעל דירתנו- לאורך כל שעות היממה, בכלל זה גם בשעות החשיכה, בהם יתווסף המטרד הנובע מאורות הרכבים שיחלפו בכביש זה

אלישבע רגבי תושבת שילר 8

1. ... לחילופין במקרה שח"ח התכנית תאושר, יש להבטיח לכל תושב בית הכרם המעוניין בכך, ניטור גזי קרקע כמפורט בתסקיר (כולל ניטור מקדים לקביעת נתוני רקע) ואת האמצעים לסילוק הזיהום או להגנה מפניו במקרה שהניטור יחשוף חריגות. הניטור והטיפול בביצוע חברה/גורם מקצועי המוסכם גם ע"י התושב לא רק מטעם יזם התכנית יזם התכנית היא עיריית ירושלים. כלומר: ההשקעה הכלכלית בתכנית כולה מכספי ציבור, גם אם העירייה תקבל תמיכה ממקורות ממשלתיים שונים- עדיין מדובר יהיה בכספי ציבור. ההייגיינה הציבורית הבסיסית מחייבת שקיפות לגבי היקף ההשקעה הציבורית בתכנית. בתור תושבת ירושלים, זכותי לדעת איך מוציאים את הכסף שלי, וחובתה של העירייה (היזם) לספק לי את מלוא המידע על כך. בתכנית המוצעת אין שם שקיפות כזאת כי אין דוח כלכלי.

3. התכנית אינה תורמת לפתרון משבר הדיור, שהוא צורך ציבורי כללי. משבר הדיור..בתכנית המוצעת המחירים יהיו מלכתחילה גבוהים יותר ממחירי דירות בסביבתן זאת בשל ההוצאות החריגות לפיתוח הקרקע באמצעות הקירוי ואמצעי המיגון והניטור הנרחבים הנדרשים.

אפרים שליין תושב ביאליק 6

1. התכנית שבנדון עמדה בתנאי סף ב-21.7.17 ומועד 18 חודשים לטיפול בתכנית חלף בתאריך 21.8.18. הוועדה המחוזית החליטה ב-8.5.23 לפנות ליו"ר המועצה הארצית להאריך את התקופה לאישור התכנית שבנדון ולצורך השלמת הליך אישורה עד לתאריך 2.5.24.

2. הוועדה המחוזית בהחלטתה מיום 19.6.23 צופה הליך עם מאות התנגדויות וצפי אישור יולי 2025.

3. יו"ר המועצה הארצית, במכתבו ליו"ר הועדה המחוזית מיום 19.7.23 נאות להאריך את התקופה לסיום הטיפול בתכנית עד ליום 18.6.24 מנימוקי הוועדה המחוזית המפורטים בהחלטתה מיום 19.6.23.
4. גם אם ניתנה הארכה של 30 יום להגשת התנגדויות, לא היא שגרמה לאי עמידת הועדה המחוזית בהחלטת ההארכה שנתן יו"ר המועצה הארצית. לכן התכנית פג תוקפה
5. חובת הוועדה המחוזית, החברים בה וממלאי תפקיד בלשכת התכנון לבחון את ההתנגדויות בתום לב ובנפש חפצה. אולם טרם יבשה הדיו על החלטת הועדה המחוזית מחודש דצמבר 2023 וטרם הופקו מסמכי ההפקדה של התכנית שבנדון, הופקו ביום 29.2.24 מסמכי ההפקדה של תכנית 101-1277680, וזמן קצר לאחר תחילת ההפקדה של התכנית שבנדון, התקיימה בוועדה המחוזית מחוז ירושלים ישיבה מס' 2024022 ובה התקבלה החלטה בתכנית 101-1277680. תוספת שימוש ושטחי בנייה לבי"ס עירוני, האקדמיה למוזיקה, גבעת רם. בתכנית זו, בסעיף 4.1.2 (ג 2) הוראות בעניין זיקת הנאה וכך כתוב :
6. "השטח המסומן בתשריט בשני קווים מקבילים אלכסוניים בצבע צהוב הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מגבלה כלשהיא ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כמעבר רגלי לשימוש הציבור הרחב שיקשר "בים הכביש במפלס הפארק של קירוי בגין לבין תחנת הרכבת הקלה", ויכלול מהלכי מדרגות ומעליות ציבוריות, הכל לשם הנגשת תחנת הרכב".
7. מכאן, שבעוד אנו שוקדים על כתיבת התנגדויות הועדה המחוזית רואה כבר בתכנית קירוי בגין שבנדון מעשה עשוי וכאילו קירוי בגין אושר והפארק מובן מאליו.... לכן אני דורש כי טרם שמיעת ההתנגדויות, וכדי למנוע בזבז זמן ומשאבים מהציבור ומלשכת התכנון וחברי הוועדה, תחליט הועדה המחוזית כי שמיעת ההתנגדויות תעבור לסמכות תכנונית גבוהה יותר, לועדה תכנונית שאינה רואה בתכנית קירוי בגין מעשה עשוי
8. תכנית מס 101-1224740 מבנה משרדי הממשלה ברחוב וולפסון, ירושלים פורסמה להפקדה ב 31.3.24 אולם הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית ביום 15.10.23. כלומר לפני ההחלטה על הפקדת תכנית קירוי בגין.
9. כלומר, מתכנון המחוז והוועדה המחוזית מקיימים דיון בתכנית שמציגה אלמנטים מתכנית קירוי בגין, וגורעים שטח מהתכנית שבאותו דיון, רק מפני שיש סתירה עם תכנית שאפילו לא מופקדת באותה עת.

10. נכון שיש נוהג להתייחס לתכנית שהופקדה, אבל כאן הוועדה ומתכנן המחוז עושים מעשה כאילו תכנית קירוי בגין מאושרת. מנתחים את החזות והאקלים כאילו הבינו מתכנית קירוי בגין מאושר. אז איך יכולים היום לדון חברי הוועדה בלב נקי ובנפש חפצה.....

11. נדרשת חוות דעת משפטית על טוהר המחשבה ונקיון הדעת של הועשה לדון ולהחליט בהתנגדויות לתכנית המופקדת.

12. חובת הוועדה המחוזית לעצור, ללמוד יחד את המרחב מגבעת רם ועד יער ירושלים, ולתכנן עם התושבים יעדים עירוניים באזור שהוא לב ליבה של ירושלים הבירה, ויעדים לאומיים בצד כביש בגין- דרך פרברית מהירה שהינה דרך ברמת תמא 3. ולא סתם, אחת הדרכים הפרבריות המהירות היפות בישראל

13. תכנית קירוי בגין מציעה יצירת רצף לינראי ירוק שיחבר בין חלקי העיר ממזרח למערב, "הפרויקט יהווה את יריית הפתיחה למהלך עירוני הכולל ומשם יתקדם צפונה ודרומה". תכנית האב המקודמת בירושלים בימים אלו אזור זה מוצג כדרך עירונית

14. איך הכביש החדש משפר את בטיחות ההלכתיות בין השכונות? מה משמעות מבחינה תנועתית/בטיחותית/סביבתית של החיבור לרחוב שרייבוים ואיך מערכת הדרכים בשכונה ערוכה לחיבור זה? (הבנאי, החלוץ, בן נון, משה קולו וכו') מה השפעת החיבור על תח"צ? מפגע תעבורתי לילדים, לקשישים, למבוגרים, לסטודנטים ואפילו למשתמשי הפארק החדש/קיים.

15. מהיכרותי עם הסביבה הפיזית והתמודדות עם רעש מכבישים ברחבי הארץ, לא ידוע על בעיה וחריגות רעש במצב הקיים ולכן לא צריך את קירוי הכביש לשפר את המצב הקיים ובטח לא להרע, ואם אכן יש בעיה כיצד שיתפו העירייה והמשרד להגנ"ס את המינהל הקהילתי והתושבים בבעיה, בהיקפה, במדידות, בתוצאות, במסקנות ובנקיטת האמצעים לצמצום ומניעת המפגע.

16. תכנית זו מחליפה 2 תכניות : תכנית 1062 ותכנית 62, יש להבהיר במה מבטלת תכנית זו את שני התכניות הנ"ל. ...

17. היכן בטבלה בסעיף 1.6 התייחסות לתכנית תקפה במתחם תע"ש ומה סוג היחס? היכן התייחסות לתכנית תקפה 101933317? תשריט מצב מוצע כולל בתוכו שטח ממתחם תעש- ראה עמוד 52

18. התכנית מציעה בינוי במורדות שרייבוים, בשעתו הוצג בינוי גם ממערב ללייבוויץ? למה נשאר רק בשטח הצמוד לבית הכרם? תואיל הוועדה המחוזית להסביר את האפליה, את הוויתור לאוניברסיטה, את הוויתור על עשרות יח"ד...

19. צריך תכנון כולל לבית הכרם, גבעת רם, מוקד השלטון, דרך פרברית מהירה ומהתכנון הכולל לגזור תבע מפורטת. התכנית לא מתייחסת לתכנית ירושלים 2000 למרות שנהוג להסתמך על מוצרים תכנוניים שלא אושרו מעולם, כמו דיונים בתכניות בית הכרם בהתבסס על תכנית 16000 שאבד עליה הכלח..

20. שכונת קרית הלאום אינה שכונה.... לפיכך הצורך בחיבור וקיום קשר ביניהם...

21. מוצע בתכנית- 1. גשר וולפסון-כבר קיים כיום, 2. שביל מצפון לתיכון ליד"ה- מכון לתחנת נרקל אך אינו נמצא במפלס התחנה, 3. שביל מדרום לתיכון ליד"ה-קיים כיום, בתכנית השביל יופר ע"י אתר התארגנות ולאחר מכן מוצע שביל שאינו במיושר הליכה משופע, אלא מדרגות וכו'. הרעה. 4. שביל גן הגיא- רחוב מנדי רודן- קיים ופתוח כבר עתה, רק במקום חציית רחוב ללא מוצא יחצו עכשיו כביש סואן, ואם בתכנית האקדמיה מכניסים מעלית, זה בתכנית האקדמיה ולא בתכנית המופקדת. 5. מעבר שרייבויים גבעת רם- אם עיריית ירושלים' חושבת שנכון וצריך גשר בין רחוב שרייבויים לרחוב בלפור, כאן ועכשיו יכולה לבצע ולא צריכה לחכות לתכנית קירווי בגין. 6. כביש חדש בין המכללה לרחוב לייבוויץ- נקודת אור תהיה אם הכביש החדש ישמש תח"צ בתכנון חדש ברשת התח"צ כתוצאה מביטול מסוף האוטובוסים ברחוב שרייבויים. אולם בתכנון המוצע אין התייחסות לתכנון תח"צ בכלל ושיפור נגישות רק"ל בייט/גבעת רם. זו תרומה לקשר לקו הירוק הרבה יותר רצינית ושלמה מבחינת היקף נוסעים, נוחות ונגישות ממעבר הולכי הרגל שהוצע לעיל. לא ערכה לתכנית בה"ת על כביש זה. הכביש ז=סכנה תנועתית ובטיחותית לכל שכונת בית הכרם.

22. הפארק המוצע הוא קטן ביחס לשטח הירוק הקיים, לא איכותי לנופש ופנאי כמרחב נטול רכבים, הצמחייה בו מוגבלת, מחייב חריגה מגבולות התכנית, פגיעה בפארק שחר. (ראה חישוב בעמוד 37) בנוסף אין המשך ראוי לפארק בתחנת רקל בייט- חניון בייט-כביש 16 וכל הספגטי התחבורתי מדרום. אין המשך מצפון בשערי העיר, אפילו שצ"פ ליד מרכז האנרגיה, חלק מ2855, הפלך כבר לכביש לדיפו

23. התכנית מייצרת כביש חדש וולפסון-ישעיהו לייבוויץ, מייצרת יבור בין לייבוויץ ושרייבויים. ... והכל ללא בה"ת. אפילו לתכנית גב ים יש בה"ת. לתכנית בינוי ליד הגוינט יש בה"ת. והפלא ופלא לתכנית זו שעתידה בתוכה לשרת תח"צ ותחבורה בדרך פרברית מהירה במטרופולין אין בה"ת.

24. שנת היעד 2030 לנושא תחזיות תנועה ונושא איכות אויר הינו מסע לאחר במנהרת הזמן...

גב ים עו"ד פישר מטעם "גב ים"

1. המיקום המוצע בתכנית המופקדת של גשר הולכי הרגל בתא שטח מס' 801 (בייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת") ורוחבו המתוכנן להתחבר לבניין המקודם בפארק העברית שגויים ויפגעו בתפקודו של הבניין שבהקמה
2. על כן תתבקש הוועדה להורות על תיקון מסמכי התכנית כאמור בהתנגדות שלהלן ואלה עיקרם:
א. שינוי קל בגבולות תא שטח מס' 801 והעתקתם צפונה באופן מינורי בכ-1.5-1 מטרים.
ב. הצרת רוחב הגשר בתוך גבולות תא השטח שבו הוא מתוכנן מ-6 מטרים ל-5 מטרים, כדי להותיר גמישות ומרווח טעות לעת ביצוע ולאפשר חיבור מיטבתי בין 2 התכניות.
3. סעיף 6.2 בתקנון התכנית המופקדת קובע: "מיקום ומידות הגשר כמסומן בתשריט ייקבעו במדויק בבקשה להיתר בניה, אך רוחב המעבר לא יפחת מ-6 מטר". נוסח הסעיף מלמד שעורכי התכנית המופקדת ביקשו להותיר מרווח גמישות במיקום ומידות הגשר, אך הניסוח בתקנון המופקד לפיו רוחב הגשר לא יפחת מ-6 מטרים מסכל את הגמישות הנדרשת.
4. לכן ככל שבקשת גב ים לתקן את הקו הכחול של התכנית בתחום תא שטח מס' 801 לא תתקבל, תתבקש הוועדה הנכבדה להורות על הצרת הגשר מ-6 מטרים כאמור בתכנית המופקדת ל-5 מטרים -2.5 מ' לנתיב אופניים ו-2.5 מ' לנתיבי הולכי רגל, כך ניתן יהיה להצמיד את הגשר לקו הכחול הצפוני בתא שטח מס' 801 ולצמצם את הפגיעה האמורה.
5. לפיכך תתבקש הוועדה הנכבדה להורות על תיקון נוסח סעיף 6.2 בתקנון התכנית כדלהלן: "מיקום ומידות הגשר המסומן בתשריט התכנית ייקבעו סופית בבקשה להיתר בניה, תוך תיאום עם בעלי הזכויות במבנה פארק העברית. כמו כן, יותר שינוי במיקום ובגודל הגשר. רוחב הגשר לא יעלה על 5 מטרים."
6. חרף התיאום בין הצדדים, הנוסח שהופקד בסופו של יום לא הועבר לגב ים מבעוד מועד ומכאן הצורך בהגשת ההתנגדות

1. בהוראות התכנית נקבע בסעיף 6.18.2 כדלהלן: "תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה למבנים בתחום התכנית יהיה סיום הטיפול בגזי הקרקע במתחם תע"ש, תנאי זה לא יחל על היתרי חפירה בתכנית".
2. אנו מבקשים להסיר התניה זו, ולהתנות היתרי בניה בהגשת דוח NFA ממחלקת איכות הסביבה בלבד.
3. המדובר בתכנית ברמת מורכבות הנדסית גבוהה מאוד. על מנת לייצר את הקרקע "יש מאין" לפיתוח המגרשים הסחירים יש צורך בפעולות מקדימות רבות בהיבטי תכנון מפורט וביצוע. על מנת לאפשר פעולות אלה נדרשת גמישות מירבית בשלביות התכנית, הן בהיבט הנדסי והן בהיבט המימוני. על פי הידוע לנו בשלב זה מהחקירות הסביבתיות לא כל המגרשים מושפעים מגזי הקרקע, אך שלביות הביצוע קושרת את התב"ע כולה לסיום הליכי הטיהור. הגמשת ההנחיות תאפשר לנקוט במידת הזהירות הסביבתית הנדרשת ותאפשר פיתוח כלכלי חלקי שיאפשר את מימון עלויות התכנית. ככל שלא נידרש לפעולות טיהור שישליכו על המגרשים הצפוניים והדרומיים, רצה לאפשר קידום שלהם במקביל לביצוע פעולות הטיהור ביתרת השטח. ההחלטה על סדר הפעולות תהיה במסגר של תכנון מפורט לביצוע וע"פ ההתקדמות בפעולות הסביבתיות.
4. לפיכך מבוקש להתנות היתרי בניה בהגשת דוחות NFA בלבד ולא לקשור את כל היתרי הבניה בכל המגרשים בסיום הטיהור.
5. על פניו הרצון לקשור בין המתחמים של תע"ש וקירוי בגין אינו נובע מטיעונים סביבתיים גרידא, אלא רצון להשית את עלויות הטיהור על פיתוח התב"ע. ככלל, אנו מתנגדים לגישה זו, הקושרת פיתוח במקרקעים "כבן ערובה" לביצוע פעולות שאין חולק כי הן נדרשות לביצוע ללא קשר לפיתוח המקודם. התניית היתרי הבניה בטיהור במלואו מעמיסה את עלויות הטיהור על הפרויקט, כאשר בשלב זה האמור מעמיד בספק את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט. בהערכה זהירה ידרשו כ- 3.5 שנים עד לטיהור הקרקע במלואה, וישנן הערכות תקציביות שמצביעות על אפשרות הכפלת התקצוב לטיהור הידוע כעת.
6. נוסף כי הגדרת התכנית כתכנית ללא איחוד וחלוקה, כאשר יש צורך בתב"ע נוספת בסמכות וועדה מקומית, גם היא יוצרת דחיה ועיכובים במימוש התכנית, אשר יש להם משמעות כלכלית כמובן.
7. לפיכך, על מנת לשמור על כדאיות כלכלית, אנו מבקשים לאפשר את מירב הגמישויות שיתמכו בשמירה על הזהירות הסביבתית המתבקשת תוך מתן אופק כלכלי לביצוע.

8. לאור האמור לעיל, אנו מבקשים מהוועדה לשקול בשנית את פיתוח המתחם הסמוך לאוניברסיטה העברית ולאפשר בו העצמת פיתוח. בתכנית שמטרתה יצירת זכויות במרקם עירוני חדש, אנו סבורים כי יש למצות את הבינוי בו בצורה מיטבית, ולהוסיף עוד יח"ד לטובת העיר ולטובת שיפור הכלכליות של הפרויקט.

כביש 16 חברת דרך נוף- רוני דגן

1. נבהיר, כי בהתאם לתכנון שהתקבל, תחום גבולות העבודות "קירוי בגין" נמצא מחוץ לקו הכחול של הזכיין ועל כן אין הזכיין בוחן את עצם העבודות. עם זאת, יש לציין, כי לזכיין קיים ציוד המוצב מחוץ לגבולות הזכיין ואשר אותו ציוד משמש לניהול התנועה בתחומי הזכיין.
2. לפיכך ובהתאם לבקשה שנתקבלה- הזכיין מתנגד לבקשה, זאת מן הטעמים הבאים:
א. בתכנית אין אזכור או התייחסות לשילוט האלקטרוני הקיים מחוץ לגבולות תחום הזכיין ובתחום העבודות "קירוי בגין"
ב. הבקשה מעדרת התייחסות לתשתיות של הזכיין, כגון סיב אופטי והזנת חשמל. נוסף על כך, לא הוצג פתרון העתקה חלופית (בהתאם לשלבי העבודה, ככול וישנם) שיבטיח שמירה על במצב הקיים, תוך תיאום עם קבלן המערכות לאופן ביצוע מהלך זה לווידוא רציפות פעולה של מערכות ניהול התנועה והעברת במידע למשתמשי הדרך
ג. חסרה התייחסות מקצועית לאופן בו ישפיע הפרויקט על נראות השילוט, מיקומו הסופי ויכולת קריאת מסרים ע"י משתמשי הדרך השונים
3. בהמשך לאמור לעיל, המבקש נדרש להציג ולהסביר לזכיין ולרשות הממונה את אופי הפרויקט והעבודות המתוכננות באזור זה וכיצד הוא מוודא שלא תהייה השפעה באופן ישיר או עקיף על תפקודו השוטף של כביש 16. לאחר קבלת הנתונים החסרים, ואשר מפורטים במכתבי זה, נוכל לבחון מחדש את הבקשה.

מנחם גרוס

1. בסעיף 1.7 להוראות התכנית, שמפרט את מסמכי התכנית- קיים גם נספח שכותרתו "שמירה על עצים בוגרים". אלא שבפועל התכנית מציגה עצים בודדים שמסומנים לשימור, כולם בתחום שמחוץ לקו הכחול/גבולות התכנית. מנגד, יתר כל "יער" העצים שנמצא בתחום הקו הכחול/גבולות התכנית נועד לכריתה ו/או העתקה. כמפורט בתשריטים לעיל....
2. באותה מידה שנספח הבינוי והפיתוח מציג תכנון חדש "שקובר" תרתי משמע את גן שחר. יש להראות את עקירת וכריתת העצים והצמחיה שבו.

3. חשוב במיוחד להפנות את תשומת הלב לכך שתהכנית מציעה- בנוסף לשטחי המגורים והמסחר וכו- תוספת של כ-120 אלף מ"ר (וזאת מבלי לחשב את שטחי החניונים שבוודאי יוסיפו עוד נפח של בניה) של "מבנים ומוסדות ציבור" לאורך החומה שתבנה בין מתחם האוניברסיטה/קריית הלאום ושכונת בית הכרם. האם זה "החיבור" שעליו מצהירה התכנית כבר בפתיחה? בכלל למה ולמי מיועדים השטחים "הייחודיים"- בהיקף חסר תקדים במקום כל כך צר וצפוף? החשש הגדול הוא שלנוכח העלויות הגבוהות בשיעור של מליארגים בגין הקירוי והפיתוח ובניית מבני ציבור, לצד אי הוודאות.... התכנית עלולה שלא לצאת אל הופעל..
4. אין זה נכון לציין ולסמן את הדרך/ כביש החדש במפלס ב כ "דרך מאושרת" אלא יש לציין ולהדגיש שהיא תוספת "בתלת מימד" קרי, עוד שימוש/ ייעוד מוסף של כביש/ דרך במפלס גבוה משמעותית מעל הקיים/ מאושר, כגון, על ידי קווים אלכסניים וכו. מה גם שבכל מקרה חלק מהשטח על הכביש/דרך במפלס ב המוצע, נמצא מעל שטח ייעוד של "דרך ו/או טיפול נופי" שאינו תואם את המצויין במקרא המוצע- "דרך" בלבד.
5. אי התאמה כנ"ל גם לגבי השצ"פ (גן השחר) שמתחתיו מוצעת דרך להגדלת/ הרחבת כביש/מנהרת בגין.
6. בנספח הבינוי והפיתוח שקטע ממנו מובא להלן (על אף שלכאורה מצויין שהינו מנחה) מוצג פיתוח שטח ניכר של שצ"פ מחוץ לקו הכחול עם תכנון שינוי של המצב הקיים, על ידי מדרון גבוה/ סוללה/ גבעה בגובה של כ-7 מ' כחלק מהתכנון הכולל
7. לא ברור אם מדובר בטעות או הטעיה לכאורה, באשר מדובר על שטח מחוץ לגבול התכנית (הקו הכחול).
8. לא זו בלבד, אלא שהתכנית מחוץ לקו הכחול מציעה "לקבור" את גן השחר הקיים על כל מה שהושקע הן מבחינת כספי ציבור והן מבחינת ערכי הנוף, והפיתוח שמשמים את כל תושבי העיר....
9. המגורים שגובלים בגן שחר (ושצפויים להיפגע באופן מיוחד וקשה מהתכנית המוצעת) מוצגים בצורה "שקופה" (בלתי נראים ולא נוכחים). וללא השקיפות שמתבקשת מתכנית מופקדת להתייחסות הציבור. .. יש להראות ולהבליט כמקובל את בנייני המגורים המצרניים והסמוכים שמיועדים להינזק מהתכנית המוצעת. כולל חתכים במקומות הרגישים והקשים שהתכנית מציעה פגיעה רבה בהם
10. עפ"י סעיף 6.5, מוצע שניתן יהיה להרוס את הגן הקיים ולשנותו כפי שמוצע בנספח הבינוי והפיתוח דלעיל ושאת על אף ששטחו נמצא מחוץ לתכנית (הקו הכחול)- לא ברור כיצד מפקידים תכנית שמראה שינוי בשטחים שמחוץ לגבולותיה כחלק מתכנון?

11. מציין התייחסות למפלסי הקרקע הקיימים בגבולות התכנית. סותר את המוצג בנספחי הבינוי והפיתוח והחתכים (ראה שינוי כל הטופוגרפיה בגן שחר הקיים והתעלמות ממפלסי הקרקע הקיימים בגבול התכנית באותו מקום) וכן את האפשרות _ההסדרה"/שינוי של המצב הקיים כפי שמופיע בסעיף 6.5.3

12. חתך 4-4 וחתכי אורך A-A B-B לא מראים מכוניות בכביש העירוני העליון, אלא רק בכביש בגין שיהפוך למנהרה? היכן "השקיפות"...

13. בהוראות התכנית, בסעיף שלביות ביצוע, כלל לא ברור מתי ואם בכלל יבוצע הפיתוח הנופי של "הפארק" המדובר לאורך התכנית. נכון שמוזכר בשלבים 2,3, אלא שלצד האמור כלל לא מוזכר המונח "פארק", מה גם שבהרבה חלקים אין פארק מעל הקירוי אלא כבישים. אשר על כן יש לציין בשלבי הביצוע את ביצוע הפיתוח של הפארק הארוך לרווחת התושבים

14. מן הראוי והנכון להתייחס לתכנית זו כתכנית מתאר, שתחייב את חלוקתה למספר תכניות מפורטות (שמהן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה) באופן שהתכנון והצגתו במסמכים השונים יהיה יותר "מבושל", מפורט, ברור ובעיקר שקוף ומתחשב. ..

15. העברת קו מתח עליון בסמוך למגרשי המגורים ובגובה פסולה (על אף היותר תת קרקעית)- יש להשאירה בתוואי ומפלס כביש בגין הן מבחינת מרחק הבטיחות למגורים והן מבחינת נגישות 24/7 לתחזוקתה. תוך מניעת אפשרות פגיעה בשצ"פ, הוצאת הקו מתח עליון מהשצ"פ אל זכות הדרך של כביש בגין (למנהרה) ימנע את הצורך להגביה את מפלס השצ"פ וליצור מדרגות תלולים אלא להשאירם מתונים כפי הקיים..

16. במקומות שהכביש העליון קרוב לשורת הבתים הקיימים ובמפלס גבוה, יש לשקע את הכביש באופן שיהיה צמוד ככל הניתן לקירוי ובכך לקבל דפנות שיסתירו את הרכבים ואת הרעש והאורות הבוקעים מהם מול הבתים הסמוכים להם, ראה חתך... ובאופן זה לא יחסם קו הראיה והנוף על ידי מדרון ותצומצם הפגיעה מהרכבים הנוסעים בגובה מעל הקירוי וכך גם לא יהיה צורך בהריסה ולמעשה "קבורה" של גן שחר אלא להשאירו "בחיים" לטובת הציבור גם תוך כדי עבודות הבניה והפיתוח

17. לחילופין ו/או בנוסף להנמיך את כביש בגין בהתאם על מנת לייתר את הצורך בהגבהה המלאכותית ולפגיעה בכל הפיתוח, הנוף והבתים הקיימים לאורך התכנית

מהנדס העיר

1. על מנת להבטיח קידום התכנית בלא תלות בסיום טיפול במתחם תע"ש הנמצא מחוץ לתחום תכנית זו, מבוקש לשנות סעיף זה כדלקמן:

2. "תנאי להיתר בניה למבנים בתחום התכנית יהיה הגשת דוח זיהום קרקע לאישור המחלקה לאיכות הסביבה, תנאי זה לא יחול לגבי היתרי הריסה, חפירה ודיפון בתחום התכנית ו/ או כל עבודת תשתית הנדרשת להקמת הקירוי. מימוש הייעוד בכל מגרש יתאפשר ככל שהתנאים הסביבתיים הספציפיים בכל מגרש ומגרש עומדים בתקן, לייעוד המבוקש נשוא ההיתר.

יהודה גודמן תושב המייסדים 11

1. כמות, גובה, נראות,
2. כמי שנכח בפגישות השונות מאז 2015 לא הוטמעו כמעט בתכניות הערות שהועלו בידי **המשתתפים. הפגישות הפכו ליידוע ציבור בלבד. בקשתי- להחזיר התכנית לשולחנות התכנון ולשתף הציבור בתוכנית מעודכנת**
3. מחקרים מראים שעצים גדולים לא יכולים לצמוח מעל קירוי כזה. נדרש עומק אדמה גדול יותר מ' 1 או פילו 1.5 מ' או אפילו 2 מ'. חשוב גם לתכנן נפח בור בן 20 ל' 30 קוב לעץ בוגר
4. הפרויקט יפגע משמעותית בעצים הגדולים שבגן השחר הסמוך לציר בגין..
5. אין בתכנית יצירה של הרצף הירוק והליכתיות ואופניים בין קירוי בגין לעמק הארזים מצפון לו, ולא לעמק הצבאים שמדרום. הרצף נקטע במתחם הכניסה לעיר מצפון ובדרום על ידי כביש שיעבור משרייבויים לגבעת רם. חיוני לתכנן רצף וחיבוריות לגבעת רם, כמו כן, לפתח שבילי הולכי רגל ומסלולי אופניים בדופן מערב של כביש בגין מבתי המלון ועד מכללת עזריאלי, ובדופן המזרחי מקרית הלאום עד לגן הבוטני. בנוסף פיתוח חיבוריות לאורך רחוב בייט בין צפון עמק הצבאים דרך חניון בית הקברות הצאי ליער ירושלים ועד פארק מוצא. יער ירושלים חשוב שיופיע במסגרת התכנית כשטח ירוק
6. המסחר בצפון הפארק מוקם מתחת לגשר רופין ולא במפלס הגבוה יותר, ליד תחנת הרכ"ל וליד הכניסה לגבעת רם. הבעיה היא שזהו אזור פחות נגיש שיהפוך למטרד. כמו כן חסרים בפרויקט איזורי מסחר לכל אורכו. חסרים השלמות שירותים נדרשים לרמת בית הכרם כגון סניף דואר, מרפאות וכו
7. בקשתי- שילוב מתכנן עירוני ותכנון החיבור הפיזי והחברתי עם בית הכרם ורמת בית הכרם. ופירוט האוכלוסיות הצפויות

ביה"ס לי"דה רוגל ושות' עו"ד

1. התכנית המוצעת מתעלמת ממערכת מבנה ביה"ס כשהיא מעבירה את הקו הכחול על תחום בית הספר, היא אינה מציעה פתרון לגישה אל ביה"ס וגישה סבירה אל המרחב הפתוח של בית הספר. יתירה מכך, בית הספר מנותק ממערכת התנועה שלו ונדרש לתפקד בצורה שאינה תואמת את אופיו ואת איכויותיו המרחביות
2. לצורך שימור קונספט התכנוני המקורי של שמעון פובזנר יש לשמור על הכניסה המקורית לבית הספר, הנמצאת ממזרח. בנוסף, יש לוודא שאל הכניסה הראשית של בית הספר, תוביל מערכת תנועה נגישה ונוחה. התכנית הנוכחית הקו הכחול מסתיים עם קיר בית הספר ממש, בצורה כזו לא ניתן להבטיח תנועה נגישה...
3. התכנית הנוכחית מניחה (כך עפ"י נספח הבינוי) את קיומו של כביש הגישה הקיים אל בית הספר, שאף תכנית וולפסון הסמוכה (העתידיה) משתמשת בו כיציאת חירום. זה קוטע את הרציפות בין תחנת הרכבת הקלה ובין כלל תכנית קירוי בגין, ויוצר עומס תנועה משמעותי ללא צורך. בהטמעתו של כביש כזה יש החמצה של החיבור הפיזי הממשי בין הרקמות העירוניות אותו התכנית מנסה ליצור, ומכיוון שכך אנו מתנגדים לשילובו גם במסגרת תכנית מגדלי וולפסון העתידית.
4. כתחליף לכביש זה יש לפתח את המעבר כאזור מגון ללא גישת רכב כלל, כשההגעה ברכב אל ביה"ס תהיה מהחלק המערבי בלבד. כך יגיעו חלק מן התלמידים בתח"צ, ואלה שיגיעו ברכב יעלו ממערב תוך שהם משתמשים במעבר הצפוני הרחב יותר המוצע בתשריט המצורף (ראה) בין ביה"ס לתא שטח 101. שטח זה יאסוף את התנועה ממזרח למערב התכנית תוך שהוא ממקסם את הקישוריות שהתכנית מציעה כפי שמתואר בתשריט המצורף
5. על מנת לבצע זאת יש לשנות את הקו הכחול של התכנית, כך שיכלול את כביש הגישה העובר בחזית ביה"ס אל החניון שממזרח לתא שטח 101. את שטח זה יש לתכנן מחדש כשטח ירוק (מגון), תוך מתן פתרון רלוונטי לפער המפלסי בגבול הקו הכחול. פתרון כזה יוכל להשתמש במגרש החניה במזרח תא שטח 101 וישמש גישה למבני החינוך ולשטח התכנית כולה כפי שמתואר בתשריט המצורף. תכנון מחדש של שטח זה יתחבר למעברים הציבוריים מצפון ודרום לבית הספר ויחבר את שטח תכנית קירוי בגין כולה עם תחנת הרכבת ללא צירי תנועה מפריעים. במסגרת זו יש לשקול מחדש את מערכת התנועה באיזור, לרבות כניסת החירום המתוכננת במבני הממשלה העתידיים במגדלי וולפסון, הנסמכת על כביש הגישה של בית הספר. באיזור כביש הגישה הקיים לא תתאפשר כניסה לרכב כלל, והשטח יפותח כהמשך למפלס תחנת הרכבת הקלה.

6. הפיתוח הנופי יגשר בין המפלסים הקיימים ללא שימוש בקירות תמך, הקוטעים את המרחב ללא צורך ממשי. שביל האופניים העובר לצד הכביש המזחי ישולב בתכנון הנופי תוך שהוא ממשיך אל הכניסה לבית הספר ואף מעבר לה, אל מבני החינוך הדרומיים. תכנון מעמיק למרחב הכניסה למבני החינוך יוכל להבטיח א קיום מטרות התכנית כולה
7. כיון, אין כלל מעבר ממזרח למערב באזור בית הספר, התכנית אין כלל פתרון מעבר נגיש, סביר ורלוונטי בין הכביש המזרחי לבין הכניסה לביה"ס. בתכנית המוצעת השטח בין המבנה הצפוני של ביה"ס ובין תא שטח 101 (הכולל מגורים ומסחר) מוצג כמעבר מקומי של מספר מטרים. רוחב מעבר זה איננו סביר, בשל הפרשי הגובה בין המפלסים ממזרח ומערב לכך רוחבו צר ביותר ובלתי מזמין.
8. להבנתנו, מבנה חינוך הכולל כ-אלף תלמידים מחייב התייחסות אחרת, והפפר בין מבני חינוך ובין פרוגרמה עירונית אינטנסיבית צריך להיות משמעותי יותר. כפועל יוצא, יש לבצע הצרחה של המבנה הסמוך לביה"ס, המיועד לדיור מוגן, צפונה עם השצ"פ שבמרכז תא שטח 101, כך שהשצ"פ יחליף מקום עם המבנה לדיור מוגן ויוצמד לבית הספר. המעבר הציבורי בין תאי השטח יורחב ויקבל נוכחות משמעותית יותר, שתחזק באמצעות פיתוח השטח מדרום ומצפון. המעבר אוסף את התנועה מתחתית השלוחה אל המעבר העליון, אל עבר מבני הגוינט ומשרדי הממשלה, כמין משפך. הרחבת המעבר תאפשר היתכנות טופוגרפית לקישוריות מזרח- מערב, ובצורה שאינה קו דק בלבד.
9. הרחבת המעבר הצפוני רלוונטית גם לדיירי תא שטח 101, בהם דיירי הדיור המוגן. הרחבתו תאפשר נגישות מירבית ואפילו שבילי אופניים. שצ"פ פעיל ועירוני יתן עומק תנועתי למפגש התכנית עם הקו החרוק של הרכבת, ויאפשר תנועה מיטבית בין הצירים הראשיים.
10. התפר המערבי של ביה"ס עם המרחב העירוני יתחלק לשניים- בחלקו הדרומי הוא עשוי לאפשר גישה לאולם הספורט מחוץ לשעות בית הספר ולהוות דופן לפארק. בחלקו הצפוני הוא גובל בשטחים הפתוחים של בית הספר, ולכן יש לתכנן אותו בעמימות שמאפשר תנועה בין השטחים. את הכביש המערבי יש לעבות כך שיכלול מערך של הורדה והעלאה לבאי בית הספר. מפרץ ההורדה והעלאה יכלול צמחיה ופיתוח נופי כחלק מהפארק, ואחרי שעות בית הספר יוכל לשמש גם כחניה לציבור הרחב.
11. על פי הוראות התכנית מתוכנן אזור התארגנות בשטח הסמוך לבית הספר כאשר הגישה היחידה לאזור ההתארגנות הינה דרך כביש הכניסה הראשית של ביה"ס.

הצבת אתר התארגנות בסמוך לביה"ס, כאשר הגישה היחידה לאזור הינה דרך כביש הכניסה הראשית של ביה"ס לא זו בלבד שמהווה הפרעה בלתי סבירה למהלך הלימודים התקין ולמעבר התלמידים אל ביה"ס מייצרת מצב שאינו בטיחותי לכניסת התלמידים לבית הספר. תקופת ההתארגנות תהא רבת שנים והפעילות באזור ההתארגנות מהווה מפגעי רעש וזיהום גבוהים. מנסיון קודם לא ניתן לקיים שיעורים ומבחנים במצב זה באופן תקין. הזת אזור ההתארגנות הינה קריטית! לפעילות בית הספר ולבטחון התלמידים....

12. יש לתת את הדעת על ערעור היסודות של מבנה בית הספר. ראשית, יש להטמיע בתכנית הוראה, לדאוג לחיזוק המבנה ויסודותיו כך שיעמוד בלחצי הבניה וההפרעות הנלוות, יש לבדוק את מצב המבנה ההנדסי ולערוך בדיקות לאורך תקופת הבניה.

13. יש להטמיע בתכנית מיגון אקוסטי שיאפשר לימודים לאורך כל שעות הלימודים, איטום אקוסטי רלוונטי במסגרתו יש לדאוג גם למיזוג נלווה.

14. התכנית הנוכחית מבטלת את שטחי החניה הקיימים, ומציעה חניה על שטחים פעילים בחצר הפתוחה של בית הספר. שטחי פעילות אלו, משמשים את תלמידי ביה"ס, נמצאים בזיקה ישירה לבינוי של בית הספר שימוש בהם כחניה ישלול תלמידי ביה"ס עילויות חשובות ומהווה החמצה, החמצה הן ברמת המבנה והן ברמת המתחם סביבו.

15. בהתאם לאמור, יש לפתח את החניה במערב בית הספר כחניה תת קרקעית. כיום משתמש צוות ביה"ס בחניה העליונה, ממזרח. חניה זו מיועדת להריסה, בהתאם לביטול כביש הגישה המזרחי לטובת שטח מגון,, ישנו משנה חשיבות לתכנון חניה תת קרקעית מתחת למבנה האולם החדש, שימוקם מדרום מערב לביה"ס הקיים. הגישה לחניה התת קרקעית תתוכנן במערב תא שטח 650

16. במסגרת התכנית הנוכחית ייהרס אולם הספורט הנוכחי, הנמצא מצפון למתחם ביה"ס, וייבנה מחדש ממערב לו. בתכנון זה מסתיר אולם הספורט העתידי את הבהירות המבנית של ביה"ס. השטח שהוקצה לאולם הספורט קטן באופן משמעותי מהשטח הקיים היום ומהווה פגיעה משמעותית בקניין בית הספר

17. על מנת לחזק את יתרונות מבנה בית הספר ולרתום אותו לשירות התכנית תוך שימור השטח הקיים של האולם, אנו מבקשים להעתיק את האולם העתידי אל דרום תא שטח B301. שינוי זה ישפר את נוחות השימוש באולם של כלל מבני החינוך, לרבות בתי הספר הסמוכים מדרום, ויבהיר את השפה הארכיטקטונית של

המבנה הקיים. מבנה האולם ישתלב במרחב ברצף תכנוני שיאפשר לו להיטמע בשפה הקיימת ויאפשר הקמת אולם ספורט, אשר לא נופל בשטחו מהאולם הקיים 18. בנוסף, בסעיף 17 בתכנית 2855 אשר בהתאם הוראותיה הוקם אולם הספורט, קיימת הוראה מפורשת כי מגרש מס' 3 בתכנית שעליו הוקם אולם הספורט יהיה בבעלות ביה"ס שליש האוניברסיטה. לפיכך הוקם אולם הספורט מכספי בית הספר. התכנית זו לא קיימת הוראה זהה. המתנגדת מבקשת להוסיף לתכנית הוראה זהה, לפיה כל השטח החדש שיוקצה לבית הספר לבניית אולם ספורט במקום אולם הספורט הקיים, יהיה בבעלות בית הספר, כדי שהזכויות הקנייניות של ביה"ס לא יפגע עקב חוסר ההוראה בתכנית החדשה

19. ההוראה בתקנון התכנית לפיה יש להשלים את בניית אולם הספורט בטרם ייהרס האולם החדש נכתבה בז'לשון- סעיף 6.19 סעיף ק 6- "הליך הרישוי של היתר להריסת אולם הספורט הקיים בתא שטח 101 יכלול קבלת תעודת גמר לאולם ספורט חלופי בתאי שטח מס' A,301B,301C301" בהוראה זו לא נקבע במפורט כי על מגישי התכנית האחריות לבנות אולם ספורט לפחות זהה בגודלו ובטיבו של האולם החדש לרבות כל המתקנים הקיימים באולם הישן ולשאת בעלות הקמתו. מאחר והאולם נבנה בכספי בית הספר, יש להוסיף הוראה ברוח זו ובתקנון התכנית

אריה פרוסקה+ שמאי מקצועי תושב מרה 12

1. הדירה הנפגעת נבנתה, תוכננה ונבחרה בתחשב בנף הפתוח המרהיב הנשקף ממנה, בעיקר לכיוון דרום מזרח. מהדירה נשקף נוף פתוח ומרהיב לשכונות: רסקו, קטמון, תלפיות, גילה. לפי תקנון התכנית המופקד על מגרשים 150-153 מתוכננת בניה מאסיבית של ארבעה בניינים הכוללים בין 12-14 קומות.... משמעות הבניה המתוכננת היא חסימה של הנוף לכיוון מזרח וצפון. וחסימה של האור האוויר וכדומה. וכתוצאה מכך- ירידה ניכרת בערך הדירה ובאיכות החיים
2. לא ברור מדוע בחר המתכנן למקם את מגרשים 105-107 בחלק המזרחי של התכנית, ובמרחק גדול משכונת בית הכרם, ובנוסף מגרשים אלו 105-107 פונים לשצ"פ ולא פונים לבניינים (כך מתוכנן לפי תכנית 101-1259027, תע"ש). לעומת זאת, בחר המתכנן למקם את הבניה המסיבית במגרשים 150-153 בצמוד לבניינים הבונים ברחוב שרייבובים ומרה ובכך לפגוע בדירות הקיימות באפן ניכר ומשמעותי.
3. אנו מבקשים את הוועדה הנכבדה לשקול את התכנון המוצע ולמצוא חלופות ראויות לבניה המסיבית במגרשים 150-153 הצמודה באופן לא סביר לבניינים ולדירות הקיימות

4. עקב הבניה המסיבית המתוכננת על הדירה והדירות הקיימות ברחוב מרה ושרייבוים יהיה צל תמידי. החל משעות הזריחה מכיוון מזרח, הבניינים המתוכננים יחסמו באופן מלא את האור וייצרו הצללה לדירות. גובה הבניינים המתוכננים יגרמו לדירות הקיימות להיות חשוכות, אפלות וללא קרן שמש, לאורך כל היום. גם מעיון בתרשימי "חותם צל" המסקנה ברורה, הבניינים והדירות יהיו מוצלים בשעות רבות משעות היממה. המשמעות- פגיעה משמעותית מאוד¹ באיכות החיים בדירה וירידת ערך הדירה!
5. בעקבות הבניה המסיבית, והצמודה לבניינים הפרטיות שלנו דירה תפגע! באופן ניכר. החיים בדירות הקיימות עקב הבניה המתוכננת שכל כך קרובה, יהפכו להיות חיים מאחורי תריסים ווילונות מוגפים בכל דעות היום. אנחנו והדיירים האחרים בדירות כבר לא נכל לחיות בפרטיות, כשבמרחק כל כך קרוב דירות שכנות שיכולות לתצפת עלינו ולתוך דירותנו כרצונם. משמעות- פגיעה משמעותית מאוד באיכות החיים בדירה וירידת ערך הדירה
6. בניה מסיבית וצפופה, של בניינים בצפיפות כה גבוהה, ובסמיכות כה זעומה לבניינים הבנויים, תיצור משבי רוח עזים, וביתר שאת בתקופת החורף, שבתקופה זו ידוע כי בירושלים מזג האוויר חורפי עם רוחות. הרוחות העוצמתיות שיווצרו מהבניה יגרמו למטרד קשה לדיירים בדירות.

גדי עירון בשמו + 22 תושבים תושב פרחי חן 10

1. יוזמת הפרויקט מסתמכת על הטענה שיש לתת מענה לביקוש קבוע לדירות בעיר, הן בשל הריבוי הטבעי שהוא יחסית גבוה והן בשל מחיר הדירות הנובע ממחסור. הבעיה שהעוסקים בכך אינם מציגים שיקולים כוללים בפיתוח עירוני, לרבות מי היא האוכלוסיה הרצויה לעיר. הן בתש"ח והן אחרי מלחמת ששת הימים, היה בעיר הרכב אוכלוסיה מאוזן כמענה לתפקידה של ירושלים במדינה ועבור העם היהודי כולו. מובילי הפוליטיקה העירונית מעדיפים גידול אוכלוסיה יהודית של קבוצות מונהגות ללא שעה עצמאית. לזה יש להוסיף את הערבים שהם במעמד של תושבים ולא אזרחים. אדגיש בנוסף שאין לעיר כל פלטפורמה תכנונית שיכולה להוות "צפת דרכים" לפעולות עכשוויות ולפעולות עתידיות. שלא לדבר על כך שאין חזון ומי שאמורים להוביל "חזון" מגבילים ע"י האינטרסים של מקורבים ובעלי עניים
2. הרעש מתנועת הרכב במצב הקיים הוא אחת העילות ליזמות הקירוי, אלא שלא כצקתה. ניתן לראות זאת במסקנות תסקיר ההשפעה על הסביבה נושא רעש כפי שמופיע להלן... בתסקיר שהכינו במרכז המחקר והמידע של הכנסת (מנובמבר

2008) מצוין שיש החלטת ועדב ממשלתית שרעש מדרך חדשה באזור מגורים יהיה עד 64 דציבלים. אנו רואים לעיל כי המצה לא חורג מכך. ולגבי מוסדות חינוך בשל DBA 5 ניתן להוסיף כבר כיום פתרונות נקודתיים. כבר בעת הקמת הכביש הותקנו פתרונות אקוסטיים שניתן לשפר אותם בהתאם לנסיון והידע שהצטבר.

דור פייטלסון תושב שלמה צמח 15

1. הסיבה להכללת בנייה מסיבית למגורים התכנית קירוי בגין, שנכונה גם לשורות הבניינים האלה וביתר שאת למגדלים שנבנו בהם בהמשך, היא התפיסה שיש צורך בהרבה תכנון כדי לפתור את משבר הדיור. תפיסה זו מקודמת על ידי " התכנית האסטרטגית לדיור 2040" שפורסמה בשנת 2017. לפי תכנית זו יש מחסור ביצור דירוצ למגורים, ונדרש תכנון אינטנסיבי כדי לאפשר את בניית מספר הדירות שיספקו את צורכי הדיור. הנתונים של מהנהל התכנון בנוגע לתכנון דירות, ושל הלמ"ס בנוגע להתחלות בניה... כפי שניתן ראות יש עודף תכנון עצום יחסית לקצב התחלות הבנייה בפועל...ראוי לציין שהנתונים האלה מתייחסים לכל הארץ ולא רק למחוז ירושלים. אז אפשר לשאול האם כן צריך לתכנן יותר במחוז ירושלים, ובפרט בעיר ירושלים. לדעתי התשובה צריכה להיות לא רבתי....

2. הצעה לחלופה שלא נבחנה היא להשתמש בסדרת ארובות אוורור קטנות לאורך כל קירוי. בשיטה זו השתמשו במנהרת ריו במדריד. בכל מקטע יש סילוק כלפי מעלה של אויר מזוהם, ושאיבה של אויר נקי, כפי שמודגם בתרשים הבא.. ככל הנראה משמשים שם גם בפילטרים אלקטרוסטטיים כדי לסנן את האויר המזוהם ולהקטין את ההשפעה על הסביבה. ראוי לבדוק אם חלופה כזו יכולה לשמש גם בקירוי כביש בגין. השיטה הזו יכולה ליתר את הארובה הגבוהה, ובכך לפתור את בעיית הנראות שלה ואת הצורך לשלב ארובה גבוהה במבנה המלון

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

תכנית קירוי בגין נועדה לחבר בין שכונת בית הכרם לבין שכונת גבעת רם, ולייעל את השימוש בשטח שכיום משמש רק כביש עירוני ראשי. מטרת התכנית היא לייצר שטח עירוני חדש לטובת העיר הכולל שטחי ציבור חומים, שטחים פתוחים ותוספת יח"ד. בנוסף, התכנית מציעה יצירת מתחמי מסחר ותעסוקה המתחברים להתחדשות העירונית במרכז העיר.

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

ההתנגדויות הנוגעות במהות עתידה של שכונת בית הכרם

1. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית תשנה את אופי שכונת בית הכרם על ידי תוספת

משמעותית של תושבים לאזור-התכנית נהגתה מתוך מחשבה רבה ותכנון מדוקדק, לעשות

קירוי בין כביש סואן המפריד בין שכונת בית הכרם לגבעת רם. מטרת התכנית היא שימוש

יעיל בקרקע תוך הבנה כי העיר צומחת ומתפתחת ויש לתת מענה הולם לכל התושבים

וצרכיהם. תוספת הבינוי המוצעת במגרשים המצרניים לרמת בית הכרם, הינם רק 22%

מכלל התכנית, ואינה מציעה בינוי בגבולות שכונת בית הכרם ההיסטורית אלא רוב הבינוי

על גבי השטחים החדשים המתווספים ממזרח לשכונה.

2. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית תשנה את השכונה ואת הערכים ההיסטוריים בשכונה.

בהמשך לטענות לעיל, הבנייה החדשה אשר תתבצע בשכונת בית הכרם תהיה אך ורק

ברמת בית הכרם ברח' שרייבובים ולא תפגע בערך ההיסטורי של שכונת בית הכרם.

3. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית תייצר רווחים כלכליים ענקיים ליזמים. היזם של התכנית הוא

גוף ממשלתי ועיריית ירושלים. ולא יזם פרטי, ומגישי התכנית סבורים כי מדובר בתכנית

ראויה שיש לקדם.

4. לדחות את ההתנגדות לכך שמגדלים 45 קומות לא מתאימות לשכונת בית הכרם. המגדלים

המתכוננים בתכנית ממוקמים בסמוך לקריית הלאום והכניסה לעיר ובשוליה הצפוניים של

השכונה, מעבר לגבולות תכנית קואפמן, אשר כבר יש שם תכניות מאושרות למגדלים.

בנוסף, הגובה 45 קומות נובעת מתחשיב כלכלי על ישימות בניית הקירוי לבגין.

5. לדחות את ההתנגדות לכך שפגיעה בנוף בית הכרם ע"י בניית מבנים בני 30 קומות ברח'

שרייבובים- התכנית אינה מציעה בינו של 30 קומות במיקום זה, המבנים ברח' שרייבובים בני

10-6 קומות ממפלס רחוב שרייבובים. ממפלס הפארק מתוכנן 6 קומות בנייה מרקמית. סה"כ 12-

13 קומות ממפלס הפארק. רח' שרייבובים משנה את אופיו לרחוב עם בנינים בשני צדדים, כמו כל

רחוב אחר בעיר. התכנית מאפשרת בנייה ב 4 מ' מרחק מהכביש - מרחק מקובל בבניה עירונית

בבנינים בגובה זה. הבנייה החדשה מוצעת במרחק משמעותי של 20-30 מ' מהבנינים

הקיימים ברח' שרייבויס.

6. לדחות את ההתנגדות לכך שהפרויקט מייצר שכונת בלון. התכנית מציעה בדיוק ההיפך, ביטול של כביש ראשי בעיר שחוצץ בין בית הכרם לגבעת רם ומחבר בין חלקי העיר, הקירו' מייצר ציר לינארי בין בייט-לייבוויץ-רופין-הרצל. תצורת הרשת מאפשרת שירות תחבורה ציבורית לינארי ומרחקי הליכה קצרים לכל המגרשים. בנוסף, הפרויקט מגשר ומחבר בין בית הכרם לגבעת רם ומייעל את השימוש בכביש בגין על ידי יצירת שכונה חדשה.
7. לדחות את ההתנגדות לכך שהנוף של גבעת רם ייעלם ותיווצר חומת בתים גבוהים. מדיניות העירונית היא ציפוף פנימה בעתודות קרקע בתוך העיר במקום בנייה ביערות ושטחים פתוחים. התכנית המוצעת כוללת סוגים שונים של בניה וצפיפות בהתייחס למיקום שלהם תכנית.
8. לדחות את ההתנגדות לכך שחומת הבניינים משני צידי בגין אינו אסתטי ודורש תכנון יצירתי יותר. נספח הבינוי בשלב זה הינו מחייב רק לעניין קווי בניין וגובה קומות וכל השאר כולל עיצוב, יקבע בהמשך תהליך התכנון.
9. לדחות את ההתנגדות לכך שהפרויקט יקטע את המעבר בין שכונת בית הכרם הוותיקה לרמת בית הכרם. אין שינוי במעברים בין בית הכרם הוותיקה לרמת בית הכרם. יתרה מזאת, כיום קיימים שטחים פרומים בין השכונות אשר תכנית הקירו' משפרת אותם.

שטחים פתוחים

10. לדחות את ההתנגדות לכך שצמצום שטח גן השחר ופגיעה בבעלי החיים שבו. העברת גן שחר לאזור הקירו' אינה מהווה תחליף הולם. תכנית התחדשות הפארק משמרת את האופי ועקרונות התכנון הקיימים, תוך שיפור חיבוריות ורצף לכל אורך הפארק והגדלתו. התכנית בשלבי התכנון המפורט תעשה תוך שיתוף הציבור. מוקדי הגן המשמעותיים, כגון הגינה הקהילתית ואזורי משחק יוטמעו בתכנון החדש. יישמר הרצף לכל אורך שלבי הביצוע, למניעת פגיעה בבעלי חיים. בנוסף, גן השחר יגדל ואף תשתפר מערכת השבילים, הנגישות והאזורים האפקטיביים לשימוש. היקף השטחים הפתוחים יגדל מכ-20 דונם בפארק הקיים היום לכ-80 דונם ובנוסף מעברי הולכי רגל שלא קיימים היום.
11. לדחות את ההתנגדות לכך שבניית רבי קומות תהרוס את פארק השחר. במגרש המצרני ממזרח לגן השחר מתוכננים מבנים מרקמים המנצלים את הטופוגרפיה ומגיעים עד ל 15 קומות, ומופרדים על ידי כביש גישה לגן השחר. הבניה של המגדלים מתכוננת מצפון לפארק בחלק שנושק לכניסה לעיר ולקרית הלאום.
12. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שגן השחר יפגע בזמן העבודות. בתקופת העבודות ישומרו רוב חלקי הפארק, במאמץ לשמור על תפקוד מלא של הפארק. חיבור הפארק למתכונתו החדשה

והגדולה יותר, תעשה רק אחר תום העבודות.

13. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית מייצרת חוסר בשטחים ירוקים. השטח הירוק שתוכנן תואם את הנחיות מנהל התכנון ואף למעלה מזה. התקנים קובעים 7 מ"ר לנפש, תוכננו יותר מ - 10 מ"ר לנפש. עם השלמת הפיתוח יקום גן בשטח של 90 דונם מפי כ 3 מגן שחר הקיים שהוא כ 34 דונם. בנוסף, רצף השטחים כולל את שטחי הפיתוח המתוכננים על קרוי בגין, חלק משטחי גן המכון הגיאולוגי המתוכנן ושטחי גן השחר הקיים, תוך שאיפה לחיבור עתידי לשטחי הגן הבוטני ועמק הצבאים בדרום ומרחב הכניסה בואכה ליפתא בצפון. לפיכך, התכנית משדרגת את הפארק הקיים והופכת אותו לפארק ברמה מטרופולינית.

14. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שהתכנית פוגעת בבעלי החיים הייחודיים לבית הכרם ובין השאר בדורבנים. ס' 4.14 בתסקיר עוסק בשימור ערכי טבע עירוני. הפארק המתוכנן כולל שטחים אקסטנסיביים. בשטחים אלו יש לשקם את השטח באופן שיאפשר את המשך פעילותה של אוכלוסיית הדורבנים. לצורך כך השיקום צריך לכלול טראסות סלעיות, שימוש בבולדרים, נטיעות של מגוון עצים הכוללים עצי פרי, שתילת מיני צמחים מקומיים למסתור והסתר ושילוב מקורות מים.

15. לדחות את ההתנגדות לכך שהדרך החדשה על הקירוי תופסת הרבה משטח הפארק. הרוב הגדול של הקירוי מתוכנן כפארק. ליד הפארק מתוכנן דרך חדשה. שטח הדרך 27 דונם. שטח הפארק - כולל גן השחר ופארק במתחם תע"ש בעתיד - 120 דונם.

16. לדחות את ההתנגדות לכך שהפרויקט קוטע רצף הליכתיות. במצב הנוכחי יש שני מעברים בלבד מעל בגין בין וולפסון לבייט. התכנית מוסיפה עוד שני מעברים ומשפרת את ההליכתיות מעל בגין מבית הכרם אל תחנות הרכ"ל. הכניסות לגבעת רם אינן נפגעות. לאורך כל הפארק מתווסף שביל אופניים, כחלק מהציר הראשי של הפארק, המייצר חיבור צפון דרום, ומזרח מערב.

17. לדחות את ההתנגדות לכך שלא מצוין רצף הליכתי בין צפון התכנית לעמק הצבאים (המשך מגן השחר דרומה). מוצע רצף הליכתי לכל אורך התכנית, מצפון לדרום. שבילי האופניים ושבילי הולכי רגל יתחברו למערכת השבילים המתוכננת ע"י עיריית ירושלים.

18. לדחות את ההתנגדות לכך שמוקד מסחרי חדש על חשבון שטח ירוק בקצה גן השחר. (כנראה במקום בו קיימת גינה קהילתית וגן יער). אין מוקד מסחרי בדרום התכנית, אלא 2 חזיתות מסחריות ברח' שרייבוים, כל אחד עד 200 מ"ר.

השפעות סביבתיות

19. לדחות את ההתנגדות לכך שכמות זיהום האוויר וניקוזו תהיה אדירה והסדרת הטיפול בכך לא מוצגת בתכנית הבינוי. פריסת מתקני האוורור מפורטת בס' 3.4.3 בתסקיר. ייבנה מוביל אויר ראשי (פלנום) נפרד מנתיב התנועה, במרכז המנהרה, לשאיבת מזהמים לכל אורך המנהרה צמוד

לנתיב התנועה. האוורור יבוצע על ידי מפוחים צריים מרכזיים היונקים אוויר מהמנהרה, אל חוץ המנהרה דרך הפורטלים או ארובות. פליטה מהפורטל הדרומי ופליטה באמצעות פיר אוורור אנכי באזור הפורטל הצפוני. הסדרת פתרון האוורור והטיפול באוויר המנהרה הוטמע הן בתכנית הבינוי, הן בחתכים והן בהוראות התכנית.

20. **לדחות את ההתנגדות לכך שצפוי זיהום אויר משמעותי לאור תנועת המכוניות בשטח הקירוי. בס' 4.5 בתסקיר הוערכה איכות האוויר שמקורה בתנועת כלי הרכב הצפויה בשנת 2030 בסביבת התכנית בשני תרחישים – כולל יישום התכנית וללא יישום התכנית. בהשוואה בין הריכוזים החזויים לאחר יישום התכנית לריכוזים החזויים ללא יישום התכנית (חלופת אפס) ניתן לראות כי במרבית הקולטים, בשני המזהמים (PM2.5 ו NO2) ובשני זמני המיצוע, הריכוז המתקבל בחלופת אפס גבוה מהריכוז המתקבל בתרחיש הכולל את יישום התכנית. על פי המודל, אף שימוש רגיש קיים לא צפוי להיפגע מביצוע הקירוי.**

21. **לדחות את ההתנגדות לכך שניקוז הזיהום באמצעות ארובה אחת לבניה בצומת נראית לא סבירה. הפתרון המוצע הינו פתרון מקובל לאוורור מנהרות בעולם - ראה ס' 3.4.2 בתסקיר. בנוסף לכך, יועץ מומחה מטעם לשכת התכנון (עמוס כלפון), בחן את הנושא ופסק כי מדובר בפתרון ראוי ומקובל.**

22. **לדחות את ההתנגדות לכך שהקמת ארובה בגובה של 45 קומות, כ- 150 מ' לפחות מראה כי יש חשש לזיהום אוויר גבוה ולפליטת מזהמים אשר ימצאו את דרכם בצורת פטריה אל בתי בית הכרם הקיימים ויגרמו למחלות נשימתיות בקרב קהילת השכונה. הקמת הארובה מבוסס על עקרון הזהירות המונעת. לצורך הערכת מצבי תקלה בארובה, בוצעה בדיקה עדכנית של איכות האוויר בסביבת הפורטל הצפוני, על פי מקדמי הפליטה העדכניים של המשרד להגנת הסביבה, במצב בו פליטת המזהמים של הנתיב לכיוון צפון מתבצעת דרך הפורטל הצפוני בלבד ולא דרך הארובה המוצעת בגג המבנה (מגרש מס' 100). בדיקה זו נועדה לבחון מצבי תקלה בארובה המוצעת. תוצאות הבדיקה הראו כי הארובה נדרשת על מנת להביא לאיכות אוויר טובה יותר בכל הסביבה, ולמען הזהירות המונעת, אולם במצבי תקלה לא צפוי נזק סביבתי זמני עד לתיקונה.**

23. **לדחות את ההתנגדות לכך שבניית ארובה בתוך או בין בנייני מגורים בעייתי ומסוכן. לאור החריגה מערך הסביבה השעתי של NO2 על גג מבנה מלונאות המתוכנן, בוצעה בדיקת רגישות על מנת לבחון באיזו קומה של מבנה מלונאות המתוכנן לא מתקבלות חריגות שמקורן בפליטה מהארובה. מתוצאות הבדיקה עולה כי בקומה מתחת לקומה העליונה לא חזויות חריגות מערכי הסביבה. מאחר ומדובר במבנה רגיש ולאור אי הוודאות מומלץ כי בשלושת הקומות העליונות לכל הפחות לא יהיו שימושים רגישים. כמו כן, מומלץ כי לעת התכנון המפורט תבוצע בדיקה נוספות לאור נתוני תכנון עדכניים ומקדמי פליטה עדכניים. לכן, 3 קומות עליונות לא יהיו שימושים רגישים – רק**

במלון מגרש 100.

24. **לדחות את ההתנגדות לכך שביצוע ארובה ע"י חברה פרטית - לא ידוע כמה פיקוח יהיה על כך, והאם זה יבוצע. עיריית ירושלים, באמצעות זרוע ביצוע קיימת או ייעודית, אחראית לפינוי המזהמים מהמנהרה כפי שמקובל בכל מנהרה ברחבי העיר. האחריות לתפעול מערכת פינוי המזהמים המצויה במפלס הכביש חלה בעירייה ובמסגרת תנאים שינתנו לזכיין הבניין תובטח זכות גישה לגג הבניין לצורך ההפעלה והתחזוקה של המערכת.**

25. **לדחות את ההתנגדות לכך שצפוי זיהום אויר בזמן הבניה (מהבנייה) ולאחר התחלת השימוש בה (מהרכבים) עד שלא יושלם פתרון הארובה. לפי ס' 4.5.12 בתסקיר במצב ביניים – הפעלת הכביש המקורה, טרם הקמת הבניין המתוכנן בחלק הצפוני של הקירוי. כפי שמצוין במסמך, במצב הסופי פליטת המזהמים שמקורם בתנועת כלי הרכב על דרך בגין לצפון תהיה מגג מבנה מתוכנן בגובה 45 קומות. בוצעה בדיקה המדמה מצב בו הכביש המקורה יופעל טרם הקמת הבניין המתוכנן. הבדיקה בוצעה עבור ארובה בגבהים שונים של 4-20 מטר. הבדיקה, על תוצאותיה ומסקנותיה, מוצגת בתסקיר. ממצאי הבדיקה מצאו כי בתרחיש של ארובה בגובה 15 מ' חזויה חריגה בקולט אחד בגובה הגג. לפיכך הומלץ, בהנחיית המשרד להגנ"ס כי גובה הארובה בשלב הביניים יהיה 15 מטר.**

26. **לדחות את ההתנגדות לכך שהזיהום של האויר והצפה ברעלים שייפלטו מקירוי בגין יחל כבר בשלב הראשון של הבנייה. ס' 4.6.2 בתסקיר עוסק בפיזור המזהמים בשלב העבודות - על פי שלבי העבודה, מערכת אוורור מכאנית מתוכננת לשלב הסופי של הבניה. שלבי הפיתוח מחייבים קירוי במקטעים של מיסעת הדרך, באופן שיתאפשר אוורור טבעי של המזהמים הנפלטים מכלי הרכב בשתי המנהרות. פתרון המוצע, בתאום עם יועץ האוורור, הינו קירוי במקטעים תוך השארת פתחי אוורור טבעי באורך של כ-50 מ' לכל קירוי שלא עולה על כ-200 מ'. תנאי לפתרון זה, הינו בניית פלנום במרכז הכביש, חדר מכונות הכולל גם מפוחים כבר בשלב ראשוני של ביצוע העבודות. השלמת בניית הקירוי תעשה במקביל לבניית פתרון האוורור הסופי והפעלתו, באופן שלא ייווצר מצב שהקירוי יושלם לפני השלמת פתרון האוורור. פתרון זה מבטיח את פעילותו של כביש בגין ככביש לא ממונהר, בדומה למצבו הקיים, עד השלמת פתרון האוורור המכאני. לא יתאפשר מצב ביניים בו הכביש מתפקד כמנהרה ללא מערכות האוורור והפליטה אשר נסקרו בס' 3.4 לעיל.**

27. **לדחות את ההתנגדות לכך שהמסחר והעסקים יגרמו זיהום אויר בסביבה ויהוו סיכון בריאותי. ס' 5.10.1.1 בתסקיר מניעת זיהום אוויר וריחות מגורמים תחבורתיים ומסחריים. התכנון המפורט של מערכת האוורור יוצג ויאושר ע"י המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. חישן המנהרה אשר יזהה עלייה ברמת מזהמי אוויר תחבורתיים (NO₂, PM_{2.5}) יוכל לזהות גם חומרים אורגנים**

מוכלרים (PCE ו-TCE). עם זאת, בעת התכנון המפורט, תבוצע בדיקה חוזרת של איכות האוויר, בהתאם לנתוני התנועה ותחזיות תנועה מעודכנות.

28. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית תיצר זיהום אויר במהלך הבניה. ס' 4.6 בתסקיר מציג את בחינת איכות האוויר בשלב העבודות וקובע אמצעים לצמצום המטרד. מטרת האמצעים שנקבעו לביצוע, להפחית את מפגעי האבק ואיכות האוויר, ולהבטיח עמידה בקריטריונים של המשרד להגנ"ס לאוויר נקי. התכנית כוללת ניטור איכות האוויר בזמן עבודות ההקמה, והנחיות להתמודדות עם חריגות בתחנות הניטור (אם וכאשר יתקבלו).

29. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שיש צורך בפיקוח על זיהום האויר. לאור מורכבותו של הפרויקט, הוחלט בהמלצת המשרד להגנת הסביבה כי עיריית ירושלים, יוזמת התכנית, תהיה אחראית על מימוש וביצוע ניטור איכות אוויר בשלב העבודות: גג מבנה גבוה בסביבה, גג בית ספר ליד"ה ופתח יציאת הארובה.

30. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית ייצור רעש כתוצאה מהגדלת נפח התנועה. בס' 4.4 בתסקיר הוערך מפלס הרעש הצפוי, לאחר השלמת התכנית וקירוי כביש בגין. נערכו הרצות מודל על מנת לבחון את מפלסי הרעש החזויים בשלב הקבע מתנועת כלי רכב בכבישים המצויים מחוץ לתכנית ביחד עם כבישים הכלולים בתכנית המוצעת. בס' 4.4 בתסקיר הוערך מפלס הרעש הצפוי, לאחר השלמת התכנית וקירוי כביש בגין. על פי מסקנות הבדיקה האקוסטית אין צורך והמלצה על תכנון קירות אקוסטיים

31. לדחות את ההתנגדות לכך שתהליך הבנייה צפוי להפוך את החיים של תושבי השכונה לבלתי נסבלים. ס' 4.4.3 בתסקיר מציג את בחינת השפעות הרעש בזמן ההקמה וקובע אמצעים הנדרשים לצמצום המפגע ככל הניתן. נקבע כי תנאי למתן היתר בנייה הנו הגשת נספח ביצוע אקוסטי אשר יפרט את סוג הציוד אשר יפעל בכל שלב משלבי הביצוע, את מפלסי הרעש החזויים במבנים המאפיינים את תפרוסת הבינוי הקיימת, את שיעור החריגה מקריטריון התכנון וכן את האמצעים הפיזיים הדרושים בכל שלב משלבי הביצוע לצורך עמידה בקריטריון.

32. לדחות את ההתנגדות לכך שכל משטר הרוחות ישתנה לרעה ובימי סערה יתקבלו משבי רוח קיצוניים. ס' 4.13 מציג ניתוח השפעת התכנית על משטר הרוחות בשטח התכנית וסביבתה. נעשו הרצות מודל תלת-ממד מחושב לחיזוי זרימת האויר סביבת המבנים המוצעים כולל מבנים קיימים בסביבת התכנית למרחק של מאות מטרים מגבול התכנית. לפי תוצאות הרצות מודל, לא צפויות אזורים מחוץ לשטח התכנית עם חריגות מקריטריוני נוחות ובטיחות רוח.

33. לדחות את ההתנגדות לכך שהבניה לגובה תצמצם את זרימת האויר שקיימת היום מכיוון גבעת רם שהיא ריאה ירוקה נוספת סמוכה לשכונה. על פי שושנת רוחות באזור הפרויקט לפי נתונים שנמדדו בגבעת רם בין השנים 2010-2020 ניתן לראות כי רוב מוחלט של הרוחות שנושבות באזור

נושבות מכיוון מערב או צפון-מערב, ולכן לא סביר להניח כי בנייה ממזרח למגורים קיימים תגרום להשפעה מהותית על משטר הרוחות בשכונות הקיימות.

34. לדחות את ההתנגדות לכך שמגדלים מתוכננים יפגעו בבתי הנמוכים יחסית בבית הכרם. הם יטילו את הצל שלהם על הבתים. ס' 4.12 בתסקיר מציג ניתוח השפעות התכנית על הצללה בסביבתה. נבדקו השפעות הצל של המבנים המוצעים בתוכנית על מבנים קיימים/מאושרים בשטח התוכנית וסביבתה, בהשוואה למצב הקיים, עפ"י קריטריון ההצללה של עיריית ירושלים. כל המבנים הרגישים להצללה המראים עמידה בקריטריון לחזיתות וגגות במצב הקיים, מראים עמידה בקריטריון גם במצב המוצע. כל השצ"פים בחותם צל התוכנית מראים עמידה בקריטריון גם במצב המוצע. בהתאם לכך לא התכנית לא צפויה לייצר ביסוי שמש על מבנים מחוץ לשטח התכנית.

35. לדחות את ההתנגדות לכך שחסרה הגדרה ואיתור של אזורי התארגנות ודרכי הגישה לאתר העבודה שלא דרך השכונה לרבות שעות וימי עבודה. לבקשת המשרד להגנ"ס ולשכת התכנון, התכנית שהוגשה כולל נספח סביבתי ייעודי לשטחי ההתארגנות. נספח זה דן בסוגיות אלו, השפעות והאמצעים הנדרשים לצמצום המפגעים. להלן הנחיה סביבתית לנושא דרכי הגישה - לעת התכנון המפורט, תיבחן אפשרות התווית דרכי הגישה לאתרים השונים, כאשר מטרת הבדיקה הינה להרחיק ככל ניתן את דרכי הגישה ממעבר בסמיכות למבני החינוך בסביבה ושימושים רגישים נוספים. כל זאת בכפוף להיתכנות הנדסית ותנועתית ליישום התווית הדרך.

36. לדחות את ההתנגדות לכך שאתר התארגנות בין לידה לאקדמיה למוסיקה קרוב לבנייני מגורים והרעש משם יפגע באיכות החיים. לבקשת המשרד להגנ"ס ולשכת התכנון, התכנית שהוגשה כולל נספח סביבתי ייעודי לשטחי ההתארגנות. על פי ממצאי הבדיקה המפורטת במסמך זה פעילות באתרי ההתארגנות לא תגרום למטרדי רעש במבני המגורים המצויים בשכונת הסמוכות. כמו כן הוגדר כי לעת התכנון המפורט, וכתנאי להיתר בניה, יש להכין תכנית מפורטת לשטחי ההתארגנות על מתקניהם, לרבות אמצעים להגנה על הסביבה ולמניעת פגיעה בה.

צרכי ציבור

37. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית תייצר עומס על השירותים הציבוריים. התכנית מבטיחה מענה הולם של צרכי ציבורי על ידי שטחים חומים וירוקים נרחבים. כמו כן, בתכנית ישנם שטחי מסחר רבים שיתנו מענה לצרכים אלו לתשובי השכונה.

38. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית אינה מספקת את כמות גני הילדים הנדרשים. התכנית הגדירה את מספר גני הילדים על פי התקן של משרד החינוך לגודל האוכלוסייה בתכנית ונותנת מענה בהתאם לכך.

39. לדחות את ההתנגדות לכך שבתכנית חסרה התייחסות לשלבויות ולהתניות בהתקדמות הבנייה,

תוך מתן הבטחות לביצוע הפרויקטים הציבוריים- מבני ציבור, שצפ"ים, מתקני תשתיות ואיכות סביבה- לפני ביצוע. בהוראת התכנית קיימת התניה ברורה בין השלמת ביצוע השצ"פים ומבני חינוך טרם הליך הרישוי לתעודת גמר למגורים בתחום התכנית. ניתן למצוא הוראה זו בסעיף 7.1.2.

40. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית תפגע בביטוחות בדרך לבית ספר. הדרך החדשה על הקירוי היא דרך עירונית ולא כביש ראשי, עם נתיב אחד לכל כיוון. אין צורך בגשרים מעל דרך עירונית כמו שהיו מעל כביש בגין. בדרך לבי"ס מעבר הכביש יתלווה במשמר בטיחות כמו בכל שכונה.

41. לדחות את ההתנגדות לכך שיש להוסיף מגרשי ספורט באזור הטיילת. מגרש ספורט הוא נושא של תכנון המפורט ולכן לא ניתן להגדיר זאת בשלב זה. עם זאת אגף ספורט ותרבות מטפל בצרכי אלה בעיר, ובמידה ויחסרו שטחים הנושא יטופל.

42. לדחות את ההתנגדות לכך שיש להוסיף אזור בילוי וסדיר נגיש כל ימות השבוע בשביל הציבור החילוני. בתכנית מוצעים שטחי מסחר ובילוי. נושא של פתיחה בשבת, מדובר בהסדרים מול רישוי עסקים שאינם נוגעים בתכנון עצמו בשלב התב"ע.

43. לדחות את ההתנגדות לכך שאין תוספת מתוכננת מספיקה של בתי ספר. התכנית מציעה בתי ספר יסודי, אשר תיבדק לעומק בבדיקת היתכנות. בית ספר תיכון ינתן במענה העירוני ועל ידי עיבוי שטחים בתי ספר סמוכים.

44. לדחות את ההתנגדות לכך שיווצר עומס על שירותים ציבוריים כגון מרפאות ודואר. שירותים אלה אומנם שירותיים לטובת הציבור, אולם הם שימושים שאינם באחריות העירייה, ונמצאים בשטחים סחירים. התכנית מציעה מספר מספק של שטחים סחירים, אולם בתהליך התכנון לא ניתן לייעד שטח סחיר עבור שימוש מסוים כגון דואר או מרפאות.

תנועה

45. לדחות את ההתנגדות לכך שהפרויקט יהווה חלופה לבגין ויסיט תנועה מבגין אל הפרויקט. הקירוי אינו מתחבר לבגין ישירות ואין חשש להסתת תנועה מבגין לדרכים הפנימיות בפרויקט. כביש בגין הינו כביש פרברי מהיר ממוחלף אשר מהווה ציר תנועה המחבר את כל חלקי ההעיר. כביש הקירוי הינו רחוב מאספ מקומי המהווה גישה לבינוי המוצע בתחום התכנית ואיננו ציר חלופי לבגין.

46. לדחות את ההתנגדות לכך שכבר היום עורקי התחבורה בשכונה צרים מלהכיל את כמות התושבים- ולא נראה שניתנים פתרונות לבעיות אלה. הכניסות הראשיות של הפרויקט מתחברות לרשת העירונית העורקית ולא צפויה העמסה משמעותית מהפרויקט על הרשת השכונתית. אין חיבור של הפרויקט לשכונה הוותיקה ולרבי בנימין בפרט ולכן אין צפי להגדלת עומסי התנועה ברחוב. לפרויקט נערך בה"ת על פי הנחיות משהת"ח שלקח בחשבון את כלל הפתוח של

הפרויקט ופרויקטים נוספים בסביבתו. הבה"ת התייחס להשפעות התנועתיות במרחב. ממצאי הבה"ת, אשר אושרו ע"י לשכת התכנון, הראו כי לפרויקט יש התכנות תחבורתית.

47. לדחות את ההתנגדות לכך שהפרויקט ייצר עומס נוסף על רשת הדרכים ויחרף את מצוקת החניה. הפרויקט נסמך על קו הרק"ל הירוק (שתי תחנות קמפוס גבעת רם) ולכן ביקוש רב יוסט לרק"ל. הפרויקט מרחיב את רשת הדרכים ומפזר עומס. בבה"ת נמצא שרמות השירות בצמתים (עם הפרויקט) יתפקדו היטב למעט צומת בייט / ליבוביץ אולם צומת זה צפוי לתפקד ברמת שירות E גם ללא הפרויקט. תיתכן עליה מסויימת בנפח של תנועה חוצה אולם נמצא שהצמתים הפנימיים בפרויקט מתפקדים היטב. הבניה הנוספת מתבססת על חניה תת קרקעית בהתאם לתקן החניה התקף בעיר.

48. לדחות את ההתנגדות לכך שהפרויקט בתכנית יוצרת דרך חדשה (רחוב ישעיהו ליבוביץ), המחבר בין צפונה לדרומה של העיר ויהוו חייץ, שלא קיים היום בין גבעת רם לבית הכרם. במצב הקיים היום- כביש בגין מהווה חייץ בין גבעת רם לבית הכרם. פרויקט הקירוי מייצר פארק המגשר על החייץ, ללא כבישי רוחב ועם קישוריות לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים בין השכונה לבין תחנות הרכבת הקלה ומתחם האוניברסיטה.

מתחם תע"ש

49. לדחות את ההתנגדות לכך שמתחם תע"ש לא כלול בתכנית. מתחם אכן לא כלול בתכנית אך הועדה המחוזית קשרה בהחלטותיה בין קידום תכנית קירוי בגין לקידום תכנית להפיכת מתחם תע"ש לשצ"פ כתכנית עצמאית וקבעה כי תכנית קירוי בגין לא תוכל להתממש ללא פעולות המדינה לניקוי גזי הקרקע במתחם תע"ש. בימים אלה תכנית תע"ש מקודמת, ולכן לא יהיה ניתן להקים במתחם תע"ש מבנים, מתחם זה יהפוך לפארק בהמשך לגן השחר.

50. לדחות את ההתנגדות לכך שיש לפתור קודם כל את בעיית זיהום הקרקע במתחם תע"ש. הטיפול בזיהום הקרקע באתר תע"ש מטופל ע"י המשרד להגנ"ס, באמצעות החברה לשירותי איכות סביבה. כי תכנית קירוי בגין לא תוכל להתממש ללא פעולות המדינה לניקוי גזי הקרקע במתחם תע"ש.

51. לדחות את ההתנגדות לכך שכל חציבה בקרקע עלולה לשחרר את גזים רעילים מעל הקרקע. לא כל חציבה/חפירה עלולה לשחרר גזים רעילים מהקרקע. עבודות הביצוע מרוחקות ממוקד הזיהום (תע"ש בית הכרם) אינם בעלי פוטנציאל לשחרור מאסיבי של גזי קרקע. באזור בוצעו דיגומי גז הקרקע וחר'גות בהיקף שאותר, אינן דורשות נקיטת אמצעים מיוחדים בעת העבודות. קיים חשש לגבי חציבה בסמיכות למיקום מפעל תע"ש ההיסטורי, בהתאם לכך נקבע בתסקיר, בס' 4.71, כי עבודות החפירה של אזור הפיתוח הגובל בתע"ש בית הכרם, יבוצעו בהתאם למנגנון מיוחד: בכדי למנוע זיהום האוויר, חפירת הקרקע המזהמת תתבצע באוהלים סגורים עם תת-לחץ, המצוידים

במערכת משאבות וסינון (פחמן פעיל) אשר יבטיחו כי האוויר הנפלט מהאוהלים אינו מהווה מפגע

לסביבה

52. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שקיימת סכנה של דליפת גזים רעילים משטח מפעל תע"ש

בעבר. במהלך העבודות בשטח התכנית ינקטו מירב האמצעים הקיימים, על מנת שלא לפגוע

בבריאותם ובאורח חייהם של תושבי המקום. ובכלל זה:

- גידור האתר – האתר יגודר ויסומן כך שלא תתאפשר כניסה אליו להולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב.

- קירוי חלק ממוקדי החפירה – בכדי למנוע זיהום האוויר, חפירת הקרקע המזהמת תתבצע באוהלים סגורים עם תת-לחץ, המצוידים במערכת משאבות וסינון (פחמן פעיל) אשר יבטיחו כי האוויר הנפלט מהאוהלים אינו מהווה מפגע לסביבה.

- ניטור איכות האוויר – במהלך העבודות תנוטר איכות האוויר במספר מוקדים מרכזיים בסמוך לאתר החפירה ובתי התושבים, בהתאם לתכנית שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה לעת התכנון המפורט.

- ניטור גזי קרקע – על מנת לוודא כי עבודות הבינוי אינן גורמות לשינויים שליליים בנדידת גזי הקרקע בסביבה, מוצעת תכנית לניטור גזי קרקע לאורך שנות פעילות עבודות הבינוי. התכנית מציעה ביצוע ניטור תלת שנתי (3 פעמים בשנה בכל הנקודות) בסמיכות ל-8 מוקדים רגישים בסביבת התכנית. בנוסף לניטור האזורי לבחינת שינוי נתיבי התפשטות גזי הקרקע בזמן העבודות, יבוצע ניטור תוך מבני, במבנים מייצגים בשכונות בית הכרם ורמת בית הכרם.

- צמצום מפגעי האבק – בכדי למנוע התעופפות חלקיקי קרקע מזהמת ממטען המשאיות ויציאת קרקע מהאתר על גבי גלגליהן, יכוסה מטען המשאיות. בנוסף, המשאיות יעברו בנתיב הקצר ביותר מאתר העבודות אל כביש בגין. הנתיב יטופל באופן שימנע מפגעי אבק (ריבוד/ הרטבה בהתאם לצורך).

טענות פרטניות

53. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית פוגעת בקניין הפרטי ע"י שינוי ייעוד של חלק ממגרש הרבי

בנימין 13 לשטח ציבורי. חלקה 147 מכילה ייעודי קרקע מגורים, שצ"פ, ודרך ו/או טיפול נופי. אין

שינוי בשטח ביעוד מגורים. השינוי היחיד הוא בחלק מיעוד דרך ו/או טיפול נופי לשצ"פ.

54. לדחות את ההתנגדות לכך שכתושב רחוב השחר אני מודאג מכך שתיווצר חומת בניינים מול ביתי

שכרגע הוא נוף פתוח יחסית. ממול לרח' השחר, במרחק כ-80 עד 100 מ', התכנית מציעה מבנה

אחד של 15 קומות עם בנייה מרקמית של 6 קומות, 4 מבני ציבור של 4 קומות ומבנה בי"ס

הליד"ה עד 8 קומות. התכנית מרחיבה את הפארק הקיים, ויהיה חיץ ירוק משמעותי, המשופע בעצים רבים, שבילים וצמחיה, אשר יטשטש את שורת הבניינים מעבר לדרך החדשה שתיווצר מעל הקירוי.

55. לדחות את ההתנגדות לכך שנזק קונסטרוקטיבי למבנה קיים ברחוב השחר 18. צפויה חפירה של 5-7 מ' במרחק 35-40 מ' מהמבנה הקיים (דומה לחפירת מרתף במגרש לא צמוד) ולכן לא צפוי נזק למבנה. בנוסף, יפעילו חיישנים לאתר חריגות לפי החוק.

56. לדחות את ההתנגדות לכך שנזק קונסטרוקטיבי למבנה קיים ברחוב כרמון 16. צפויה חפירה של 4-5 מ' במרחק 110 מ' מהמבנה הקיים (דומה לחפירת מרתף במגרש שלישי מהמבנה). ולכן לא צפוי נזק למבנה. בנוסף, יפעילו חיישנים לאתר חריגות לפי החוק. כמו כן בניין זה הינו ישן ולכן מקודמת תב"ע לפינוי בינוי במתחם זה, אשר תשפר את התשתית הקונסטרוקטיבית במתחם.

57. לדחות את ההתנגדות לכך שתהיה חומת בניינים מול בניין רמת בית הכרם ברחוב סלמן 10. לא ניתן לראות את המבנים החדשים ברח' שרייבוים מיעקב סלמן 10. המבנים החדשים ליד האוניברסיטה במרחק 170-200 מ'.

58. לדחות את ההתנגדות לכך שתהיה חומת בניינים מול בנייני רמת בית הכרם ומתוכן בניין ברחוב סלמן 3. המבנים החדשים ברח' שרייבוים מיעקב שלמן במרחק 150 מ'. המדיניות העירונית היא ציפוף פנימה בעתודות קרקע בתוך העיר במקום בנייה ביערות ושטחים פתוחים.

59. לדחות את ההתנגדות לכך שתושבי הרחוב צפויים לראות מבנים גבוהים במקום את נופה של גבעת רם ברחוב הסתת 13. הבנינים מתחת לאוניברסיטה במרחק 200-250 מ' מרחוב הסתת. בנוסף, מתוכנן פארק מתחת לרחוב זה, בתכנית מתחם תע"ש אשר יבטיח יצירת ריאה ירוקה ונוף טבע עירוני.

60. לדחות את ההתנגדות לכך שאמורים לקום 5 מגדלים 45 קומות, בבניה מסיבית ולא פרופורציונאלית אשר תפגע ותשנה לגמרי את קו הרקיע בשחר 13. המגדלים במרחק בין 390 - 450 מ' מהקצה של המבנה הקיים. פ מצויים באזור הכניסה לעיר המתאפיין בבניה גבוהה והוא אינו חלק משכונת בית הכרם.

בית ספר ליד"ה

61. לדחות את ההתנגדות לכך שהמבנים הגבוהים המתוכננים בצפון התכנית יפגעו קשות בבית הספר התיכון לידה האוניברסיטה, הן בתקופת העבודות והן לאחר השלמתן. התכנית מסדרת מגרש רגולרי לבי"ס הליד"ה והתכנית בתאום עם הנהלת בי"ס. בנוסף, בהוראות התכנית

סעיף 6.18.3 ישנה התייחסות להכנת נספח אקוסטי להשפעת התכנית על בית ספר ליד"ה, לא ברור איך הבנייה של המגדלים תשפיע על בית הספר.

62. לדחות את ההתנגדות לכך שלא מצוינת תוספת של שטח לבית ספר או להרחבה של הליד"ה.
שטח בי"ס הליד"ה ביעוד מבני ציבור 14.3 דונם היום. שטח לאחר אישור התכנית 20.8 דונם
במגרש רגולרי מסודר. התכנית מתואמת עם הנהלת בי"ס הליד"ה. תוספת בי"ס חדש וקביעת
מגרש לבי"ס כרמים. בתי הספר בתכנית באישור משרד החינוך.
63. **התכנית לא משנה את הכניסות הקיימות של בית הספר מכיוון מזרח.**

מעונות סטודנטים-

64. לדחות את ההתנגדות לכך שמעונות סטודנטים במתחם 304 ראוי למצוא לכך מקום באזורי
המגורים. מעונות הסטודנטים במתחם זה הם חלק של האקדמיה למוסיקה ולמחול בירושלים ולכן
מתאים שהם ימוקמו במגרש שהוקצע עבורם.
65. לדחות את ההתנגדות לכך שבאופן כללי יש להקצות חלק מהדירות עבור סטודנטים. העירייה
אשרה תמהיל דירות ופרוגרמה השימושים לטובת הציבור בתחומה של התכנית, וכן ייעדה את
מגרש 304 עבור מוענות סטודנטים.

התנגדות עצמית-

66. **לקבל את ההתנגדות לכך ששינוי סעיף 6.18.2 "תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה למבנים**
בתחום התכנית יהיה סיום הטיפול בגזי הקרקע במתחם תע"ש, תנאי זה לא יחול לגבי היתרי
חפירה בתחום התכנית. על מנת להבטיח קידום התכנית בלא תלות בסיום טיפול במתחם תע"ש
הנמצא מחוץ לתחום תכנית זו, מבוקש לשנות סעיף זה כדלקמן: תנאי להיתר בניה למבנים
בתחום התכנית יהיה הגשת דוח זיהום קרקע שיבחן את קידום הטיפול בגזי הקרקע מול
המאפיינים, המיקום והשימושים של הבקשה להיתר בנייה, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
תנאי זה לא יחול לגבי היתרי הריסה, חפירה ודיפון בתחום התכנית ו/או כל עבודת תשתית
הנדרשת להקמת הקירוי. לקבל את ההתנגדות לכך שבהתאם לדרישת המשרד להגנת
הסביבה ולשכת התכנון, מונה יועץ חיצוני לבדיקת נושא שיטת פינוי האוויר המזוהם ממנהרת בגין
המתוכננת. לאור ממצאי הבדיקה, וכן בהתאם לחוות הדעת הסביבתית של יועצי התכנית,
בתיאום עם כלל הגורמים נכתב בהוראות התכנית הסעיף הבא: להלן סעיף 6.9.1.5: "לעת
התכנון המפורט, וככל שיצביעו הנתונים על הפחתת היקף הפליטה מצי הרכב, תבוצע בדיקת
איכות אוויר חוזרת שתצביע על הצורך בהקמת ארובת הפליטה למזהמים מהדרך. ככל שהבדיקות
יוכיחו את העדר הצורך בהקמת ארובת הפליטה, יותרו הסעיפים הבאים: סעיף 6.9.1 איכות אוויר:

תת סעיפים 6,7 ו 8. וסעיף 6.9.4 מניעת זיהום אוויר בשלבי הפיתוח, תת סעיף 2 על מנת להשאיר גמישות לתכנון המפורט, מבקשת מגישת התכנית לעדכן את הוראות התכנית המופקדת בדקלמן: להלן סעיף 6.9.1.5: "לעת התכנון המפורט, וככל שיצביעו הנתונים על הפחתת היקף הפליטה מצי הרכב, תבוצע בדיקת איכות אוויר חוזרת שתצביע על הצורך בהקמת ארובת הפליטה למזהמים מהדרך. ככל שהבדיקות יוכיחו את העדר הצורך בהקמת ארובת הפליטה, יותרו הסעיפים הבאים: סעיף 6.9.1 איכות אוויר: תת סעיפים 6,7 ו 8. **זאת בכפוף לבדיקת הצורך במתקן להלן סעיף 6.9.1 סעיף ק 5.** וסעיף 6.9.4 מניעת זיהום אוויר בשלבי הפיתוח, תת סעיף 2. **זאת בכפוף לבדיקת הצורך במתקן להלן סעיף 6.9.1 סעיף קטן 5 ולמועד הנדרש להפעלתו בפועל ככל שיידרש.**

67. **לקבל את ההתנגדות לכך שתיקונים טכניים במסמכי התכנית תא שטח 100 (וכן מגרשים 600, 501-503 ו-800):**

-עדכון גבולות תא שטח:

-תוספת הוראות למגרש תלת מימדי עבור החפיפה המוצעת עם רח' זאב ולנאי . -

-תוספת הוראות לרישום תלת מימד עבור כביכר עירונית להרחבת המדרכה במפלס שד' וולפסון

-עדכון מיקום מגרש תלת מימדי מס' 2 עבור מתקנים טכניים וארובה של מנהרת בגין

-תוספת זכויות בנייה לתעסוקה

-תוספת הוראות המאפשרות פרוק גשר וולפסון ובנייתו במסגרת ביצוע מגרש 100

תא שטח 600: תוספת מגרש עבור הרחבת חניון למגרש 100 הכולל זכויות בנייה לטובת חניון ומעלית. יש לעדכן בהתאם במסמכי התכנית.

68. **לקבל את ההתנגדות לכך שתיקונים טכניים במסמכי התכנית | מגרש 100 (וכן מגרשים 600, 501-503 ו-800).** יש לעדכן בהתאם במסמכי התכנית.

69. **לקבל את ההתנגדות לשינוי תכנית מגדל תואם לשימוש משרדים .** בהתאם לשינוי תכנית מגדל, תוספת 21,500 מ"ר זכויות בנייה בשימוש תעסוקה. סה"כ 36,400 מ"ר תעסוקה. יש לעדכן בהתאם במסמכי התכנית.

70. **לקבל את ההתנגדות לשינוי תכנית גגות** יש לעדכן בהתאם במסמכי התכנית.

71. **לקבל את ההתנגדות לשינוי חניון בתאום עם קונסטרוקציית הקירוי / הרחבת חניון מתלת לפארק ברישום תלת מימדי.** יש לעדכן בהתאם במסמכי התכנית.

72. **לקבל את ההתנגדות לעדכון גבולות תא שטח.** יש לעדכן בהתאם במסמכי התכנית.

73. **לקבל את ההתנגדות לכך שעדכון רישום תלת מימדי / תוספת רישום כיכר עירונית.** יש לעדכן בהתאם במסמכי התכנית.

74. **לקבל את ההתנגדות לכך שעקב תאום עם קונסטרוקציית הקירוי, שינוי חלוקת תאי השטח ל 2**

תאים על מנת לאפשר חניון מיטבי ללא שינוי זכויות בנייה / מספר יח"ד. יש לעדכן בהתאם במסמכי התכנית.

75. **לקבל ההתנגדות לכך שהוראה בעניין עומסי קונסטרוקציה של מבנה במגרשים הצמודים לקירוי, יש להוסיף בהוראות התכנית, עבור כלל תאי השטח את הסעיף הבא:** "בכל תא שטח בו מתקיימת חפיפה של המבנה במגרשים הצמודים לקירוי עם קונסטרוקציית מנהרת קירוי בגין, על מתכנן הקירוי להביא בחשבון את העומסים שיידרשו עבור בניית המבנה הסמוך". יש לעדכן בהתאם במסמכי התכנית.

טענות מוסדיות- נתיבי איילון חטיבת הנדסה ופיתוח

76. **לדחות את ההתנגדות לכך שביחס לכביש מס' 16 יש לערוך תיאום בנושאי תנועה, שילוט ובקרת תנועה. מדובר בנושא של תכנון מפורט, לא תב"ע ויבוצע תיאום לעת הוצאת היתרי בניה.**

77. **לדחות את ההתנגדות לכך שהיעוד הראשי של מנהרה בגין יהיה "דרך" עם רישום תלת מימדי ליעודים אחרים. יש לבחון נושא זה מול היועצת המשפטית של הועדה המחוזית.**

תכנית אב לתחבורה ביחס לתכנית הדיפו

78. **לקבל את ההתנגדות לכך שלא תותר פגיעה בדרכי הגישה והסדרי התנועה לדיפו במרש 25 אלא לאחר תיאום עם זכ"ן הרכבת הקלה ועם הדיור הממשלתי וקבלת אישור צתא"ל.**

79. **לקבל את ההתנגדות לכך שככל שידרשו הקמת מבני שומר, מחסום והסדרת גישת רכב לדיפו יש לתאם עם זכ"ן הרכבת הקלה ועם הדיור הממשלתי וקבלת אישור צתא"ל לרבות לענין זכויות הבניה והסדרי התנועה הנדרשים.**

80. **לדחות את ההתנגדות לכך שהיתרי הבניה לקירוי והעבודות הסמוכות לדיפו במגרש 25 יחייבו אישור צתא"ל היתר לעבודות הקירוי ועבודות הסמוכות לדיפו יהיו בתיאום עם צתא"ל ולא אישור צתא"ל.**

תכנית אב לתחבורה -תחנת מיישרים על יד ביה"ס ליד"ה

81. **לקבל את ההתנגדות לכך שאופן הטיפול בתחנת המיישרים (הריסה והקמה מחדש במקומה המוצע) יוכרע לעת מתן היתר בניה/חפירה/פיתוח, לאחר תיאום מלא עם חברת חשמל, העירייה והגעה להסכם מסודר עם הזכ"ן ובאישור צתא"ל.**

82. **לקבל את ההתנגדות לכך שככל ותחנת המיישרים תתקיים על פי מיקומה המאושר בתכנית 8000 ישמרו הזכויות והשימושים שבה. ככל שיוחלט על הריסתה ושילובה בתחומי הבניין הסמוך יתבטלו זכויות הבניה ויקבעו זכויות בניה ושימושים שעל פי תכנית 8000 במקום שיוצע בהמשך.**

83. **לקבל את ההתנגדות לכך שזכויות הבניה לתחנת המיישרים המוצעת מסומנת כמתקן הנדסי יהיו על פי המאושר בתכנית 8000.**

84. **לקבל את ההתנגדות לכך שתנאי למתן היתר בניה/חפירה/פיתוח בסביבת התחנה יהיו עריכת התיאומים הנדרשים עם ח"ח, העירייה, הגעה להסכם מסודר עם הזכין ובאישור צתא"ל, וכן הגשת כלל המסמכים הנדרשים להקמת התחנה כולל נספחי פיתוח, סביבה (למזעור השפעות הסביבתיות), הסדרים נכסיים וכו" לאישור הרשויות המוסמכות (עיריית ירושלים, המשרד להגנ"ס, המחלקה לאיכות הסביבה וכו")**

85. **לקבל את ההתנגדות לכך שתנאי למתן היתר בניה להקמת מבנה מעל לתחנת המיישרים המאושרת או המוצעת יהיה תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לרבות לנושאי קרינה, רעש וכו.**

86. **לקבל את ההתנגדות לכך שככל ותידרש הריסת התחנה המאושרת יחוייב מגיש הבקשה להיתר בהקמת תחנת מיישרים חדשה הפעלתה לשביעות רצון צתא"ל וזכין הרק"ל ורק לאחר מכן ניתן יהיה להרוס את התחנה הקיימת.**

87. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שעלויות הריסת התחנה המאושרת פיתוח והקמת התחנה החדשה וכל הוצאה שתגרם בשל כך לזכין הרכבת הקלה, הינן באחריות מגיש התכנית- תכנית לא קובעת מי ישא בעלויות , ניתן לעגן זאת בשלביות הביצוע.**
תכנית אב לתחבורה תאום כללי לעבודות בסמוך לתוואי הרק"ל ותחנת הרק"ל

88. **לקבל את ההתנגדות לכך שיש להציג בתכנית המצב המאושר את תכנית הקו הירוק של הרק"ל תכנית 8,000.-יש לסמן על פי תכנית מאושרת**

89. **לקבל את ההתנגדות שיש להציג בנספחי הפיתוח והבינוי בתכניות ובחתיכים את גבול תכנית הרכבת הקלה והממשק בין התכניות. יש לעדכן במסמכים את הממשקים בין התכניות.**

90. **לקבל את ההתנגדות לכך שיש לוודא שאין חדירה לתחום רצועת הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא לאחר תיאום עם זכין הרכבת הקלה ואישור צתא"ל**

91. **לקבל חלקית את ההתנגדות שתנאי לאישור היתרים מכוחה של התכנית יהיה תיאום עם זכין הרכבת הקלה וצתא"ל. התיאום יתבצע רק במגרשים עם ממשק לרק"ל.**

92. **לקבל את ההתנגדות לכך שלא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות רק"ל וכן שינויים אלא באישור צתא"ל. שינויים, ככל שידרשו ע"י הרשות המוסמכת, ויאושרו ע"י צתא"ל,**

93. **לקבל את ההתנגדות לכך שלא תתאפשר הקמת רחבות כיבוי אש בתוואי הרק"ל.**

94. **לקבל את ההתנגדות לכך שמגישי התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו**

להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות, וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.

תכנית אב לתחבורה תאום מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים

95. **לקבל את ההתנגדות להקמת המעבר העילי** (סעיף 6.2,6.3) ולוודא את האפשרות להקמתו גם ללא ביצוע הקרוי. בנוסף, קיימת היום זיקת הנאה בין האקדמיה למחול לבין מכללת אורט. יש לבחון כיצד ניתן לשמרה לשם חיזוק החיבוריות בין בית הכרם לרק"ל.

96. **לדחות חלקית את ההתנגדות לכך שנבקש להוסיף למסמכי התכנית מסמך רקע מנחה שיציג שבילים/מעברים ציבוריים להולכי רגל ורוכבי אופניים שיקשרו את שכונת בית הכרם לתחנות הרק"ל של הקו הירוק ולמוסדות המרכזיים שבתכניות וסביבתה.** קיימים מסמכי רקע המציגים זאת בנספח 2 - תכנית נוף כללית.

97. **לקבל את ההתנגדות לכך שיש לוודא בשימושים ציבוריים שצ"פ/מבני ציבור מעברים ציבוריים להולכי רגל/רוכבי אופניים שיופקעו עבור עיריית ירושלים.** – כל השטחים הציבוריים מיועדים לעבור לעיריית ירושלים

98. **לקבל את ההתנגדות לכך שיש לוודא שמירה על המעברים הקיימים או חליפיים להם גם בשלב ההקמה יש** יש שמור על המעברים הקיימים בכל תקופת העבודות.

99. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שתנאי להקמת המעברים החליפיים הינו תאום עם צתא"ל ומהנדס העיר.** הקמת המעברים החליפיים יהיו באישור מהנדס העיר ותיאום עם צתא"ל.

100. **לקבל את ההתנגדות לכך שנת"צ בגין מצוי בשלבי תכנון מפורט לקראת ביצועו.** יש לוודא בהליכי ההקמה של הקרוי תאום להפעלת הנת"צ או פתרונות תנועתיים חליפיים לנת"צ. נספח התנועה מתואם עם תכנית הסדרי התנועה של הנת"צים בדרך בגין

101. **לדחות את ההתנגדות לכך שיש לתקן ולהוסיף מיקום אופציונלי לתחנות אוטובוס לשרות מתחמי הבינוי המתוכננים.** נספח התנועה כולל מיקום תחנות אוטובוס לטובת שירות ת"צ בתחום הפרויקט, מדובר על הסדרי תנועה שייקבעו בשלב התכנון המפורט.

102. **לקבל את ההתנגדות לחניון החליפי שיוקם (תא שטח 606) יוקם חדר מנוחה זמני לנהגים בגודל של 60 מ"ר.**

103. **לקבל את ההתנגדות שפינוי מסוף שרייבויס מחייב אישור צתא"ל ומת"ח ויהיה לאחר בינוי המקום החליפי (תא שטח 606 או בחניון בייט או מקום אחר לפי התאום עם צתא"ל) והסדרת דרך הגישה אליו.**

104. **לקבל את ההתנגדות** לשינוי קל בגבולות תא שטח מס' 801 והעתקתם צפונה באופן מינורי בכ-1.5-1 מטרים. יש לשנות את גבול בהתאם.
105. **לדחות את ההתנגדות** הצרת רוחב הגשר בתוך גבולות תא השטח שבו הוא מתוכנן מ-6 מטרים ל-5 מטרים, כדי להותיר גמישות ומרווח טעות לעת ביצוע ולאפשר חיבור מיטבתי בין 2 התכניות. הרוחב המינימלי למעבר כדי לייצור מעבר רחב וראוי הוא של 6 מ' ואי לצמצמו.
106. **לדחות את ההתנגדות** מעיון במסמכי התכנית עולה החשש כי הגישה למבני המגורים ו/או מסחר עלולה לפגוע בדרך המילוט ובטיחות האש הקיימת כיום בבניש הגישה הנ"ל ולגרום לצבר רכבים אשר יסתמו את עורק המעבר ויהוו בנוסף גם סיכון בטחוני. מתוכננת גישה לחניונים של מבני מגורים מהרחוב המתוכנן בצדם המערבי. בנוסף, למרות שהדרך ביעוד ציבורי, קיים מחסום למנוע שימוש בדרך.
107. **לקבל את ההתנגדות** כפי שפורט לעיל, לצורך טיפול בניקוז מים וביוב נבנתה מערכת היקפית סביב מבנה המכון. לנוכח תכנון מגדל מגורים באזור של "הגן הגיאולוגי" הנמצא במרחק של כ-50 מטר מהמבנה הדרומי של מבנה המכון - יש לוודא סנכרון ואי פגיעה במערכת שנבנתה סביב מבנה המכון בבקש בחינת הדבר יהווה תנאי להיתר הבניה
108. **לקבל את ההתנגדות** כי הוראות סעיף 6.12 בתקנון (ביוב וניקוז) מתעלם מקווי הביוב של מבנה המכון, ויש להוסיף את מבנה המכון לרשימה המזכרת בסעיף, וליישם את כל הוראות הסעיף בהתאמה למבנה המכון. יש להוסיף את מבנה המכון לסעיף זה.
109. **לקבל את ההתנגדות כי** מבנה המכון נבנה כמבנה ירוק. כמו כן, ניתנו בהוראות התכנית מק/4307 הוראות ספציפיות לטיפול מוקפד בחומרים מסוכנים, בהוראות טבלה 5 סעיף קטן יז' נקבע כי בתאי שטח 105-107 ו-153-150 יותר נידוד זכויות בנייה משימוש מגורים למסחר בחזית פעילה בקומת הקרקע. נוהלי ההרחקה של מבנים בשימוש למסחר מחייבים הרחקות ברדיוס גדול יותר ממצבורי דלק, ולפיכך יש לוודא כי בניית חזית מסחרית לכיוון מערב (מבנה המכון) תעמוד בקריטריונים הנדרשים. התכנון המפורט יבטיח עמידה בכל דין (חוק ותקנה). על פניו, כמות החומרים המסוכנים המוחזקים במכון הגאולוגי נמוכה מהכמות המחייבת שמירה על מרחקי הפרדה, זאת לאור סמיכותו של המכון למבני ציבור ומבני חינוך במצב הקיים.
110. **לדחות את ההתנגדות כי** היות ומבנה המכון מבנה ירוק ישנם השלכות גם כל בנייתו, נעשה שימוש במגוון אסטרטגיות פסיביות ואקטיביות לצמצום צריכת האנרגיה בכלל המבנה, בינהן התקנת מערכת גיאותרמית. כמו כן מבנה המכון כולל מערכת קירות מסך המאפשרת חדירת שפע אור טבעי יחד עם שמירה על בידוד תרצי והוטמעו בו אסטרטגיות מעניינות לפיתו נופי, כולל שימוש בפתרונות לצמצום עד איפוס צריכת מים שפירים השטחים פתוחים, ופתרונות נופיים כטיח מיוחד המכיל זרעים של צמחי בר מקומיים לצמיחה כח גבי הקירות התומכים. במסגרת התכנון של פרויקט קירוי בגין בוצע סקר השפעות סביבתיות של

הפרויקט בו נבדקו השפעות עתידיות של הבינוי המוצע כולל הצללה, רוחות, איכות אויר ועוד.
בחלק מתוצאות הסקר שמוצגות במסמכים שהוגשו לוועדה (עמוד 345), ניתן לראות כי על
המבנה המדובר לא צפויות השפעות צל מהותיות על גג המבנה וצפויה חשיפה מלאה ל-4
שעות או יותר של קרינת שמש ישירה בגג המדובר אפילו בחודש דצמבר (החודש עם הכי
הרבה צל באופן טבעי). לא צפויות השפעות אחרות של הבינוי המוצע על מרכיבי בניה ירוקה
של הבניין המדובר מבחינת בידוד תרמי, זיגוג מסנן קרינה ומערכת גיאותרמית.

111. **לקבל חלקית כי** כפי שנכתב לעיל במבנה המכון מצוייות מעבדות ומכשירי מדידה מדייקים ועדינים מאוד שעניינם מדידת רעשים סיסמולוגיים בארץ ומחוצה לה. חפירת יסודות וקומות חנייה (6 קומות) תחייבנה חציבה באבן, אשר עלולה להשבית את עבודת המכון הגיאולוגי לפרקי זמן בלתי מובטלים ו/או אף לפגוע במכשור העדין ולהזיקו בשל חשיפתו לתנודות חריגות בקרבתו ו/או בשל האקוסטיקה שתיפגם ו/או בשל מצבורי אבק בשל החפירות ו/או הפיצוצים שיידרשו לצורך כך. ידוע כי למכון הגאולוגי מעבדות ואמצעים למדידות רעשים סיסמולוגיים בארץ ומחוצה לה. לעת התכנון המפורט וככל שעבודות הביצוע הברוכות ברעש ורעידות יבוצעו בסמיכות למכון, יבוצע תיאום מוקדם עם המכון הגאולוגי.
נושא שלביות הביצוע ושיטת הביצוע ייקבעו בשלב התכנון המפורט.

112. **לדחות את ההתנגדות כי** יוקם מנגנון שיכלול את נציגי הוועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה, מבנה המכון וכמובן היזם, אשר יפקח בשיתוף פעולה ובאופן מסודר מוקדם מראש, על עיתויי החציבה ויתאם מראש את הזמנים ו/או המיקומים של הבנייה בקו ראשון למבנה המכון בפרט ו/או של החציבה בכל שטח התכנית בכלל. הוראות התכנית מחייבות הקמת מנהלת הקמה, כמצויין סעיף 6.14 להוראות התכנית: "מינהלת מטעם עיריית ירושלים אשר תהיה אחראית על שלבי התכנון, הביצוע, ההקמה והתפעול של התכנית. חברי המנהלת יתואמו עם משרד הגנת הסביבה ומשרד הבריאות"

תהליך התכנון

113. **לדחות את ההתנגדות כי** באתר האינטרנט של הוועדה לא מופיעים כל המסמכים הנוגעים לתסקיר השפעה על הסביבה ובין היתר ההנחיות המעודכנות של היועץ הסביבתי (מהחלטת הוועדה עולה כי הוועדה קבלה הנחיות מעודכנות כתוצאה משינויים לתכניות בהתאם להחלטותיה) כן לא מופיע חוות דעתו של היועץ הסביבתי לתסקיר השפעה על הסביבה. כל הטפסים הנדרשים לתסקיר לפי תקנה 14 (ג) של תסקיר השפעה על הסביבה פורסמו באתר האינטרנט.

114. **לדחות את ההתנגדות לכך שיש להעביר את התכנית מסמכות מחוזית לסמכות עליונה**

יותר בשל, כך שהשיח סביב התכנית הוא שקירוי בגין כבר אושר, ונוצרת התחושה שאין קשב לטענות המתנגדים. הסמכות לדון בתכנית על פי חוק היא של הוועדה מחוזית ולא ברור מה הכוונה בסמכות עליונה יותר, תפקיד וועדות התכנון לתכלול את כל התכניות במתחם ולקדם אותן בהתאם למדיניות ולשיקולים ים נוספים, יש לציין כי מקודמות מספר תכניות במקביל, בכולן נעשה מאמץ רב ליצר סופר-פוזיציה בין התכניות ולוודא שכל תכנית עומדת בפני עצמה ואינה תלויה באישור התכניות הסובבות.

115. **לדחות את ההתנגדות לכך שחובת הוועדה המחוזית לעצור, ללמוד יחד את המרחב**

מגבעת רם ועד יער ירושלים, ולתכנן עם התושבים יעדים עירוניים באזור שהוא לב ליבה של ירושלים הבירה, ויעדים לאומיים בצד כביש בגין- דרך פרברית מהירה שהינה דרך ברמת תמא 3. ולא סתם, אחת הדרכים הפרבריות המהירות היפות בישראל. בתכנון התכנית נעשתה חשיבה מקיפה על השפעותיה של התכנית על ירושלים, וכיצד היא משתלבת עם המרקם הבנוי והרצוי ונמצא שיעול השימוש של הדרך תיטיב עם העיר ועם תושביה.

116. **לדחות את ההתנגדות לכך שהטעון של בביכול מעבר חופשי עתידי להולכי רגל בין**

רחוב שרייבוים לאוניברסיטה אינו רלוונטי כ"כ היות והאוניברסיטה מגודרת וניתן להיכנס לתחומה רק דרך שערים מסוימים. הקמת גשר הולכי רגל, מרחוב שרייבוים לכיוון האוניברסיטה, כפי שיש בהמשך לרחוב בנימין או מול רחוב הגיא אינו דבר מסובך או יקר מאוד. בנוסף למעבר הנדון, התכנית מציעה עוד שני מעברים (מעבר מצפון לבית ספר כרמים ומעבר מדרום לאקדמיה למוסיקה) אשר יוצרים את החיבור בין השכונה לציר הרק"ל ולא מצריכים כניסה דרך האוניברסיטה.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1109743
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	ברכת חיים לתורה ולתעודה
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	08/12/2022
כתובת	אהלי יוסף 8, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30104	52	כן
30104	53	כן
30104	54	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
30/07/2023	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית כדלקמן: 1. הועדה סבורה כי גובה הבינוי של 6 קומות מעל הקומה הקיימת תואם לתכנית הבניה באזור בהתאם לתכנית מתאר 2000, וזאת לאור העובדה כי הקומה הקיימת מרביתה מתחת למפלס הרחוב. 2. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה המבנים ומספר קומות. וכן לעניין הוראות השימור שיתואמו עם לשכת התכנון. 3. קווי הבניין בבניה המוצעת ישמרו על 3 מטר מגבול החלקה למעט בחזית הקדמית כלפי הרחוב שבה יותר בינוי בקונטור הבניה ההיסטורית. 4. הבינוי שחורג לתחום הדרך ייהרס והוראה זו תעוגן בשלבויות הביצוע. 5. התכנית מציעה 39 יח"ד ללא פתרונות חנייה בתחום המגרש. הצעה זו מקובלת לאור הגודל הממוצע של יח"ד שעומד על כ- 64 מ"ר, מאחר ומדובר בבניין לשימור ולאור והקרבה לציר רק"ל. לפיכך הוועדה פוטרת ממתן פתרון חניה. 6. בהתאם לחוות דעת של המחלקה למדיניות התכנון הועדה מחליטה להפריש שטח ציבורי בגודל של 140 מ"ר לפחות עבור דירה/ דירות רווחה. 7. בהוראות התכנית יש ציין בשימושים בית כנסת, ישיבה, מגורים ודירת רווחה.

8. יוסף להוראות התכנית סעיף בדבר הוראות תקן 413 . 9. יוסף להוראות התכנית סעיף בדבר תמ"א/ 34/ב/ 4 . 10. יוספו להוראות התכנית סעיף בדבר נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי להיתר בניה. 11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות יזם התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה. 12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.	
החלטה לבקשת חבר הוועדה הרב יעקב הלפרין הוועדה תשוב ותדון בתכנית בדיון הבא.	16/07/2023
ירד מסדר היום.	19/02/2023
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה 39 יח"ד ללא פתרונות חנייה בתחום המגרש. הצעה זו מקובלת לאור הגודל הממוצע של יח"ד שעומד על כ- 64 מ"ר שימור הבניין והקרבה לציר רק"ל התכנית המוצעת חורגת מהמדיניות לאזור זה במספר הקומות המוצע למגרש ובאחוזי הבניה המירביים- התכנית מציעה כמעט פי שתיים מאחוזי הבניה המקובלים במסגרת המדיניות. לפיכך יש להציג בינוי של 6 קומות, ללא גג רעפים ובסה"כ תוספת של 4 קומות מעל המבנה לשימור. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין, גובה המבנים ומספר קומות. יש לבטל את הסימון המוצע להרחבת בית הכנסת לחזית צפונית ואת המרפסות שחורגות מקו בניין 3, ולסמן קו בניין של 3 מטר לחזית זו. קו הבניין יכלול את כל הבינוי, לרבות המרפסות, ויסומן בסימבול אחיד. בחזית המערבית (בפינה הצפון-מערבית) יש לסמן את קו הבניין בהתאם לקונטור של המבנה לשימור ושל הבינוי המוצע. המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:	15/02/2023

א. יש להציג הפרשה בגודל של 140 מ"ר לפחות עבור דירה/ דירות רווחה.

ב. יש לתקן בהתאם מסמכי התכנית

- בהוראות התכנית בסעיף 4 יש ציין בשימושים בית כנסת, ישיבה, מגורים ורווחה.
- בהוראות התכנית בסעיף 5 יש לציין במפורש את השימושים עבור דירת הרווחה.
- יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור

יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

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

התכנון המוצע יוצר דירות קבורות במפלס 774.10 בחזית דרומית (חלקה 54). יש לבטל את סימון הרמפה והשביל שנמצאים במפלס +776 ו- +775 ולייצר יח"ד מאווררות ומאורות בהתאם לתקנים.

התכנית אינה מציעה פתרון מיגון כלל לא ניתן להוסיף זכויות בניה כה משמעותיות ללא פתרון מיגון- יש להציע במסגרת התכנון פתרונות מיגון לכל הדירות בתיאום עם מחלקת התכנון.

התכנית אינה מציגה שטחי שירות עבור שימוש בית הכנסת- יש לעדכן את השטחים הדרושים בטבלה 5

יש להסיר את כל ההערות הקטנות לטבלה 5, למעט ההערה שמתייחסת לקווי הבניין

התוכנית מציעה ריבוי כניסות למבנה המגורים ולבית הכנסת. יש להציע כניסה אחת בלבד למבנה המגורים המאחד את החלקות (גרם מדרגות ופיר מעלית אחד) ולבטל את סימוני הרמפות החיצוניות. בהתאם לכך יש להציע תכנון פנימי חדש.

יש לסמן להריסה את כל המבנים אשר בתחום הדרך. יש לבדוק עם מחלקת שימור לגבי ערכן של המדרגות ההיסטוריות שבחזית הקדמית שבתחום הדרך.

יש להסדיר כניסה נגישה לבית הכנסת וכניסה נגישה נפרדת לשימושי המגורים. הכניסות הללו יהיו בתחום תא שטח 1 בלבד ולא על שטח הדרך בתא שטח 2.

קומת המחסנים תהיה בגובה של 2.20 מטר. בקומה זו, יש לבטל את סימוני הפתחים לחזית אחורית ולחזית דרומית, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר

לא יותר פירוק של חזיתות המיועדות לשימור מכוח התכנית.

יש לסמן חזית ראשית מערבית לרח' אהלי יוסף לשימור, לכל אורך המבנה הקיים

וחזית הצד הצפון מערבית משלב הבניה הראשון

יש להטמיע בתיאור האדריכלי של החזית המערבית והצפונית מצב מקורי/משוחזר לרבות מדרגות חוץ בחזית הראשית בשתי הכניסות. אין לשנות את מאפייני הבינוי של החזיתות.

יש להוסיף הוראות שימור:

תנאי למתן היתר יהא קבלת אישור מחלקת השימור לתכנית המוצעת.

תנאי למתן היתר יהא הגשת חו"ד של מהנדס שימור לעניין ייצוב חזיתות בהתייחס לחפירה מוצעת.

סעיף 6 חיזוק מבנים, תמ"א/38- יש לשנות את ניסוח הסעיף לחיזוק על פי התקן. יש להוסיף הערה מפורשת כי יותר חיזוק פנימי בלבד בחזיתות לשימור.

תנאי למתן היתר יהא הגשת נספח פרטים שיהא ערוך ע"י אדריכל מומחה בשימור.

נספח השימור יכלול תיאור בקנ"מ מפורט של החזיתות והנחיות לשיקום אבן ופרטים בניה מקוריים ושחזור פרטי בניה חסרים: דלתות וחלונות בפתחים המקוריים ופרטים חדשים ככל שיידרש.

נספח השימור יכלול תיאור אדריכלי של החזית הצפונית המהווה חזית פנימית במצב הבינוי הקיים והנחיות לפירוק ושימוש חוזר באבן הבניה המקורית, פרטי מסגרות חלונות ודלתות ומעקות מרפסות.

נספח השימור יכלול תכנית פיתוח מצב מוצע המרווח הקיים בקדמת המגרש ושחזור מדרגות חוץ.

לא תותר חפירה מעבר לקו הבניין על מנת שלא לפגוע בשימור העצים הקיימים

כתנאי להפקדה, יש לסמן עצים לשימור בהתאם לכמות וסוג העצים המופיעים בתיק התיעוד משנת 2018. באם יש עצים שאינם קיימים כיום בפועל, יש להציג אישור שפ"ע או אגף גננות לכריתת עצים אלו

לא יותר להתקין גדרות בחזית הקדמית הפונה לרחוב אוהלי יוסף וכן גם לא יותר להתקין אלמנטים של מערכות תשתית בחזית זו. חזית המבנה לשימור, פרטיו וגרמי המדרגות יישארו חשופים לרחוב אהלי יוסף.

יש להציג פתרון פינוי אשפה שאינו על חזיתות הרחובות ובאישור אגף תברואה

תנאי להיתר הוא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית.

תנאי להפקדה הוא השלמת חו"ד של מחלקת מידע תכנוני, מחלקת מדיניות התכנון, אגף תברואה, שפ"ע גננות

תנאי למתן תוקף לתכנית הוא אישור תצ"ר תנאי לתחילת עבודה יהיה הריסות כל עבירות הבניה. ככל שאיחוד וחלוקה, ללא הסכמת כל הבעלים, יש לערוך טבלאות איזון ולתאם זאת מול מחלקת היטלי השבחה. בתחום התכנית קיימת דרך מאושרת אשר טרם נרשמה לבעלות עיריית ירושלים. יש להוסיף הוראות רישום לפי פרק ד לחוק יש להוסיף סעיפי רישום ע"ש העירייה עבור ההפרשות לצרכי ציבור, בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון ואגף נכסים 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 יש להשלים בחתכים את הסימון של קו אדום (תכנון מוצע) בקומה 1- יש להציג את החזיתות לשימור בסגול בכל התכניות, חתכים וחזיתות	

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: הרחבה ותוספת 5 קומות וגג רעפים לתוספת יחידות דיור מעל מבנה לשימור, ותוספת קומה תת קרקעית, רחוב אהלי יוסף 6-8. הוראות התכנית: 1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור. 2. קביעת בינוי לתוספת מגורים כמפורט להלן: 2.1 קביעת בינוי לתוספת 5 קומות חדשות מעל הבניין הקיים לשם תוספת יחידות דיור, בהתאם

לנספח הבינוי.

- 2.2 קביעת בינוי לתוספת קומה מתחת לבניין הקיים, במפלס 6.30- לשם תוספת מחסנים.
 - 2.3 קביעת בינוי לתוספת בניה בקומות 1- וקרקע לשם הרחבת הקומות הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 3. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ל- 3,750 מ"ר. מהם 750 מ"ר שטחי בנייה כוללים לשימוש בית כנסת (מהם 350 מ"ר שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 400 מ"ר שטחים עיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת). 1,730 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש מגורים (מהם 1650 מ"ר שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 80 מ"ר שטחים עיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת) ו- 1270 מ"ר שטחי שירות (מהם 790 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 480 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת).
 4. הגדלת מספר הקומות ל- 6 קומות וגג רעפים מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
 5. קביעת קווי בניין.
 6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
 7. קביעת הוראות לשימור.
 8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 9. קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
 10. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור.
- התכנית הינה בסמכות מחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 12/01/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 12/03/2024 .

לתוכנית הוגשו 8 התנגדויות:

התנגדות מספר 1-2 :

שושנה פרוכטהנדלר, רבקה זיטער ניסן בק 31. המבנה שגובל בבניין מצפון.

עיקרי ההתנגדויות:

1. שטח מיועד לדירת רווחה שלא לפי סעיף 4.1.1ב' בסעיף יעודי הקרקע ושימושים
2. גודל חלונות ומיקומם בצד צפון
3. מרפסת בקומה 2 לצד צפון
4. גישה לשטח שמאחורי הבניין בצד הצפוני

5. אין חניות לבניין

התנגדות מספר 3-8, התנגדות עצמית:

עו"ד שלמה מליק בשם שלום יצחק הלוי, יהודה יצחק הלוי, מורשי חתימה של עמותת "ברכת חיים", אסתר קצבורג, דריין ישי, שלמה דריין, חדווה דריין, בעלי זכות חתימה מטעם עמותת "ברכת חיים".

עיקרי ההתנגדויות:

1. מתנגדים להפרשה מבונה- מגישי התכנית הינם הבעלים והמפעילים של עמותה הפועלת במקום זמן רב וכבר מפרישים בפועל שטח גדול לצורכי ציבור. המקום מהווה עוגן מרכזי לפעילות לכל השכונה, במקום מתקיימת פעילות לטובת נוער מתקשה ובימי בין הזמנים לכלל הנוער בסביבה. לצורך פעילות חשובה זו נדרשות הקומות התחתונות שיבנו עפ"י התכנית.
2. השטח שהוחלט להפקיע לטובת העירייה מיועד על פי התכנית לצורכי ציבור (פעילות לנוער מתמודד).
3. בסופו של דבר, גם העירייה תפעיל פעילות כלשהיא במקום באמצעות עמותה והרי לפנינו עמותה קיימת ופעילה שהיא בעלת המקום. לשם מה להפקיע ולתת לעמותה אחרת שכרגע איננו יודעים מי היא ומה סדר התנהלותה.
4. אין ההפקעה תורמת במישרים להשבחת שאר התכנית, מה גם שבתכנית היזמים מפרישים מעצמם אפילו יותר ממה שנדרש ע"י הועדה המחוזית. אלו הדברים שעמדו מאחורי ההחלטה של העירייה לוותר על דרישתה הראשונית להפקעה זו לצ"צ של 140 מ"ר.
5. נראה שאין באמת צורך בהפקעה לטובת העירייה והעברת השימוש בפועל לידי עמותה עלומה שעדיין איננו יודעים מי היא ומה רקורד הפעילות שלה למען הציבור.
6. מכל האמור לעיל, עולה לטובת הציבור ולטובת קיצור ההליכים ליישום ההחלטות והפעילות המתבקשת, עדיף שאותם 140 מ"ר יחסו תחת אותם בעלים של 640 מ"ר בהם מתקיימת כבר היום כל הפעילות לטובת הכלל במבנה, טרם ההשבחה העתידית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל את ההתנגדות** לעניין שטח מיועד לדירת רווחה שלא לפי סעיף 4.1.1ב' בסעיף יעודי הקרקע ושימושים- על פי המלצת הועדה המקומית והחלטת הועדה המחוזית יש להפריש שטח בנוי במבנה עבור דירה / דירות רווחה בשטח של 140 מ"ר. יש לציין בהוראות התכנית שימושים עבור בית כנסת, ישיבה, מגורים ודירת רווחה בסעיף 4.1.1. יש להטמיע סעיפים רלוונטיים בהתאם

להחלטת הועדה המקומית מיום 15.2.24.

2. לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין בינוי חלונות ומרפסת לחזית צפונית- בהתאם להמלצת הועדה המקומית, כל הבינוי בחזית צפונית יהיה בתחום קווי של 3 מטר, כולל מרפסות. גודל החלונות ומיקומם אינו מחייב. מדובר בפתחים סטנדרטיים שנבחנו ונמצאו ראויים מבחינה תכנונית, וככל שהבינוי אינו חורג מ – 3 מ' מגבול המגרש, אין מניעה לאשרם.
3. לדחות את ההתנגדות לעניין הגישה לשטח שמאחורי הבניין בצד הצפוני – בתכנית הפיתוח מתוכננות מדרגות המובילות אל המבנה בצד הצפוני של המגרש. מדרגות אלה הן בתחום החלקה ועל מנת לגשר על הפרשי גובה ולאפשר גישה לחלקי המבנה השונים כמקובל בתכנון פיתוח בתחום החלקה.
4. לדחות את ההתנגדות לעניין שאין חניות לבניין- בהתאם להחלטת הועדה המחוזית, התכנית פטורה מחנייה לאור הגודל הממוצע של יח"ד שעומד על כ- 64 מ"ר, שימור הבניין הקיים והקרבה לציר רק"ל.
5. לדחות את ההתנגדות שיש לבטל הפקעה של 140 מ"ר בנוי במבנה לצורכי ציבור עבור דירה / דירות רווחה משום שהעמותה מפעילה בית כנסת ופעילות לנוער נושר שהם צרכי ציבור. לא ברור אם נבחנו חלופות אחרות. ההפקעה אינה תורמת במישרין להשבחת הקרקע ולא נעשית באיחוד וחלוקה ומדובר בפגיעה בזכויות הקניין של העמותה - בהתאם להמלצת הועדה המקומית, לאור תוספת 39 יח"ד המוצעת בתכנית, נדרשה הפרשה בשטח בנוי לצרכי ציבור בהיקף של 140 מ"ר עבור דירה / דירות רווחה, שתועבר לבעלות הרשות המקומית. ככל שתחליט הרשות המקומית להפעיל את השטח הציבורי באמצעות עמותה, מגישי התכנית יוכלו להתמודד על הפעלת השטח הציבורי במסגרת נוהל הקצאות העירוני. ככל והמתנגדים יהיו סבורים שהם נפגעים מהתכנית הם יוכלו לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
6. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התכנית.

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1300961
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	הלפרן יוסף יהונתן
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	ים סוף 21 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
	174	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

תוספת יח"ד 1 בשני מפלסים מעל בניין קיים בן 4 קומות לכיוון רחוב ים סוף ו-3 קומות לכיוון רחוב אופירה ו-11 יח"ד. סה"כ מתקבל בניין של 6 קומות כלפי רחוב ים סוף ו-12 יח"ד.

עיקרי הוראותיה:

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 3 למגורים ג'.
2. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות חלקיות מכיוון רח' ים סוף, בהתאם לנספח הבינוי.
3. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
4. תוספת 1 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד.
5. הגדלת שטחי הבניה - שטח עיקרי מוצע 174 מ"ר לסה"כ 1156 מ"ר.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי 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 מהנימוקים הבאים : סמכות מקומית
	התכנית תציג חישוב שטחים אשר יוכיח כי עומדת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62 א (א)14. טבלה 5 להוראות התכנית אינה בהירה מאחר ומציגה שטחים עיקריים בלבד. בפועל קיימים שטחי שירות מעל הקרקע. יש לתת התייחסות בטבלה 5 לשטחי שירות. יש להציג היתר בניה של הבניין. עבירות בניה – בבניין קיימות עבירות בניה אותן יש לסמן להריסה או להכשרה בתיאום עם מחלקת התכנון באופן ברור וכן קיימות גדרות ומדרגות שחודרות

לשטח הדרך שיש לסמן להריסה.

בבנין מאושרות 10 יח"ד, התכנית מציגה 11 יח"ד כקיימות – לא נמצא היתר לפיצול יח"ד בקומה א'. יש לסמן את היחידה המפוצלת להכשרה, לחילופין להציג היתר.

בקומת הקרקע לכיוון רחוב ים סף קיימות תוספות בנייה ללא היתר בשני צידי הבנין. במסמכי התכנית סומנו העבירות להריסה באופן סכמטי, יש לסמן את העבירות להריסה באופן ברור - בקומת הקרקע, בחזיתות ובחלקים. להבהיר את מיקום התוספות מבחינת הקומות בתכנית.

במפלס 1.45 - בחזית המזרחית יש לסמן מרפסת להריסה, לחילופין להציג היתר למרפסת.

במפלס 2.90, +5.80 בחזית דרום מערבית, יש לסמן מרפסות להריסה גם בחזיתות וחתכים.

שלביות הביצוע תאפשר הפרדה בין התוספת המוצעת בקומה הקיימת ובין תוספת הקומות בתיאום עם מחלקת התכנון.

תנאים בהיתר

תנאי להתחלת העבודות יהיה הריסת עברות הבנייה של כל מגיש בקשה להיתר .

תנאי לתעודת גמר נטיעת עצים לכיוון ים סוף.

חוו"ד גורמים – יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, שפ"ע תחזוקה.

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.

הערות טכניות

בדברי ההסבר ובסעיף 4.1.2.ג'. יש להסיר את המשפט כי הבניה תבוצע בבנייה קלה.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 24/07/2024, החלטת הועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים. בין היתר הוחלט כי מאחר והתכנית בסמכות מקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, התכנית תציג חישוב שטחים אשר יוכיח כי התכנית עומדת בסמכות מקומית לפי סעיף 62 (א) א 14.

לאור חוו"ד משפטית שהתקבלה, כי לא ניתן לקדם עוד תכניות בסמכות מקומית לפי סעיף 14, התכנית תציג חישוב שטחים שונה אשר יוכיח כי התכנית עומדת בסמכות מקומית עפ"י סעיף 62 (א) א.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית תציג חישוב שטחים אשר יוכיח כי עומדת בסמכות מקומית עפ"י סעיף 62 (א) א.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 24/07/2024 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1274489
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	מלמן פניה פיונה
עורך התכנית:	טורבן ילנה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	07/02/24
כתובת	מרדכי היהודי 14 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
	50	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הרחבות בניה ליח"ד ברחוב מרדכי היהודי 14.2.2.1 שנוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בנוי לתוספת בנייה בקומה רביעית של הבנין ע"י הגבהת גג הרעפים ברח' מרדכי היהודי 14, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2.2.3 קביעת קוי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
30/10/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יבוטל סעיף סטיה ניכרת לקווי בניין. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה הקודמת ימשיכו לחול.

מאחר והתכנית היא בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: ניתן להציע הרחבה של דירה מס' 5 בעליית הגג בדומה למוצע לדירה מס' 6. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה כי מגישי התכניות יפנו בכתב לבעלי הדירות של דירה 5 אשר לא הצטרפו לתכנית ולהציע להם זאת. עורך התכנית יוכיח כי פנו לבעלי דירה 5 וזאת באמצעות דואר רשום, במידה ובתוך 30 יום מיום קבלת המכתב לא תתקבל תגובה, התכנית תקודם במתכונתה הנוכחית ובתנאים הבאים: מאחר ומדובר בהכשרת מצב קיים, נדרש להסדיר גם את גובה גג הרעפים של דירה מס' 5, כדי לא לייצר מספר גבהים ושיפועים שונים של גג הרעפים לחילופין לסמן להריסה את ההגבהה שבוצעה בפועל גם בדירה 5. בחלק מחלקה 50 קיים מעבר ציבורי, התכנית מבקשת לשנות את היעוד ולהפוך אותו למגורים למרות שאינה מציינת זאת במטרות התכנית או במסמכים לה, יש לתקן את התשריט המוצע ולסמן את המעבר הציבורי בהתאם לתכנית 3770. יש לתקן את התכנית בהתאם ולקבל על כך את אישור מח' מידע תכנוני. יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור המבנה לרבות מרפסות זיז. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבינוי, מס' הקומות, וכן לעניין קווי הבניין. יש להשלים את התייחסות מח' שימור כתנאי להפקדת התכנית. התכנית תתוקן בהתאם להערות המחלקה יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. שליחת הודעות אישיות לבעלי העניין בתחום התכנית ולכל בעלי הבניינים במגרשים המצרניים לתכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של	15/05/2024

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

יש להוסיף בטבלה 5 משבצת של סה"כ שטחי הבנייה.

בסעיף 1.6, יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות וכן יחס של כפיפות לתכנית 5166ב' ותכנית 5022א'.

בסעיף 4.1.1, יש להוסיף שימוש למגורים.

בסעיף 7.1 בשלביות ביצוע יש לציין כי הבנייה תבוצע בהינף אחד.

בסעיף 7.2 יש לציין כי זמן משוער למימוש התכנית יהיה עד 10 שנים מיום אישורה.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 15.05.24, החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התוכנית בתנאים

פנתה מגישת התכנית במטרה לתקן את סעיף שלביות הביצוע מהינף אחד לבניה בשלבים

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

המלצת מהנדס העיר	
	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
3. יבוטל סעיף שלביות הביצוע בהינף אחד	
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה הקודמת ימשיכו לחול.	

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	886911
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	וועדה מקומית ירושלים
עורך התכנית:	לוי אדר' יגאל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	
כתובת	, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30107	99	לא
30107	97	לא
30107	96	לא
30137	124	לא
30137	131	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

קביעת הוראות והנחיות תכנון למתחם בניין הדואר, שמסתמך על עקרונות התכנון, בינוי ועיצוב של תכנית 'עדכון תכנית הכניסה לעיר ירושלים', תכנית מספר 101-0621722, אשר מציעה פיתוח רובע עירוני, שוקק ופעיל בכניסה לעיר ירושלים, המשלב עסקים ומשרדים, מסחר, מלונאות, כנסים, תרבות, מגורים תומכי תעסוקה, שימושים ציבוריים ושימושים נוספים. תכנון מגדל בן 40 קומות מעל מפלס כניסה קובעת, הכולל 8 קומות מסד לשימושי מסחר, מלונאות ומבנים ומוסדות ציבור, ו-32 קומות מגדל לשימושי מגורים תומכי תעסוקה ומשרדים

1. קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעוד הקרקע עירוני מעורב, לרבות התכליות לשימוש מגורים תומכי תעסוקה.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת תכסיות בינוי.
5. קביעת מס' קומות וגובה מרבי לבינוי.
6. קביעת הנחיות לעיצוב כמפורט בנספחי העיצוב האדריכלי (נספחים 5 ו-6) בתכנית 'עדכון תכנית הכניסה לעיר ירושלים', תכנית מספר 101-0621722.
7. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
8. קביעת הוראות בדבר תנאים, רישום, ותחזוקה של השטחים עם זיקת הנאה לציבור. (פתוחים ומבוניים).
9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה והיתרי איכלוס.
10. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
11. קביעת שלבי פיתוח.

12. קביעת הוראות איחוד וחלוקה.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג 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
אדריכל העיר	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
מנהלת הרכבת הקלה	לא התקבל
הרל"י - מלונאות ותיירות	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 9 מונה תדפיס תשריט 7 הריסת בניין הדואר , דרך לביטול

בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית : גוש/ חלקה 30863/61 מקרקעי יעוד דרך בבעלות עיריה. בתחום התכנית כ181 מ"ר מדוד ע"ג gis גוש/ חלקה 30107/289 חלוקה, עיריה , בשלמות, שטח החלקה 40 מ"ר, מופיעה בשלמותה בתחום התכנית. גוש/ חלקה 30107/285 חלוקה, עיריה בשלמות , שטח החלקה 511 מ"ר, בשלמותה בתחום התכנית. גוש/ חלקה 30107/99 רישום פנקס זכויות, בעלות שמחיוף, חכירה לדואר, קיימת הפקעה 5 ו7 , משרד התחבורה י.פ. 6180. בתחום החלקה כ91.53 מ"ר. גוש/ חלקה 30107/131 רישום פנקס זכויות, בעלויות פרטיות, כ10 מ"ר ביעוד דרך. הערות הנכסים 1. בתחום התכנית קרקעות בבעלות העיריה, התכנית טעונה אישור שר הפנים, תנאי להפקדה אישור הנכסים. 2. המלצנו ללכת על מסלול של שינוי יעוד וזכויות במחוזית ובשלב ב איחוד וחלוקה בסמכות מקומית. 3. יש לעדכן את שכבת המדידה ובהתאמה גם את מספרי הגושים והחלקות המופיעות בהוראות התכנית.	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
תיק ח"ד : 2023/20- בניין הדואר, מתחם הכניסה לעיר חו"ד לתכנית תינתן לאחר עמידה בתנאי סף	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	NULהרל"י - דיור בהישג יד L
לא התקבל	המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

התכנית מציעה בניה בהתאם לתכנית הכניסה לעיר בהתאם לעקרונות של התכנית .
במקום מגורים תומכי תעסוקה התכנית כוללת מגורים רגילים בהיקף של המגורים המאושר בתכנית התקפה.
המתחם כולל חלקה בבעלות עיריית ירושלים בייעוד דרך והתכנית כוללת איחוד וחלוקה חדשה.
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 הכוללת שטחים בבעלות העירייה ומתוך מטרה
לקדם תכנית על פי עקרונות התכנית הכוללת של הכניסה לעיר.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יונס אקרה מאריה		יום רביעי 20 נובמבר 2024	

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1291525
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	דאבוש עמוס
עורך התכנית:	חר"ג רננה נילי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	
כתובת	דרך חברון 105 , תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30115	1	לא
30115	2	לא
30115	4	לא
30115	5	לא
30115	6	לא
30115	7	לא
30115	19	לא
30115	20	לא
30115	17	לא
30115	18	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

תכנית להתחדשות עירונית בדרך חברון פינת עין גדי ושלום יהודה, שכונת ארנונה, ירושלים. הריסה של 69 יח"ד ו-6 יחידות מסחר קיימות ובניית 313 יח"ד חדשות, תוך שדרוג המרחב הציבורי והוספת שטחי מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור.

שינוי מערך ייעודי הקרקע כלהלן:

- א. שינוי מאזור מגורים 1 ואזור מגורים מיוחד לאזור מגורים, דיור מיוחד, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.
- ג. קביעת קווי בניין מרביים לכל אחד מתאי השטח המיועדים לבנייה.
- ד. קביעת הוראות בדבר הריסת בניינים וגדרות.
- ה. קביעת הוראות בדבר עצים לעקירה.
- ו. קביעת הוראות בדבר הוצאת היתרי בניה.
- ז. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית.
- ח. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה להולכי רגל.
- ט. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

י. קביעת הוראות מיוחדות בדבר הפרשת שטחים מבונים לצרכי ציבור.
יא. קביעת הוראות לעניין קווי בניין.
יב. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עירייה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1291525 – רח' דרך חברון/עין גדי/שלום יהודה, תלפיות כללי - מדובר בתכנית תכנית להתחדשות עירונית בדרך חברון פינת עין גדי ושלום יהודה, שכונת ארנונה, ירושלים. הריסה של 69 יח"ד ו 6- יחידות מסחר קיימות ובניית 313 יח"ד חדשות, תוך שדרוג המרחב הציבורי והוספת שטחי מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור. התכנית חלה על החלקות הבאות: גוש מוסדר 30115 – חלק מחלקות 1-2,4-7,17-20. יש להוסיף לתקנון: יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון בכל הנוגע למגרש התלת ממדי: - תא שטח x כולל מגרש תלת ממדי מספר , בהתאם לסימון בתשריט התכנית	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה למגורים/חניון/תעסוקה/תיירות/תחבורה (לבחור לפי העניין) ויותר בו השימושים עבור....

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

איחוד וחלוקה:

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

- במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו". - במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה.

- יש להשמיט את סעיף 2 בפרק זה מהתקנון - 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.

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

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

תלת ממד:

- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תאי שטח מס' x כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב.
- תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (z_1, z_2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי.

רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח אלא 'שטח היטל מגרש תלת מימדי' היחושב כמ"ר.

במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב כמ"ק, יש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב.

בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע.

יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב.

תנאים בהליך הרישוי:

- תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התצ"ר והתמ"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. במידה וישנם תאי שטח להפקעה יש לציין תחת סעיף זה אלו תאי שטח יופקעו, במידה וכל הרישום יעשה באמצעות איחוד וחלוקה אין להכניס סעיף הפקעה לתקנון. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30115 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקות 1-2,4-7,17-20. - בחלקות 1-2,4-7,17-20 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1518/2020 הכשרה לרישום מתאריך 04/2023. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות בהתאם לתצ"ר 1518/2020: - יש לדייק את הקו הכחול שישב בדיוק על קווי הגבול בין נק' d3 עד לנק' d10 מהתצ"ר. - יש לדייק את הקו הכחול שישב בדיוק על קווי הגבול בין נק' 22 עד לנק' 9066 ומנק' 9066 עד לנק' d21. - בחלק הצפוני של תא שטח 6 קיים יעוד דרך שנקבע בתכנית 1721א, יש לסמן ביטול דרך בתשריט המוצע. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
	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
מחלקת תועלות ציבוריות	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
התוכנית כוללת שטח למבנים וצרכי ציבור ושטח ציבורי פתוח בבעלות עירונית "כיכר עירונית" על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר קידום תכנית חדשה , החלפת ייעודי הקרקע במתחם ותכנון שיוביל למימוש התכנית. 2. ההצטרפות הוועדה אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות. 3. תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	בוחן תב"ע	יום רביעי 20 במרץ 2024	

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1300995
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עדן ייזום וביצוע מפעלים א.מ
עורך התכנית:	לדיז'נסקי אנה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	26/09/2024
כתובת	ניסים בכר 42, נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30045	61	כן

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

שינוי קוי בניין לתוספת מרפסות זיז, ללא שינוי ייעוד
1. קביעת קווי בניין מרביים חדשים עבור מרפסות.
2. קביעת הוראות בגין שימור חזיתות
3. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלבויות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
יעוד עפ"י תוכנית (3839)	14	156.46	100		אין שינוי בשטחים המאושרים. התוספת הינה למרפסות בלבד.
סה"כ	14	156.46	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה היסטורי, כיום הינו בן קומה בודדת בחלקו הצפוני ושתי קומות בחלקו הדרומי. ע"פ היתר מס' 2021/0539.00 ניתן להוסיף על המבנה 3 קומות בחלקו הצפוני ו-2 בחלקו הדרומי (גובה סופי של 4 קומות בכל המבנה) + קומת גג.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מאושרת בתוקף: 3839 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים מיוחד					
תכניות קודמות בשטח התכנית: אין					
היתרים:					
ע"פ היתר מס' 2021/0539.00 ניתן להוסיף על המבנה 3 קומות בחלקו הצפוני ו-2 בחלקו הדרומי (גובה סופי					

של 4 קומות בכל המבנה) + קומת גג.			
עבירות בניה: 2019/7992.00 -נפתח תיק פיקוח. מהות העבירה: חריגה מתקנה ט"ז			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורי שימור סטטוטורי: אינו מוגדר לשימור רשימת שימור: אינו מופיע ברשימת השימור אבל נושא בפועל ערכים לשימור מבנה היסטורי: כן. שנת בניה: 1897-1900 לערך			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר – איזור מגורים עירוני א. התייחסות לתכנית הבנייה אזור מגורים לשימור לפי תוכנית מפורטת ב. תכנית שכונתית: בהתאם למצב המאושר תקן חנייה עירוני: תקן חניה גבוה על פי 5166 ב 1:2 ליח"ד מעל 95 מ"ר			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1300995 – רח' ניסים בכר 42, נחלת אחים כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי בקווי הבניין לתוספת מרפסות זיז. התכנית חלה על חלקה 61 בגוש 30045, מדובר בגוש שומה, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 5 יש לתקן את שטח גודל מגרש ל154 מ"ר בהתאם לשטח הרשום

בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 61 קיימת תצ"ר רשומה מס' אליפסה 392/1935. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
סדר יום ועדת שימור תאריך 29/10/2024 - כז תשרי תשפ"ה סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 2024/12 מספר תיק 6288 נתונים כלליים כתובת ניסים בכר 42, נחלאות שם המבקש אנה לידז'ינסקי סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 1300995 סמכות מחוזית	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

איש קשר במחלקת השימור	
אדריכל שחר פוני	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30045	
61	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה : שינוי בקווי הבניין לשם התקנת מרפסות זיז	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	
אינו מוגדר לשימור	
רשימת שימור	
אינו מופיע ברשימת השימור אבל נושא בפועל ערכים לשימור	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה : 1897-1900 לערך	
התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום : 17.1.24	
מצב מוצע : שינוי קווי הבניין. התקנת מרפסות בחזית המערבית והצפונית של המבנה :	
חזית מערבית : עמודת מרפסות אחת בקומה א', ב', ג' (3 מרפסות) + 2 מרפסות בקומת הגג.	
חזית צפונית : 2 עמודות מרפסות בקומה א', ב', ג' (סה"כ 6 מרפסות)	
מצב קיים : המבנה ממוקם בגבולה המערבי של שכונת נווה שלום : שכונה שהוקמה ע"י עולי פרס, בשנת 1897, בעקבות הצפיפות והעדר מגרשים נוספים בשכונת שבת צדק.	
המבנה כיום הינו בן קומה בודדת בחלקו הצפוני ושתי קומות בחלקו הדרומי. ע"פ היתר מס' 2021/0539.00 ניתן להוסיף על המבנה 3 קומות בחלקו הצפוני ו-2 בחלקו הדרומי (גובה סופי של 4 קומות בכל המבנה) + קומת גג.	
תכנית מאושרת בתוקף : 3839 ייעוד בתב"ע בתוקף : מגורים מיוחד	
תכניות קודמות בשטח התכנית : אין	
היתרים : ע"פ היתר מס' 2021/0539.00 ניתן להוסיף על המבנה 3 קומות בחלקו הצפוני ו-2 בחלקו הדרומי (גובה סופי של 4 קומות בכל המבנה) + קומת גג.	

מדיניות בנייה : בהתאם להיתר הקיים ועדת שימור : המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 12 : לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : 1. התקנת המרפסות המוצעות בחזיתות המבנה (להוציא בקומת הגג) לא יגרמו לפגיעה ב"שפה האדריכלית" של המבנה עצמו ושל השכונה בכלל או בערכי שימור אחרים. 2. המרפסות המוצעות בחזית המערבית, במפלס קומת הגג, זרות באופן ניכר לשפה העיצובית של מרפסות זיזיות בשכונה זו ובחלונות קוקיה בכלל. על כן, יש לעדכן את נספח הבינוי כך שלא יכלול את המרפסות המוצעות בחזית המערבית בקומת הגג. ניתן לאשר את שאר השינויים המוצעים הנוגעים להתקנת יתר המרפסות. תנאים נוספים לקבלת היתר בניה : א. יש לעמוד בכל הוראות השימור ותנאי סטייה ניכרת החלים במסגרת תב"ע בתוקף. ב. לא תותר הריסת החלקים שישומרו במסגרת התכנית החדשה בהתאם למפורט לעיל, כולל : סוג האבן, העיבוד והסיתות, פתחים, תבליטים, כתובות, חומרי מליטה וכיחול, מסגרות סורגים, גדרות ושערים ופרטי נגרות ועוד. תנאים שיירשמו בהיתר הבניה : 1. אופי סיתות ועיבוד אבן, גוון, חומריות, מרקם וגווני טיח וחומרי גמר אחרים הנוגעים להתקנת המרפסות יתואמו ויאושרו ע"י מח' השימור לפני ביצועם באתר. 2. לא תותר הריסת/פירוק והרכבת אלמנטים המיועדים לשימור לרבות חזיתות, פתחים, פרטי בנין, מסגרות, נגרות ונפחות מקוריים ללא תיאום ואישור מח' שימור. 3. כל סטייה ממסמכי התכנית מחייבת תיאום ואישור מח' השימור. החלטת הוועדה מתאריך 29.10.24 לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : 1. התקנת המרפסות המוצעות בחזיתות המבנה (להוציא בקומת הגג) לא יגרמו לפגיעה ב"שפה האדריכלית" של המבנה עצמו ושל השכונה בכלל או בערכי שימור אחרים. 2. המרפסות המוצעות בחזית המערבית, במפלס קומת הגג, זרות באופן ניכר לשפה העיצובית של מרפסות זיזיות בשכונה זו ובחלונות קוקיה בכלל. מדובר על שתי יחידות בלבד. לאחת מהן מרפסת צפונית מקובלת. לאור האמור תאושר מרפסת לדירה אחרונה דרומית בלבד. תנאים נוספים לקבלת היתר בניה : א. יש לעמוד בכל הוראות השימור ותנאי סטייה ניכרת החלים במסגרת תב"ע בתוקף. ב. לא תותר הריסת החלקים שישומרו במסגרת התכנית החדשה בהתאם למפורט לעיל, כולל : סוג האבן, העיבוד והסיתות, פתחים, תבליטים, כתובות, חומרי מליטה וכיחול, מסגרות סורגים, גדרות ושערים ופרטי נגרות ועוד.	

תנאים שיירשמו בהיתר הבניה :	
1. אופי סיתות ועיבוד אבן, גוון, חומריות, מרקם וגווני טיח וחומרי גמר אחרים הנוגעים להתקנת המרפסות יתואמו ויאושרו ע"י מח' השימור לפני ביצועם באתר.	
2. לא תותר הריסת/פירוק והרכבת אלמנטים המיועדים לשימור לרבות חזיתות, פתחים, פרטי בנין, מסגרות, נגרות ונפחות מקוריים ללא תיאום ואישור מח' שימור.	
3. כל סטייה ממסמכי התכנית מחייבת תיאום ואישור מח' השימור.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	יתר המרפסות המוצעות מתאימות לסביבה הקיימת	המרפסות המוצעות בחזית המערבית, במפלס קומת הגג, זרות באופן ניכר לשפה העיצובית של מרפסות זיזיות בשכונה זו ובחלונות קוקיה בכלל. מרפסות זיזיות הפונות לסמטה מצפון – נמצאות במרחק של כשני מטר מקו בניין במגרש מצרני.
כלכלת היישוב/הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המקומית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. התקנת המרפסות המוצעות בחזית המבנה הפונה לכיוון רחוב ניסים בכר(להוציא בקומת הגג) לא תגרום לפגיעה בשפה האדריכלית של המבנה עצמו ושל השכונה בכלל או בערכי שימור אחרים. לכן ניתן לאשר. בחזית הצפונית מוצעות שתי עמודות של מרפסות זיזיות. ניתן לאשר את העמודה השמאלית, אשר פונה כלפי מפתח זכות הדרך עם זאת אין להוציא עמודות מרפסות הימנית בחזית זו, כלפי הסמטה מצפון היות ומדובר בסמטה של כשני מטר ואין זה נכון להוציא מרפסות זיזיות מעבר לקווי בניין מאושרים.
2. המרפסות המוצעות בחזית המערבית, במפלס קומת הגג, זרות באופן ניכר לשפה העיצובית של מרפסות זיזיות בשכונה זו ובחלונות קוקיה בכלל. יש לבטלן ולעדכן את נספח הבינוי בהתאם.
3. 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.
4. 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 לשימור 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.

5. תנאים נוספים לקבלת היתר בניה:

א. יש לעמוד בכל הוראות השימור ותנאי סטייה ניכרת החלים במסגרת תב"ע בתוקף.

ב. לא תותר הריסת החלקים שישומרו במסגרת התכנית החדשה בהתאם למפורט לעיל, כולל: סוג האבן, העיבוד והסיתות, פתחים, תבליטים, כתובות, חומרי מליטה וכיחול, מסגרות סורגים, גדרות ושערים ופרטי נגרות ועוד.

6. תנאים שיישרשו בהיתר הבניה: אופי סיתות ועיבוד אבן, גוון, חומריות, מרקם וגוויי טיח וחומרי גמר אחרים הנוגעים להתקנת המרפסות יתואמו ויאשרו ע"י מח' השימור לפני ביצועם באתר.

7. כל סטייה ממסמכי התכנית מחייבת תיאום ואישור מח' השימור.

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

9. מחלקת מידע תכנוני- יש לתקן בתקנון: בטבלה שבס' 5 יש לתקן את שטח גודל מגרש ל154 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין.

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

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

12. לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות החלות בשטח

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

14. 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 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:

15. יש לסמן בנספח הבינוי להריסה פתחים של חלונות והפיכתם לדלתות גישה למרפסות.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אנה מרום	אדריכלית	7.11.24	

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1276328
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	מ.ק איסלנד מקסיקו בע"מ
עורך התכנית :	לזרוביץ נוי
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	27.5.24
כתובת	איסלנד 22 , קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30435	32	כן
30436	60	כן
30435	87	לא
30436	57	כן
30436	31	לא
30436	4	כן
30436	67	כן
30436	2	כן
30436	42	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות __15__ תשריט 13

התכנית מציעה הריסה של 5 מבני מגורים ומבנה חום המשמש כבית כנסת והקמת 5 מבני מגורים ושטח למבני ציבור כדלהלן: 1. שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור, מגורים ב, מגורים ג, מגורים מיוחד, שצ"פ, שביל להולכי רגל, ודרך למגורים ד, מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח. 2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים 3. קביעת שטחי בניה למגורים בסך 89,584 מ"ר מתוכם 2,515 מ"ר מסחר 1,830 מ"ר תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור בסך מתוכם 2,095 מ"ר עיקרי ו- 400 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. 4. קביעת שטח בניה למבנים ומוסדות ציבור בסך 2000 מ"ר מתוכם 1,400 מ"ר עיקרי ו- 600 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת 5. תוספת 530 יח"ד חדשות ל- 137 יח"ד קיימות (סה"כ 667 יח"ד) מכפיל של 4.86, צפיפות 90 ח"ד/דונם נטו, צפיפות ברוטו 50 יח"ד/דונם ברוטו. שטח ממוצע ליחידת דיור (עיקרי+ ממ"ד 12 מ"ר ברוטו)- 95 מ"ר. 6. קביעת מספר קומות ל- 42 קומות מעל הכניסה הקובעת עבור שני מגדלים בתא שטח 141 ושני מגדלים בתא שטח 142, ובנין של 10 קומות בתא שטח 143. 7. קביעת תא שטח ביעוד שצ"פ בסך 4,185 מ"ר 8. קביעת תא שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בסך 1,147.4 מ"ר 9. קביעת קווי בניין חדשים 10. קביעת הוראות בינוי ופיתוח

11. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים
12. קביעת תנאים למתן תעודת גמר
13. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים
14. קביעת הוראות לרישום תלת מימד

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבית מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
261% בניה	3,000	9.05	1,147		מבנים ומוסדות ציבור
1218% בניה מתוכם: 2,515 מ"ר מסחר 1,830 מ"ר תעסוקה 2,495 מ"ר שטח למבני ציבור בהפרשה מבונה	89,584	57.96	7,350	667	מגורים ד'
		33	4,185		שטח ציבורי פתוח
		100		667	סה"כ

תיאור המצב הקיים

בשטח התכנית 5 מבני מתוכם 4 מבני, שלושה על רחוב איסלנד ואחד על רחוב מקסיקו. בנוסף, התכנית כוללת מבנה מגורים, מבנה ציבורי המשמש כבית כנסת, מעבר ציבורי המחובר בין רחוב מקסיקו לאיסלנד

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

מתאר 62
 1035 פתוח שטח למג', ב"צ, דרכים, שפ"צ, תקון גבולות - התכנית אושרה ב 1964. ייעוד קרקע מגורים 1 / מגורים 5 ושטח לבניינים ציבוריים.
 5/09/02 שכון צבורי 1289/42 - תשרץ. התכנית אושרה ב 1973 .
 4281 קביעת מתכנות בנוי לתוספת בניה (רח' איסלנד). התכנית אושרה ב 1992
 2011 - יעוד שטח לגן ילדים (רח' איסלנד). התכנית אושרה ב 1975
 2561 - הפיכת שפ"צ למגורים (רח' דהומי). התכנית אושרה ב 1982
 14383 - הרחבת יח"ד קיימות ברח' איסלנד 22 קרחת מנחם. התכנית אושרה ב 2013
 12406 - תוכנית לשינוי קו בניין מיצוי זכויות קיימות. התכנית אושרה ב 2008.
 5650 - קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבות דיור. התכנית אושרה ב 2005.

היתרים:
 איסלנד 16:

1998/0375.03 - תוספת בניה לדירות.
 1998/0375.08 - תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
 1998/0375.09 - תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

10.0375/1998- ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו	
1.0375/1998- תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	
12.0375/1998- תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	
13.0375/1998 - תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, פרגולה	
14.0375/1998- תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו	
איסלנד 18 :	
2017/0829.00 -תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	
2017/0829.01 -בניה / הרחבה לבניין קיים	
2001/0107.03 - בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	
2023/0105.00 - מרפסת, תוספת בניה על גג בניין מגורים	
מקסיקו 4 :	
2008/0412.03 -בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	
2012/0229.00 -תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	
2008/0412.01 חידוש היתר	
1980/1005.06 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	
2008/0412.00 תוספת בניה לדירות	
1980/1005.09 מדרגות הופק-הוצא היתר בניה	
1980/1005.08 תוספת בניה לדירות	
1980/1005.07 חידוש היתר	
1980/1005.05 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	
1980/1005.04 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	
1980/1005.03 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	
איסלנד 20	
2004/0235.09 שינויים ללא תוספת שטחים	
2004/0235.08 בנית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד	
2004/0235.07 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	
2004/0235.06 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	
2004/0235.05 בנית מחסן/מחסנים	
2004/0235.04 חידוש היתר	
2004/0235.03 בנית מחסן/מחסנים	
2004/0235.02 תוספת בניה לדירות	
2004/0235.01 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	
2004/0235.00 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	
איסלנד 22 :	
2016/0058.08 בניית מרפסת	
2016/0058.07 תוספת בניה / הרחבה לבניין	
2016/0058.06 ממ"ד, תוכנית שינויים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	
2016/0058.05 בנית מחסן/מחסנים, תוכנית שינויים	
2016/0058.04 בניית מרפסת, ממ"ד	
1982/0560.10 30/01/2018	
2016/0058.03 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	
2016/0058.02 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	
2016/0058.01 בנית מחסן/מחסנים	
2016/0058.00 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	
2010/0554.02 תוספת בניה / הרחבה לבניין	
2010/0554.01 הופק-הוצא היתר בניה	
2010/0554.00 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	
2006/0838.01 תוספת בניה לדירות	

2006/0838.00	שינוי שם בהיתר
2001/0207.09	תוספת בניה לדירות
2001/0207.05	בניית מרפסת
2001/0207.04	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
2001/0207.03	בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר
1982/0560.09	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
1982/0560.07	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
1982/0560.06	הופק-הוצא היתר בניה
1982/0560.05	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
1982/0560.04	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
1982/0560.02	תוכנית שינויים

עבירות בניה :
ישנם מספר עבירות בניה בשטח

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

לא קיימים מבנים לשימור

התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות

- ג. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים
ד. התייחסות לתכנית הבנייה- עד 6 קומות
ה. תכנית שכונתית- תכנית אב יובלים גנים (30008), "פרויקטים מיוחדים" פרויקט 0 וחלק מפרויקט N.
ו. תקן חנייה עירוני- בינוני

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

אזור פיתוח עירוני- מוטה תחץ

התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית

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	7.6 דונם	4.18 דונם	
מבני ציבור	אשכול מעון, 6 גני ילדים, 11 כיתות בית ספר יסודי, 11 כיתות בית ספר על יסודי, שטח עבור צרכי תרבות/חברה/דת	1.147 דונם שטח+ 2,495 מ"ר מירבי מעל הקרקע בהפרשה מבונה	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל

לא התקבל	חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
הערות המחלקה לתכנית 1276328 – התחדשות עירונית רח' איסלנד/מקסיקו . הערות לתכנון 6. נבקש לערוך שינויים בתכנון המוצע ליצירת מרחב הליכתי ונגיש, תוך תוספת מעברי הולכי רגל ורוכבי אופנים מרחוב איסלנד לרחובות הנרייטה סאלד ולמקסיקו, כמפורט להלן: 7. יש להציג בנספח פיתוח נופי קישוריות במפלסי הפיתוח ושבילי הליכה ורכיבה המתחברים מרחוב איסלנד דרך השצ"פ המוצע בתכנית זו והשצ"פ המוצע בתכנית הגובלת מצפון (תכנית מס' 879577), ליצירת חיבור מהשכונה לכיוון תחנת הרק"ל על רחוב הנרייטה סאלד. 8. יש להציג בנספח פיתוח נופי קישוריות בין מבנה החינוך המוצע למתחם מוסדות החינוך ממערב. 9. נבקש להקצות שטח לשביל מצפון לתא שטח 142, לפיצוי על אובדן השביל בגוש/חלקה 30436/31 וכתוספת קישוריות להליכה בין רח' איסלנד ומקסיקו. 10. נבקש להקצות שטח לשביל בגבול הדרומי של התכנית, על מנת להרחיב את מעבר הולכי הרגל בממשק עם תכנית 885392 המאושרת מדרום, ליצירת שביל נגיש נוסף מאיסלנד לכיוון רח' מקסיקו ולפארק עמק האסבסטונים ממזרח לשטח התכנית. יש לתקן את תשריט מצב מאושר ולהציג בו את תכנית 885392. 11. נבקש לבחון מול תכנית אב לתחבורה אם נדרש שינוי יעוד קרקע ממגורים לדרך בגבול המזרחי של התכנית, וזאת לצורך הרחבת רחוב מקסיקו עבור התוית שביל אופניים לאורכו. 12. תנועה וחניה 13. התכנית המוצעת כוללת חניון ובו 900 כ"ר, בעוד במצב הקיים אין חניות למבנים בתחום התכנית. נבקש לצמצם את תקן החניה ככל הניתן לאור צמידות התכנית לציר הרק"ל. 14. נספח התנועה מציג מבנה חינוך בפינה הדרום-מזרחית של התכנית, בעוד נספח הבינוי מציג את מבנה החינוך במערב התכנית. נבקש לעדכן את נספח התנועה בהתאם לתכנון העדכני. 15. התכנית מציעה תכנון תלת מימדי לשטחי חניה נרחבים מתחת לשטחי השצ"פ. לאור גודל התכנית, אנו סבורים כי אין זה נכון לתכנן שצ"פ מעל לבינוי בתת הקרקע, וכי מוטב להשאיר את שטח השצ"פ כקרקע טבעית, לטובת התפתחות עצים בוגרים ויצירת מרחב ציבורי איכותי. נבקש להציג חלופת תכנון אשר משאירה את תחום השצ"פ ללא שטחים בנויים בתת הקרקע. 16. נבקש לכלול בתחום החניון שטחים לחניית אופניים. 17. בנספח הבינוי ישנם שני חתכים לרוחב המגדלים המוצעים. נבקש להציג חתכים נוספים לאורך ולרוחב שטח התכנית, המציגים את החיבור לרחובות הסובבים ולמבנים המתוכננים הסמוכים. 18. סקר עצים: 19. בסקר העצים נסקרו 85 עצים בוגרים בתחום התכנית. על פי הסקר מרבית העצים הבוגרים בתחום התכנית מוגדרים כבעלי ערכיות בינונית או גבוהה. מתוכם, 50 עצים מיועדים לעקירה. 20. נבקש להציג את סטטוס העצים על רקע התכנון המוצע. 21. נבקש כי קו הבינוי התת קרקעי יוסט כך שישמר מרחק של 3 מ' מגזעי עצים המיועדים לשימור לאורך הרחובות איסלנד ומקסיקו. 22. נבקש כי עצים בוגרים שאינם עצים ממין פולש, בתחום השצ"פ המוצע, בתחום השטח למבנה ציבור ובשטחים ללא בינוי בתת הקרקע יסומנו לשימור ולא ייכרתו. נבקש להציג תכנית פיתוח נופי אשר מאפשרת שימור ושילוב שלהם בפיתוח המוצע. 23. בקשה להגשת מסמכים כתנאי להפקדה	המחלקה לאיכות הסביבה

24. שטח התכנית כ-12 דונם. יש להשלים נספח ניהול נגר עילי על פי הנחיות תמ"א 1. 25. יש להשלים מסמך סביבתי הבוחן השפעות סביבתיות – רעש וזיהום אוויר – כתוצאה מהגברות תנועה ברחובות המובילים לחניון, לאישור הרשות לאיכות הסביבה. 26. יש להשלים בחינה מיקרו אקלימית לתכנית: בחינת מטרדי רוח לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה מיוני 2024 והצללה לפי תקן בניה ירוקה. הדוח יועבר לאישור הרשות כתנאי להפקדת התכנית. 27. כמו כן נבקש לצרף הדמיות לתכנון המוצע ואופן השתלבותו בתכניות המקודמות בסביבה, מנקודות מבט ברחובות הסובבים ומכיוון שכונת עין כרם ונקודות נוספות לשיקול דעת אגף תכנון ואדריכל העיר. 28. הערות להוראות התכנית 29. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים או בקומה טכנית. 30. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. 31. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה. 32. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר. 33. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף/החניון, בקומה טכנית או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 34. על מנת למנוע מטרדי רעש, ריחות וכו', המחלקה מבקשת שתיקבע בהוראות התכנית הדרישה להקצות בחניון המוצע בתכנית, שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכניות, אצירת אשפה, מחזור וכו'. 35. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחוייבו בעמידה בציון 4 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281. 36. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה ב, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה c. 37. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשחיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו', בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 38. לא תותר הקמה של חדר שנאים 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. 39. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל חדר שנאים יהיה הצגת היתר הקמה/ היתר סוג, כולל הצגת מרחקי בטיחות קרינה בתכנית הבינוי המפורטת (תנוחה וחתכים) ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך. 40. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מעל גג החניון יובטח מילוי אדמה גננית וצמיחת עצים בוגרים באזורי גינון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי בהליך הרישוי. נטיעות מעל שימוש בתת הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה. 41. לאחר השלמת המסמכים הנדרשים בסעיף 3 לעיל, ייתכן כי יעלו הערות נוספות לתכנון המוצע או שתידרש הטמעת הוראות נוספות בהוראות התכנית בהיבטים סביבתיים.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
	אגף רישוי

התכנית חלה על החלקות הבאות : גוש 30435 – חלקה 32 וחלק מחלקה 87. גוש 30436 – חלקות 2,4,57,60,67-68 וחלק מחלקות 31,42. מדובר בגושים מוסדרים – חלקה 35 בגוש 30435 וחלקות 2,4,67-68 בגוש 30436 רשומות כבית משותף. יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון בכל הנוגע למגרש התלת ממדי : - יש להשמיט בס' 4.3.1 את הפסקה הנוגעת למגרש התלת ממד היות וכבר מצוינת בס' 4.3.1 ד.4.3.1 לפרק זה ואין צורך בכפילות. - בס' 4.3.1 ד יש להכניס את הפסקה הבאה במקום הפסקה הראשית : "תאי שטח 671,672 כוללים מגרשי תלת ממדים מספר a672,a671 , בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה למגורים/חניון/תעסוקה/תיירות/תחבורה (לבחור לפי העניין)" - יש להשמיט בס' 4.3.1 ד את סעיף 3 בנוגע לסטייה של שני מטר אשר תוכנס כחלק מפרק 6 בהתאם למפורט בהמשך. אין לכלול תחת יעוד מגורים הוראות רישום תלת ממד היות והרישום במגרשים אלו יהיה באמצעות רישום בית משותף וזאת בהתאם לסעיף 14 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. 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! תלת ממד : - התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תאי שטח מס' 671,672 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב. - תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה (z) בטווח של עד 2 מ' בכפוף לשמירה על נפח מגרש התלת ממד כמפורט בנספח התלת ממד. רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח אלא 'שטח היטל מגרש תלת מימדי' היחושב כמ"ר (ביחס לשטח הרשום ולא המדוד), במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב במ"ק ויש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב, בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע. יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב.	ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: גוש 30435: - בגוש 30435 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקות 32 ו-87. גוש 30436: - בגוש 30436 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקות 2,4,31,42. - בחלקות 57,60,67-68 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2124/2015 הרשומה מתאריך 11.07.2016. - יש לצרף במערכת המבא"ת קובץ parcel דיגיטלי כחלק מקבצי תשריט מוצע. - המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת 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.	
התחדשות עירונית איסלנד מקסיקו מדובר ב 115 יח"ד קיימות. ו כ 665 יח"ד מוצעות. אנו מתנגדים לתכנית המוצעת . חלק גדול מהשצ"פ משמש למעברים כך שלא נשאר שצ"פ אינטנסיבי שיספק ל 665 יח"ד חדשות.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
חוות דעת אדריכל העיר לתוכנית 101-1276328 התחדשות עירונית – מתחם איסלנד מקסיקו , ירושלים התוכנית מציעה שינוי מיעוד מגורים, שטחים פתוחים, ומבני ציבור, למגורים ד' עם שימושים מעורבים. במסגרת התוכנית מוצעת הריסתם של 6 מבני מגורים והקמת 5 מבני מגורים ומבנה ציבורי נפרד בגבהים משתנים של 40 קומות ו-10 קומות על גבי מסד בשימושים מסחריים וציבוריים. במרכז שטחה של התוכנית מוצע שצ"פ. בינוי ואדריכלות 1. על מנת ליצור תכנון מיטבי לשכונה, יש להסיט את הבינוי המוצע בתא שטח 141 , לכיוון רחוב הנרייטה סאלד ותחנת הרכבת, ולשם כך לכלול בגבולות התכנית את חלקה 31 ו חלקה 1 הסמוכות. באופן זה ניתן יהיה להגדיל את השטח למבני ציבור ואת השטחים הירוקים, כך שיהיו אפקטיביים יותר. תא שטח 141 יהיה ביעוד	אדריכל העיר

מבני ציבור/שטחים ציבוריים פתוחים, ויתקבל, יחד עם תא שטח 400. שאר השטח שיתקבל יהיה ביעוד שצ"פ, ויחובר לשטחים הפתוחים המוצעים.
2. התוכנית המצרנית 101-0879577 (אשר עמדה בתנאי הסף) חופפת בשטחה המוצע לתוכנית הנדונה (קו כחול)

בהתאם לכך, יש לערוך את התוכניות כך שהנספחים יבטאו ויתואמו באמצעות תוכנית "צל" (תוכנית עתידית או עקרונית) את הסביבה המיידית והמצרנית אשת תביא לידי ביטוי את ההתייחסות לתוכנית האב "יובלים גוננים". שטח ביעוד שביל סטטוטורי מתוכנית 101-0879577 שכל הנראה מיועד להטמעת "ציר הרכסים" נכנס לשטח התוכנית ביעוד שצ"פ ללא התייחסות של התוכנית הנדונה.

יש להטיב ולאפשר את המעבר ההמשכי הקיים והקבוע בתוכנית האב מפינת הרחוב הנרייטה סאלד - מקסיקו לרחוב איסלנד דרך תחום התוכנית.

3. העמדת תאי השטח למגורים הובילה ליצירת שטח שצ"פ בצורה לא אפקטיבית. יש לבחון העמדת מגרשי המגורים בהתאמה.
4. על המתחם לעודד חיבור לרשת ההליכה הקיימת והעתידית ובהתאם לכך לאפשר מעבר ציבורי וחצייה אנכית דרך המתחם מרחוב מקסיקו לרחוב איסלנד עם אמצעים מכניים.

מסחר ושטחים ציבוריים :

5. בדומה למתוכנן במבנים המצרניים לרחוב מקסיקו, תובטח גם הגישה לשטחים מסחריים וכניסות למגורים בבניינים A ו-B מרחוב איסלנד ומכיוון השצ"פ המרכזי, יש לאפשר כניסות למסד התעסוקה או לשימושים הציבוריים מהקומה המסחרית, זאת על מנת להבטיח חזית פעילה לאורך הרחובות והשצ"פ.
6. יש לקבוע הוראות בתוכנית, 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 עם מפלסי השצ"פ המתוכננים.
7. יש לחלק ולתכנן את תאי השטח המיועדים למגורים כך שמירב החזיתות המתוכננות ישאפו לפנות אל הרחוב ולכיוון השצ"פ המרכזי.
8. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי. יש להשלים תיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון.
9. יקבע בהוראות התכנית כי המיקום העקרוני של שטחי המסחר בקומות הקרקע והיקף שטחי הבניה למסחר מחייבים.
10. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
11. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
12. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר

תנועה

13. פרט למרכז האשפה המתוכנן בתת הקרקע יש לקבוע גם מקום עבור חצר משק עבור פריקה וטעינה למסחר, לתעסוקה ולמגורים
14. יש לבטל את כניסת הרכבים מרחוב איסלנד ולהקצות כניסה ויציאת כלי ממנועים מתת הקרקע בלעדית מרחוב מקסיקו.
15. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.
16. יש לקבוע בתקנון התוכנית הוראות לגבי חיבור לשבילי אופניים קיימים ומתקנים לחניית אופניים לציבור ולדיירי המתחם.

פיתוח 17. התוכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס רחוב איסלנד ומקסיקו מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים. 18. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום אדריכל העיר. 19. יש לשאוף לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון, ניתן להציע כחלק ממסת הבינוי או כמשטח מגוון פתוח לשמיים, יש לבטל את הגישה החוצה את השצ"פ מרחוב איסלנד. 20. כביש החירום המוצע הפנימי אינו שכן חוצה את השצ"פ וגוזל ממנו שטח יקר. ככל ויקבעו כבישי החירום ורחבות כיבוי אש, תנאי להפקדת התוכנית יהא הצגת תכנון ומפרט לכביש המוצע לשביעות רצון אדריכל העיר. 21. יש להגביל תכנית תת"ק לטובת חילחול מי נגר. 22. 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. 23. בשטח התוכנית מצויים עצים רבים לעקירה, יש לשאוף להימנע ככל הניתן מעקירת עצים בייחוד בשטח המיועד לשצ"פ, יש לשלב את העצים הקיימים בתוכניות הפיתוח באופן מיטבי ומירבי. 24. 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 התוכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר	תשתיות 25. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות בלבד (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איורור 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. 26. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינני אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינני בו בתת הקרקע. 27. יש לציין בתכנון כי שיפוע רמפת החניה יאפשר כניסת רכב פינני אשפה. 28. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן. 29. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע 30. 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. 31. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר 32. 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. 33. למעט מקרים חריגים בהם התועלת הציבורית גדולה, לא תותר הקמת שטחים בנויים תחת שטחי שצ"פ. שטחי השצ"פ יהיו על אדמה טבעית לטובת התבססות צמחייה, יש לבטל את תכנון שטחי התעסוקה מתחת לשצ"פ הפונה לרחוב איסלנד. 34. גג מבנה המסד 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 הגג לטובת מערכות וכו'. הוראות בתוכנית 35. יש לקבוע הוראות לשלביות ביצוע להבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים. 36. על מנת להבטיח את מימוש השטחים לצורכי ציבור ואת הקמת השצ"פ יקבע בהוראות התכנית סעיפים עבור שלביות ביצוע 37. תנאי להיתר בניה ראשון יהא אישור אדריכל העיר לתוכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התוכנית בקני"מ 1:500. 38. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולאו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.	
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
פרוגרמה לצרכי ציבור ל יח"ד המוצעות : נתוני רקע לפרוגרמה יח"ד / נפשות סהכ יח"ד 667 גודל ממוצע למשק בית 3.8 אוכלוסיי ה בתכנית 2,534 גודל שנתון לצרכי חינוך 2.2 מספר ילדים לשנתון 55 צרכי הציבור הנגזרים מהתכנית להלן : • אשכול מעון יום בן 3 כ יתות • 6 כיתות גני ילדים, 130 מ"ר כל כיתה ו175- מ"ר חצר צמודה לכל כיתה. • 11 כיתות בית ספר יסודי • 11 כיתות בית ספר על יסודי • שטחים עבור צרכי תרבות/חברה/קהילה/דת • 7.6 דונם שצ"פ (בחשוב של 3 מ"ר לנפש)	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

המלצת המחלקה למדיניות התכנון:

א. עיריית ירושלים והאגף לתכנון העיר, רואים חשיבות רבה בתהליכי התחדשות עירונית ובבנייה חדשה כמנוף לשיפור איכות החיים מחד, וציפוף המרקם העירוני הבנוי מאידך, תוך טיוב השטחים.

ב. על פי הערכת צוות הבקרה והפרויקטור של תכנית האב של יובלים גנים, האזור עתיד לגדול בכ - 8,000 יח"ד בעשר שנים הבאות. זאת לנוכח לתהליכי התחדשות עירונית המתרחשים באזור בכלל ובאזור רחוב זה בפרט. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו.

ג. מפרוגרמה שהוכנה לאזור במחלקת מדיניות התכנון, וכך גם בהתאם לעבודה שנעשתה על ידי צוות הפרויקטור לאזור יובלים גנים, עולה כי באזור זה של השכונה, יש צורך במענה בין היתר עבור כיתות בית ספר, מעונות יום, גני ילדים, ושטחים ציבוריים פתוחים. וזה לצד צרכים נוספים כגון, דת, רווחה, קהילה וחברה, הדורשים מענה גם כן (וחלקם צפויים לקבל מענה בתכניות נוספות בסביבה). לאור זאת כל תכנית נדרשת במתן הפרשות ציבוריות מבוטות על מנת לתת מענה לצרכי הציבור הצפויים.

ד. תכנית זו מציעה תוספת יח"ד למצב בסדר גודל של 530 יח"ד. כפי שצינו, באזור התכנית, נמצאות בהליכי תכנון מתקדמים מס' רב של תכניות לפינוי בינוי ובאזור צפויה תוספת ניכרת של יח"ד.

ה. התכנית מציעה הריסה בית כנסת קיים. בטרם הריסתו, יש למצוא פתרון עבור בית הכנסת, בתיאום עם קהילת בית כנסת ומר יצחק הנאו מנהל אגף מבני דת. במידת הצורך יינתן מבנה זמני על חשבון היום. תנאי למתן היתר הבנייה הינו מציאת פתרון עבור בית הכנסת הקיים.

ו. לאור תוספת יח"ד, זכויות הבנייה המוצעות בתכנית, ובהתאם לצרכי השכונה והאזור, נדרשות הפרשות ציבוריות להלן:

- הפרשה מבונה עבור אשכול מעון יום בן 3 כיתות בגודל 440 מ"ר ועם חצרות בגודל 305 מ"ר

- הפרשה מבונה עבור שש כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה. על השטח להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת.

- הפרשה מבונה עבור שני בתי כנסת, כל אחד בסדר גודל של כ- 350 מ"ר. מתוכם אחד עבור הקיים שנהרס ויוחזר.

א. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטחים הציבוריים המבונים מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.

ב. בנוסף להפרשות המבונות, אנו ממליצים על מנת ליצור תכנון מיטבי לשכונה, להסיט את הבינוי המוצע בתא שטח 141 לכיוון רחוב הנרי יטה סאלד ותחנת הרכבת, ולשם כך לכלול בגבולות התכנית את חלקה 31 ו חלקה 1 הסמוכות.

באופן זה ניתן יהיה להגדיל את השטח למבני ציבור ואת השטחים הירוקים, כך שיהיו אפקטיביים יותר. תא שטח 141 יהיה בייעוד מבני ציבור/שטחים ציבוריים פתוחים, ו יתקבל, יחד עם תא שטח 400 שטח למבני ציבור בגודל של לפחות 2 דונם. השטח יהיה עבור שימושים כלליים וגמישים ככל הניתן ויוגדר עבר חינוך/חברה/קהילה/ תרבות/רווחה, עם אחוזי בנייה של 240% עד 6 קומות. שאר השטח שיתקבל יהיה בייעוד שצ"פ, ויחובר לשטחים הפתוחים המוצעים.

ג. יש להכליל בגבולות את התכנית גם את חלקות 51 ו 52- הסמוכות ממערב. את חלקה 52 יש לשנות לייעוד שטחים פתוחים (כפי שהיא משמשת בפועל). את חלקה 51 יש להשאיר בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ו לאפשר בה זכויות בנייה של 240% עד 6 קומות, כך שבעתיד יהיה ניתן לנצל את השטח באופן מיטבי, ואף לחברו לשטח המוצע בתכנית זו.

ד. יש לייצר רצף הליכתי, המשכי, ונגיש בדגש על מכיוון תחנת הרכבת הקלה הסמוכה. בכל הקשור למעברים הציבוריים והקישוריות בתכנית, יש לתאם מול מחלקת תכנון העיר וצוות אדריכל העיר ולהטמיע בהוראות התכנית.

ה. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים

וקישוריות במתחם על מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. ו. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו, במידה ולא בוצעה התחלת בנייה מכל סוג, ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. ז. 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		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	התחדשות עירונית ובנייה על ציר רק"ל בכניסה לשכונה	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

תאריך דיון	החלטה
14/10/2024	החברות שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן כהריאל, ענת ישראל, אליעזר ראובברגר. החלטה: הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר שהוועדה המקומית תדון בתכנית, וזאת בפרק זמן של 45 יום ממועד מתן החלטה זו. כמו כן יושלמו הבדיקות הסביבתיות לתכנית וכן הצגת ההיבטים החברתיים לוועדה המקומית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

- מכפיל היח"ד המוצע בתוכנית (4.86) גבוה יחסית לשכונה ולתוכניות אחרות המקודמות באזור, ולכן יש לבחון תקן 21 לתוכנית בתיאום שמאית של הוועדה המחוזית, ולצמצם את מספר היח"ד, זכויות הבניה והקומות בהתאם.
- התוכנית המוצעת ממוקמת בסמוך לכיכר מקסיקו המהווה את הכניסה הראשית לשכונה, מעל תחנת רכבת קלה, מול פארק אסבסטונים המתחדש בימים אלו ובסמיכות למתחמי פינוי בינוי גדולים המקודמים בסמוך ומוסיפות אלפי יח"ד לשכונה, על כן יש לתכלל את כלל הנתונים התכנוניים ברמת מאקרו כולל הליכתיות וקישוריות, שצ"פים, מבני ציבור ותנועה בתיאום וייעול תכנוני עם התוכניות הסמוכות ולישמם בתחום התוכנית ברמת המאקרו כדלהלן:
- יש להראות בתוכנית צל את התוכניות להתחדשות עירונית הסמוכות לתוכנית המוצעת- תוכנית מס' 879577 מצפון, תוכנית מס' 885392 מדרום ותוכנית מס' 1072446 מעבר השני של רחוב

איסלנד.

4. יש לכלול את חלקה 31 מצפון אשר צמודה לתחנת רכבת של הקו האדום ונמצאת בתחום תוכנית מס' 879577 ולהסיט למקום את הבינוי המוצע בתא שטח 141. כך שהבינוי ישב עם דופן מסחרית על רחוב הנרייטה סולד ועל ציר רק"ל ובפנים השכונה על רחוב איסלנד לקבוע שטח למבנים ומוסדות ציבור המשכי לשב"צ המוצע לתא שטח 400 ליצירת שטח בגודל אפקטיבי להקמת מבני ציבור לטובת השכונה. - אין הגיון תכנוני ביצירת שטח ציבורי פתוח נרחב על ציר הרקל.
5. בהמשך לסעיף הקודם יש לקבוע קו בניין מערבי בתא שטח 141 מינימום 8 מ' כלפי מגרש ביעוד שב"צ בחלקה 51
6. יש לכלול את שטח 52 ממערב ולהסדיר את היעוד בו לשצ"פ בהתאם לקיים בפועל ובהתאם להמלצת הפרוייקטור .
7. בהתאם לתוכנית אב יובלים גנים ולהמלצת צוות הפרוייקטור שטח התוכנית נמצא במוקד חשוב מבחינת קישוריות והלכתיות בשכונה יש לקבוע בתוכנית מעבר מכני בין רחוב איסלנד לרחוב הנרייטה סולד מצפון בתיאום עם תוכנית מס' 879577 ובאופן המשכי למעבר מוצע לרחוב קולומביה מדרום בתיאום תוכנית מס' 1072446. יש לסמן מעבר זה בתשריט ולקבוע הוראות בהתאם בתקנון התוכנית
8. בנוסף התוכנית גובלת למעבר המאושר בתוכנית מס' 885392 ונמצא בשלב היתר בניה יש לקבוע שביל בחלק הדרומי ברוחב 2 מ' לטובת הרחבת המעבר ולהקטין תא שטח 143 בהתאם. יש לקבוע קו בניין של 3 מ' לכיוון השביל .
9. התוכנית מציעה חיבור נוסף לרחוב מקסיקו המסומן ע"י גרם מדרגות בין תא שטח 143 ו-142 בתוכנית בינוי. יש לסמן מעבר זה בתשריט בזיקת הנאה להולכי רגל ולקבוע סטיה ניכרת לכך בהוראות התוכנית
10. התוכנית מסמנת שטחי מסחר ותעסוקה לכיוון רחוב מקסיקו ממזרח ולרחוב הנרייטה סולד מצפון יש לקבוע כי חלק משטחים אלו יהיו במפלס כניסה מרחוב איסלנד לכיוון השצ"פ המוצע על מנת לעודד דופן פעילה ומתן שרות גם כלפי פנים השכונה.
11. בהמשך לסעיף הקודם יש למחוק סעיף 4.3.2 א המתיר בניה בתחום שצ"פ למסחר בהיקף 25%
12. להרחיב את זכות הדרך של רחוב מקסיקו ב-1 מ"ר בחלק המערבי ולסמן הרחבה זו בשטח התוכנית.
13. יש לקבוע מדרכות ברוחב של 3.5 מטרים ברחוב מקסיקו וברחוב איסלנד על פי המקובל בתכניות בקנה מידה כזה במטרה לשפר את המרחב הציבורי, בתיאום תושי"ה ותוכנית אב לתחבורה.
14. התוכנית מציעה הפרשה מבונה בסך 2,095 מ"ר עיקרי ו- 400 מ"ר שרות ומסמנת אותם במפלס קרקע של כניסה מרחוב איסלנד ובמפלס מתחת ללא חצרות.
15. יש לסמן הפרשה ציבורית מבונה בהתאם לחוו"ד מדיניות תכנון עבור
16. אשכול מעון יום בן 3 כיתות בגודל 440 מ"ר ועם חצרות בגודל 305 מ"ר, שש כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ'. עבור שני בתי כנסת, כל אחד בסדר גודל של כ- 350 מ"ר
17. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מייטבים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור

- כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור
18. יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים
19. התכנית מציעה הריסה בית כנסת קיים. בטרם הריסתו, יש למצוא פתרון עבור בית הכנסת, בתיאום עם קהילת בית כנסת ומר יצחק הנאו מנהל אגף מבני דת. במידת הצורך יינתן מבנה זמני על חשבון היזם. תנאי למתן היתר הבנייה הינו מציאת פתרון עבור בית הכנסת הקיים.
20. יש לסמן בתשריט ונספח בינוי עצים לשימור עקירה בהתאם לסקר עצים כמקובל
21. יש לפעול לשימור העצים בוגרים בעלי ערכיות בשולי המגרש, ולהרחיק קו בניין תת קרקעי בהתאם, בתיאום אגרונום
22. 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 התוכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר
23. בהמשך לשינויים התכנוניים הנדרשים לפי המלצה זו יש לתכנן את החניון מחדש ולבטל את הכניסה מרחוב איסלנד ותוך חפיפה מינימלית של חניון מתחת לשצ"פ מוצע
24. חניית הורדה והעלאה המסומנת במספח תנועה ברחוב איסלנד מבטלת את המדרכה במקום. יש לתאם עם תושי"ה ותוכנית אב לתחבורה.
25. קוי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי הבניין ולגבול התכנית
26. הכניסות לבניינים יוצעו בתכנון מלווה רחוב, מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת, יש לתקן את בנספח הבינוי את מפלסי הכניסה של הבניין המרכזי והדרומי בהתאם
27. דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע המאפשר נטיעות של עצים בוגרים.
28. נספח בינוי כולל 2 חתכים בלבד, יש להוסיף חזיתות לאורך הפרויקט המסבירות את הממשקים לתוכניות הסמוכות ופרוגרמות השונות בתוכנית עצמה
29. על מנת להבטיח את מימוש התוכנית יש לקבוע כי פרק זמן למימוש התוכנית יהיה 7 שנים, לתקן סעיף מימוש התוכנית בהתאם.
30. לא ניתן להמיר שטחי שרות לעיקרי יש למחוק סעיף א' בהוראות לטבלה 5
31. התוכנית מציעה בינוי בגובה חורג מכל מדיניות קיימת יש למחוק סעיף ט' בהוראות התוכנית לעניין תוספת 2 קומות נוספות עבור עיצוב אדריכלי
32. לאור מיקומה של התכנית במרחק של 300 מ"ר מתחנת רק"ל רק"ל, תקן החניה יהיה 1:1 לכל גודל דירה, וזאת במטרה לעודד את הנסיעה תחבורה ציבורית + 10 אחוז לחניית אורחים
33. לטובת עידוד שימוש בחלופות לרכב פרטי יש לקבוע כי התוכנית תציעה שטח מוגדר כחניון אופניים במידה ויהיה בתחום תת"ק שטח זה יהיה בסמוך למעתית בגודל תואם לאופניים עם לקישוריות מיטבית לרחוב.
34. יתווסף סעיף להוראות התכנית כי גם לאחר אישור התכנית יהיה ניתן לקדם היתר לבניית ממדים בהתאם לתקנון בבניין וזאת עד למועד הריסתו וביצוע התכנית.
35. 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.
36. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
37. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.
38. יש לקבוע בפרק 4 בהוראות התוכנית התייחסות למגרש התלת מימדי לפי חו"ד מחלקת מידע תכנוני
39. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.
40. יש לקבוע שלביות ביצוע בתיאום מהנדס העיר ומחלקת תכנון
41. יש לקבוע תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 שתיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.
42. כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 4 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.
43. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה b, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה c
44. תנאי להפקדה יהיה השלמת מסמך סביבתי הבוחן השפעות סביבתיות – רעש וזיהום אוויר – כתוצאה מהגברות תנועה ברחובות המובילים לחניון, לאישור הרשות לאיכות הסביבה יש להשלים בחינה מיקרו אקלימית לתכנית: בחינת מטרדי רוח לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה מיוני 2024 והצללה לפי תקן בניה ירוקה. הדוח יועבר לאישור הרשות כתנאי להפקדת התכנית.
45. יש לקבוע כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
- מסחר בתיאום מחלקת איכות סביבה
46. להוסיף הוראות לקרן תחזוקה לטווח ארוך.
47. 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
48. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
49. תנאי להפקדה קבלת חו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.
50. 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.

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1300805
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	30.7.24
עורך התכנית :	לזרוביץ נוי
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	30/07/2024
כתובת	מכסיקו 10 , קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30436	42	לא
30436	17	כן
30436	38	כן
30436	26	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 11____ תשריט 10

התכנית מציעה הריסה של 4 מבנים עם 74 יח"ד יחידות דיור ומבנה גני ילדים והקמת 4 מבני מגורים ושטח למבני ציבור

כדלהלן :

15. שינוי יעוד משב"צ, אזור מגורים מיוחד, אזור מגורים 3-4 קומות, אזור מסחרי, דרך שביל להולכי רגל לשצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור ומגורים ד
16. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים
17. קביעת שטחי בניה למגורים בסך 49,974 מ"ר מתוכם למגורים :
18. תא שטח 140 : למגורים 13,595 עיקרי ו-6,170 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, למבנים ומוסדות ציבור : 350 מ"ר עיקרי ו-150 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו-28,500 מ"ר עיקרי מתחת. למבנים ומוסדות ציבור בסך 3000 מ"ר מתוכם 1,800 מ"ר עיקרי ו-1,200 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת.
19. תא שטח 141 : למגורים 13,595 עיקרי ו-6,170 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. למסחר 240 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת
20. תא שטח 142 : למגורים 6,470 עיקרי ו-2,460 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. למסחר 620 מ"ר עיקרי ו-265 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת
21. תוספת 312 יח"ד חדשות ל-74 יח"ד קיימות (סה"כ 386 יח"ד) מכפיל של 5.22, צפיפות 82 יח"ד/דונם
22. שטח ממוצע ליחידת דיור (עיקרי + ממ"ד 12 מ"ר ברוטו) - 99 מ"ר.
23. קביעת מספר קומות ל-35 קומות עבור שני מגדלים בתא שטח 140 ו-141 ובנייה מרקמית של 10 קומות בתא שטח 142
24. קביעת שצ"פ בגודל של 1,834 מ"ר.

25. קביעת שטח למבנים ומוסדות ציבור בשטח 1,366 מ"ר
26. קביעת קווי בניין חדשים
27. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
28. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבית מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מבנים ומוסדות ציבור		1,366	17	3000	219% בניה
מגורים ד	386	4,738	59	50,190	1059% בניה מתוכם: 500 מ"ר ציבורי 1,014 מ"ר מסחר לא כולל שטחי שרות בתת"ק
שטח ציבורי פתוח		1,834	23		
סה"כ	386	7,938	100	52,974	
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית 4 מבני מגורים, מתוכם 2 מבני רכבת בני 3 קומות, ו 21 מבנים בני 4 ו 5 קומות. בנוסף, התכנית כוללת מגרש חום הכולל בתוכו 2 גני ילדים ובית כנסת אוהל מלכה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכניות כלליות שחלות על השטח:					
תב"ע 30436 מיתאר 62 לגוש 30436					
תב"ע 1035 בקרית מנחם (עיר גנים). אושר ב 1964. מגורים 1/ מגורים 5, שטחים לבנייני ציבור ושצ"פ החלק הדרומי של התוכנית על רחוב מקסיקו.					
תשרץ 5/09/02 משנת 1973 קובעת במקום מגורים מסביב לשב"צ. שצ"פ מצפון לתוכנית על רחוב מקסיקו ושביל בין קחוב איסלנד למקסיקו					
תכניות שחלות על מזרח השטח (מקסיקו 14)					
תבע 2817 תוספות בניה סטנדרטיות (רח' מקסיקו). אושר ב 1981. התכנית קובעת תוספת סטנדרטית של 26 מ"ר לכל דירה. התכנית חלה על בניין של מקסיקו 14 שנמצא בקו הכחול של התכנית.					
תכניות שחלות על דרום השטח (מקסיקו 12 ו 10)					
תבע 4282 קביעת מתכונת בנוי לתוספת בניה (מקסיקו 12). אושר ב 1992. אזור מגורים מיוחד. הגדלת שטחי הבניה המרביים ל 680 מ"ר מתוכם 137 מ"ר מרפסות ו 118 מ"ר מחסנים). מספר קומות 4.					
7673 -תוכנית להרחבת דיור שיקום שכונת- אושר ב 2003. אזור מגורים מיוחד. תוספת בניה סטנדרטית, הגדלת שטחי הבניה מירביים ל 1541 בחלקה 8 ו 1565 מ"ר בחלקה 19. מספר קומות מירבי יהיה 4 מעל קומת מחסנים.					
תכניות שחלות על מזרח השטח (מקסיקו 8)					
2561- הפיכת שפ"צ למגורים (רח' דהומי). אושר ב 1981. אזור מגורים מיוחד.					
שטח ציבורי					
היתרים:					

מקסיקו 14:

1990/0179.00 - אושר ב 1990. תוספת סטנדרטית של חדר וחצי + מרפסת, של כ 22 מ"ר סכה 1514.52 מ"ר עיקרי, 92.16 מ"ר עיקרי שאינו נחשב לזכויות בניה, 3 קומות עבור 18 יח"ד.

1982/0812.00 - אושר בתנאים ב 1982. תוספת בניה לדירות. סה"כ 416 מ"ר עיקרי ו 29 מ"ר מרפסות

מקסיקו 12:

1995/0711.00 אושר ב 1995 בתנאים. הוספת שני חדרים ומרפסות ומחסנים לארבע דירות. סה"כ 29 מ"ר שירות, 1349 מ"ר עיקרי, 25 מ"ר מרפסות, 4 קומות + קומת מרתף, 16 יח"ד.

1995/0711.02 אושר ב 2001 בתנאים. הרחבת 3 דירות ובניית מחסנים. סה"כ 21 מ"ר שירות, 61.8 מ"ר מרפסות, 1431 מ"ר עיקרי, 4 קומות, 16 יח"ד.

1995/0711.03 אושר ב 2002. תוספת מ"ר ליח"ד בשטח של 27 מ"ר, 6.3 מ"ר מרפסות, 6.51 מ"ר.

2018/0659.00 אושר ב 11.3.2019 בתנאים. תוספת בניה עבור שטחי חדרים ומרפסת. סה"כ 94 מ"ר עיקרי, 6.74 מ"ר מרפסות, 81.5 מ"ר שטח עיקרי מתחת לקרקע ו 13.7 מ"ר מרפסות.

2018/0659.01 - אושר ב 27.9.2023 בתנאים לחידוש היתר 2018/0659.00.

מקסיקו 10

2014/0832.00 - אושר בתנאים ב 2016. תוספת שטחים לפי תבע 63 7673 מ"ר עיקרי ו 29 מ"ר שירות.

2014/0832.01 - בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים. אושר בתנאים ב 21.6.2023. סה"כ 19 מ"ר מרפסות תוספת, 268 מ"ר עיקרי, 84 מ"ר שירות, 268 מ"ר מתחת לקרקע.

מקסיקו 8:

1980/0609.08 - בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים - אושר ב 22.6.2023 בתנאים. סה"כ 286 מ"ר עיקרי, תוספת 19 מ"ר מרפסות, ו 39 מ"ר שירות.

איסלנד 8 - שטחים חומים

1973/0044.02 - שינויים בבנין קיים

1973/0044.01 - הריסת מבנה קיים ובניה חדשה של בניין עבור בית כנסת

2003/0231.00 - פיתוח חצר אושר ב 2003.

2003/0231.01 פיתוח חצר בגן ילדים אושר ב 2004

2012/0333.00 - תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים. אושר בתנאים ב 2013. סה"כ 631 מ"ר עיקרי, 16.79 מ"ר לא נחשב לזכויות בניה, 2 קומות ללא קומת מרתף.

עבירות בניה:

ישנם מספר עבירות בניה בשטח התכנית

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

לא נמצאו

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

ז. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוניים

ח. התייחסות לתבנית הבנייה- עד 6 קומות במגרשים עד דונם ועד 12 קומות מעל דונם , בהתחדשות עירונית לא נקבעו הנחיות

ט. תכנית שכונתית- תכנית אב יובלים גנים (30008), אשר קובעת בחלק הדרומי של התוכנית מתחם "כתומים" המיועדים לפינוי בינוי עד 12 קומות ובחלק הצפוני מתחם מיוחד P עיקרי התכנון יצירת

מעבר צפון דרום המקשר את גן אסבסטונים ומרכז מסחרי קריית מנחם, יצירת דופן מסחרית לרחוב מקסיקו ושצ"פ בגודל 3.5 ד' במפלס רחוב איסלנד.
בהתאם להחלטות הוועדה ניתן לאשר בניה גבוהה יותר תמורת מרחב או תרומה ציבורית משמעותית י. תקן חנייה עירוני-בינוני

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
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	4,300 מ"ר	1,834 מ"ר	
מבני ציבור	3 כיתות גני ילדים 6 כתות בתי ספר יסודי 6 כיתות בתי ספר על יסודי	1,366 מ"ר + 500 מ"ר בנוי	
עתודות / אחר	שטחים עבור צרכי תרבות/ברה/קהי לה /דת		

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	הערות המחלקה לתכנון בר קיימא לתכנית 1300805 – פינוי בינוי רחוב מקסיקו 1. כללי 2. התכנית הינה תכנית לפינוי בינוי ברחוב מקסיקו, אשר כוללת הריסה של 4 מבני מגורים, שני מבני חינוך ומבנה מסחרי. במתחם מתוכננת בניית 4 מבני מגורים מעל קומת מסד מסחרית – שני מבנים בני 35 קומות ושני מבנים בני 10 קומות, מבנה ציבור ושטח שצ"פ במרכז המתחם. הבינוי התת קרקעי כולל 5 קומות תת קרקעיות לטובת חניה, שטחים תפעוליים ושטחי שירות. 3. הערות המחלקה מתייחסות לתשריט מצב מוצע במונה תדפיס מספר 9, הוראות התכנית במונה תדפיס מספר 11, נספחי בינוי ותנועה ממאי 2024. 4. תנאים להפקדה 5. נבקש להשלים כתנאי להפקדה נספח מיקרו-אקלים, וכן מסמך סביבתי לפי הנחיות

המחלקה עם התייחסות בין היתר להגדלת התנועה ברחובות הסובבים ובחינת השפעות סביבתיות על פי הצורך. 6. שטח התכנית כ-8 דונם. יש להשלים כתנאי להפקדה נספח ניהול נגר על פי הנחיות תמ"א 1 שינוי 8. 7. בהתאם לממצאי המסמכים יבחן הצורך בתוספת הוראות תכנית או שינויים במסמכי התכנית. 8. הערות לתכנון 9. המחלקה מבקשת להציג חלופת תכנון בה שטח השצ"פ נותר עם קרקע טבעית, פנוי מבינוי תת קרקעי המוצג בנספחי הבינוי והתנועה במפלס 1-. 10. המחלקה מבקשת לשמר בתכנון את שביל הולכי הרגל אשר מקשר בין רחוב איסלנד לרחוב מקסיקו. 11. הערות להוראות התכנית 12. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 13. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. 14. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. 15. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה. 16. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר. 17. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף/החניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 18. על מנת למנוע מטרדי רעש, ריחות וכו', המחלקה מבקשת לקבוע בהוראות התכנית דרישה להקצות בחניון המוצע בתכנית, שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכניות, אצירת אשפה, מחזור וכו'. 19. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי גגות מרתפים וחניונים תת קרקעיים ללא בינוי על-קרקעי יתוכננו לנשיאה של בתי גידול לעצים עם קרקע גנטית בעומק 1.5 מ'. בברכה, טלי עולמי בודקת תכניות בניין עיר	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
תאריך 11/09/2024 בודק – עמרי אדר חו"ד תוכנית מס' – 1300805 התחדשות עירונית- רחוב מקסיקו. מונה תדפיס הוראות 13 מונה תדפיס תשריט 10 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30436 חלקה 20 – העתק רישום הבתים המשותפים, בבעלות רשות הפיתוח חכירה	אגף נכסי עיריה

לפרטיים.

גוש 30436 חלקה 26 – העתק מפנקס הזכויות בבעלות רשות הפיתוח מיום 28/3/1982, חכירה לזכות עירית ירושלים תום תקופת חכירה 1/6/2040. שטח החלקה 1,770 מ"ר.

גוש 30436 חלקה 38 - העתק מפנקס הזכויות רשום בבעלות עירית ירושלים מיום 28/3/1982. שטח החלקה: 278 מ"ר.

גוש 30436 חלקה 42 – העתק מפנקס הזכויות רשום בבעלות עירית ירושלים מיום 28/3/1982. שטח החלקה: 5,136 מ"ר, בשטח התוכנית כ-96 מ"ר.

נכסים

5857 – 2 גני ילדים ובית כנסת.

5677 – שביל.

11549 – רחוב איסלנד.

שטחים

שטחים במצב מאושר - חלקה 26 בשלמות ייעוד מבני ציבור בשלמות, חלקה 38 בשלמות ייעוד שביל לפי תרש"צ 5/09/02, (מגורים ב-gis), חלקה 42 חלקי כ-96 מ"ר.

סה"כ שטחים עירוניים: כ-2,144.

שטחים עירוניים מצב מוצע לפי טבלה 3.2 – מגרש 400 1,874 מ"ר, מגרש 670 כ-535 מ"ר, מגרשים בהם הוראות רישום תלת ממדיות לא נכללות בתחשיב השטחים.

סה"כ השטח האמור להירשם על שם העיריה: 2,409 מ"ר.

הערות הנכסים

1. המגרש בייעוד בניין ציבורי הנמצא בחלקה 20 היינו בבעלות פרטים, אין להכליל אותו בשטחים הציבוריים במצב הנכנס בטבלאות איחוד וחלוקה. הפרשת השטחים הציבוריים תתבצע מהמגרשים הפרטיים האחרים או על ידי שיפוי בעלי חלקה 20.
2. מגרש 400 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור – צורת המגרש לא מקובלת על האגף הנכסים, נותר שטח (בליטה בצידו המזרחי) בה לא יהיה ניתן לעשות שימוש. יש לתכנן לשנות את מסמכי התוכנית כך שהיה ניתן לעשות שימוש מיטבי בשטח הציבורי.
3. יש להגיש טבלת איחוד חלוקה.
4. בשטח התוכנית 2 גני ילדים המיועדים להריסה – יש לקבל אישור המחלקה לפיתוח אסטרטגי – אלעד גונן. לתמורה עבור גנים אלו.
5. לאור תוספות יחידות הדיור הגדולה יש לקבל חו"ד מחלקת מדניות התכנון להיקף ההפרשות ושטחי הציבור הנדרשים בתוכנית.
6. יש לקבל אישור תושייה לביטול שטח הדרך ושביל הגישה מרחוב מקסיקו.
7. סעיף 4.2.1 שימושים - יש למחוק השימוש לחניון המשמש את מבני המגורים בתת הקרקע של מגרש 400 תותר רק חניה לטובת השטחים הציבוריים.
8. החניה בתת הקרקע במגרש בייעוד מבני ציבור יופרד מהחניה בתת הקרקע המשמשת את מגרשי המגורים כולל כניסה נפרדת.
9. סעיף 4.3.1 שימושים – למחוק תת סעיף 2 חניות ושטחי שירות למבני המגורים תתור רק במגרשים התלת ממדים.
10. בסעיף 6.1.2 תת סעיף 2 חדרי שנאים למגרשי המגורים ישולבו בבניו בתוך מגרשי המגורים. יש להראות את מיקומם בנספח הבינוי. תת סעיף 3 לא תותר בנייה של חדרי שנאים בשצ"פים ובשטחים פתוחים.
11. יש להוסיף סעיפי רישום:

הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור

הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.

סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן:

תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'.... בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

1. 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-170 _____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

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

3. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.

איחוד ו/או חלוקה

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.

בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל _____ בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי קהילה ורווחה בלבד. את בהתאם להוראות סעיף 4.1.

יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:

הפקעה

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

תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

12. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר
13. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
14. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:

ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

15. חניה בתת הקרקע בתחום חלקה תלת ממדית 16. כל היתר בניה יכלול גם את החניונים התת קרקעיים שמשרתים את אותו מבנה. 17. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת הקניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם ל הוראות כל דין. 18. מתן אפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי, כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה, באופן שניתן יהיה לרשום הצמדת חניות הנדרשות לפי תקן החניה ובכפוף לכל הדרישות והאישורים הנדרשים לפי כל דין. 19. תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה. 20. היתר הבניה לחניון התת קרקעי מתחת לשטחי הציבור למיניהם ייקח בחשבון את הצורך בביצוע שטח ציבורי מעליו. 21. בניית החניון תיעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע כיכר עירונית מעליו. 22. מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטיים ובאישור מהנדס העיר/ מהנדס הועדה המקומית. 23. תכנון חניון תת קרקעי שמעליו מתוכנן כיכר עירונית ושצ"פ ילווה באדריכל נוף שיאשר שעומק האדמה מעל גג החניון מאפשרת שתילת עצים מעליו בהתאם לתכנון הפיתוח	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1300805 - רח' מכסיקו 8,10,12,14, קרית מנחם כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת ארבעה מתחמי התחדשות עירונית והקמה של מבני מגורים חדשים ומבני ציבור. התכנית חלה על חלקות 17-21, 26, 38 וחלק מחלקה 42 בגוש 30436, מדובר בגוש מוסדר וחלקות 17-21 רשומות כבית משותף. יש לתקן בתקנון: - בס' 1.4 יש לסמן כי התכנית כן כוללות הוראות רישום תלת ממד. יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון בכל הנוגע למגרש התלת ממדי: - תא שטח x כולל מגרש תלת ממדי מספר x, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה למגורים/חניון/תעסוקה/תיירות/תחבורה (לבחור לפי העניין) ויותר בו השימושים עבור אין לכלול תחת יעוד מגורים הוראות רישום תלת ממד היות והרישום במגרשים אלו יהיה באמצעות רישום בית משותף וזאת בהתאם לסעיף 14 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש להשמיט את ס' 6.11 וס' 6.12 לתקנון ובמקומם 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 יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. - במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. - במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! תלת ממד : - התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תאי שטח מס' x כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב. - תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה (z) בטווח של עד 2 מ' בכפוף לשמירה על נפח מגרש התלת ממד כמפורט בנספח התלת ממד. רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח אלא 'שטח היטל מגרש תלת מימדי' היחושב כמ"ר, במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב כמ"ק ויש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב, בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרשי הראשי ממנו הוא נגרע. יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב. תנאים בהליך הרישוי : - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. הפקעות לצרכי ציבור - השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתאי שטח x יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. 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. במידה וישנם תאי שטח להפקעה יש לציין תחת סעיף זה אלו תאי שטח יופקעו, במידה וכל הרישום יעשה באמצעות איחוד וחלוקה אין להכניס סעיף הפקעה לתקנון. בדיקה מול מפת גוש : - בגוש 30436 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקות 17-21,26,38,42 - יש לצרף במערכת המבא"ת קובץ parcel דיגיטלי כחלק מקבצי תשריט מוצע. - 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.	
התחדשות עירונית מקסיקו. מדובר ב 74 יח"ד קיימות. ו כ 386 יח"ד מוצעות.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

אנו מתנגדים לתכנית המוצעת . לא נמצא שצ"פ אינטנסיבי ומספק ל 386 יח"ד חדשות.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
תיק חוות דעת שמאים 2024/125 תחדשות עירונית- רחוב מקסיקו	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
צרכי הציבור הנגזרים מהתכנית להלן : - שתי כיתות מעון יום 3 כיתות גני ילדים, 130 מ"ר כל כיתה ו-175 מ"ר חצר צמודה לכל כיתה. 6 כיתות בית ספר יסודי 6 כיתות בית ספר על יסודי - שטחים עבור צרכי תרבות/חברה/קהילה/דת 4.3 דונם שצ"פ (בחישוב של 3 מ"ר לנפש) המלצת המחלקה למדיניות התכנון : - עיריית ירושלים והאגף לתכנון העיר, רואים חשיבות רבה בתהליכי התחדשות עירונית ובבנייה חדשה כמנוף לשיפור איכות החיים מחד, וציפוף המרקם העירוני הבנוי מאידך, תוך טיוב השטחים. - על פי הערכת צוות הבקרה והפרויקטור של תכנית האב של יובלים גנים, האזור עתיד לגדול בכ - 8,000 יח"ד בעשר שנים הבאות. זאת לנוכח לתהליכי התחדשות עירונית המתרחשים באזור בכלל ובאזור רחוב זה בפרט. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. - מפרוגרמה שהוכנה לאזור במחלקת מדיניות התכנון, וכך גם בהתאם לעבודה שנעשתה על ידי צוות הפרויקטור לאזור יובלים גנים, עולה כי באזור זה של השכונה, יש צורך במענה בין היתר עבור כיתות בית ספר, מעונות יום, גני ילדים, ושטחים ציבוריים פתוחים. וזה לצד צרכים נוספים כגון, דת, רווחה, קהילה וחברה, הדורשים מענה גם כן (וחלקם צפויים לקבל מענה בתכניות נוספות בסביבה). לאור זאת כל תכנית נדרשת במתן הפרשות ציבוריות מבונות על מנת לתת מענה לצרכי הציבור הצפויים. - תכנית זו מציעה תוספת יח"ד למצב הקיים של כ- 300 יח" כפי שציינו, באזור התכנית, נמצאות בהליכי תכנון מתקדמים מס' רב של תכניות לפינוי בינוי ובאזור צפויה תוספת ניכרת של יח"ד. - התכנית מציעה הריסה של כיתות גני ילדים קיימות. בטרם הריסתם, יש למצוא פתרון עבור כיתות גני הילדים, במידת הצורך מבנה זמני על חשבון היזם. תנאי למתן היתר הבנייה הינו אישור מנח"י, ומציאת פתרון זמני עבור גני הילדים. - לאור תוספת יח"ד, זכויות הבנייה המוצעות בתכנית, ובהתאם לצרכי	

אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

השכונה והאזור, נדרשות הפרשות ציבוריות להלן: • הפרשות מבונה עבור חמש כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה. על השטח להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת. מתוכן, שלוש כיתות כמענה לתוספת יחידות דיור, ו-שתי כיתות נוספות במקום אלה המוצעות להריסה. • הפרשה מבונה בגודל של כ- 350 מ"ר עבור בית כנסת. • הפרשה מבונה בגודל של כ-300 מ"ר עבור צרכי חברה/רווחה/קהילה/תרבות כגון מועדון רב תכליתי/מרכז חדשנות ויזמות בדגש הגיל השלישי וכדומה. ○ יש לתאם את המיקום והבינוי של השטחים הציבוריים מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. ○ בתשריט המוצע, נוצרים שטחי ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים לא אפקטיביים. כך לדוגמא בפינה הצפון מערבית בייעוד מבני ציבור, בצמוד לתא שטח 140, ובשטח המסומן כשצ"פ בין תאי שטח 140 ל-142. יש לבחון העמדה אחרת של המבנה בתא שטח 140 על מנת ליצור תכנון מיטבי יותר. ○ יש לכלול את חלק מחלקה 42 הנמצאת בחלק המערבי של התכנית, שכיום בייעוד דרך, ולסמנה בייעוד מבני ציבור, על מנת ליצור תכנון מיטבי יותר למתחם. או לחלופין לסמנה בייעוד מגורים יחד עם חלק מתא שטח 400 (עד בית הכנסת) ואת חלקה 140 וחלק מחלקה 142 לסמן כמבני ציבור באותו סדר גודל, כך שיתחבר לשצ"פ וייווצר שטח אפקטיבי לבינוי. השטח למבני ציבור יוגדר עבור שימושי חינוך (לרבות שטח עבור בית ספר חינוכי) חברה, רווחה, תרבות ופנאי. ○ המעבר ציבורי בתכנית עתיד להוות חלק מציר הליכה מרכזי בשכונה. יש לייצר רצף הליכתי, המשכי, ונגיש. בכל הקשור למעברים הציבוריים והקישוריות בתכנית, יש לתאם מול מחלקת תכנון העיר וצוות אדריכל העיר ולהטמיע בהוראות התכנית. ○ בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם על מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. ○ בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 -לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו, במידה ולא בוצעה התחלת בנייה מכל סוג, ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. ○ נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
הגדלת היצע יחיד הדיור העירוני	גובה בינוי בניגוד לתוכנית אב, אחוזי בניה וצפיפות חריגים. קוי בניין קטנים ולא תואמים את הבינוי המוצע כלפי הסמוכות ובתוך התוכנית עצמה	התאמה לחזון העיר
תוספת מסחר	גובה קומת מסחר לא תואם הנחיות מרחביות	כלכלת היישוב/ הרשות:
תוכנית הורסת גנים קיימים, התוכנית מציעה שטח הפרשה מבונה לא מספק.	שצ"פ לא יעיל, קרבת בינוי מגדלים לחלקות שכנות	השפעות חברתיות:
חניה מוצעת לשטחי שצ"פ	לא בוצעה הרחבת רחוב מקסיקו כנדרש.	תשתיות ותחבורה:
	ביטול מעבר ציבורי בין מקסיקו לאיסלנד, יצירת מעבר של שצ"פ צר ולא שימושי,	סביבה ונוף:

ויצירה של שטח חום בגודל לא רגולרי.		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

1. התוכנית נבדקה לפי גרסת תשריט 10 (גרסה 9 עמדה בתנאי סף) השומרת על מבנה בית כנסת קיים ומכניסה אותו לתא שטח של מבנים ומוסדות ציבור, לפי הנחיית מחלקת תכנון. שאר מסמכי התוכנית ללא עודכנו בהתאם.
2. נבקש להפנות תשומת לב כי לאור מספר רב של הערות תכנוניות אקוטיות לתוכנית ולאור העובדה שהתוכנית עמדה בתנאי סף טרם בוצע תיאום תכנון מספק והכרחי, עושה רושם כי התוכנית מתכנסת בגבולותיה תוך הגדלת זכויות בניה באופן מוגזם ומתעלמת מטובת התושבים הקיימים והעתידיים בגבולותיה ומהשכונה והסביבה בה נמצאת.
3. מכפיל היח"ד המוצע בתוכנית (5.22) גבוה יחסית לשכונה ולתוכניות אחרות המקודמות באזור, ולכן יש לבחון תקן 21 לתוכנית בתיאום שמאית של הוועדה המחוזית, ולצמצם את מספר היח"ד, זכויות הבניה והקומות בהתאם.
4. התוכנית נמצאת באזור מרכזי בשכונה בסמוך לשני פארקים מרכזיים, מרכז מסחרי, בתי ספר ובקרבת רכבת קלה. באזור התוכנית המוצעת מקודמות מספר רב של תוכניות פינוי בינוי גדולות בשלבים סטטוריים שונים המוסיפות מאות יח"ד בצפיפות גבוה מאוד של יח"ד/דונם. התוכנית המוצעת אינה מציעה תכנון מתוך ראייה רחבה ומתכללת ואינה שומרת על מעברים קיימים, אינה מבטיחה מעברים חדשים במקום ולא מנצלת הזדמנות לחיזוק קישוריות לתוכניות סמוכות ולמרחב השכונה ההולכת ומצטופפת.
5. בהתאם לתוכנית אב יובלים גנים ולהמלצת צוות הפרוייקטור שטח התוכנית נמצא במוקד חשוב מבחינת קישוריות והלכתיות בשכונה. יש לקבוע מעבר בין חלקה 37, שביל בגבול הצפוני של התוכנית לכיוון דרום מערב על מנת לייצר חיבור בין פארק מקסיקו מדרום ופארק בוסתניה מצפון, כפי שנקבע בתוכנית אב למתחם זה. בנוסף יש לשמור על מעבר קיים צפון מערב – דרום מזרח המחבר את העיקול של רחוב מקסיקו לרחוב איסלנד.
6. יש להרחיב את זכות הדרך של רחוב מקסיקו ב-1 מ"ר בחלקו הצפוני ולסמן הרחבה זו בשטח התוכנית, יש לקבוע מדרכות ברוחב של 3.5 מטרים על פי המקובל בתכניות בקנה מידה כזה במטרה לשפר את המרחב הציבורי.
7. התוכנית מציעה שטח למבנים ומוסדות ציבור המסומן בתא שטח 400 יש להגדיל קו כחול של התוכנית לכיוון צפון מערב ולכלול את החניה העילית על רחוב איסלנד בחלקה 42 הסמוכה ולצרף לתא שטח 400. אין הצדקה להשאיר חניה חיצונית פתוחה בתכנון מחודש.
8. יש לסמן שטחים ביעוד שצ"פ ושב"צ זה בצורה רגולרית ויעילה תכנונית ללא "שאריות" כפי שהתוכנית מסמנת בחלקה הצפוני שטחים אלו לא ניתנים לפיתוח ועלולים להפוך למטרד.
9. יש לקבוע בתא שטח 400 מעבר בין לרחוב איסלנד לרחוב מקסיקו בהתאם להמלצה זו.
10. יש להגדיל זכויות בניה לתא שטח 400 ל-240% בניה בשש קומות.
11. יש לייצר 2 מגרשים נפרדים לצורכי ציבור אחד עבור בית הכנסת הקיים ושני עבור הבניין החדש.

12. יש לסמן קווי בניין במגרשים לצורכי ציבור.
13. התוכנית המוצעת צמודה בחלקה הצפוני לתוכנית פינוי בינוי מאושרת ברחוב מקסיקו 6, מס' תוכנית 885392, הקובעת בינוי של 15 קומות בקו בניין של 3 מ' כלפי התוכנית המוצעת ולחלקה 35 מגרש ריק. יש לקבוע קווי בניין באופן הבא. יש לקבוע קו בניין 5 מ' לכיוון חלקה 35 ולשמור על מרחק מינימלי של קו בניין 8 מ' כלפי תוכנית 885392 בחלקה 8.
- בחלקה 142 לסמן קו בניין נפרד למסד בקו 0 לרחוב (אחרי הפקעה של 1 מ) וקו בניין עילי נפרד של 3 מ' קו בניין כלפי שצ"פ יהיה מינימום 3 מ' כולל חלקה 141, (בה מוצע שצ"פ צר מעל חניון עם קו בניין 0 למגדל של 35 קומות)
- חלקה 140 להגדיל קו בניין לכיוון שב"צ והבית כנסת קיים למינימום 5 מ'
- לקבוע קו בניין לתא שטח 400 ביעוד שב"צ השומר על מרחק סביר כלפי המגדל המוצע בתוכנית ולבינוי בתוכניות מאושרות ועתידיות סמוכות
14. לאור צמצום קווי הבנין של המגדל בתא שטח 140 לקווי בניין סבירים יש לבחון חלופה של העברת המגדל לתא שטח 142 והעברת בניין מרקמי אחד לתא שטח 140 שיוכל להכיל אותו במסגרת קווי הבניין.
15. יש לסמן קו בניין תת"ק לפי המלצה זו
16. התוכנית מציעה הפרשה ציבורית מבונה בתא שטח 140 בשטח 350 מ"ר עיקרי ו- 150 מ"ר שרות. בנספח בינוי שטח זה מחולק בין שני מפלסים. שטח ראשון במפלס קרקע שטח צר ולא יעיל ושטח שני במפלס חניון תפעולי עם חזית צפון מזרחית בקו בניין 0 כלפי חלקה 35 מגרש בשיפוע ריק מבינוי. תכנון זה לא מקובל
17. יש להגדיל הפרשה ציבורית מבונה בהתאם לחו"ד מדיניות תכנון לחמש כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר עיקרי עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה, בית כנסת בשטח של 350 מ"ר ו- 300 מ"ר עבור עבור צרכי חברה/רווחה/קהילה
18. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מייטבים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור
19. יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים
20. לפי בדיקת צוות הפרוייקטור אזור התוכנית סובל ממחסור בשטחי שצ"פ סף בית. התוכנית מציעה שצ"פ אך חלקו אינו אפקטיב ומשמש כמעבר בנוסף יותר – 50% משטח השצ"פ מעל חניון תת"ק. תכנון זה לא מקובל, יש לצמצם את גבולות החניון ביעוד מגורים בלבד עם קו בניין ברור, השומר כפי הניתן על עצים בוגרים לאורך גבולות התוכנית.
21. יש לקבוע כי גג המסד של מסחר יהיה גג מנוצל כגג ירוק לטובת הדיירים או חצרות לשימושים הציבוריים
22. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין ולגבול התכנית
23. הכניסות לבניינים יוצעו בתכנון מלווה רחוב, מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת, יש לתקן את בנספח הבינוי את מפלסי הכניסה של הבניין המרכזי והדרומי בהתאם.
24. התוכנית מציעה קומת מסחר שבחלקה מעל 8 מ' גובה, גובה קומת מסחר יהיה לפי הנחיות

- מרחביות . עקב הפרשי גובה ניתן להציע מספר קומות של מסחר או לחלופין להוסיף תעסוקה מעל קומת מסחר. יש למחוק סעיף ד' בהוראות לטבלה 5
25. דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע המאפשר נטיעות של עצים בוגרים.
26. לא ניתן להמיר שטחי שרות לעיקרי יש למחוק סעיף א' בהוראות לטבלה 5
27. הוראות לטבלה 5 סעיף ב' לעניין שטחי שרות תת"ק יש לרשום בצורה ברורה כי ניוד שטחים אלו יתאפשר בתת"ק בלבד .
28. לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים, יקבע לעניין זה סעיף סטיה נכרת.
29. יש לקבוע בהוראות התוכנית איסור על הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם מרחבים ציבוריים.
30. לאור מיקומה של התכנית במרחק של 300 מ"ר מתחנת רק"ל רק"ל, תקן החניה יהיה 1:1 לכל גודל דירה, וזאת במטרה לעודד את הנסיעה תחבורה ציבורית
31. בהוראות התכנית 4.3.1.2 רשום כי: חניון המשמש גם את מגרשי המגורים ומבנה הציבור. יש לקבוע הפרדה בין חניון ציבורי למגורים
32. 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.
33. 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.
34. רמפת הכניסה לחניה היא חיצונית, יש לבחון אפשרויות לקרות אותה ככול הניתן כדי למנוע רמפה ארוכה חיצונית ולהציע מעלי פיתוח שטח ככול הניתן.
35. יש לקבוע תמהיל דיוור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר (כולל ממ"ד) בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
36. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לקוי בניין וגובה בינוי
37. יתווסף סעיף להוראות התכנית כי גם לאחר אישור התכנית יהיה ניתן לקדם היתר לבניית ממדים בהתאם לתקנון בבניין וזאת עד למועד הריסתו וביצוע התכנית.
38. תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות ההריסה, החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים למיגון דירת. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.
39. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
40. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.

41. יש לצרף טבלאות הקצאה ואיזון בהתאם לחו"ד מדיניות תכנון ומחלקת נכסים
42. יש לקבוע כי תנאי להפקדת התוכנית יהיה הגשת נספח מיקרו -אקלים הכולל מסמך סביבתי לפי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה
43. יש לקבוע תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.
44. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, רשות העתיקות, המחלקה לנגישות, אגף שפ"ע, המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא, מחלקת היטל השבחה, תושי"ה,
45. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
46. תנאי להפקדה קבלת חו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.
47. 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.
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.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	833038
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	מנהל הדיור הממשלתי, עיריית ירושלים, אבינעם ואורן השקעות נדל"ן בע"מ, אלמוג פסגות התחדשות עירונית בע"מ
עורך התכנית :	ביטמן בועז
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	27/10/2024
כתובת	מתחם בין הרחובות פת וניקנור – שכונת גוננים.

גוש	חלקה	בשלמות
30171	111	לא
30171	202	כן
30171	123	לא
30171	205	כן
30171	108	לא
30171	206	כן
30171	218	כן
30171	219	כן
30171	112	לא
30171	217	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 23 תשריט 17

מטרת התכנית :
1. הקמת מבנה מגורים בן 30 קומות מעורב שימושים של מגורים ותעסוקה וחזית מסחרית בקומת הקרקע. כמו כן, התכנית מציעה הפרשת קרקע למבני ציבור וכן הסדרת מעבר להולכי רגל.
עיקרי הוראות התכנית :
1. שינוי בייעודים, כמפורט להלן : מייעוד אזור מגורים מיוחד, שביל מעבר ציבורי, שטח למבנה ציבור ושטח למקומות מיוחדים לייעוד מבנים ומוסדות ציבור, מגורים מסחר ותעסוקה ושביל.
2. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים בתחום התכנית בין רחוב יעקב פת וניקנור.
3. קביעת הוראות לטובת מגדל מגורים בן 25 קומות למגורים מעל 5 קומות מסד הכוללות מסחר בקומת קרקע ו-4 קומות משרדים, סה"כ 30 קומות.
4. קביעת הוראות לטובת מבנה ציבורי בן 5 קומות בקו 0 לקומות המסד.
5. קביעת הוראות בינוי לטובת מבנה ציבורי בו 3 קומות לחזית אחורית במתחם.
6. קביעת שימושי למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, קהילה, רווחה ודת.
7. קביעת הוראות לשביל מעבר זיקת הנאה בחזית צפונית, לחזית רח' חננאל.
8. קביעת מס' ל 120 יח"ד.
9. קביעת שטחי בנייה ל – 58,410 מתוכם :
ת.ש 1:
א. מגורים: 10,820 מ"ר שטח עיקרי ו – 4,450 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 6,620 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
ב. תעסוקה: 4,775 מ"ר שטח עיקרי ו – 2,355 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
ג. מסחר: 609 מ"ר שטח עיקרי ו – 24 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
ת.ש 2:
א. מבנים ומוסדות ציבור: 6,105 מ"ר שטח עיקרי מעל כניסה הקובעת.
ב. חניון: 22,652 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
10. קביעת קווי הבניין.

11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
12. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים.
13. קביעת הוראות בגין עצים.
שטח יח"ד הינה כ- 90 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד.
מוצעת צפיפות של 76 יח"ד נטו וכ- 34 יח"ד לדונם ברוטו.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות אחוזי בניה מרבים
		מ"ר	%		
מבנים ומוסדות ציבור		2,530.09	59.70	6,105 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור : 241%
מגורים מסחר ותעסוקה	120	1,564.34	36.91	סה"כ 23,033 מ"ר מגורים : 15,270 מ"ר תעסוקה : 7,130 מ"ר מסחר : 633 מ"ר	כ-1472% בנייה מרבי מתוכם : מגורים : כ-976% תעסוקה : כ-456% מסחר : כ-40%
שביל		143.49	3.39		
סה"כ		4,237.92	100		
תיאור המצב הקיים					
בשטח ישנו מבנה אשר שימש בעבר כמרכזיית בזק. השטח הינו ביעוד מוסד, ומשמש כיום, בשימוש חורג, כבית ספר בית יעקב "יראת השם" לבנות של מעיין החינוך התורני. בנוסף קיים מבנה חד קומתי המשמש כבית כנסת (הצמוד בקו 0 למבנה חד קומתי המשמש למסחר), ושני מבנים דו קומתיים המשמשים כמגורים. בין השטח למוסד ושטח בית הכנסת קיים מעבר ציבורי המקשר בין רחוב ניקנור ליעקב פת, ומהווה המשך של השביל הציבורי העובר בשכונה עד רחוב הורקניה. בצמוד לתכנית קיימת תחנת דלק שעתידה להתפנות במסגרת קידום תב"ע סמוכה. בתחום התכנית קיים מבנה מגורים בן 3 קומות ולפי בדיקה קיימות בו 9 יח"ד.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 2534 משנת 1980 אשר סימנה את חלקה הצפוני של התכנית ביעוד מוסד (מקומות מיוחדים). התכנית אישרה שימוש למרכזיית טלפונים. תכנית 2696 משנת 1980 אשר ייעדה את מבנה המגורים לחזית רח' ניקנור ליעוד אזור מגורים 5 מיוחד. בינוי עד 2 קומות, 50% בנייה.					
היתרים : ל"ר הבינוי הקיים מוצע להריסה. עבירות בניה : ל"ר. מתחם פינוי בינוי.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יא. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני יב. תכנית שכונתית – תכנית אב גוננים. - שטח המרכזייה (בית הספר "יראת השם") ובית הכנסת ביעוד "מגורים מיוחד". הריסת המבנים ובניית מבנים חדשים על פי תכנית שתוגש. - על מבנה המגורים חזית רחוב ניקנור. עד 8 יח"ד מבנה בינוי עד 7 קומות 280%, מעל 8 יח"ד בינוי עד 9 קומות 360%. ג. מדיניות ציר הרק"ל – ציר ירוק – בינוי עד 18 קומות. 720% בניה מרבים. ד. מדיניות בקרקע למוסד המבוקש שינוי ייעוד לשטח סחיר עבור מגורים- 60% שטח ציבורי, 40%					

שטח סחיר. ה. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1 / 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		קירבה לתחנת דלק קיימת שאמורה להתפנות במסגרת תב"ע 1182146	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן	כן	בהתאם לחוו"ד מדיניות תכנון
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	29/10/2024 נדרש לתכנן ולאשר אזור זיקת ההנאה המוצע בתכנית - הצומת והכניסה והיציאה לחניון : התכנון יכלול הסדר תנועתו ויכלול פיזי : קווי גובה מתוכננים עם התחברות למפלסי כביש קיים - ו עניין הייעוד הסטטוטורי לזיקת ההנאה ,
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 833038 התחדשות עירונית ניקנור-פת מתחם בזק 1. כללי 2. התכנית מבקשת לייתר התחדשות עירונית ולבנות מגדל לגובה עבור שימושי מגורים, מסחר ותעסוקה וכן שטח עבור מבני ציבור. 3. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 12 ולמונה הדפסה 16 של הוראות התכנית 4. הערות המחלקה לתכנית 5. המחלקה ממליצה להמשיך את השביל המוצע בתכנית לכיוון רח' ניקנור על מנת לייצר רציפות הליכתית. 6. תנאי להפקדת התכנית 7. יש להשלים את המסמך הסביבתי כמפורט בסעיף 4 8. התכנית חלה בפולגון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. 9. התקבל מסמך סביבתי מאת חב' יוזמות. 10. המסמך הציג את ממצאי בחינת הרעש ואיכות האוויר שנערכו במסגרת תסקיר ההשפעה על הסביבה עבור הקו הירוק של הרק"ל. הקולטנים שנבחנו במסגרת התסקיר אינם נותנים מענה לתכנית ויש לבחון את משמעות הרעש ואיכות האוויר ביחס לתכנית המוצעת. 11. התכנית נדרשת להשלים את נושא המיקרו-אקלים 12. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדל המתוכנן עבור מגורים, מסחר ותעסוקה יחויב

בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן ומבנה החינוך יידרש לעמוד בתקן של ככב אחד לבנייה ירוקה. 14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למגדל יהיה b וליחידת דיור בבניין מגורים יהיה c. 15. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשקיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 16. כיוון שהתכנית סמוכה לציר רק"ל, מבקשת המחלקה לקבוע בהוראות התכנית כי תקן החנייה במבני המגורים יהיה בתקן של רכב אחד ליחידת דיור וכן שתקן החנייה למשרדים יפחת עד למינימום ההכרחי. 17. התכנית מציעה שימושים מתוכננים עבור תעסוקה ביחד עם המגורים, על כן ועל מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת (תעשיית היי טק ומכוני הדפסה המופיעים בהוראות התכנית כשימושים אפשריים, עלולים להכיל חומ"ס ויש להימנע משימושים אלה). 18. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 19. 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 השפעות הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים. 20. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 21. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 22. 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. 23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 24. 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 25. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השקייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
טיוטא לחוות דעת. נשלח מייל לאלעד גוון ב-7.2.2024 1. זיקת מעבר לשטח הציבורי תירשם בתב"ע 2. במצב יוצא ליצור מגרש נפרד עם תלת מימד 3. ביי"כ- לעדכן מחלקת הרצאות- מי שיוזם הליך פינוי בינוי צריך לדבר עם בית הכנסת.	אגף נכסי עיריה

חברת חשמל לישראל רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם	כיוון שאינו עמותה יש לידעם להגיע למחלקת הקצאות, אחרת לא יוכלו לקבל נכס חלופי בעתיד. 4. יש לוודא מול מחלקת מדיניות תכנון כי חו"ד שלהם כוללת נכס חלופי 64255. (בי"כ עולי כורדיסטאן) אשר היה אמור להירשם ע"ש העיריה מכח תכנית איחוד וחלוקה מס 3962 מגרש 29 א(וזאת מעבר למגרש החום בהיקף 2530 מ"ר). יש לחתום על הסכם טרום תב"ע כתנאי להפקדת התכנית.
לא התקבל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 833038 – התחדשות עירונית ניקנור-יעקב פת- מתחם בזק כללי - מדובר בתכנית פינוי בינוי המבקשת הקמת מגדל מגורים הכולל תעסוקה ומסחר כמו כן שטח לצרכי ציבור עבור חינוך, קהילה, רווחה ודת. התכנית חלה על החלקות הבאות: גוש מוסדר 30171 – חלק מחלקות 108,123 וחלקות 202,205-206,217-219. יש לתקן/להוסיף לתקנון: - בטבלה שבס' 1.7.2 יש לשנות את תחולת הנספחים הבאים לימחייב: טבלאות איזון והקצאה – נדרש ע"פ חוק לכן על נספח זה להיות מחייב. חלוקה ורישום קביעת מגרש תלת מימדי – בהתאם לנוהל מבא"ת כל עוד הנספח אינו מחייב התכנית אינה קובעת הוראות תלת ממד. - ישנה סתירה בין יעוד מגרש התלת ממד בין נספח התלת ממד להוראות שבסעיף 4.2.1 – יש לקבוע האם היעוד הינו מגורים או חניון ובהתאם לכך לתקן את התקנון או את נספח התלת ממד. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התצ"ר והתמ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. איחוד וחלוקה: - יש לתקן בנספח חלוקה ורישום וכן בטבלת איזון והקצאה את שטחי תאי השטח בהתאם לשטח הרשום, כרגע תאי השטח מוקצים ביחס לשטח המדוד, אין התאמה בין השטח הנכנס ליוצא. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! במידה טבלאות ההקצאה לא יתוקנו יהיה צורך בלבצע תיקון של התב"ע בעת הגשת תצ"ר תואם תב"ע. תלת ממד: רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח אלא שטח היטל מגרש תלת ממדי היחושב כמ"ר, במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב כמ"ק ויש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע. 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. במידה וכל הרישום יעשה באמצעות איחוד וחלוקה אין להכניס סעיף הפקעה לתקנון. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר : - בגוש 30171 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקות 108,123. - חלקות 202,205-206 נוצר בתצ"ר מס' אליפסה 909/2002 הרשומה מתאריך 09.03.2005. - חלקות 217-219 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 2229/2015 הרשומה מתאריך 08.02.2017. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וגן הכחול תואמים לגבולות החלקות שבמפת הגוש ובתצ"רים הנ"ל. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
1. מיקום התכנית : מתחם מרכזיית בזק בצומת פת, בין רחוב יעקב פת לרחוב ניקנור, גוננים. גוש/חלקה - 30171/202,205-206,217-219. שטח : 4.4 2. מצב סטטוטורי : התכנית מבקשת לשנות את תכנית 1093/ב, ומבקשת להחליף את תכנית מתאר 62, תכנית 3692,2696,2534 והינה כפופה לתכנית 5166/ב. - מצב קיים : בשטח ישנו מבנה אשר שימש בעבר כמרכזיית בזק. השטח הינו בייעוד מוסד, ומשמש כיום, בשימוש חורג, כבית ספר בית יעקב "יראת השם" לבנות של מעיין החינוך התורני. בנוסף קיים מבנה חד קומתי המשמש כבית כנסת, ושני מבנים דו קומתיים המשמשים כמגורים. בין השטח למוסד ושטח בית הכנסת קיים מעבר ציבורי המקשר בין רחוב ניקנור ליעקב פת, ומהווה המשך של השביל הציבורי העובר בשכונה עד רחוב הורקניה. בצמוד לתכנית קיימת תחנת דלק שעתידה להתפנות במסגרת קידום תב"ע סמוכה. 3. מצב מוצע : - התכנית מציעה הקמת מגדל מגורים בן 30 קומות על רחוב יעקב פת, עם חזית מסחרית. - שינויי ייעודי הקרקע מיעוד למקומות מיוחדים, מגורים מיוחד, שביל ציבורי, מבנה ציבור לייעוד מבנה ציבור, מגורים, תעסוקה, ומסחר ברחוב יעקב פת. - מוצע שטח ציבורי על במפלס רחוב ניקנור בגודל של כ-2.5 דונם, בנוסף לבית כנסת הקיים. - קביעת מס' יח"ד ל- 120 סה"כ. 4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון : - שכונת גוננים עתידה לגדול לפחות בכ- 3,300 יח"ד בשנים הבאות, בהתאם לאחוזי המימוש שנקבעו, לנוכח תהליכי התחדשות עירונית המתרחשים בשכונה, ובהתאם למדיניות החדשה בשכונה המאפשרת הגדלת אחוזי הבנייה. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. - בטרם כתיבת חוות הדעת לתכנית זו, התקיימו כמה פגישות עם אדריכל התכנית, בהן הועברו הערותינו. להלן חוות הדעת, בהתאם לסיכוי הפגישות לתכנית : - בהתאם לפרוגרמה לשכונה, ועבודת הפרוייקטור הנעשית בשכונה, חלק משטח התכנית סומן בין היתר כשטח עתידי לבית ספר אשר ייתן מענה לצרכי הציבור ההולכים וגדלים בשכונה. יש לציין כי בסמוך לתכנית קיימת תחנת דלק פעילה, אולם בימים אלו מקודמת תב"ע במסגרתה היא עתידה להתפנות. יחד עם זאת, בכדי לא להיות תלויים בקידום התב"ע הסמוכה, יש לוודא כי השטחים המוצעים למבני ציבור הינם במרחק התואם להנחיות תמ"א 18. - השטח למבני ציבור המוצע בתכנית יוגדר עבור חינוך (לרבות בית ספר וגני ילדים), עם אפשרות לשימושים נוספים כגון חברה וקהילה, תרבות, ודת.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- בשטח התכנית קיים בית כנסת קיים המוצע להריסה במסגרת הפרויקט. יש לתאם עם הקהילה הקיימת איתור למיקום מבנה חלופי בטרם הריסת בית הכנסת הקיים. בית הכנסת החדש יוכל להשתלב בשטח למבני ציבור העתידי. - בצמוד לשטח התכנית קיים בית כנסת נוסף (חלקה 204) והוא מחוץ לקו הכחול של התכנית. להערכתנו רצוי לכלול אותו בתחומי התכנית, על מנת לאפשר הגדלת זכויות הבנייה בשטח, או לחלופין לבחון את הריסתו ובנייתו מחדש במיקום נגיש ורחב יותר. בכל מקרה לעניין בתי הכנסת יש לתאם מול מר יצחק הנאו מנהל מנהלת מבני דת. - בנוסף, יש לבחון הגדלת הקו הכחול גם למרכז המסחרי חד הקומתי הקיים בצמוד. מבחינה תכנונית אין היגיון בהשארתו בצורתו הנוכחית, ופיתוחו והגדלתו יוכל לתת מענה נוסף לצרכי השכונה. - כפי שצינו בפגישות שהתקיימו, בשטח קיים מעבר ציבורי המהווה חלק מציר הליכה מרכזי בשכונה. במסגרת התכנית מוצע להסיתו לחלק הצפון מערבי בתכנית. יש לכלול את חלק מחלקה 220 בתכנית ולסמנה בייעוד שביל, כך שיווצר לכל הפחות רצף הליכתי. בכל הקשור למעברים הציבוריים והקישוריות בתכנית, יש לתאם מול מחלקת תכנון העיר וצוות אדריכל העיר. - יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו, במידה ולא בוצעה התחלת בנייה מכל סוג, ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. - נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית	
לא התקבל	אדריכל העיר
אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי של עמידה בתנאים שלהלן : - יש להציג בתכנית המצב המאושר את תכנית הקו הירוק של הרק"ל תכנית 101-0209593. - יש להציג בנספחי הפיתוח והבינוי בתכניות ובחתיכים את גבול תכנית הרכבת הקלה והממשק בין התכניות וכן את הממשק עם התכנית הסמוכה "מגדל הצבאים". - יש לוודא שאין חדירה לתחום תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא באישור צתא"ל. - תנאי לאישור היתרים מכוחה של התכנית יהיה תאום עם תכנית אב לתחבורה. - לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות רק"ל וכן שינויים אלא באישור צתא"ל. שינויים, ככל שידרשו ע"י הרשות המוסמכת, ויאושרו ע"י צתא"ל, יהיו על חשבון היזם. - לא תתאפשר הקמת רחבות כיבוי אש בתוואי הרק"ל. - מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים. - יש לוודא מתן הוראות תקנון מתאימות שיאפשרו רישום זיקת הנאה לציבור על פי היעוד המוצע. - התכנית מציעה הסטת ציר מעבר שכונתי להולכי רגל הנידרש לתאום עם תכנית שכנה ועם אדריכל העיר. - יש להציג ולאשר מול אדריכל העיר מידרכות רציפות ללא הפרעה להולכי רגל ע"י כניסה ויציאה רכבים, סימון עצים והצללה להולכי הרגל באופן רציף.	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה

האגף למבני דת	לא התקבל
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	מוצע איחוד וחלוקה מחדש של מס' מגרשים בגבולות התוכנית הנ"ל במסגרת אפשרויות ציפוף הבניה ועיבוי מגרשים במסגרת הרק"ל. מוצע בניה לטובת מגורים, מסחר, משרדים ותעסוקה.
	הערות ראשוניות: 1- תשריט מצ"ב מוצע לא ברור, יש להוסיף תשריט תקין 2- יש לקבל את אישור תוכנית אב, נמצאים על ציר הרק"ל 3- יש להטמיע את התיכנון האחרון של הרק"ל לתוכנית (גם על רח' הנשיא עוברת רכבת) 4- יש להראות את זיקאת ההנאה המוצאת לטובת מעבר רכב והולכי רגל גם בתשריט ובאופן יותר ברור בתוכנית 5- יש להתאים גישה למגרש עם הפרויקטים הסמוכים 6- נדרשת ניתוח תנועת גבי מיקום הכניסה המוצע לפרויקט מרחוב יעקב פת 7- יש להציג מפרצי הורדה/העלאה למבני ציבור 8- יש לתאם עם פרויקט התחדשות עירונית קטמון ח-ט 9- יש לתאם תכנון וכניסות אם תב"ע המקודמת מצפון ע"ג תחנת הדלק 10- יש להראות תוכנית בינוי יותר מגובשת בכדי להבין היכן נמצאים הפונקציות השונות 11- הרמפות אינן מתאימות לתנועת רכב תפעולי, הן ממוקמים אזור חניה תפעולית? דחסינות וכו' 12- אין הקלה למס' חניות על ציר רק"ל והמקום בתקן חניה גבוהה ויש לתכנן את מס' החניות בהתאם 13- הערה לתקנון סעיף 1.7 נספח התנועה הינו "מנחה" ולא רקע

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
ניצול קרקע ראוי לטובת פרויקט התחדשות עירונית		
מסחר לחזית רחוב יעקב פת		
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:	הפרשה ציבורית בשטח חום נפרד לטובת בית ספר	
תשתיות ותחבורה:	חניון מוסדר בתת הקרקע	
סביבה ונוף:	גובה הבינוי תואם לגובה הבינוי שאושר בתכניות אחרות	
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר קידום תכנית חדשה שתוביל למימוש התוכנית. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות. הוועדה מבהירה כי בהעדר חתימות כאמור החלטת הוועדה וההחלטה להצטרפות להגשת התכנית בטלה תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מוגשת בהתאם למדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל. עפ"י המדיניות ניתן לאפשר בינוי של עד 18 קומות ו-720% בנייה. מאחר ומוצעת הפרשה לצרכי ציבור בהיקף משמעותי של יותר מ-40% עבור שטח למבני ציבור ושבילים ניתן לאפשר את היקף הבינוי המוצע עבור הקמת המבנה המוצע בן 30 קומות.
2. התכנית אינה מתייחסת להריסת בית כנסת ציבורי (מס' 6425). לא ניתן להרוס בית כנסת קיים ושמיש (הלכתית ומעשית) ללא הקמת בית כנסת אחר במקומו באופן מושלם עוד טרם הריסת בית הכנסת הקיים, תנאי להריסת בית כנסת הוא השלמת בנייה (כולל טופס 4 ואכלוס בפועל) של בית כנסת חילופי (זמני או קבוע). בנושא זה יש לקבל את אישור אגף מבני דת.
3. היות ומדובר בבית כנסת פעיל, יש צורך במענה הולם למתפללים בכל שלב ולשם כך יש לצרף להליך זה הידברות והסכמות עם הקהילה המשתמשת ובמעורבות העירייה.
4. בית כנסת זמני ו/או קבוע יידרש להיבנות בכללים כפי שסוכמו ויחתמו במסמך מחייב מול העירייה, כולל לדוגמא: מיקומו, גודלו (על בסיס מס' מושבים קיים אך בהתאמה לתקנים עדכניים לכל מרכיבי הבניין), מימון הבנייה ע"י הזמים, סטנדרט הבנייה, רמת הגימור, שלביות מול קידום המגורים, תנאים להיתר ולטופס 4 למגורים (כחלק מתנאי תכנית התב"ע) רישום בעלות ע"ש העירייה ועוד.
5. התכנית מציעה שביל מעבר על גג המסד בחזית צפונית המקבילה למעבר בתכנית מצרנית 1182146, נדרשת בחינה של הנגשה נוספת של המעבר לרח' יעקב פת.
6. על מנת לחזק את הקישוריות לשכונה, נדרשת בחינה של תכנון מעבר נוסף בתחום התכנית במפלס הקרקע בחיבוריות לזיקת ההנאה לרחוב ניקנור.

פרוגמה וצרכי ציבור

7. בהתאם לפרוגרמה לשכונה, חלק משטח התכנית סומן בין היתר כשטח לבית ספר אשר ייתן מענה לצרכי הציבור ההולכים וגדלים בשכונה. יש לציין כי בסמוך לתכנית קיימת תחנת דלק פעילה, אולם בימים אלו מקודמת תכנית סמוכה מס' 1182146 במסגרתה היא עתידה להתפנות. יחד עם זאת, בכדי לא להיות תלויים בקידום התכנית הסמוכה, יש לוודא כי השטחים המוצעים למבני ציבור הינם במרחק התואם להנחיות תמ"א 18.
8. השטח למבני ציבור המוצע בתכנית יוגדר עבור חינוך (לרבות בית ספר וגני ילדים), עם אפשרות לשימושים נוספים כגון חברה וקהילה, תרבות, ודת.

בינוי ופיתוח

9. הכניסות למבנה תהיינה בגישה ישירה מהמרחב הציבורי באופן רציף, המשכי, ללא גדרות וללא מכשולים.
10. חצרות/גנינות אשר מוצעים על גגות בנויים יזכו לעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' לשם נטיעות ושתילות ראויות.
11. מפלסי הקומות המוצעות במפלסי המרחב הציבורי יוצע בהתאם למפלס המדרכה הסמוכה או מפלס המרחב הציבורי הסמוך. תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מטעמו.
12. בתחום מגרש המגורים גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה, יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
13. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר.
14. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו

- לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך, יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם.
15. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
16. בתיאום מול אגף תברואה ומח' תכנון, תנאי להפקדת התוכנית תהיה הוכחת היתכנות לפינוי אשפה בתת הקרקע לרבות שיפוע רמפת הכניסה לחניון וגובה החניון שיתאים לפינוי אשפה.
17. 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.
18. יש לקבוע כי תותר קומת טכנית אחת בגג המגדל ובגובה מינימלי לצורך הסתרת המערכות הטכניות.
19. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו/או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

איכות סביבה

20. יש להשלים את התיאום ולקבל את אישור מח' איכות סביבה כתנאי להפקדת התכנית.
21. התכנית חלה בפולגון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
22. יש להשלים מסמך סביבתי לנושאי בחינת הרעש, איכות האוויר ומיקרו-אקלים.
23. לקבוע בהוראות התכנית כי המגדל המתוכנן עבור מגורים, מסחר ותעסוקה יחויב בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן ומבנה החניון יידרש לעמוד בתקן של ככב אחד לבנייה ירוקה.
24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למגדל יהיה b וליחידת דיור בבניין מגורים יהיה c.
25. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשחיית מי נגר, פוטו-וולטאים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
26. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת (תעשיית היי טק ומכוני הדפסה המופיעים בהוראות התכנית כשימושים אפשריים, עלולים להכיל חומ"ס ויש להימנע משימושים אלה).
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. 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
30. לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה 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.

תנועה וחנייה

31. יש לקבל את אישור אגף תושבי"ה כתנאי להפקדת התכנית. במסגרת התיאום יש להבטיח מדרכה של 3.5 מ' כלפי רח' יעקב פת.
32. כיוון שהתכנית סמוכה לציר רח"ל, יש לקבוע תקן החנייה במבני המגורים יהיה בתקן של 1:1 מופחת וכן שתקן החנייה למשרדים יהיה על פי התקן הנמוך על ציר רח"ל. יחד עם זאת, יש להציע חניית אורחים בהיקף של 10% מסך יח"ד.
33. יש להציג בתכנית המצב המאושר את תכנית הקו הירוק של הרק"ל תכנית 209593.
34. יש להציג בנספחי הפיתוח והבינוי בתכניות ובחתיכים את גבול תכנית הרכבת הקלה והממשק בין התכניות וכן את הממשק עם התכנית הסמוכה 1182146.
35. יש לוודא שאין חדירה לתחום תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא באישור צתא"ל.

36. תנאי לאישור היתרים מכוחה של התכנית יהיה תאום עם תכנית אב לתחבורה.
37. לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות רק"ל וכן שינויים אלא באישור צתא"ל. שינויים, ככל שידרשו ע"י הרשות המוסמכת, ויאושרו ע"י צתא"ל, יהיו על חשבון היזם.
38. לא תתאפשר הקמת רחבות כיבוי אש בתוואי הרק"ל:
39. מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.
40. יש לוודא מתן הוראות תקנון מתאימות שיאפשרו רישום זיקת הנאה לציבור על פי היעוד המוצע.
41. נדרש ניתוח תנועתי לגבי מיקום הכניסה המוצע לפרויקט מרחוב יעקב פת.
42. יש להציג מפרצי הורדה/העלאה למבני ציבור.

כללי

43. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים ומח' היטלי השבחה.
44. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
45. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
46. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
47. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
48. יש להוסיף זכויות מותנות עבור תחזוקה לטווח ארוך בכפוף לבחינה השמאית.
49. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלה והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרה תכנון פיזי, כבאות והצלה, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, שפ"ע עצים וגננות, מבני דת.
50. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות דואר רשום למוסד הפרטי ובית הכנסת במתחם ולשאר בעלי העניין במתחם. כמו כן, שליחת דואר רשום לבעלי העניין במתחם המסחרי ותחנת הדלק בחלקות המצרניות.
51. 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

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות להלן ולקבל את אישור מח' מידע תכנוני כתנאי להפקדת התכנית:

מידע ורישום

- יש לתקן/להוסיף לתקנון:
- בטבלה שבס' 1.7.2 יש לשנות את תחולת הנספחים הבאים לימחייב: טבלאות איזון והקצאה – נדרש ע"פ חוק לכן על נספח זה להיות מחייב.
חלוקה ורישום
קביעת מגרש תלת מימדי – בהתאם לנוהל מבא"ת כל עוד הנספח אינו מחייב התכנית אינה קובעת הוראות תלת מימד.
- ישנה סתירה בין יעוד מגרש התלת מימד בין נספח התלת מימד להוראות שבסעיף 4.2.1 – יש לקבוע האם היעוד הינו מגורים או חניון ובהתאם לכך לתקן את התקנון או את נספח התלת מימד.
תנאים בהליך הרישוי:
- תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התצ"ר והתמ"ר.

איחוד וחלוקה:

- יש לתקן בנספח חלוקה ורישום וכן בטבלת איזון והקצאה את שטחי תאי השטח בהתאם לשטח הרשום, כרגע תאי השטח מוקצים ביחס לשטח המדוד, אין התאמה בין השטח הנכנס ליוצא.

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

תלת ממד :

רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח אלא 'שטח היטל מגרש תלת ממדי' היחושב כמ"ר, במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב במ"ק ויש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב.

בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע.

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.

במידה וכל הרישום יעשה באמצעות איחוד וחלוקה אין להכניס סעיף הפקעה לתקנון.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
זלצמן אפרים	מוביל תכניות אזורי	19.11.24	אפי זלצמן

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1359686
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	עליאן פארוק
עורך התכנית :	ברסום רוואן
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	10/10/2024
כתובת	רחוב אל בטמה, בית צפפה, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30280	199	לא

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

מטרת התכנית:
הקמת שני בנייני מגורים חדשים בני 4/5 קומות עם חנייה משותפת בתת"ק, סה"כ 12 יח"ד.
עקרי והוראות התכנית:
1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג'. 2. קביעת הוראות בינוי להקמת שני בנייני מגורים. 3. קביעת שטחי בניה מרביים בסך של 2,340 מ"ר. מתוכם 1,208 מ"ר עיקרי ו- 352 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו-780 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. 4. קביעת מספר יחידת דיור בסך של 12 יח"ד (6 בכל בניין). מדובר על תוספת של 7 יח"ד ביחס למאושר לפי הערכה. 5. קביעת מספר קומות בסך של 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. מדובר על תוספת של 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ביחס למאושר. 6. קביעת קווי בנין חדשים. 7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	12	1,040.28	100	כ- 150% בנייה מרביים.
תיאור המצב הקיים				
תחום הקו הכחול של התכנית ריק מבינוי, וקיימים בו מספר עצים.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית 3801 – משנת 1993, מייעדת את תחום החלקה לאזור מגורים 5 מיוחד, עם 50% בנייה מרביים ועד 2 קומות מעל קומת מרתף. התכנית לא קובעת יח"ד – לפי הערכה ניתן להציע 5 יח"ד לפי חישוב של יח"ד ממוצע של 100 מ"ר.				
היתרים:				
לא מצאו היתרים במערכת העירונית.				

עבירות בניה: לא מצאו עבירות במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יג. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים . יד. התייחסות לתבנית הבנייה לפי מתאר 2000 – עד 6 קומות. טו. תכנית שכונתית – תכנית אב בית צפפה עד 150% בנייה מרביים, ועד 4 קומות. טז. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני, בתחום התכנית מופיע דרך פרברית מהירה			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		קיים סימון של כביש מס' 404 - דרך פרברית מהירה.	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		-	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	מענה פרוגרמטי לתוספת יח"ד יינתן ברמת השכונה
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	-		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1359686 – שכי' בית צפפה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת שני בנייני מגורים חדשים ושינוי יעוד מאזור מגורים א' שנקבע בתכנית 13176 ומאזור מגורים 5 שנקבע בתכנית 3801 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה בחלק מחלקה 199 בגוש 30280, מדובר בגוש מוסדר. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה 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. - 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." יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, במידה והינה מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים יהיה צורך לצרף 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: - חלקה 199 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 2210/2017 הרשומה מתאריך 11/2023. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות: - יש לתקן את קו הגבול המזרחי של הקו הכחול שלא יחדור לשטח השכן ויעבור באמצע גדר האבן. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	מוצע פתרון חנייה תת-קרקעית בתחום החלקה.	
סביבה ונוף:	גובה הבינוי תואם למדיניות.	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- הקו הכחול של התכנית מסומן על חלק מת"ש 53 לפי התכנית המאושרת 3801, מאחר והתכנית המאושרת מגדירה קו בניין היקפי בלבד, יש לקבוע בהוראות התכנית כי הקו בניין מצד מזרח לתכנית יהיה 3 מטר, וממערב הקו בניין יהיה 3 מטר מגבול המעבר הציבורי.
- יש לתקן את קו הגבול המזרחי של הקו הכחול שלא יחדור לשטח השכן ויעבור באמצע גדר האבן.
- מיקום רחבת הכיבוי אש בתכנית לא מאפשרת גישה נוחה, וכן הסימון שלה חורג מהקו הכחול של התכנית, יש לתאם את מיקום הרחבה עם הרשות הארצית לכבאות והצלה.
- לפי בחינה תחום התכנית נמצא בקרבה לכביש ארצי (בגין), יש לקבל הקלה מהמועצה הארצית ביחס לבינוי המוצע.
- תנועה וחנייה:
- א. יש לתאם את כל נושא החנייה עם אגף תושבי"ה ולקבל חוות דעתם כתנאי להפקדת התכנית.
- ב. נראה מהחתך ג-ג כי חלק ממפלס החניון בבניין ב' נמצא בחלקו מעל לקרקע, דבר היוצר קירות תמך לרחוב, יש להוריד את כל מפלס החנייה אל מתחת לקרקע.
- ג. יש לקרות כמה שניתן את רמפת החנייה ולהימנע במופע גלוי. יש להציע גינון מעל קירוי הרמפה.
- הבינוי יבוצע בהינף אחד.
- מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב התחתון, תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר.
- 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.
- בתיאום עם אגף שפ"ע, יש להציע כתנאי בהליך הרישוי נטיעות עצים בגורים בהיקף של כל 50 מ"ר פנוי מבינוי. תנאי לטופס אכלוס ביצוע הנ"ל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
- יש לתאם בשלב קבלת ההיתר את מיקום האשפה וגודל החדר מול אגף תברואה.
- גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.

12. יש להוסיף בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
13. יש לציין בטבלה 5 כי לא תתאפשר העברת שטחים מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
14. תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, רשות העתיקות, אגף שפ"ע – המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף שפ"ע – מח' גננות- עצים. אגף תושי"ה והמח' לאיכות הסביבה.
15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
16. 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:

17. יש לקובע יחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.

נספח בינוי:

18. בנספח הבינוי, יש להראות את קו הבניין בהתאם תשריט מצב מוצע, וכן לבדוק כי הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות שטחי המרפסות.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	בוחן תב"ע	18/11/2024	

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1251222
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	אלמוג גיורא
עורך התכנית :	ביטמן בועז
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	09/10/2024
כתובת	הגנת 238 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28049	18	כן
28049	17	כן
28049	9	כן
28049	11	כן
28049	15	כן
28049	12	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 19 תשריט 12

מטרת התוכנית : התחדשות עירונית בהליך פינוי בינוי, ע"י פינוי מבנה מגורים הכולל 65 יח"ד ו-9 יחידות מסחריות ובינוי מתחם מגורים הכולל 3 מגדלים בני 22 קומות מעל 4 קומות מסד המכילים 340 יח"ד, מסחר והקצאות מבונות לצרכי ציבור. עיקרי הוראותיה : 1. שינוי ייעודי הקרקע מ-אזור מגורים, שטח למבנה ציבור, שטח לתכנון בעתיד, שצ"פ, דרך וחניה ציבורית לייעודים הבאים : מגורים, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, חניון, דרך מאושרת ודרך מוצעת. 2. קביעת הוראות בינוי, זכויות ושטחי בניה. סה"כ השטחים המוצע הינו 62,490 מ"ר כוללים בייעוד המגורים. להלן פירוט השטחים : • עבור מגורים- 29,500 מ"ר עיקרי ו-11,900 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו-18,900 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. • עבור מסחר-1,800 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת. • עבור מבנים ומוסדות ציבור בהפרשות המבונות- 345 מ"ר עיקרי ו-45 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת. 3. עבור מבנים ומוסדות ציבור- 1,100 מ"ר עיקרי ו-275 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו-2,600 מ"ר שירות מתת לכניסה הקובעת. 4. קביעת מס' יח"ד ל-340, תוספת של 275 יח"ד, מכפיל של 5.2

5. קביעת מספר הקומות ל-22 קומות מעל עד 4 קומות מסד ב-3 מגדלים.
6. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת זיקות הנאה במגרשים לבניו.
8. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד.
9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
10. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים.
11. קביעת תנאים למתן היתרי בניה, הוראות שימור מי נגר עילי ותנאים לאכלוס בשטח.
12. קביעת הוראות פיתוח וטיפול בעצים בוגרים.
13. קביעת שלבי הביצוע למימוש התכנית.
שטח יח"ד ממוצעת בתוכנית הינו כ-98 מ"ר כולל ממ"ד. צפיפות בינוי של כ-60 יח"ד נטו לדונם.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
כ-76% בנייה מירביים	עבור מגורים- 41,400 מ"ר עבור מסחר- 1,800 מ"ר עבור מבנים ומוסדות ציבור- 390 מ"ר סה"כ- 43,590 מ"ר	53.36	5,676.68	340	מגורים
כ-54% בנייה מירביים	1,375 מ"ר	23.87	2,539.42		מבנים ומוסדות ציבור
		4.6	489.86		חניון
		1.04	110.6		דרך מוצעת
		1.97	209.85		דרך מאושרת
		15.15	1,611.76		שטח ציבורי פתוח
		100	10,638.1		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית קיים מבנה מגורים בעל מספר כניסות הכולל 65 יח"ד ו-9 יחידות מסחריות בקומת הקרקע. בתחום התוכנית בגבולה המזרחי, קיים שטח למבנה ציבור בו קיים מבנה חד קומתי המשמש למעון יום. כמו"כ בתחום התוכנית קיימים מגרשים המיועדים לשצ"פ, שטח לתכנון בעתיד ודרך.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
השטחים בתחום התוכנית מיועדים לאזור מגורים 2 ע"פ תוכנית מס' 2073 ו-2544, לשטח לתכנון בעתיד ע"פ תוכנית מס' 2073, לשצ"פ ע"פ תוכניות מס' 2544 ו-2722 ודרך ע"פ תוכנית מס' 209593.					
היתרים: ל"ר מאחר והבינוי בתחום התוכנית מוצע להריסה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					

לי"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יז. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני.			
יח. התייחסות לתבנית הבנייה- בינוי עד 6 קומות. יצוין כי בתוכנית מתאר 2000 נקבע כי בתוכניות להתחדשות עירונית לא יחולו הוראות סעיף 5 בנושא זכויות והוראות הבנייה, אלא היקף הבניה והוראות הבניה יקבעו בהתאם לגודל המגרש, היקף הפינוי ושיקולים תכנוניים נוספים.			
יט. תקן חנייה עירוני-גבוה ע"פ 5166 ב'.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		לי"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	ראה מטה חו"ד מח' מדיניות התכנון
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	14.10.2024 לצורך מתן חו"ד המח' לבקרת תכנון פיזי מומלץ לתאם פגישה מסודרת מול המחלקה להצגת התכנית, לצורך מתן חו"ד לשלב התב"ע - יש למסור תכנון פיזי מוקדם : תנוחה וחתכים לאורך ו לרוחב , התכנון הפיזי המוקדם מתבסס על תכנון הסדרי תנועה מאושר עירונית , באופן כללי במידה וישנו תכנון פיזי בקרבת התכנית : יש לבדוק התכנונים מול רפרנט האזור במח' בהתאם לחלוקת האזורים , בברכה ,
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות	

הסביבה	1. עיקרי ההערות
	1.1. שטח התכנית כ-10 דונם, יש להגיש מסמך ניהול נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 1 שינוי 8 כתנאי להפקדת התכנית. 1.2. יש להשלים בחינה מיקרו-אקלימית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדה. יש לבצע את הבחינה עבור התכנון העדכני לאחר הטמעת כלל ההערות של אגפי העיריה השונים כגון אדריכל העיר ומדיניות תכנון, ועבור גובה המבנים המירבי המותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית. 1.3. נבקש להשלים בחינת היבטים סביבתיים במסמך הסביבתי לתכנית על פי ההערות להלן. 1.4. נבקש להטמיע הנחיות סביבתיות בהוראות התכנית. 2. הערות למסמכים שהוגשו 2.1. מסמך סביבתי 2.1.1. סעיף 1.2.1 - שימו לב כי הנחיות תמ"א 1 לנושא נגר עילי המוצגות במסמך אינן עדכניות – ההנחיות העדכניות הן על פי שינוי 8 לתמ"א, אשר אושר באוגוסט 2023 ונכנס לתוקף באוגוסט 2024. 2.1.2. המסמך הסביבתי מתייחס להיבטי אקוסטיקה ואיכות אוויר מרחוב הגנת כלפי שטח הפרויקט. המחלקה מקבלת את הניתוח אשר מסתמך על התסקיר לרק"ל. יחד עם זאת, נבקש להשוות במסמך את מיקום הקולטים שבתסקיר לתכנון המוצע למבני המגורים, ולהציג אם התכנון החדש מקרב את חזית המבנים לציר הרק"ל ביחס למצב הקיים. נבקש גם להציג היבטים של רעידות, GBN וטווח השפעות לקרינה אלמ"ג מציר הרק"ל למגורים המוצעים. 2.1.3. ההמלצות להוראות התכנית מקובלות על המחלקה, למעט בנושאים הבאים: 2.1.3.1. הנחיות בנוגע לנגר עילי - נדרש עדכון על פי המלצות נספח ניהול נגר. 2.1.3.2. אנרגיה – לא תותר התקנת מערכות ייצור אנרגיה שלא מבוססות על אנרגיה מתחדשת. 3. הערות לתכנון 3.1. נספחי הבינוי מציגים תכנון לגן ילדים מעל לכניסה לחניון, שכולל מעל 400 מקומות חניה ומשמש גם כחניון תפעולי. תכנון זה עלול לגרום למטרדי רעש ואיכות אוויר משמעותיים לגן הילדים. נבקש להציג חלופת תכנון אחרת ולמקם מעל לכניסה לחניון שימושים שאינם רגישים, כגון מחסנים ושטחי שירות. נבקש לקבוע הנחיה מתאימה בהוראות התכנית שתאסור על מיקום שימושים ציבוריים רגישים מעל לכניסה לחניון. 3.2. נבקש כי השצ"פ בתא שטח 3 יתוכן באופן שיאפשר קישוריות נגישה לרחוב הגנת, למעבר מהשכונה לכיוון תחנת האטובוס והתחנה העתידית לרק"ל.

- 3.3. המחלקה תומכת בהמלצות מחלקת מדיניות תכנון להרחבת השצ"פ בתא שטח 4 ויצירת מעבר להולכי רגל בין מתחם מבני החינוך למבני המגורים, שמקשר בין השצ"פ בתא שטח 4 לרחוב הנופך.
- 3.4. המחלקה תומכת בהערות צוות אדריכל העיר בכל הנוגע לתכנון הממוזער מטרדים סביבתיים בין השימושים השונים במתחם, פיתוח קישוריות להולכי רגל, הגבלת בינוי תת קרקעי בשטחי שצ"פ, שימור עצים וחובת נטיעות, אוורור חניונים, פיתוח גג המבנה כגג מועיל ותכנון חדר שנאים.
4. הערות להוראות התכנית
- 4.1. נבקש לשלב הנחיות סביבתיות על פי ההמלצות הכלולות במסמך הסביבתי לתכנית.
- 4.2. הנחיות למסחר – נבקש כי יכתבו בהוראות התכנית ההוראות הבאות:
- 4.2.1. במבנים יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.
- 4.2.2. מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף/החניון, בקומה טכנית או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
- 4.3. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה יחוייב בעמידה בציון 3 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.
- 4.4. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה B, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה C.
- 4.5. לאור ריבוי ממשקים של שהיית אנשים בתכנית ומפלסי פיתוח שונים אנחנו מבקשים לקבוע כי אוורור החניונים יהיה לגג המבנים הגבוהים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- 4.6. נבקש לשנות את הכתוב בסעיף 6.1.3 ולקבוע כי בכל תא שטח, תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או ההנחיות העירוניות שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך ניהול נגר לפי הנחיות תמ"א 1/8 להוכחת היתכנות ותכנון עקרוני לניהול נגר כבר בשלב התב"ע.
- 4.7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת דוח מיקרו אקלים לאישור הרשות לאיכות הסביבה והטמעת אמצעים למיתון רוחות בתכניות הבינוי והפיתוח בתשריט הבקשה להיתר לאחר אישור האמצעים על ידי הרשות. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך מיקרו אקלים על פי הנחיות הרשות כבר בשלב התב"ע, להוכחת היתכנות למניעת מטרדי רוח בסביבת התכנית, כולל בשטחי

חצרות לימודיות, מעברים להולכי רגל ושטחי מסחר. 4.8. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. 4.9. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי למבני המגורים יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה, אשר יתייחס בין היתר לנושאים הבאים: מניעת מטרדי רעש ורעידות מכלל המערכות המכניות במבנה, מניעת מטרדי רעש מעירוב השימושים במתחם, קביעת הצורך במיגון דירתי או אמצעים אחרים לצמצום מטרדי רעש נישא בקרקע ורעידות כלפי המבנה מציר הרק"ל, קביעת אמצעים למניעת רעש מפתח החניון כלפי מבנים סובבים. 4.10. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל חדר שנאים יהיה הצגת היתר הקמה/ היתר סוג, כולל הצגת מרחקי בטיחות קרינה בתכנית הבינוי המפורטת (תנוחה וחתכים) ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך. 4.11. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הצבת שולחנות או ציוד השייך לשטחי המסחר מחוץ לכתלי בית העסק ובמרחב הציבורי.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 14 מונה תדפיס תשריט 8 הגננת 238 בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 28049/9 נכס 5301 מתאריך 6.10.86 רישום לפי חוק שיכון ציבורי, עיריה, בשלמות, שטח החלקה 732 מ"ר. גוש/ חלקה 28049/15 נכס 2548 מתאריך 6.10.86 רישום לפי חוק שיכון ציבורי, עיריה, בשלמות, שטח החלקה 1,124 מ"ר. גוש/ חלקה 28049/18 נכס 4656 מתאריך 6.10.86 רישום לפי חוק שיכון ציבורי, עיריה, בשלמות, שטח החלקה 973 מ"ר. גוש/ חלקה 28049/12 נכס 5302 מתאריך 6.10.86 רישום לפי חוק שיכון ציבורי, עיריה, בשלמות, שטח החלקה 814 מ"ר. בתחום התכנית 115 מ"ר (מדוד ע"ג gis) היקף קרקע ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית במצב מאושר 2926.67 מ"ר ובמצב מוצע 4993.13 מ"ר סה"כ שטח בבעלות עיריה במצב נכנס : 2944 מ"ר הערות הנכסים	אגף נכסי עיריה

	1. יש לאבחן בין 2 מקרים 1. 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. 2. 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). 2. הריסת מבני ציבור קיימים רק באישור הגזברות 3. תנאי להפקדה יהא הצגת נספח איחוד וחלוקה ו/או טבלת איזון. 4. בסעיף 4.2.1 חניון תת קרקעי להוסיף המילים: "המשרת את מבני הציבור בלבד". לא יתאפשרו שימושים פרטיים או מסחריים במקרקעי הציבור. 5. התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות, יירשמו ע"ש העיריה. 6. סוג/ היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. במידה ותדרשנה הפרשות מבונות הן ייחודו לרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
חברת חשמל לישראל רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1251222 – התחדשות עירונית הגנת 238, גילה כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי, לשם יצירת מגרשים חדשים להקמת מבני מגורים ושטחי ציבור. התכנית חלה על חלקות 9,11,15,17-18 וחלק מחלקה 12 בגוש 28049 , מדובר בגוש שומה. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות ההבאות : 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 : - 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. בדיקה מול תצ"ר : - חלקות 9,11-12,15,17-18 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 65/1985 הרשומה מתאריך 07.11.1986. - בהתאם לתכנית 209593 הוכנה תצ"ר 2774/2023 אשר אושרה ע"י יו"ר ועדה מקומית בתאריך 14.11.2023. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות : - יש לדייק את גבולות תא שטח 5 שקו הגבול ישב במדויק על קו הגבול בין נק' 193 לנק' 194 שבתצ"ר 2774/2023 (חלקה ארעית [1]). - יש לדייק את גבולות תא שטח 6 שקו הגבול ישב במדויק על קווי הגבול שבין נק' 170 עד לנק' 178 שבתצ"ר 2774/2023 (חלקה ארעית [6]). - 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
הערכת התכנית : כאמור, התכנית כוללת סעיף לפיו תותר תוספת של עד 10% למספר יחידות הדיור. אנו מתנגדים להוספת הערה זו ודורשים להסירה. כל עוד הערה זו קיימת בהוראות התכנית, על מנת להעריך את שירותי הציבור הנדרשים עלינו להתייחס למס' יח"ד המקסימלי שהתכנית מאפשרת, כלומר 374 יח"ד. בהנחת גודל משק בית ממוצע של 3.8 נפשות, בתחום התכנית הכולל 374 יח"ד צפויים להתגורר 1,421 תושבים. לפי שנתון חינוך בגודל 2.2% (31 ילדים לשנתון) צפוי ביקוש לשימושים הבאים : 2 כיתות מעון יום, 3 כיתות גן ילדים, 7 כיתות בי"ס יסודי, ו-7 כיתות בי"ס על-יסודי. כמו כן נדרש בית כנסת עבור כ-250 מתפללים. שצ"פ - לפי מדד של 2.4 מ"ר לנפש, נדרש שצ"פ בשטח 3.4 דונם. הוראות התכנית לא ברורות בכל הנוגע להקצאת שטחי ציבור. סעיף 4.1.1 המתייחס לשימושים בתא שטח 1 לא כולל שימושים ציבוריים, אולם בטבלה 5 מצוין שטח של 390 מ"ר בנוי למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 1. בנוסף לכך, השימושים המצוינים בסעיף 4.2.1 עבור תא שטח 2 המיועד למבנים ומוסדות ציבור כוללים רק "שטחי שירות נלווים וחדרים טכניים" ו"חניון תת-קרקעי", אך אין פירוט של השימושים הציבוריים הכוללים בשטחים העיקריים. בהמשך לנאמר לעיל, יש להקצות בתא שטח 1 שטחים ציבוריים מבונום כדלקמן : אשכול בן 3 כיתות מעון יום (כיוון שלא ניתן לבנות אשכול של 2 כיתות), בשטח של 441 מ"ר בנוי (147 מ"ר לכל כיתה), ו-305 מ"ר חצרות. 3 כיתות גן ילדים. כל כיתה בשטח בנוי בסך 130 מ"ר וחצר צמודה בגודל 175 מ"ר. סה"כ 390 מ"ר בנוי ו-525 מ"ר חצרות. כמו כן יש להציג בבנייני המגורים שטח בנוי לבית כנסת עבור 250 מתפללים. השטח הנדרש יתואם מול מנהל האגף למבני דת. בנוסף כאמור נדרש שצ"פ בשטח של כ-3.4 דונם. התכנית מציעה שצ"פ בהיקף של כ-1.6 דונם בלבד, בשני תאי שטח נפרדים, כאשר צורתו של תא שטח 4 לא רגולרית ולא מאפשרת פיתוח שצ"פ איכותי. יש להציע תא שטח זה בצורה רגולרית יותר ללא חלק צר. לפיכך יש להרחיב את תא שטח 4 לכיוון מזרח ב-3 מטרים, ובכך ניתן יהיה להנגיש את המעבר בין שני החלקים העיקריים שלו. תא שטח 2 המיועד למבנים ומוסדות ציבור כולל כיום מבנה ובו 3 כיתות מעון יום. בשל הצורך במענה לכיתות בי"ס יסודי באזור, אשר נגזר גם מהתוספת המוצעת בתכנית זו, אנו מציעים שתא שטח 2 יתוכנן באופן שיאפשר הקמת בי"ס יסודי בן 12 כיתות. יש לשנות את	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

צורתו כיוון שהוא כולל בחלקו המערבי פס ארוך וצר שמשמש כמעבר בלבד ולא ניתן לנצלו לבינוי. לכן, יש להרחיב את תא שטח 2 על חשבון תא שטח 9 המיועד לחניון שלא ברור מה הצורך בו. יש להשאיר בצד המערבי של תא שטח 2 המורחב מעבר להולכי רגל שיחבר בין רח' השיש לבתי הכנסת הקיימים בסמוך, וכן לשצ"פ המוצע בתא שטח 4 ולרחוב הגנת. יש לבצע בדיקת היתכנות לשילוב מעונות היום הקיימים כיום בתא שטח 2 החדש, לצד בייס 12 כיתות. במידה ונדרשת הריסת מבנה המעונות הקיים, ההריסה תתבצע רק לאחר שיוקמו 3 כיתות מעונות היום הנדרשות בהקצאה מבונה בתא שטח 1. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י ומבני דת. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. לפי הנחיות משרד הרווחה, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות של מוסדות החינוך רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור. 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. 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". התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לבעלות העירייה.	
	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
1251222 יועץ תנועה קראוס – חן (דידי) הערות ראשוניות - יש להציג שלד מערכת הדרכים עליהם מבוססת הפרויקט. לא מספיק להראות רק כניסה למתחם מרחוב מקומי. יש להציג גם הכבישים החדשים שמתוכננים באיזור - מה יעוד סטטוטורי של רחוב הנופך. - יש להציג בצורה מפורטת יותר את צומת הכניסה למתחם. - יש לוודא האם כניסה אחד למתחם מספיקה לפקויקט זה - יש להציג מערך נגישות למבני ציבור קיימים ומתוכננים - יש להציג מדרכות רחבות והמשכיות - נא להראות מעברים לתחנת רק"ל - יש לסמן באופן ברור את זכויות הדרך. - חסרים חתכים תנועתיים - נדרשת התייחסות לשבילי אופניים - יש לוודא תמרון משאיות אשפה - יש להציג פתרונות חניה למגורים, מסחר ומבני ציבור/חינוך בצבע שונה - יש לוודא התאמה מלאה בין זכויות בניה בתקנון לבין נספח התנועה - נדרש תאום עם צת"ל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
תיק חוות דעת שמאים 2024/150 התחדשות עירונית- הגנת 238	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
- ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה	המחלקה לנגישות

תחשב כסטייה ניכרת. - לאורכם של הרחובות השיש והנופך, תהא מדרכה רציפה.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התכנית מאפשרת התחדשות עירונית והגדלת היצע הדיור בשכונה	מכפיל גבוה ביחס לתוכניות בסביבה.	התאמה לחזון העיר
מוצעים שטחי מסחר במסגרת התוכנית		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
חנין תת"ק		תשתיות ותחבורה:
גובה הבינוי תואם למדיניות רק"ל		סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר קידום תכנית חדשה שתוביל למימוש התוכנית. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות. הוועדה מבהירה כי בהעדר חתימות כאמור החלטת הוועדה וההחלטה להצטרפות להגשת התכנית בטלה תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. התוכנית מציעה התחדשות כוללת של המתחם ומהווה ניצול מיטבי של הקרקע תוך הגדלת מלאי יחידות הדיור, שטחים לצרכי ציבור ושטחי מסחר. התוכנית משפרת את הקישוריות העירונית ומייצרת סביבת מגורים המותאמת לעקרונות התכנון, לאור זאת מומלץ להפקיד את התוכנית

בכפוף לתנאים אשר יבטיחו את איכות התכנון והמענה לצרכי ציבור :

2. תקן שמאי שהוגש ייבחן ע"י השמאי מטעם הוועדה המחוזית, ככל הנדרש, יצומצם הבינוי בהתאם.
3. נדרש להגדיל את תא שטח 2 המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לשם כך תא שטח 9 המוצע ממערב תא שטח 2 בייעוד חניון המיותר מבחינה תכנונית, יבוטל, לטובת הגדלת שטח למבנה ציבור בת"ש 2.
4. התוכנית מציעה שצ"פ בשני תאי שטח נפרדים בהיקף של 1.6 דונם, בהתאם לחו"ד מח' מדניות התכנון, נדרש להגדיל את השצ"פ המוצע בתחום התוכנית, לאור זאת :
5. השצ"פ הדרומי בת"ש 4 המתוכנן בצורה לא רגולרית ומותיר מעבר צר ולא נגיש, יוגדל צפונה ב-3 מ' לרוחב שלא יפחת בשטחו הצר מ-7 מ' ועד לקו בניין עילי מוצע, הרחבה זו תאפשר מעבר נגיש ורחב דיו המחבר בין רח' הגננת לתחום התוכנית.
6. השצ"פ הצפוני בת"ש 3 יוגדל דרומה ועד לקו בניין עילי ע"ח צמצום שטח קומות המסד המוצע, הרחבה זו תמנע גם כריתה של עצים בשצ"פ הקיים, מיקום הכניסה לחניון ממזרח יוסט ויצומצם בהתאם להרחבת השצ"פ ובתאום מול מח' תוש"יה.
7. יש לבטל את רצועת שטח החום המערבית בת"ש 2 אשר אינה מספקת מענה תכנוני אפקטיבי למבנה ציבור ובמקומה לקבוע מעבר להולכי הרגל. בנוסף, יש לקבוע מעבר להולכי רגל בגבול המערבי של השטח החום המורחב, המעברים יחד ייצרו גישה לבתי כנסת קיימים והמשכיות להולכי הרגל בין רחוב השיש ממזרח לרח' הגננת ממערב לתוכנית.

פרוגרמה וצרכי ציבור

8. בשל הצורך במענה לכיתות ביה"ס יסודי באזור וכמענה לתוספת יח"ד המוצעת במסגרת התוכנית, יש לבצע בדיקת היתכנות להקמת בית הספר עבור 12 כיתות בתא שטח 2 המורחב עבור מבנים ומוסדות ציבור בתאום מול מח' מבני ציבור, יש לתקן בסעיף 4.2.1 בתקנון, המתייחס לשימושים במבנים ובמוסדות ציבור את השימוש המוצע לשטחי שירות נלווים וחדרים טכניים, ולקבוע שימוש בהתאם.
9. במידה ותהיה התכנות בת"ש 2 לשימוש ביה"ס, יש לבצע בדיקת היתכנות לשילוב מעונות היום הקיימים כיום בשטח לצד 12 כיתות ביה"ס בתאום מול מח' מבנה ציבור, במידה ונדרשת הריסת מבנה מעונות הקיים, ייקבע כי תנאי להריסת מבנה המעונות יהיה בניית ההפרשות המבונות בא שטח 1.
10. הקצאות מבונות: יש להוסיף בתקנון התוכנית סעיף 4.1.1 המתייחס לשימושים בתא שטח 1 שימושים ציבוריים, בהתאם לחוות דעת מח' מדניות התכנון, יש להקצות במגרשי המגורים שטחים ציבוריים מבונים ע"פ הפירוט הבא :
 - א. אשכול בן 3 כיתות מעון יום (כיוון שלא ניתן לבנות אשכול של 2 כיתות), בשטח של 441 מ"ר בנוי (147 מ"ר לכל כיתה), ו-305 מ"ר חצרות.
 - ב. 3 כיתות גן ילדים. כל כיתה בשטח בנוי בסך 130 מ"ר וחצר צמודה בגודל 175 מ"ר. סה"כ 390 מ"ר בנוי ו-525 מ"ר חצרות.
 - ג. שטח בנוי לבית כנסת עבור 250 מתפללים. השטח הנדרש יתואם מול מנהל האגף למבני דת.
 - ד. ככול ויצומצם היקף זכויות הבניה בהתאם לאמור לעיל, יש לצמצם את ההפרשות בהתאם בתיאום עם מח' מדיניות תכנון.

11. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י ומבני דת. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהגיש אותם. לפי הנחיות משרד הרווחה, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות של מוסדות החינוך רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.
12. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.
13. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
14. 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".
15. התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לבעלות העירייה.

בינוי, אדריכלות ופיתוח

16. יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
17. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים :
- א. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
- ב. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
- ג. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
- ד. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
- ה. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
19. קווי הבניין יסומנו כקו בניין אפס כלפי רח' הגנת, 3 מ' צידי ו-5 מ' אחורי, המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-15 מ'.
20. אין לאפשר תוספת של עד 10% יח"ד מעבר למוצע בתוכנית, יש להסיר הערה (ז) בטבלה 5 מהוראות התוכנית- יש לקבוע במסגרת התכנית את כל יחידות הדיור המבוקשות בהתאם לדוח השמאי.
21. אין הצדקה לתכנון מרחבים מוגנים קומתיים במגדלי מגורים חדשים, יש להציע מרחב מוגן דירתי עבור כל יח"ד בתוכנית. יש להסיר מהוראות התוכנית את הערה (ד) בטבלה 5, בדבר האפשרות למימוש ממ"קים ותוספת שטחי שירות עבורם.
22. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.

23. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.
24. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים)
25. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
26. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר. 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.
27. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.

איכות הסביבה

28. בהתאם לחו"ד מח' איכות הסביבה אין למקם שטחי ציבור מעל הכניסה לחניון המהווה גורם למטרד רעש ואיכות אוויר משמעותיים, יש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום השטחים הציבוריים יתוכנן בשטח איכותי ובתאום מול מח' איכות הסביבה.
29. יש להגיש מסמך ניהול נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 1 שינוי 8 כתנאי להפקדת התכנית.
30. יש להשלים בחינה מיקרו-אקלימית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדה
31. יש להטמיע הנחיות סביבתיות בתאום מול מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדה
32. יש לתקן ולהשלים את מסמך הסביבתי בהתאם להנחיות מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התוכנית
33. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה יחויב בעמידה בציון 3 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.
34. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה B, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה C.
35. יש לקבוע כי אזורר החניונים יהיה לגג המבנים הגבוהים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
36. יקבע כי בכל תא שטח, תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או ההנחיות העירוניות שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך ניהול נגר לפי הנחיות תמ"א 1/8 להוכחת היתכנות ותכנון עקרוני לניהול נגר כבר בשלב התב"ע.
37. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת דוח מיקרו אקלים לאישור הרשות לאיכות הסביבה והטמעת אמצעים למיתון רוחות בתכניות הבינוי והפיתוח בתשריט הבקשה להיתר לאחר אישור האמצעים על ידי הרשות. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך מיקרו אקלים על פי הנחיות

הרשות כבר בשלב התב"ע, להוכחת היתכנות למניעת מטרדי רוח בסביבת התכנית, כולל בשטחי חצרות לימודיות, מעברים להולכי רגל ושטחי מסחר.

38. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

39. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי למבני המגורים יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה, אשר יתייחס בין היתר לנושאים הבאים: מניעת מטרדי רעש ורעידות מכלל המערכות המכניות במבנה, מניעת מטרדי רעש מעירוב השימושים במתחם, קביעת הצורך במיגון דירתי או אמצעים אחרים לצמצום מטרדי רעש נישא בקרקע ורעידות כלפי המבנה מציר הרק"ל, קביעת אמצעים למניעת רעש מפתח החניון כלפי מבנים סובבים.

תנועה וחניה

40. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תוש"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברחובות הגובלים עם התוכנית.

41. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.

42. במסגרת התיאום מול תוש"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.

43. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.

44. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.

45. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.

תשתיות

46. 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.

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

48. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

49. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

50. 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.

עצים

51. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
52. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
53. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).
54. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

תברואה

55. שיטת פינוי האשפה באמצעות מערכת פנאומטית. בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקבלת גודל מיקום וכמות. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

כללי

56. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
57. יש לבטל בסעיף 4.1.1 ב. את השימושים ולהותיר שימוש של מסחר בלבד- יש לקבוע כי החנויות המוצעות יהיו בשטח מרבי של 100 מ"ר לצורך מגוון של מסחר שכונתי ולא מעבר לכך.
58. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין
59. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.
60. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
61. יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
62. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
63. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
64. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
65. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
66. לא יותר ניוד משטחי בניה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
67. לא יותר ניוד משטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
68. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
69. 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.
70. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקעל מתחת לקו

ומעל לקו).

71. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטטוס בעלויות קרקעות בעלות עיריית ירושלים במצב נכנס- יוצא.
 72. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
 73. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
 74. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
 75. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של המחלקה למדיניות התכנון של השימושים, הבינוי המוצע והיקף השטחים עבור השימושים הציבוריים השונים.
 76. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
 77. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע.
 78. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
 79. תנאי 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
 80. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: , צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות.
 81. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
 82. 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
לאה הלל		20.11.2024	

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1271410
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ישיבת מאור התורה
עורך התכנית:	טורבן ילנה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	7.10.2024
כתובת	דוד ילין 27 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
31415	21	כן

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

שינוי ייעוד ממוסד למגורים, תוספת קומות והרחבות בינוי למבנה היסטורי כדלקמן:
1. שינוי ייעוד משטח למוסד למגורים ג'
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 966.51 מ"ר מתוכם 616.87 מ"ר שטח עיקרי ו- 349.64 מ"ר שטחי שירות המהווים 411% בניה.
3. קביעת מס' יח"ד ל- 14 (עפ"י נספח בינוי)
4. הגדלת מס' קומות מ-3 ל- 5
5. קביעת קווי בניין מרביים חדשים
6. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	14 (עפ"י נספח בינוי)	235.34	100	411% בניה.
סה"כ				
תיאור המצב הקיים				
מבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים בחלק הצפוני של החלקה, חצר במרכז ומבנה עזר היסטורי בקצה הדרומי של החלקה.				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
התכנית החלה על המקום הינה 5504 משנת 1998 קבעה ייעוד של שטח למוסד. שימוש הינו לישיבה/פנימייה ובית מדרש. התכנית קבעה הרחבת בינוי בקומת מרתף, קומת קרקע (7.8 מ' מקו חזית מבנה קיים לכיוון דרום), קומה ראשונה ותוספת קומה שלישית. מתאר 62 משנת 1959 קבעה ייעוד של אזור מגורים 3 .			
היתרים: אין עפ"י המערכת העירונית			
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 186, 3078) מבנה מגורים בן 3 קומות וגג רעפים שנבנה בשנת 1925 בסגנון אקלקטי כ'בית נסים חבשוש' (השתמר שלט ע"ג החזית) שבתו רחל חבשוש הייתה לוחמת אצ"ל. למבנה ערכיות וחשיבות היסטורית, אדריכלית ואורבנית גבוהה והוא חלק ממכלול בעל חשיבות היסטורית-תרבותית בתולדות ההתישבות היהודית בירושלים.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כ. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני כא. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר כב. תכנית שכונתית – מע"ר צפון עד 5 קומות כג. תקן חנייה עירוני - נמוך (1:3) על פי 5166 ב			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	תואם		
אחרת	תואם		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן		

		לא	עתודות / אחר

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1271410 – רח' דוד ילין 27, מקור ברוך כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת זכויות ושינוי יעוד ממוסד שנקבע בתכנית 5504 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 21 בגוש 31415, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'. בדיקה מול מפת גוש: - בגוש 31415 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 10.01.2021 הקבעה את גבולות חלקה 21. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות 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. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה – 24.11.24 סוג דיון - ועדה לשימור מספר ועדה – 014/2024 מספר תיק שימור - 6439 נתונים כלליים כתובת - דוד ילין 34 / יוסף בן מתתיהו 27, מקור ברוך שם המבקש מגישים: ישיבת מאור התורה. עורכי בקשה: ילנה טורבן סיבת הפניה - תב"ע מספר תכנית 101-1271410 סמכות - מחוזית איש קשר במח' שימור - אדרי' יהונתן צחור גוש חלקה 31415/21 עיקרי התכנית ומטרותיה:	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מהות הבקשה :

תוספת 3 קומות ובינוי ברוב שטח החלקה תוך הריסת מבנה משק היסטורי ובניית מבנה/אגף חדש במגרש ובו מבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים ומבנה עזר מקורי בקצה הדרומי של החלקה ליצירת מבנה חדש בן 5 קומות וגגות רעפים מעל קומת מרתף ומחסנים תוך שינוי ייעוד משטח למוסד לשטח למגורים.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור- מקור ברוך

שימור סטטוטורי – לא

רשימת שימור - נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 186, 3078)

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

תיק תיעוד - לא נמצא/קיים

התייחסות למסמכי התכנית שעמדה בתנאי סף ('בדיקה תכנונית') ביום: 7.10.24

מצב מוצע:

מוצעת תוספת 3 קומות ובינוי ברוב שטח החלקה תוך הריסת מבנה משק היסטורי ובניית מבנה/אגף חדש במגרש ובו מבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים ומבנה עזר מקורי בקצה הדרומי של החלקה ליצירת מבנה חדש בן 5 קומות וגגות רעפים מעל קומת מרתף ומחסנים תוך שינוי ייעוד משטח למוסד לשטח למגורים.

מצב קיים:

מבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים בחלק הצפוני של החלקה, חצר במרכז ומבנה עזר היסטורי בקצה הדרומי של החלקה.

הערכת משמעות האתר:

מבנה מגורים בן 3 קומות וגג רעפים שנבנה בשנת 1925 בסגנון אקלקטי כ'בית נסים חבשוש' (השתמר שלט ע"ג החזית) שבתו רחל חבשוש הייתה לוחמת אצ"ל. הבניין הוא חלק משכונת הגנים מקור ברוך, ומשמר בסגנונו את הבניה המרווחת של שכונה זו. למבנה חצר קדמית (דרומית) פינתית ומרוצפת מוקפת גדר אבן ומבנה עזר מקורי בנוי צמוד לחומה בקו אפס. במבנה השתמרו אבני משקוף מעוטרים ומרשימים והוא כולל שילוב סוגי סיתות שונים בין חלקי החזיתות, סגירות מרפסות היסטוריות (מפרופיל בלגי), עיטור סינר עץ מסוגן במפגש הגג וכן השתמר שער ברזל מרשים בכניסה לחצר.

למבנה ערכיות וחשיבות היסטורית, אדריכלית ואורבנית גבוהה והוא חלק ממכלול בעל חשיבות היסטורית-תרבותית בתולדות ההתיישבות היהודית בירושלים.

תכנית מאושרת בתוקף: 5504 ייעוד בתב"ע בתוקף: מקום למוסד

תכניות קודמות בשטח התכנית:

16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30070 / 31415ג): אזור מגורים 3

8.5.1998: תכנית 5504: מקום למוסד

היתרים: אין

מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 5 קומות תיאום תכנון : לא בוצע תיאום תכנון מקדים. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון חוו"ד מח' שימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : א. בינוי חדש : המכלול ההיסטורי הבנוי במגרש כולל מבנה מגורים, חצר, מבנה משק וחומת אבן היקפית היסטוריים. למכלול היסטורי זה חשיבות וערכיות היסטורית, אדריכלית ועירונית גבוהה. אין להציע הריסת חלקים ממכלול חשוב זה כפי שמוצע בבקשה זו (מוצעת הריסת כל החצר ההיסטורית ומילויה בבינוי מאסיבי חדש תוך הריסת מבנה המשק ההיסטורי הדרומי) ולפיכך : ▪ אין להציע בינוי בכל שטח החצר תוך הרס מרתפים, בורות מים ומבנה העזר שבחצר זו. ▪ ניתן להוסיף בינוי חדש אך ורק מעל למבנה ההיסטורי המקורי, ללא חריגה מקווי הבניין שלו ולגובה המתאים למדיניות הבינוי באזור זה (מע"ר צפון). ▪ ניתן להציע חדר מדרגות ו/או מעלית בחלל הדרומי-מערבי של המבנה ההיסטורי. ▪ מעבר לפגיעה במבנה ובחזיתות הראויות לשימור ניכרת פגיעה רבה בחלקה הסמוכה (ממערב) לה קיימים פתחים לכיוון החצר. אין להציע בינוי שלא יאפשר אוורור ראוי לפתחים אלו. ▪ אין להציע פירוק והריסת מבנה העזר ההיסטורי שבקצה הדרומי של החלקה ובניית עמודת ממ"דים במקומו. ניתן להציע שימוש במבנה זה תוך שימורו המלא כולל גובהו וכן שימור גדר האבן של החלקה (למזרח ולדרום) ב. שימור : יש לשמר את האלמנטים הבנויים והפרטים שהשתמרו ולשלבם במסגרת התכנון המוצע : ▪ שימור המבנה הראשי (צפוני) במלואו : יש לשמר המבנה ההיסטורי במלואו ולהציג בתכנון הנחיות לשיקומו המלא. אין לפגוע, להוסיף או לשנות את חזיתותיו של המבנה ההיסטורי ויש לשמר את כל פרטיהן- פתחים, משקופים, עמודים, ארקרים וכל יתר פרטיהם. ▪ גרם מדרגות אבן : יש לשמור על גרם המדרגות המקורי הקיים בחצר. ▪ גג רעפים היסטורי : יש לשמור על הגג ההיסטורי, כולל האלמנט המעוטר בגג ה'ארקרי' (מרפסת תלויה מעץ) אין לאשר בעתיד תוספות בניה המציעות לפרק גג זה ובכל מקרה של תכנון עתידי יוטמעו הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש ככל שיוצע. ▪ שימור חצר היסטורית : יש לשמר את החצר ההיסטורית על כל פרטיה- ריצוף היסטורי, בור מים (ככל שקיים וניתן להשמישו) וכן מתקנים היסטוריים נוספים ככל שהשתמרו בחצר. ▪ גדר החלקה : יש לשמור על גדר החלקה ולשקמה בהתאם לאופיה וגובהה המקורי, יש להסיר תוספות מאוחרות ולשמר את השער המקורי שהשתמר. ג. תיעוד : הוגש תיק תיעוד הרגע האחרון לפני הדיון בתכנית. יש להשלים ולאשר תיק התיעוד שהוגש. בהתאם לתיק התיעוד שיאושר ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים נוספים שיידרשו לשימור במבנה וכן ייקבעו האלמנטים שיותר להרסם ככל שיתאפשר ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודיים ובעלי ערך אדריכלי לא ייהרסו/ייפגעו. ד. גובה בינוי : יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון 5 קומות בלבד. אין להגביה את גג הרעפים- גובה מזחלות הגג יהיה בגובה תקרת הקומה החמישית). ה. קונסטרוקציה חדשה : לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ההיסטוריים לשימור (למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. ו. עיצוב חזיתות : יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספות הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה היסטורי אך אין צורך להעתיק את החזית ההיסטורית גם לאגפים חדשים לגמרי- אין להציע אבני פינה בולטות באגפים החדשים. יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות. ז. הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים : יש להציג הפרדה אופקית ואנכית מתאימה בין ישן וחדש בעדיפות להפרדה מרחבית/גושית בין בינוי היסטורי לחדש. יש לפרט סוג העיבוד וגוון האבן בחזיתות הקיימות והמוצעות ולהימנע מיצירת פערים ויזואליים	

בולטים בין התוספת החדשה לקיים ומאידך יש לאפשר הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות. יש להגיש פרט מוגדל של אלמנט ההפרדה המוצע המתאים ומכבד את המבנה ההיסטורי. ח. ממ"דים: לאור האמור לעיל (סעי' א+ב) אין להציע ממ"דים ע"ג מבנה העזר (הדרומי) ההיסטורי שבנייתם תחייב הריסתו. מיקום חדש יבחן בתיאום עם מח' השימור. ניתן לשקול תכנון חדשים מחוזקים בתחומי המתאימים לבינוי ההיסטורי. יש להתאים עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית. ניתן להציע פתח מאורך (או דמה). ט. מרפסות: יש להציע מרפסות חדשות תואמות למתאר המרפסות ההיסטוריות הקיימות/אחידות ומתאימות למרקם ההיסטורי ולמלוא גובה המבנה המוצע. אין להציע 'מרפסות סוכה' קופצות בחזיתות. ניתן להציע מרפסות דמה ע"מ לאפשר 'מרפסות סוכה' בתיאום עם מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. י. גג רעפים: יש לשלב בגגות הרעפים החדשים המוצעים את גג הרעפים ההיסטורי הקיים, בתיאום עם מח' השימור. יש להטמיע בהוראות התכנית (להלן) הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. יא. מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור. יב. חוו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות ולקירות היסטוריים קיימים. יש להגיש חוו"ד הנדסית- שימורית לבחינת היתכנות הבניה מתחת למבנים ההיסטוריים וייצוב המבנים והקירות. חוו"ד זו תוטמע בבקשת היתר ככל ותוגש. יג. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי, את מבנה העזר (הדרומי), את המדרגות ואת גדר האבן של המתחם לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי). יד. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים: ▪ הגדרת האלמנטים הנדרשים לשימור בחלקה: המבנה ההיסטורי, גדר החלקה, החצר ההיסטורית ומבנה עזר היסטורי דרומי. כמפורט בסעי' ב'. ▪ הוראות להגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע. ▪ הוראות לגבי גג הרעפים: אין לפרק או להרוס את גג מרפסת 'ארקר' קיימת. יש לתאם הוראות שימור מתאימות עם מח' שימור. כן יש להטמיע בהוראות התכנית הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. טו. נספח הבינוי: יש לסמן את כל האלמנטים ההיסטוריים שנדרשים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. טז. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדרי' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
שינוי ייעוד ממוסד למגורים		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
ביטול ייעוד ציבורי		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
מס' קומות חורג מהמדיניות. פגיעה במבנה ובחצר היסטוריים בעלי ערכים		סביבה ונוף:

גבוהים לשימור		
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לצמצם את הבינוי החדש המוצע בחצר ההיסטורית כך שימשיך את קו החזית הדרומית של המבנה הקיים ההיסטורי בפינה הדרום מערבית בצמוד למדרגות ההיסטוריות. אין להציע בינוי ברוב שטח החצר תוך הרס מרתפים, בורות מים ומבנה העזר מאחר ומדובר על מכלול היסטורי הכולל מבנה מגורים, חצר, מבנה משק וחומות אבן היקפית היסטוריים, אשר הינו בעל חשיבות וערכיות היסטורית, אדריכלית ועירוניות גבוהה. בנוסף לכך מדובר על פגיעה משמעותית בחלקה הסמוכה ממערב לה קיימים פתחים לכיוון החצר במגרש דנן.
- ניתן להציע בינוי חדש אך ורק לפי המתווה הנ"ל, יש לצמצם את מספר הקומות כך שיעמוד על 5 קומות בכל חתך (עפ"י מדיניות מע"ר צפון) מאחר ומדובר על קומת מרתף שהינה מעל פני הקרקע ברוב חזיתותיה.
- חדר המדרגות ו/או המעלית יוצעו בתוך התוספת החדשה.
- אין להציע פירוק והריסת מבנה העזר ההיסטורי שבקצה הדרומי של החלקה ובניית עמודת ממ"דים במקומו. ניתן להציע שימוש במבנה זה תוך שימורו המלא כולל גובהו וכן שימור גדר האבן של החלקה (למזרח ולדרום).
- אין להציע חפירות מתחת לחלקה הסמוכה ממערב, כמו כן אין להציע מרפסות שגולשות לתוך החלקה השכנה.
- יש לשמור על מעבר פנוי בין המבנה ההיסטורי לתוספת החדשה כך שהחזית הדרומית של המבנה תשומר.
- שימור:** יש לשמר את האלמנטים הבנויים והפרטים שהשתמרו ולשלבם במסגרת התכנון המוצע:
- שימור המבנה הראשי (צפוני) במלואו:** יש לשמר המבנה ההיסטורי במלואו ולהציג בתכנון הנחיות לשיקומו המלא. אין לפגוע, להוסיף או לשנות את חזיתותיו של המבנה ההיסטורי ויש לשמר את כל פרטיהן- פתחים, משקופים, עמודים, ארקרים וכל יתר פרטיהם.
- גרם מדרגות אבן:** יש לשמור על גרם המדרגות המקורי הקיים בחצר.
- גג רעפים היסטורי:** יש לשמור על הגג ההיסטורי, כולל האלמנט המעוטר בגג ה'ארקר' (מרפסת תלויה מעץ), יוטמעו הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.
- שימור חצר היסטורית:** יש לשמר את החצר ההיסטורית על כל פרטיה- ריצוף היסטורי, בור מים – אין להציע מחסנים או מדרגות על חשבון בור המים, וכן מתקנים היסטוריים נוספים ככל שהשתמרו בחצר.
- גדר החלקה:** יש לשמור על גדר החלקה ולשקמה בהתאם לאופיה וגובהה המקורי, יש להסיר תוספות מאוחרות ולשמר את השער המקורי שהשתמר.
- תיעוד:** הוגש תיק תיעוד ברגע האחרון לפני הדיון בתכנית. יש להשלים ולאשר תיק התיעוד

שהוגש מול מח' שימור. בהתאם לתיק התיעוד שיאושר ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים נוספים שיידרשו לשימור במבנה וכן ייקבעו האלמנטים שיותר להרסם ככל שיתאפשר ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/יפגעו.

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

15. **עיצוב חזיתות:** יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספות הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה היסטורי אך אין צורך להעתיק את החזית ההיסטורית גם לאגפים חדשים לגמרי- אין להציע אבני פינה בולטות באגפים החדשים. יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות.

16. **הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים:** יש להציג הפרדה אופקית ואנכית מתאימה בין ישן וחדש בעדיפות להפרדה מרחבית/גושית בין בינוי היסטורי לחדש. יש לפרט סוג העיבוד וגוון האבן בחזיתות הקיימות והמוצעות ולהימנע מיצירת פערים ויזואליים בולטים בין התוספת החדשה לקיים ומאידך יש לאפשר הבחנה ברורה בין המבנה היסטורי לתוספות החדשות. יש להגיש פרט מוגדל של אלמנט ההפרדה המוצע המתאים ומכבד את המבנה היסטורי.

17. **ממ"דים:** אין להציע ממ"דים ע"ג מבנה העזר (הדרומי) ההיסטורי שבנייתם תחייב הריסתו. מיקום חדש יבחן בתיאום עם מח' השימור. ניתן לשקול תכנון חדשים מחוזקים בתחומי המתאימים לבינוי ההיסטורי. יש להתאים עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית. ניתן להציע פתח מאורך (או דמה).

18. **מרפסות:** יש להציע מרפסות חדשות תואמות למתאר המרפסות ההיסטוריות הקיימות/אחידות ומתאימות למרקם ההיסטורי ולמלוא גובה המבנה המוצע. אין להציע 'מרפסות סוכה' קופצות בחזיתות. ניתן להציע מרפסות דמה ע"מ לאפשר 'מרפסות סוכה' בתיאום עם מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.

19. **גג רעפים:** יש לשלב בגגות הרעפים החדשים המוצעים את גג הרעפים ההיסטורי הקיים, בתיאום עם מח' השימור. יש להטמיע בהוראות התכנית (להלן) הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

20. **מערכות ותשתיות:** מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) יעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.

21. **חוו"ד הנדסית:** מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות ולקירות היסטוריים קיימים. יש להגיש חוו"ד הנדסית- שימורית לבחינת היתכנות הבניה מתחת למבנים ההיסטוריים וייצוב המבנים והקירות. חוו"ד זו תוטמע בבקשת היתר ככל ותוגש.

22. **תשריט:** יש לסמן את המבנה היסטורי, את מבנה העזר (הדרומי), את המדרגות ואת גדר האבן של המתחם לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי).

23. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים:

24. **הגדרת האלמנטים הנדרשים לשימור בחלקה:** המבנה ההיסטורי, גדר החלקה, החצר ההיסטורית ומבנה עזר היסטורי דרומי. כמפורט בסעי' ב'.

25. **הוראות להגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים:** לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.

26. **הוראות לגבי גג הרעפים:** אין לפרק או להרוס את גג מרפסת 'ארקר' קיימת. יש לתאם הוראות שימור מתאימות עם מח' שימור. כן יש להטמיע בהוראות התכנית הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.

27. **נספח הבינוי:** יש לסמן את כל האלמנטים ההיסטוריים שנדרשים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.

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

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

30. יש לתקן בתקנון בטבלה שבסעיף 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'.

31. 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.

32. יש לקבוע סעיף חיזוק מבנים בהתאם לתקן 413.

33. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד: איכות הסביבה, מדיניות תכנון, כבאות, תברואה, וחשמל.

34. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בניין, ומס' קומות.

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

36. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל

37. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 31415 חלקות 10, 20.

38.

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

הערה:

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

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1108364
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	אשדר וברזאני טהון בע"מ
עורך התכנית:	פייגין יואל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	11/11/2024
כתובת	קרית היוכל רחוב טהון

גוש	חלקה	בשלמות
	1	כן
	204	כן
	3	כן
	2	כן
	4	כן
	169	כן
	200	כן
	172	כן
	51	כן
	14	כן
	44	לא
	5	כן
	60	לא
	42	לא
	205	כן
	6	כן
	7	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

שינויים ותוספות בניה לתכנית מאושרת 268219 לפינוי בינוי ברחוב טהון, כמפורט:

- קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- הוספת זכויות בניה.-
- קביעת הוראות לזיקת הנאה והוראות לתכנון תלת מימד עבור חניה, מעברים וכיוצ"ב מתחת לשצ"פ ולשבילים.
- שינוי קווי בניין.
- שינוי הוראות בינוי.
- תוספת קומה אחת לבניין המזרחי ותוספת קומה אחת לבניין המערבי וכן שתי קומות טכניות.
- תוספת שטחי שירות תת קרקעיים .
- הוספת שימושים ציבוריים עבור 2 כיתות גן+ החזרה של הגנים הקיימים ועוד 3 כיתות מעון יום בשטח

החום,

9. הוספת יחידות דיור. – מ 255 ל 292 יחידות דיור
10. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
11. קביעת הוראות לרישום תלת מימדי ותוספת זכויות בתת הקרקע בהתאם.
12. הרחבת זיקת ההנאה לרכב לכל תחום השצ"פ והשבילים המאושרים.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/07/2024	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את השטחים הציבוריים הנדרשים על פי הפרוגרמה והתיאומים שנעשו עם אגף מבני ציבור והמחלקה למדיניות תכנון. ההצטרפות אינה מחליפה את הצורך בבחינה של עמידה בתקנות מבחינת הסכמות הדיירים בתוך הפרויקט. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות. הוועדה מבהירה כי בהעדר חתימות כאמור החלטת הוועדה וההחלטה להצטרפות להגשת התכנית בטלה תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות.
15/05/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : הפתרון המוצע לצורכי ציבור שתואם מול אגף מבני ציבור והמחלקה למדיניות תכנון מקובל. מכיוון שלא ניתן להוסיף שטחים לצורכי ציבור בתכנית בסמכות הוועדה המקומית התכנית תקודם בהתאם להחלטה להפקדה .

יום התכנית יגיש תכנית לתוספת של השטחים הציבורים שסוכם עליהם במסגרת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. התנאי שנקבע במסגרת החלטת הוועדה כי: יקבע בשלביות הביצוע כי תנאי להיתר בניה של מעל 130 יח"ד בשטח התכנית כולה יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית בסמכות מחוזית לתוספת שימושים אלו. הפרוגרמה תתואם עם מחלקת מדיניות תכנון. מיקום ההפרשות המבונות יהיה במיקום מיטבי מעל פני הקרקע ובנגישות מירבית. ככול וההפרשות לצורכי ציבור ישפיעו על הבינוי, הבינוי יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו יוטמע בתקנון התכנית. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 19/9/2023 ימשיכו לחול.	
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: לאור העובדה כי התכנית המאושרת שחלה בשטח לא קבעה הפרשות בנויות לצורכי ציבור כדוגמת גנ"י, מעונות יום ובתי כנסת, יקבע בשלביות הביצוע כי תנאי להיתר בניה של מעל 130 יח"ד בשטח התכנית כולה יהיה קידום תכנית בסמכות מחוזית לתוספת שימושים אלו, הפרוגרמה תתואם עם מחלקת מדיניות תכנון. מיקום ההפרשות המבונות יהיה במיקום מיטבי מעל פני הקרקע ובנגישות מירבית. ככול וההפרשות לצורכי ציבור ישפיעו על הבינוי, הבינוי יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ככל וימצא פתרון לתוספת שטחי בניה ושימושים ציבוריים אלו בסמכות הוועדה המקומית במסגרת התכנית בתאום עם יועמ"ש הועדה, סעיף 1 בהחלטה זו יבוטל, ותתאפשר תוספת הפרשות מבונות במסגרת תכנית זו בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו והבינוי יתואם עם מהנדס העיר. השטחים הציבורים המוצעים יהיו הפרשות מבונות שיועברו לעיריית ירושלים במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעים בתכנית. בהתייחס לבית הכנסת הקיים בפועל בשטח התכנית ומסומן להריסה במסגרת התכנית המאושרת והמוצעת, מעבר לתוספות הפרשות מבונות לצורכי ציבור הנדרשות לפי סעיפים קודמים, יש לקבוע כי תנאי למתן תוקף יהיה מציאת מקום חלופי, אף זמני, בתאום אגף מבני דת, וזאת עד להקמתו מחדש במסגרת התכנית תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל לשביעות רצון אגף מבני דת. שטח בית הכנסת החדש לא יפחת משטח בית הכנסת הקיים ועפ"י תקן. יש לעגן זאת בשלביות הביצוע, שלביות הביצוע תקבע בסטייה ניכרת.	19/09/2023

לאור חשיבות קידום התכנית זו לצורך מימוש תכנית פינוי בינוי 268219, שתאפשר בין היתר את הרחבת רחוב טהון דרומה והקמת הקו הסגול, המצוי בישורת אחרונה לאישורו, הועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית.

תנאי למתן תוקף של התכנית יהיה הצגת הסכמות בהיקף של 50 אחוז לפחות מכל בניין.

לאור העובדה כי התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה יש לקבל אישור של מחלקת היטלי השבחה כתנאי להפקדה.

טבלאות האיחוד וחלוקה יתוקנו בהתאם להנחיות שמאי הוועדה בהתאם להוראות החוק, תקנות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ותקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית.

אחת ממטרות התכנית היא בקשה לרישום תלת מימדי מתחת לשטחים ציבוריים- יש לתאם נושא זה מול מחלקת נכסים.

לבחון את מספר הקומות מול מחלקת התכנון ולבחון את האפשרות להנמיך את הבניין המזרחי מ 12 ל 10 קומות כדי שלא ייחשב כבניין גבוה ולהעביר את הקומות לבניין המערבי שהוא ממילא גבוה.

ככול ויתברר ויש שטחי בניה עיקרים שלא ניתן לנצל בקומות הקיימות יש לשקול תוספת קומות ויחידות דיור על המגדל ועל יתר הבניינים כל עוד לא יוגדרו כבניין גבוה, כדי לנצל את זכויות הבניה המאושרות, ולהוסיף שטחי שרות מעל קרקע בהתאם לנימוקים שיוצגו בתיאום עם אגף התכנון ובהתאם לתכנון המפורט.

יש להסביר את היקף שטחי השרות המבוקשים מתחת לקרקע ולקבוע אותם בהתאם לנימוקים שיוצגו בתיאום עם אגף התכנון ובהתאם לתכנון המפורט. להגיש נספח תנועה לתאום ואישור אגף תוש"ה.

להשלים חוות דעת של תכנית אב לתחבורה.

לתקן את סעיף 4.1.2 א ג כי ניתן לקבוע את מפלס ה- 0.00 בגובה של עד 1.2 מ' ממפלס פני הקרקע הסמוכים, במקומו לקבוע כי מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה ויקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

השימוש המותר בקומת הקרקע על הרחוב יהיה מסחר בלבד, הוראה זו תהיה מחייבת וסטיה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

לבטל את הוראה 4.1.2 ב יא לגביי הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לגבול המגרש מעל רחוב טהון צ'ילה ואורגוואי. הבלטת מרפסות מעבר לגבול המגרש אינן מאפיינות את רחובות השכונה- ניתן יהיה להבליט מרפסות בלתי מקורות בלבד מעל רחוב טהון בלבד שהוא רחוב ראשי עד לעומק של 1.5 מטר בלבד בתיאום עם מהנדס העיר בשלב היתר הבניה.

לבטל את הוראה 4.1.2 ב יא לגביי הבלטת מרפסות עד 1.5 מ' מעבר לשביל- מדובר בשביל צר שלא ניתן להציע מרפסות זיזיות מעליו, מה גם שעל פי נספחי הבינוי אין צורך בכך וניתן להציע מרפסות בתחום חלקות המגורים.

יש לתקן בטבלא 5 את גובה הבניינים ע לפי הנספחים – רשום בטעות 38 מטר לבניינים של 9 קומות.

מספר הקומות יהיה הוראה מחייבת שסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

יש לבטל בהערות לטבלה 5 את הסיפא – בהסכמת הבעלים.

לבטל את ההערה מתחת לטבלה 5 שמתירה העברת שטחים עיקרים לשטחי שרות – החוק מאפשר זאת ממילא.

לבטל בסעיף 7.2 את הסיפא , אין כל צורך בהארכת המועד מדובר על זמן משוער בלבד.

כל ההוראות והתנאים מתן היתר בניה

יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים עם הרחובות הסובבים , יותרו גדרות בין חלקות המגורים לכיוון דרום לשביל המוצע בגובה שלא יעלה 1.2 מטר.

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

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

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

לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.

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

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

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

הערה :

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

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

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים.

הוועדה המקומית החליטה במסגרת התכנית קודמה בסמכות הוועדה המקומית והוועדה המקומית החליטה כי יש לתת מענה לצורכי ציבור בתכנית נוספת מכיוון שבתכנית המאושרת לא היו הפרשות לצורכי ציבור כלל.

יזמי התכנית החליטו להעביר את התכנית לסמכות הוועדה המחוזית ולכלול בה את השינויים במגרש המגורים וגם את השינויים המוצעים במגרש הציבורי.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת להרחיב את הקו הכחול ולהעביר את התכנית לסמכות הוועדה המחוזית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לאור העובדה כי התכנית המאושרת שחלה בשטח לא קבעה הפרשות בנויות לצורכי ציבור כדוגמת גני, מעונות יום ובתי כנסת, תואמו עם המחלקה למדיניות תכנון ואגף מבני ציבור הפרשות מבונות בתחום המגורים וגם צירוף של המגרש הציבורי מדרום במטרה לתת מענה לשטחים לצורכי ציבור לתכנית המאושרת וליחידות הדיור המוצעות בתכנית
2. השטחים הציבוריים המוצעים במגרשי המגורים יהיו הפרשות מבונות שיועברו לעיריית ירושלים במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעים בתכנית.
3. הפרשה מבונה בסך 500 מ"ר, עבור צרכי חברה/רווחה/תרבות/דת, כגון בית כנסת (בסדר גודל של 250 מ"ר) ומועדון לקשיש/מועדון רב תכליתי וכדומה...
4. בשטח התכנית קיים היום בית כנסת, כך שחלק מההפרשה הציבורית היא למעשה עבור הרחבה של בית הכנסת הקיים.
5. נציין כי הפרשות הציבוריות המבוקשות הינן תוך הסתכלות על הצורך הציבורי עבור יח"ד הצפויות להתווסף במרחב רחוב טהון. יש להוסיף סעיף בתקנון התכנית שהשימוש הציבורי יקבע לעת מתן היתר בנייה בתיאום עם מחלקת מדיניות התכנון.
6. 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. בהתייחס לבית הכנסת הקיים בפועל בשטח התכנית ומסומן להריסה במסגרת התכנית המאושרת והמוצעת, מעבר לתוספות הפרשות מבונות לצורכי ציבור הנדרשות לפי סעיפים קודמים, יש לקבוע כי תנאי למתן תוקף יהיה מציאת מקום חלופי, אף זמני, בתאום אגף מבני דת, וזאת עד להקמתו מחדש במסגרת התכנית תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל לשביעות רצון אגף מבני דת. שטח בית הכנסת החדש לא יפחת משטח בית הכנסת הקיים ועפ"י תקן. יש לעגן זאת בשלבויות הביצוע, שלבויות הביצוע תקבע בסטייה ניכרת.
8. לאור העובדה כי התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה יש לקבל אישור של מחלקת היטלי השבחה כתנאי להפקדה.
9. טבלאות האיחוד וחלוקה יתוקנו בהתאם להנחיות שמאי הוועדה בהתאם להוראות החוק, תקנות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ותקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית.
10. אחת ממטרות התכנית היא בקשה לרישום תלת מימדי מתחת לשטחים ציבוריים- יש לתאם נושא זה מול מחלקת נכסים.
11. להגיש נספח תנועה לתאום ואישור אגף תושי"ה.
12. להשלים חוות דעת של תכנית אב לתחבורה.
13. לתקן את סעיף 4.1.2 א ג כי ניתן לקבוע את מפלס ה- 0.00 בגובה של עד 1.2 מ' ממפלס פני הקרקע הסמוכים, במקומו לקבוע כי מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה ויקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
14. השימוש המותר בקומת הקרקע על הרחוב יהיה מסחר בלבד, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
15. יש לתקן בטבלא 5 את גובה הבניינים על פי הנספחים – ולהבהיר כי מדובר על מגדל אחר בלבד ויתר הבניינים 10/11 קומות – לא יותר להעביר קומות מהמגדל לבניינים הנמוכים.
16. גובה הבניינים יהיה הוראה מחייבת שסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
17. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים עם הרחובות הסובבים, יותרו גדרות בין חלקות המגורים לכיוון דרום לשביל המוצע בגובה שלא יעלה 1.2 מטר.
18. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין
19. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.

20. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס
21. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את השטחים הציבורים הנדרשים על פי הפרוגרמה והתיאומים שנעשו עם אגף מבני ציבור והמחלקה למדיניות תכנון.
22. ההצטרפות אינה מחליפה את הצורך בבחינה של עמידה בתקנות מבחינת הסכמות הדיירים בתוך הפרויקט.
23. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.
24. הוועדה מבהירה כי בהעדר חתימות כאמור החלטת הוועדה וההחלטה להצטרפות להגשת התכנית בטלה
25. תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות.
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. 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.
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 על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
29. הערה:
30. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
31. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1255397
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	עליאן עמאד
עורך התכנית :	טויל בשיר
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	10/10/2024
כתובת	שכ' בית צפפה - רח' אל זנבק

גוש	חלקה	בשלמות
30296	14	לא

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

התכנית מציעה הכשרת בינוי בחריגה, הרחבת קומות קיימות ותוספת קומות חדשות ויח"ד למבנה מגורים, להלן :

1. שינוי ייעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. הכשרת חריגות בנייה במבנה קיים בדגש על קומה שלמה בחריגה.
3. הרחבת קומות קיימות בחזית דרומית.
4. תוספת 2 קומות חדשות לטובת יח"ד חדשות.
5. קביעת מס' יח"ד ל-8. (תוספת 6 על המאושר).
6. חפירת קומת חנייה עילית במפלס 3.18 - כפי המצוין בנספח הבינוי.
7. קביעת שטחי בנייה ל - 1066 מ"ר מתוכם :
8. 674 מ"ר שטח עיקרי ו - 168 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 224 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
9. קביעת קווי בניין.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
11. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה .
12. קביעת הוראות בגין עצים לשימור והעתקה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב'	8	604.9	100	176% בנייה מרבית
תיאור המצב הקיים				
מבנה מגורים בן 3 קומות. כאשר לחזית רחוב (חזית צפונית) 2 קומות מעל קומה אטומה גלויה (על פי היתר משמש לחנייה ולמסחר - החזית בעלת פתחים). לחזית אחורית (חזית דרומית) 2 קומות מעל מפלס חצר וקומה אחת מתחת למפלס הרחוב (בשל הפרשי טופוגרפיה). לחזית אחורית חצר משותפת למבנה המצרני מדרום המאופיינת בריבוי גרמי מדרגות חיצוניים משותפים ל 2 מבני המגורים.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית 3802 משנת 1992 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 5 מיוחד. בינוי עד 2 קומות, 50% בנייה.				
היתרים :				
1977/476.00 לטובת מבנה מגורים בן 2 קומות. קומת מגורים מעל קומת חנייה ומסחר. הופק היתר בנייה.				

עבירות בניה : קומה אחרונה בחריגה מהיתר בנייה וחריגות נוספות בהיקפי בינוי מעבר לקונטור המאושר בהיתר.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות			
כד. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני. בינוי עד 6 קומות 240%. כה. תכנית שכונתית – תכנית אב בית צפפה. בינוי עד 5 קומות. 180% בנייה. כו. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1 / 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	מענה פרוגרמטי לתוספת יח"ד יינתן ברמת השכונה
מבני ציבור	כן	לא	מענה פרוגרמטי לתוספת יח"ד יינתן ברמת השכונה
עתודות / אחר	ל"ר	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לצורך מתן חו"ד המח' לבקרת תכנון פיזי מומלץ לתאם פגישה מסודרת מול המחלקה להצגת התכנית, לצורך מתן חו"ד לשלב התב"ע - יש למסור תכנון פיזי מוקדם : תנוחה וחתכים לאורך ו לרוחב , התכנון הפיזי המוקדם מתבסס על תכנון הסדרי תנועה מאושר עקרונית , באופן כללי במידה וישנו תכנון פיזי בקרבת התכנית : יש לבדוק התכנונים מול רפרנט האזור במח' בהתאם לחלוקת האזורים.
מחלקת מידע	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה	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
התאמה לחזון העיר	תוספת קומות בהתאם למדיניות תכנית האב	חריגות בנייה רבות
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		חפירת קומת חנייה עילית במקום ניצול שטח זה לשטחים עיקריים.
סביבה ונוף:	העתקת עצים	
אחר:	נספח בינוי אינו ברור	

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. מוצעת הכשרה של בינוי מעבר לקווי הבניין שניתן לאפשר עפ"י המדיניות, יש לצמצם ולסמן להריסה את הבינוי החורג ממרחק של 3 מ' מגבול המגרש ואינו מאושר בהיתר, לרבות שטחי המרפסות המוצעות להכשרה.
2. הקומה הקיימת במפלס 3.18- הינה קומה עילית. ביחס לכך, התכנית מציעה שימוש עבור חנייה בקומה זו. מדובר בתכנון לא ראוי. יש לנצל קומה זו לשטחים עיקריים לטובת יח"ד חדשות. בתאום עם אגף תוש"ה, פתרון חנייה ניתן להציע בחזיתות צידיות ע"י פתרון במכפילי חנייה.
3. התכנית מקודמת על חלק מחלקה 14, מאחר ומדובר במגרש תכנוני אחד, יש לקבל הבהרות בנוגע לקו הכחול של התכנית ביחס לבינוי השכן בחלקה. במידת הצורך, יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית ולקבוע קווי בניין למבנה השכן מדרום, זכויות והיקפי הבינוי יהיו בהתאם למאושר.
4. בשטח ההרחבה הדרומי מוצע פיר מדרגות גדול למבנה מגורים בסדר גודל רגיל. יש לצמצמו. בהתאם לצמצום, יש להציע עמודות ממ"ד לכל גובה המבנה בחזית זו.
5. התשריט מסמן 4 עצים להעתקה. יש לסמן בתכנית העמדה בנספח הבינוי מקומות שתילה חדשים.
6. יש להציע נטיעות חדשות בתחום החלקה. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה.
7. גבול החלקה הצפוני מצרני לכביש ללא מדרכות, יש לתאם נושא זה מול מחלקת שפ"ע מדרכות וכבישים.
8. תנאי להפקדת התכנית קבלת חו"ד הבאות: מידע, תברואה, שפ"ע מדרגות וכבישים, תוש"ה תנועה וחנייה, שפ"ע עצים גננות.
9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של המבנה הקיים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

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 :

1. נספח הבינוי אינו ברור דיו, יש לסמן בסימונים המקובלים שטחים מוצעים ושטחי הכשרה לחריגות הבנייה, בינוי גובל בחתכים.
2. כל נושא הנגישות למבנה אינו ברור, בדגש לריבוי גרמי המדרגות הקיימים בחזית אחורית. יש להראות תכנית העמדה בה יסומן שביל נגישות ללובי / פיר המדרגות בחזית דרומית וחץ כניסה.
3. בתכנית העמדה, יש לסמן מרחק מתוספת ההרחבה מבנה המגורים המצרני. יש לשמור על מרחק של לפחות 3 מ', משטחי המדרגות המשמשים את המבנה המצרני.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפי זלצמן	מוביל תכניות אזורי	18.11.24	אפי זלצמן

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1344985
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	קרש סאמי
עורך התכנית :	טויל בשיר
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	10/10/2024
כתובת	רח' אל סאפח, בית צפפה, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30284	23	לא
30284	22	לא

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

מטרת התכנית : התכנית מציעה השלמת קומת גג ותוספת 2 קומות חדשות, סה"כ מוצע מבנה בן 5.5 קומות, סה"כ 7 יח"ד. עיקרי הוראות התכנית : 1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ג'. 2. קביעת בינוי להשלמת קומת גג ותוספת 2 קומות חדשות, סה"כ מוצע מבנה בן 5.5 קומות, כאשר קומת החנייה באופן חלקי מעל הקרקע. 3. קביעת קווי בניין חדשים. 4. קביעת שטחי הבניה המרביים בתחום התכנית ל- סה"כ 1584 מ"ר מתוכם : 1164 מ"ר עיקרי ו-130 מ"ר שרות , מעל הכניסה הקובעת. ו-220 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. ראה הערה לגבי שטחי שרות אלו מטה. 5. קביעת מס' הקומות המירבי ל 5.5 קומות מעל הכניסה הקובעת וחצי קומה מתחתיה. 6. קביעת מס' יח"ד המרביים ל 7 יח"ד. 7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. שטח ממוצע של יח"ד הינו 166 מ"ר עיקרי.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	7	486.81	100	המהווים 286% בנייה מרביים. לפי בחינה קיימים כ-100 מ"ר שטחי בנייה של קומות החניון מעל הקרקע אשר מחושבים במסגרת

השטחים המרביים.					
תיאור המצב הקיים					
במצב קיים מבנה בן 4 קומות בנסיגות בקומות העליונות, ירידה לחנייה מתחת לכניסה הקובעת מצפון. סה"כ 5 יח"ד. 120% בנייה קיימים)					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 2317 משנת 1990 שיעדה את המגרש לאזור מגורים 5 תכנית 3081 משנת 1993 שיעדה את המגרש לאזור מגורים 5 מיוחד תכנית 3855 משנת 2007 שיעדה את המגרש לאזור מגורים 3 מיוחד- אחוזי בנייה מירביים -90%, 6 יח"ד. 4 קומות מעל מרתף.					
היתרים : 2008/0664.00 משנת 2010 עבור הקמת מבנה מגורים חדש בן 2.5 קומות מעל קומת חנייה כלפי החזית האחורית על קרקעית באופן חלקי, סה"כ 5 יח"ד.					
עבירות בניה : לא קיימים תיקי עבירות בנייה במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
לי"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כז. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים 5 - 50% בנייה ב-2 קומות. כח. תכנית שכונתית- תכנית האב יעדה את המגרש לבינוי של 5 קומות ב180% בנייה. כט. תקן חנייה עירוני- תקן בינוני					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		לי"ר			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	לא	לא	מענה פרוגרמטי יינתן ברמת השכונה		
מבני ציבור	לא	לא			
עתודות / אחר	לי"ר				

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1344985 – שכ' בית צפפה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות ויח"ד חדשות ושינוי יעוד מאזור מגורים 3 מיוחד שנקבע בתכנית 3855 לאזור מגורים ג'

התכנית חלה בחלק מחלקה 23 בגוש 30284, מדובר בגוש מוסדר.

יש לתקן בתקנון :

- בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'.

יש להוסיף לתקנון :

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."

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, במידה והינה מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים יהיה צורך לצרף 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 מפת גוש ותצ"ר :

- בגוש 30284 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 23.

- בחלקה 23 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 128/2010 הכשרה לרישום מתאריך 26.09.2011.

- בחלקה 26 הגובלת דרום מערבית לחלקה 23 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2685/2019 הכשרה לרישום מתאריך 2/2020.

יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות :

יש לתקן את הקו הכחול בהתאם לתצ"ר 128/2010 :

- יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על הקשת שבין נק' גבול 84 לנק' g2.

- יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קווי הגבול שבין נק' 84 עד לנק' 81

ומנק' 81 עד לנק' 80.

- יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול שבין נק' 435 עד לנק' 125.

- 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 תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	התכנית מאפשרת הרחבת דיור	חריגה מהמדיניות בנושא היקפי הבנייה וגובה הבינוי
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:		חנייה על קרקעית כלפי החזית האחורית במקום שטחי גינון
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

- מוצעת חריגה של 106% ביחס לאחוזי הבנייה המרביים המבוקשים ותוספת של 2.5 קומות על גבי המבנה הקיים. תותר תוספת של עד 2 קומות על גבי המבנה הקיים ולא יותר מ-180% בנייה מרבים לפי המדיניות.
- תוספת הבינוי בקומות החדשות יוצעו בקונטור המבנה הקיים ובמרחק של לפחות 3 מ' מגבול התכנית.
- יש לכלול בקוו הכחול את חלק מחלקה 26 המצוי מצפון לשביל להולכי רגל ומשמש בפועל כחצר של הבניין המבוקש ולהסדיר אותו כתא שטח אחד. (פעולה זו גם תפתור את הבעיה של קו הבניין לכיוון זה).
- לסמן להריסה את הגדרות ופיתוח השטח החורגים מגבול החלקה, תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל ובניית גדר חדשה בגבולות החלקה.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר לגבולות החדשים של החלקה.

מידע תכנוני :

- יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת מח' מידע תכנוני ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
- השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: חח"י, שפ"ע תחזוקת כבישים, תושייה, צוות בקרה ותכנון פיזי, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
- בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים 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

הערות טכניות

10. מדובר על חלק מחלקה 23 ויש להתייחס בכל הנתונים לשטח של החלק שמוצע בתכנית זו ולקו הכחול שלה. לכן יש לתקן את השטחים בטבלה 5 ולהתאימם לשטח התכנית כפי שמוצג בטבלה 3.
11. יש לתקן בתקנון: בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1374511
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	סיטבון בועז
עורך התכנית:	גדרון עמוס
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	13/10/2024
כתובת	אל סלודור 20 , גבעת משואה

גוש	חלקה	בשלמות
30427	23	כן

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

מטרת התכנית: הכשרת עבירות בניה של 2 דירות קיימות בפועל ושינויי שלהם לדיוריות הכוללות ממ"ד בקומת מפלס - 3.38 בבנין 2, דירות 14 ו15. עיקרי התכנית: 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב. 2. קביעת קו בניין תת קרקעי. 3. קביעת שטחי בינוי כמפורט בנספח בינוי. 4. קביעת מס' דיוריות כמפורט בנספח הבינוי (מוצעות 2 דיוריות) 5. קביעת הוראות בגין עצים לשימור. 6. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי 7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר - מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב	16	3,194.48	100	700	
סה"כ	16	3,194.48	100	700	

תיאור המצב הקיים	
במצב הקיים שלושה מבנים מדורגים בני 5 קומות. התכנית מתייחסת לתא שטח 1 בו מוצעות הדיוריות.	
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
2935א- תכנית המתאר לשכונה ייעודי קרקע והוראות בנוי - אושרה ב1991. השטח הינו אזור מגורים	
2935ב- קביעת בנוי,פתוח,והוראות בניה(דרום מערב העיר). אושרה ב1991. אזור מגורים 2 מיוחד. מגרש 35, 24 יח"ד, שטחי בניה מירביים 2,640 מ"ר, 5 קומות: 4 קומות מתחת לכביש וקומה מעל הכביש.	
5/67/01-שכון צבורי 1289/97. אזור מגורים	
היתרים: לא נמצאו היתרים למבנה זה, אלסוודור 20	
עבירות בניה: 2001/8674.00- אין עבירה 2017/8209.00- חפירה 2018/5756.00- לא אותרה עבירה- התיק נסגר 2018/7432.00- בניה ללא היתר 2018/7629.00- בניה ללא היתר 2018/763.00- שימוש חורג- תיק נסגר 2019/3024.00- שימוש חורג - הופקה טיוטת כתב אישום/אי ציות 2019/4760.00- עבירות בניה 2020/6169.00- עבירות בנייה 2020/7059.00- עבירות בניה	
בנוסף קיים תיק מבנים מסוכנים- 2020/0848- חפירה המסכנת את היסוד הבית (בקומה 2- משפחת ישראל ברוכים פריצת פתחים בחלל לאחר דירתו וגילוי יסודות)	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
לא נמצאו	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
ל. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000- אזור מגורים עירוני . לא. התייחסות לתכנית הבנייה אזור ללא ציפוף, הבינוי המותר הוא הרחבות עד – 50% מהשטח העיקרי של התכנית המאושרת, ללא אפשרות לתוספת יח"ד. לב. תקן חנייה עירוני גבוה – דיוריות פטורות מחנייה	
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1	
תואם	
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם
אחרת	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור	

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		מוצעות הרחבות ליח"ד קיימת
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1374511 – רח' אל סלודור 20,22, גבעת משואה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הכשרת עבירה עבור תוספת 2 דיוריות ל 2 דירות בקומת הקרקע וכן הכשרת בניה קלה בקומת הקרקע, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד שנקבע בתכנית 2935ב לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 23 בגוש 30427, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבס' 5 יש לתקן את שטח גודל מגרש ל3,196 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול תצ"ר : - חלקה 23 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 124/2002 הרשומה מתאריך 10.03.2004. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התאמה לחזון העיר	ל"ר
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר
השפעות חברתיות:	ל"ר
תשתיות ותחבורה:	ל"ר
סביבה ונוף:	התכנית מציעה מתחת לחצרות פיתוח קיימות. לא מוצע עומק אדמה מעל ההרחבות בעומק המאפשר נטיעת עצים בוגרים או שטחי מדשא

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. יש לציין בהוראות התכנית בסעיף 1.4 מכוח איזה סעיף בחוק מבוקשות הרחבות, כמו כן יש לציין בטבלת שטחים בנספח בינוי בהתאם.
2. התכנית מציעה הכשרה של שתי הרחבות דיור לדירות, כל אחת בגודל של 35 מ"ר עיקרי ועוד 12 מ"ר ממ"ד מוצע.
3. תוספת הדירות תהיה בהתאם לנוהל הדירות של מנהל התכנון לעניין: תשתיות וחניה.
4. יש לציין בהוראות התכנית סעיף 1.9 כי הדירות אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום) התש"ל-1969. כמו כן יש לציין גודל דירות. אין לאפשר גישה חיצונית לדירות מרחוב, הגישה תהיה מהמבנה בלבד.
5. מוצעות חצרות אנגליות מחוץ לגבולות קירות פיתוח, אינו מקובל. מיקום חצרות אנגליות יתואם מול מחלקת תכנון.
6. יש לבטל את הבניה קלה הקיימת המוצעת להכשרה בשל מרחקים שאינם מספקים בין המבנים. יש לתאם את הוראות התכנית בהתאם.
7. בטבלה שבס' 5 יש לתקן את שטח גודל מגרש ל3,196 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין.
8. יש להשלים חו"ד מחלקות הבאות : התובעה העירוני, אגף תברואה.
9. תנאי להתחלת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה פירוק כל עבירות הבניה המסומנות בתכנית.
10. יש להציג תכנית קומת קרקע על רקע תכנית מדידה ולסמן את כל הבינוי הקיים בלי היתר להריסה בקו צהוב. יש להציג אלמנטים להריסה גם בתשריט מצב מוצע.
11. יש לסמן בחץ על גבי התכניות את הכניסות אל הבניין ואל הדירות/דירות המוצעות.
12. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.
13. עריכת התכנית תהיה מול המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
14. הנחיות מיוחדות-מודגש בזאת כי כל הוראות התוכנית מספר 2935ב, לרבות שטחי בניה מרביים, קווי בניין, גובה הבינוי, סטייה ניכרת, תנאים להיתר ולטופס אכלוס, שלביות ביצוע אשר לא שונו במפורש בתוכנית 1374511 זו, תמשכנה לחול ללא כל שינוי.
15. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
16. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך

הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות

17. בנספח בינוי, יש להוסיף מספר לכל קומה.
18. התשריט מציג 3 בניינים, אולם הנספח בינוי מציג רק 2 מבנים. יש להתאים את הנספח בינוי לתשריט
19. בתשריט מופיע עץ לשימור, יש לסמנו בהתאם בנספח הבינוי.
20. בנספח הבינוי בחזית מזרחית יש להציג חזית קירות תמך
21. בנספח בינוי יש להציג את כל הקווי בניין.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1356211
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	בית לפליטות מעון ומחסה ליתומות ופליטות
עורך התכנית:	זאב ארז
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	01/10/2024
כתובת	חיי אדם 32-34 , מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30062	89	כן
30062	90	כן

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

בניית מבנה חדש לשימוש מוסד ציבורי בן 8 קומות תוך שימור חזיתות היסטוריות כדלקמן:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 ודרך למבנים ומוסדות ציבור קביעת סך שטחי הבניה בתכנית ל- 5,100 מ"ר מתוכם- 4,070 מ"ר ע"ק ו-1,070 מ"ר תת"ק, סה"כ 661.47% בניה מרבי.
2. קביעת מס' הקומות המירבי ל- 8 קומות מעל הקרקע ושתי קומות תת"ק.
3. קביעת קווי בניין מרביים חדשים.
4. קביעת גובה בניין.
5. קביעת הוראות שימור למבנים קיימים.
6. קביעות הוראות שימור עצים.
7. קביעת הוראות בינוי.
8. קביעת הוראות הריסה.
9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה של חלקות 89 ו-90.
10. קביעת תנאים למתן להיתר בניה ושלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור	-	770.77	100%	661% בנייה מירבי
סה"כ	-	770.77	100%	4,030

תיאור המצב הקיים					
2 מבנים היסטוריים טוריים (1840-1917) המשמשים כיום מעונות לבנות: מבנה חיי אדם 32: מבנה אבן דו-קומתי היסטורי עליו נוספה קומה עליונה בבנייה קלה וכן אגף חדש בחצר הקדמית (רח' חיי אדם) המבנה נבנה ללא היתר. החצר האחורית התמלאה בינוי מאוחר. במבנה ההיסטורי השתמרו חזיתות אלמנטים אדריכליים מקוריים נאים. מבנה חיי אדם 34: מבנה אבן היסטורי חד-קומתי מעל מרתף וגג רעפים מקורי בסגנון אדריכלי מסורתי. המבנה השתמר היטב בצורתו המקורית, כן נותרה לו חצר קדמית ובה עצים בוגרים וכן השתמרה גדר/חומת אבן המתחם.					
תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
30062ג- תכנית מתאר 62 30034 – מדיניות מע"ר צפון.					
היתרים: לא אותרו היתרי בנייה					
עבירות בניה: ניכרת בנייה חדשה ללא היתר בחזית הקדמית, יש שלל עבירות מתקופות שונות בבנייה אך לא אותרו תיקים פעילים					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
מבנה אבן בן קומה אחת בעל מגוון אלמנטים אדריכליים מקוריים וללא תוספות בנייה משמעותיות. תוספות הבניה שנוספו מוגדרות לשימור גם כן. (פרט לקירוי קל). <u>שימור סטטוטורי</u> - כן. <u>רשימת שימור</u> - נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 1420) <u>מבנה היסטורי</u> - כן. שנת בניה 1817-1917 <u>תיק תיעוד</u> - תיעוד חלקי (משה שפירא. 09/2024)					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לג. ייעוד לפי תכנית המתאר- מתא"ר 62 איזור מגורים עירוני (3). לד. התייחסות לתכנית הבנייה- עיר הסטורית. לה. תכנית שכונתית- עד 4 קומות ע"פ מדיניות מע"ר צפון. לו. תקן חנייה עירוני- נמוך 1:1.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תמ"מ 30/1 –איזור פיתוח עירוני.					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
תמ"א 35					תואם.
תמ"א 1					תואם.
תמ"א 18					ל"ר

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			אחרת
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	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' 1356211 – רח' חיי אדם 32,34, מאה שערים כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מבנה לשימוש ציבורי עבור עמותת "בית לפליטות" ושינוי יעוד מזור מגורים 3 ודרך מאושרת שנקבעו בתכנית מתאר 62 למבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלקות 89-90 בגוש 30062, מדובר בגוש שומה. היות והתכנית הוגדרה כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמה, 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 יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-

2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30062 קיימת מפת גוש שומה הקבעה את גבולות חלקות 89-90. - בחלקה 91 הגובלת דרום מזרחית לחלקה 89 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 3046/2018 הרשומה מתאריך 12.07.2021. - בחלקה 88 הגובלת מערבית ודרום מערבית לחלקה 89 קיימת תצ"ר רשומה מס' אליפסה 594/1929. בהצהרת המודד נטען כי היות וחסר שטח של 30 מ"ר בין השטח הרשום בפנקסי המקרקעין למדידה בהתאם למפת גוש השומה החלק הדרום מזרחי המצוין במפת גוש השומה כחלקה 244 משויך לחלקה 90. לא נמצא תיעוד גבולות לחלקה 90 למעט מפת גוש השומה, חלקה 244 הינה חלקת דרך ויש לבדוק עם אגף נכסים לעניין שיוך הגבול הדרום מזרחי לחלקה 90. בשל האמור לעיל רק לאחר רישום תיקון שטח וגבולות יהיה ניתן לקבוע את הגבול הדרום מזרחי של חלקה 90. לא ניתן לאשר את התכנית.	
מהות הבקשה: איחוד חלקות והריסת 2 מבנים היסטוריים טוריים קיימים בני 2-3 קומות תוך שילוב חלק מהחזיתות ההיסטוריות (מזרחית וצפונית חלקית) לבניית מבנה חדש בן 7.5 קומות ו2 קומות תת"ק וכן שימור גדר המתחם הצפונית והמזרחית וכן 3 עצים היסטוריים. התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: 1563- זכרון משה שימור סטטוטורי לא רשימת שימור נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 4487+1419) מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור: תיק תיעוד. אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד תיעוד מקדים (שפירא אדריכלים, 4.9.24) התייחסות למסמכי התכנית שעמדה בתנאי סף ביום: 1.10.24 מצב מוצע: איחוד חלקות והריסת 2 מבנים היסטוריים טוריים קיימים בני 2-3 קומות תוך שילוב חלק מהחזיתות ההיסטוריות (מזרחית וצפונית חלקית) לבניית מבנה חדש בן 7.5 קומות ו2 קומות תת"ק וכן שימור גדר המתחם הצפונית והמזרחית וכן 3 עצים היסטוריים. מצב קיים: 2 מבנים היסטוריים טוריים שהיו חלק משכונת 'בני משה'. המשמשים כיום מעונות לבנות: מבנה חיי אדם 32: מבנה אבן דו-קומתי היסטורי עליו נוספה קומה עליונה בבנייה קלה וכן אגף חדש בחצר הקדמית (רח' חיי אדם). החצר האחורית התמלאה בינוי מאוחר. במבנה ההיסטורי	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

השתמרו חזיתות אלמנטים אדריכליים מקוריים נאים. מבנה חיי אדם 34: מבנה אבן היסטורי חד-קומתי מעל מרתף וגג רעפים מקורי בסגנון אדריכלי מסורתי. המבנה השתמר היטב בצורתו המקורית ומראהו נאה מיתר בתי השכונה האחרים, כן נותרה לו חצר קדמית ובה עצים בוגרים וכן הש;תמרה גדר/חומת אבן המתחם. החצר האחורית התמלאה בינוי מאוחר. הערכת משמעות האתר: 2 מבנים היסטוריים טוריים המהווים חלק מובהק מהמבנים ההיסטוריים המקוריים של שכונת 'בני משה' ההיסטורית. במבנים השתמרו פרטי חזיתות ופתחים מקוריים נאים וכן גדר/חומת אבן ששל המתחם. תכנית מאושרת בתוקף: מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3 תכנית קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30062ג)- אזור מגורים 3 היתרים: אין מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות תיאום תכנון: בוצעה פגישת תיאום תכנון מול עורכי הבקשה ביום 4.11.24. ללא הסכמה בין תכנון עיר לעורכי הבקשה. הועבר נספח בינוי מעודכן ביום 6.11.24. חוו"ד מח' שימור מיום 11.11.24 <u>לדחות הבקשה מהטעמים הבאים:</u> א. חריגה משמעותית ממדיניות הבינוי העירונית: התכנון המוצע כולל מבנה המגיע עד 8 קומות באופן משמעותי מהגובה ומנפחי הבניה הראויים למקום ולמדיניות הבניה המאושרת באזור זה. ב. הרס מוצע של המבנים האחרונים בשכונת בני-משה: התכנון המוצע אינו מכבד את המורשת הבנויה של העיר ושל שכונת בני-משה ההיסטורית שכמעט וכבר נעלמה בשל שינויי הבינוי במתחם השכונתי ההיסטורי, למעט 2 המבנים ההיסטוריים הטוריים המצויים בתחום התכנית המוצעת ומיועדים לפיה להרחבה ולשינוי במרקם והיחסים ההיסטוריים שבין המבנים ההיסטוריים והחצרות. ג. עיצוב עירוני: התכנון המוצע מציע סגנון בניה הכולל גגות שטוחים, שימוש בחומריות זרה ואלמנטים בבניה טרומיים שאינם מתאימים לסביבתם ההיסטורית.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון: <u>חוות דעת לתכנית 1356211 שכונת החבשים</u> (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 5 של הוראות התכנית, וגרסה 3 של תשריט מצב מוצע) 1. <u>מיקום התכנית</u>: התכנית ממוקמת בשכונת החבשים ברחוב חיי אדם 32, 34 בגוש 30062 חלקה 144 וחלקה 89, 90.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

שטח התכנית: 0.778 דונם. 3. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית המתאר לירושלים אשר קבעה את היעוד לאזור מגורים 3 ולדרך. מספר קומות מאושר 3. 4. תיאור התכנית: שינוי יעוד ממגורים 3 לטובת מבנה ציבורי, בין 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. התכנית מציעה שימור חלקי של הקירות, העתקה של קירות והריסה. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: תשומת לבך לכך כי לפני הנתונים שהועברו אלינו מהממונה על ההקדשים, חלקה 90 הינה חלקה שבהקדש. יש לקבל התייחסות יחידת השימור, ככל וישנו אישור של יחידת השימור העירונית, להלן חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון. המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: א. התכנית מציעה בינוי של עד 8 קומות בעוד שמדיניות מער צפון מאפשרת בינוי עד 4 קומות. מעבר לכביש קיים בניין שקיבל החרגה ומציג בינוי של כ- 6 קומות יחד עם זאת אנו ממליצים לצמצם את הבינוי ולא לאפשר חריגה מעבר ל- 4. ב. לאור נתוני התכנית, השימוש ושטחי הבינוי במגרש, התכנית לא תדרש להציג הפרשות מבונות. ג. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, חניתה דפני קמיש	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
חורג משמעותית ממדיניות המע"ר		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
	מוסד ציבור	השפעות חברתיות:
לא מוצע פתרון חניה		תשתיות ותחבורה:

סביבה ונוף:	התכנון המוצע חורג בגובה המבנה באופן משמעותי מהמרקם השכונתי ומהמדיניות הקובעת.
אחר:	

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית מציעה בינוי חורג ממדיניות מאושרת באזור זה במע"ר צפון – 4 קומות וגג רעפים. בתכנית מוצע 8 קומות וגג שטוח.
2. למרות שניתן על פי המדיניות במע"ר צפון להציע חריגה לעניין מספר הקומות במבנים למוסדות ומבני ציבור, התכנית מציעה חריגת בינוי משמעותית של 4 קומות מעבר למאושר בסמטה צרה של פחות מ-6 מטרים, בקו 0 לרחובות ו 3 מ' חזית אחורית. מדובר בתכנית גבוהה מאוד עם קווי בניין בעייתיים ביחס לנפח של הבינוי המוצע והחלקות המצרניות. מכאן, לא נמצאה הצדקה תכנונית לאשר חריגה זו.
3. התכנית ממוקמת בשכונת בני-משה בעלת חשיבות שימורית, מרקם ואופי יחודיים בלב העיר ההיסטורית. התכנון המוצע אינו מכבד את המורשת הבנויה של העיר ושל השכונה שכמעט ונעלמה בשל שינויי הבינוי במתחם השכונתי ההיסטורי למעט 2 המבנים ההיסטוריים הטוריים המצויים בתחום התכנית ומיועדים לפיה להרחבה ולשינוי במרקם והיחסים ההיסטוריים שבין המבנים ההיסטוריים והחצרות. התכנית אמנם מציעה שימור חלקי של החצר והעצים, אך נצמדת בקו 0 לשער ולגדר ההיסטוריים ובכך מציעה תכנון לקוי.
4. התכנון המוצע מציע סגנון בניה הכולל גגות שטוחים, שימוש בחומרות זרה ואלמנטים בבניה טרומיים שאינם מתאימים לסביבתם ההיסטורית.
5. בהצהרת המודד נטען כי היות וחסר שטח של 30 מ"ר בין השטח הרשום בפנקסי המקרקעין למדידה, בהתאם למפת גוש השומה החלק הדרום מזרחי המצוין במפת גוש השומה כחלקה 244 משויך לחלקה 90. כמו כן, לא נמצא תיעוד גבולות לחלקה 90 למעט מפת גוש השומה, חלקה 244 הינה חלקת דרך ויש לבדוק עם אגף נכסים לעניין שיוך הגבול הדרום מזרחי לחלקה 90. עד שהנושא לא יובהר לא ניתן לאשר את התכנית.
6. בשל האמור לעיל רק לאחר רישום תיקון שטח וגבולות יהיה ניתן לקבוע את הגבול הדרום מזרחי

של חלקה 90.

7. לסיכום:

התכנית דנן מציעה תוספת קומות בחריגה משמעותית מהמדיניות המאושרת באיזור (מדיניות מע"ר צפון – עד 4 קומות) תוך תכנון בעל חומרי גמר ואלמנטים הזרים למרקם השכונתי ההיסטורי, ללא שימור המכבד את המורשת השכונתית ולא ניתן להגדיר באפן מובהק את גבולות החלקה שבתחום התכנית.

הערות טכניות

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ	בודק תכניות תב"ע		

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1066042
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ירושלים
עורך התכנית:	חר"ג רננה נילי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	15/10/2024
כתובת	מחיסן 1, עיסוויה

גוש	חלקה	בשלמות
31335	39	לא
30892	998	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 31 תשריט 22

מטרת התכנית: הקמת מתחם חדש למבני ציבור, תעסוקה ומסחר במערבה של שכונת עיסאווייה. התכנית נותנת מענה תעסוקתי לשכונה, מייצרת שטחים ציבוריים, שמה דגש על פתרון תנועת ומציעה כבישים חדשים המתחברים לשלד הדרכים הקיים. עיקרי הוראותיה: - קביעת ייעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור. - קביעת ייעוד קרקע למסחר ותעסוקה. - שינוי תוואי דרך לביטול. - קביעת ייעוד קרקע לשצ"פ.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דרך ו/או טיפול נופי		2,329.47	7.17	
דרך מאושרת		5,038.76	15.50	
דרך מוצעת		4,027.06	12.39	
כיכר עירונית		636.41	1.96	
מבנים ומוסדות ציבור		10,508.32	32.33	276%
מגורים ד'		1,070.15	3.29	360%
מסחר ותעסוקה		6,531.7	20.10	432%
עירוני מעורב		1,451.74	4.47	360%
				היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע

שביל		363.97	1.12		
שטח ציבורי פתוח		545.98	1.68		
סה"כ		32,503.08	100		
תיאור המצב הקיים					
בתחום התכנית ממזרח קיים מבנה מגורים בן 2 קומות, למעט המבנה המגרש ריק מבינוי.					
תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 2316 משנת 1991 אשר חלה בחלק המזרחי של התכנית וקבעה את חלקו כשטח פתוח ושטח למבני ציבור. תכנית מתאר עיסוויה מס' 790758 משנת 2023 אשר מטרתה לקבוע בינוי מתחמי לשכונה. התכנית דן מוצעת מערבית לתכנית מתאר עיסוויה וכוללת שטח קטן ממנה שבו נקבעו שטחי מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים, התכנית מרחיבה מערבה את השטחים הציבוריים והמסחריים ונותנת מענה רחב יותר לשכונה. בנוסף התכנית משפרת את הנושא התנועתי ביחס לנקבע בתכנית המתאר בחלק המערבי, ע"י ביטול חלק מהכביש והצעת כביש חדש.					
היתרים: בחלק הדרומי של התכנית יצא היתר בת.ב. 22/186 ביום 09/10/2024 עבור גני ילדים, מעון יום, לשכת רווחה, טיפת חלב, מנהל קהילתי ופיתוח שצ"פ.					
עבירות בניה: לא נמצאו תיקי עבירה במערכת העירונית					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור – המבנה הקיים בתחום התכנית אינו מסומן לשימור בכרטסת העירונית עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לז. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – התכנית נמצאת בשטח פתוח עם הנחיות מיוחדות. לח. התייחסות לתכנית הבנייה – ללא הנחיות בניה בתחום השטח הפתוח. לט. תכנית שכונתית – תכנית מתאר עיסוויה מס' אשר מטרתה תכנון מתחמי של השכונה. בחלקה המערבי קבעה שטחים למתחם תעסוקה ומסחר, שטחים ציבוריים, הסדרה של דרכים. מ. תקן חנייה עירוני – יהיה בהתאם לתקן לשטחי מסחר, תעסוקה ושטחים לצורכי ציבור.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
אזור פיתוח עירוני					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	התכנית נמצא בצמוד לתחנת דלק של הגבעה הצרפתית ממערב לתכנית
אחרת	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור	
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות
שצ"פ	כן
מבני ציבור	כן
עתודות / אחר	
הערות	מוצע בתכנית
	מוצע
	מוצע

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. כללי 1.1. התכנית מבקשת להקים מבנים עבור תעסוקה ומסחר, שטחים למבנים ומוסדות ציבור, מבני מגורים וכן דרכים, שצ"פ וכיכרות עירוניות בשטח המערבי של שכונת עיסוויה 1.2. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 22 ולמונה הדפסה 31 של הוראות התכנית 1.3. התכנית חלה באתר טבע עירוני: 'עיסוויה צפון' ונערך לה סקר טבע עירוני מאת ז'אן מארק. 1.4. לתכנית נערך מסמך סביבתי ע"י אלון טופציק 1.5. לתכנית נערך מסמך ניהול נגר שנערך ע"י חב' אמפיביו. 1.6. חוות הדעת נכתבה בשיתוף האקולוגית העירונית: אלה פישמן. 2. הערות המחלקה לתכנית 2.1. יש להציג על גבי התשריט את העצים. 2.2. ניכר כי התכנית לא הטמיעה את ממצאי סקר הטבע, לא התייחסה לאזורים הערכיים בתכנית ולא נערכה בהתאם למפת ערכיות השטח.

- 2.3. התכנית מצמצמת את שטחי השצ"פ ומותרת שצ"פ קטן בצורה שאינה רגולרית ושנראה כשארית חסרת ערך, יש להרחיב אותו בהתאם למפורט בסעיף 10.1
- 2.4. בשל סמיכות התכנית לשטח פתוח מצפון (המהווה המשך של אתר הטבע), יש לבחון את הגדלת הקו הכחול לכיוון השטח הפתוח או לצמצם את הבינוי מצפון על מנת להותיר רצועת חייץ בין הבינוי המוצע לשטח הטבעי כמפורט בסעיף 10.2
- 2.5. התכנית מציעה לכריתה ולהעתקה עצים רבים ופוגעת באופי השטח הקיים. יש לבחון שנית את שימור העצים בשטח התכנית כמפורט בסעיף 5.1
- 2.6. לא ברור מה מטרת הכיכרות העירוניות ומה ייעודן בתכנית.
- 2.7. השטח בייעוד עירוני מעורב אינו ברור, יש לפרט את השימושים הרצויים בו ולהציג את קו הבניין שלו.
- 2.8. רדיוסי תחנת הדלק מגיעים רק לתאי השטח המיועדים לתעסוקה ושאינם נדרשים לעמידה במרחקים.
3. התקבל מסמך סביבתי מאת אלון טופצ'יק. להלן הערות המחלקה למסמך:
- 3.1. המסמך מציג את הקונפליקט בתכנון של מבנים ומוסדות ציבור מוצעים בסמיכות לבית חולים קיים. כך בתא שטח 7 המיועד למבנים ומוסדות ציבור והסמוך לבית החולים, ממליץ המסמך כי לא יוקמו שימושים רגישים בקומות הגבוהות (הבינוי במקום יכול להגיע עד 7 קומות) על מנת שלא למנוע מגבלות על ביה"ח. המלצת המסמך תמוהה ואינה תואמת את ייעודי הקרקע ואת הוראות התכנית.
- 3.2. בהמשך המסמך נכתב כי מיקום מרכז האנרגיה בית החולים ונתוניו עוד לא נקבעו ועל כן לא נערך מודל פיזור מזהמים והמסמך מציע כי במסגרת ההיתר למרכז האנרגיה ולמגדל האשפוז (בגלל גובהו), יערך דוח חיזוי לפיזור מזהמים ובהתאם לצורך לקבוע תנאים או הגבלות למניעת חריגה מערכי סביבה וחוק אוויר נקי. גם כן, המלצת המסמך מורכבת כיון שהיא מטילה חלק מהאחריות על בית החולים והפליטות היוצאות ממנו.
- 3.3. בבחינת הרעש שוב מעביר המסמך את האחריות לבת החולים עבור קביעת האמצעים למניעת מפגעים, במידה ויידרש.
- 3.4. על פי המסמך, מרחק הפרדה הנדרש מאחסון חומרים מסוכנים (להלן: חומ"ס) אינו דורש מרחק הפרדה העולה על עשרות מטרים לכל היותר דבר הניתן ליישום בקלות. האמירה הזו כללית ואינה מקובלת. מתא שטח 7 נשמר מרחק של מטרים בודדים לבית החולים ויש חומ"ס הנדרשים גם לעמידה במרחק 100 מ' משימושים רגישים. על המסמך לבדוק מול בית החולים היכן מאוחסנים החומ"ס ומה המרחק הנדרש לעמידה מהשימושים הרגישים בתכנית המוצעת בהתאם לסוג ולכמות.
- 3.5. המסמך קובע כי בייעוד המשולב למסחר ותעסוקה בתכנית בתאי שטח 1-4 ייאסר שימוש בחומ"ס המחייב שמירת מרחקי הפרדה. יש לקבוע הגבלה זו גם בהוראות

4.10.1 התכנית בסעיף 4. לתכנית הוכן מסמך ניהול נגר ע"י חב' אמפיביו. 4.1. המסמך מציג את קווי הניקוז המתוכננים במסגרת תכנית המתאר לשכונת עיסווייה והמופיעים במערכת הדרכים של התכנית המוצעת (התואמת לתכנית המאושרת). 4.2. על פי מחשבון הוצג יעד הנגר לניהול בשטח התכנית והוצגו פתרונות גנריים לכלל שטח התכנית כגון: הנמכת שטחי גינון, ארגזי אגירה, גגות כחולים וכדומה, ומוצעת חלוקת ניהול הנגר בהתאם לתאי השטח ולייעודי הקרקע השונים בתכנית 5. סקר עצים 5.1. לתכנית הוכן סקר עצים וממנו עולה כי מתוך 161 עצים קיימים בשטח התכנית מוצעים לשימור רק 20% מהעצים הקיימים ורובם המוחלט של העצים נעתקים ממקומם או נכרתים. המחלקה סבורה כי יש לשנות את התכנון, לתת מקום של כבוד והתייחסות לתשתית העצים הקיימת ולבחון היכן ניתן לשמר ולשלב אותם בשטחים הפתוחים הנדרשים להתווסף לתכנית בהתאם לסעיף 11.1 6. רקע אקולוגי 6.1. ע"פ תוכנית המתאר ירושלים 2000, מירב שטח התוכנית נמצא בייעוד של שטח פתוח עם הנחיות מיוחדות. על פי ייעודי הקרקע המאושרים מתכנית המתאר של עיסווייה, שטח התכנית מיועד לבינוי (על אף שהמלצת המחלקה במסגרת תכנית המתאר הייתה לשמור אותו פתוח) השטח המתוכנן גורע כחמישית משטח אתר הטבע "עיסוואיה צפון". 6.2. בכפוף להנחיות תוכנית המתאר לטבע עירוני, הוכן ע"י ד"ר ז'אן-מארק דופור דרור סקר טבע עירוני מפורט לשטח התוכנית ביוני 2022, והועבר לרשות לאיכות סביבה במרץ 2023. 7. במסגרת הסקר הטבע נעשו ארבעה סיורים בשטח, שניים באביב ושניים בחורף, בשנת 2022. חשוב לציין כי סקר מצב קיים נערך לפני למעלה משנתיים ויתכן כי חלו שינויים מאז במצב הקיים כיום בשטח. 8. ניתוח תוצאות הסקר ופירוט הקונפליקטים בין התכנית המוצעת לבין מיפוי ערכי הטבע 8.1. שטח התוכנית נמצא בשטח בתת ספר, בית גידול ייחודי אשר באזור ירושלים רוחבו רק כ- 5 ק"מ, בין האקלים הים תיכוני לבין מדבר יהודה. 8.2. במצב הקיים האתר בו מוצעת התוכנית מקושר מצפון מערב, במעבר צר, אל השטח הטבעי של אתר הטבע העירוני "גבעה צרפתית צפון". אתר הטבע העירוני "עיסוואיה צפון" צמוד מצפון מזרח לאתר הטבע "נחל אוג, שלוחת ענתות" אך כביש מעלה אדומים (כביש 1) עובר ביניהם ויוצר קיטוע מבחינת הקישוריות הקרקעית. 8.3. בסקר נמצאו בשטח שלוש יחידות נוף-1 בתת ספר עשבונית הנמצאת במרכז השטח וכוללת מגוון רב של מינים, ביניהם מקור חסידה רומאי שהינו צמח נדיר. אזור זה דורג	

- עם רגישות אקולוגית בינונית. (2) מטע זיתים ושרידי בוסתן אשר דורג עם רגישות אקולוגית נמוכה. (3) מרחב מופר או בנוי המשתרע על רוב שטח התוכנית, דורג עם רגישות אקולוגית אפסית
- 8.4. בשטח נמצאו 46 מיני צמחים, מתוכם 6 מוגנים ו-3 נדירים בהרי יהודה כדוגמת פריגה אדומה, מין נדיר בהרי יהודה מתוכם בולטים במיוחד מרבדי פריחה נרחבים של כלני מצויה ונורית אסיה.
- 8.5. היונקים שתועדו בשטח התכנית הם קיפוד מצוי וחולד. מבחינת תצפיות בציפורים, בסקר זה נצפו רק עורב ומיינות, אך בסקר החברה להגנת הטבע אשר בחן את כלל אתר הטבע, נצפו 42 מיני ציפורים.
- 8.6. שטח התכנית המוצעת והשטח הפתוח מצפון משמשים כשטח לרעיית צאן לא מבוקרת המשפיעה על המערכת האקולוגית, זאת לצד ערימות פסולת רבות בסמוך לשטח הבנוי כיום.
- 8.7. התכנית מציעה בינוי ופיתוח בכלל השטח, יישום התכנית יגרום להרס מוחלט של בית הגידול הטבעי וערכי הטבע במקום, כפי שגם נכתב בסקר הטבע. בנוסף, צפויות השפעות שוליים כגון: תאורה, פסולת, רעש וכדומה לעבר השטח הפתוח והטבעי מצפון לתכנית.
9. הערות והשלמות לסקר הטבע העירוני
- 9.1. מספר חסרים שלא הוגשו ויש להשלים בהקדם:
- 9.1.1. יש להשלים תקציר עם עיקרי הממצאים והמלצות הסקר.
- 9.1.2. התייחסות לשטח הטבעי הצמוד לתוכנית: לא נערכה כל סקירה לערכיות האקולוגית בשטח הטבעי הצמוד לתוכנית ואשר צפוי להיפגע מהשפעות השוליים של הבניה.
- 9.1.3. חסרה מפת חלוקה לאזורי תכנון מוצעים בהתאם לממצאי הסקר – אזור מוטה שימור, אזור חיץ למיתון השפעות ואזור מוטה פיתוח. לדוגמה, נכתב במסמך הסקר אודות השפעות השוליים הפוטנציאליות בחלק הצפוני הסמוך לשטח פתוח, נכון במקרה זה להמליץ על יצירת רצועת חיץ ללא פיתוח ובינוי לשם מיתון השפעות כגון תאורה, פסולת וכדומה. יש להשלים.
- 9.1.4. יש להשלים הנחיות להטמעה בהוראות התכנית כדוגמת הנחיות לטיפול ומניעת התבססות מינים פולשים, הנחיות לשלב העבודות, הנחיות שיקום אקולוגי ככל שיידרש ועוד.
10. המלצות לשינויים בתוכנית
- 10.1. ככלל, שטח התוכנית נמצא בבית גידול ייחודי של בתת ספר ותועדו בו ערכי טבע ומרבדי פריחה ייחודיים למרחב זה. ניכר כי התכנית לא לקחה בחשבון את ממצאי

סקר הטבע ואינה משמרת בשטחה אזור במופע טבעי/ טבע עירוני. על כן המחלקה סבורה שראוי לבחון שנית מיקום שטח בייעוד ירוק שכיום מתוכנן באזור מופר שאינו ערכי ובשטח גדול יותר שיאפשר גם שימוש אינטנסיבי וגם שימור אקסטנסיבי במופע טבעי. ניהול של שטח זה כשטח פתוח ציבורי בעל מופע אקסטנסיבי יאפשר למשתמשי המתחם להנות מערכי הטבע הייחודיים שקיימים במקום, כולל פריחה מרשימה בחורף. 10.2 בשל סמיכות התכנית לשטח הפתוח הטבעי והקיים מצפון לתכנית, יש לשמר רצועת חיץ בינוי לבין השטח הבנוי. רצועת החיץ יכולה להתבצע באמצעות הרחבת הקו הכחול לכיוון צפון או השגה של הבינוי והכביש פנימה לתוך התכנית והותרת שטח ירוק שישמש קו מגע בייעוד ירוק ויתוכנן כטיילת או שצ"פ מנוהל המפריד בין הבינוי לפתוח. 10.3 מפאת הימצאותם של מפגעים ופסולת הקיימים בשטח הפתוח והטבעי מצפון לתכנית, מומלץ להכין תכנית שיקום עבור השטח הטבעי הצמוד לתוכנית, כולל פינוי עודפי עפר וכל פסולת אחרת הקיימת בשטח. 10.4 המחלקה מבקשת לבטל את ייעוד הקרקע עבור דרך ו/או טיפול נופי בתא שטח 60 ולייעד את השטח לשצ"פ ו/או עבור טיילת. 10.5 המחלקה סבורה כי נכון להציע תכנון המחבר ומקשר בין המבנים ומוסדות הציבור לבין השטח הפתוח במטרה לאפשר לתלמידים חיבור לשטחים הטבעיים ולמידה במרחבים אלה. 11. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 11.1 המחלקה מקבלת ומבקשת להטמיע את כל ההנחיות וההמלצות שבפרק 9 בסקר הטבע: "המלצות לצמצום השלכות התוכנית על ערכי הטבע". 11.2 גבול התכנית 11.2.1 גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. 11.2.2 אין לאפשר נסיעה של כלי רכב מעבר לגבול התכנית, למעט בשטחים המופרים כיום. 11.2.3 אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר. 11.2.4 לא תתאפשר פריצת דרכים או כל פגיעה בשטחים טבעיים אשר נמצאים מחוץ לתחום התכנית. 11.3 תנאים להיתר בנייה 11.3.1 לאור פוטנציאל הפגיעה בשטח הפתוח בגבול התכנית, יש לקבוע כי תנאי לתחילת עבודות יהיה תיאום וביצוע סיור מקדים עם הרשות לאיכות הסביבה.	

11.3.2	אישור מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן על ידי הרשות לאיכות הסביבה.
11.3.3	בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות, מיקום הגדר יהיה בתיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
11.3.4	אישור תכנית התאורה על ידי הרשות לאיכות הסביבה.
11.4	יש לקבוע בהוראות התכנית כי מבני התעסוקה יידרשו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה, המגורים יידרשו ל2 כוכבים והמבנים ומוסדות הציבור לעמידה בכוכב אחד.
11.5	יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים יהיה B.
11.6	יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימוש עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
11.7	השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
11.8	עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה.
11.9	יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
11.10	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.
11.11	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.

	12 סיכום 12.1 קיימת מורכבות בתכנון שימושים רגישים בסמיכות לבית החולים ונראה כי המסמך הסביבתי לא בחן באופן מקיף את הפונקציות המזהמות ומכילות החומ"ס בבית החולים. יש לחזור על הבדיקה שנית ובאופן מעמיק. 12.2 לאור ממצאי סקר הטבע יש לבחון ולערוך מחדש את פריסת ייעודי הקרקע במרחב ולהותיר שטחים בייעוד ירוק בשטח גדול יותר ובמיקום ערכי המאפשר שימור של הממצאים הנדירים שתועדו בסקר. בברכה, יעל צור
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	1. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מיקום, גודל ושיטת פינוי האשפה עם אגף תברואה בעיריית ירושלים. 2. מבוקש לתכנן שני חדרים ומחסן עבור פועלי האשפה שמנקים את המתחם בגבולות אחד המגרשים בגודל 40 מ"ר. 3. לכל מגרש יתוכנן מיקום לפחי אשפה בגבולות המגרש בהתאם להנחיות אגף תברואה.
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1066042 מערב עיסאווייה כללי - מדובר בתכנית המבקשת יצירת תשתיות סטטוטוריות להקמת מתחם למבני ציבור תעסוקה ומסחר, התכנית קובעת יעוד למבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. התכנית חלה על חלקה 998 וחלק מחלקות 997,999 בגוש 30892, חלק מחלקות 996-998 בגוש 30900 וחלק מחלקה 39 בגוש 31335. גושים 30900 ו-30982 אינם מוסדרים ואינם נמצאים בהליך הסדר, גוש 31335 הינו גוש שומא לכן יש לצרף נסח. התכנית מאחדת ומחלקת את החלקות הנ"ל לתאי שטח חדשים ולכן יש לערוך את תכנית זאת כתכנית לאיחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

יש להוסיף לתקנון : רישום, איחוד וחלוקה : - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. תנאים למתן היתר בניה : תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר בגוש 31335, בגושים שטרם הוסדרו (30900, 30982) תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד אז יוסדר תנאי למתן היתר יהיה רישום התצ"ר. ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול גושים : - גוש 31335 חלקה 39 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1321/2011 הרשומה מתאריך 08.12.2015. - גוש 30892 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1132/2012 הכשרה לרישום מתאריך 27.12.2012 הגובלת בחלקה המזרחי של גבולות התכנית. - גוש 30900 קיימות התצ"רים הבאות: - מס' אליפסה 1414/2007 הכשרה לרישום מתאריך 14.09.2008 הגובלת בחלקה הדרומי של גבולות התכנית. - מס' אליפסה 2507/2017 הכשרה לרישום מתאריך 30.12.2017 הגובלת בחלקה הדרומי של גבולות התכנית. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות במפת המדידה תואמים לתצ"רים הנ"ל אך יש לציין במפת המדידה את המידות בין נק' הגבול לפי התצ"רים. יש צורך בתיקון התקנון לפי הרשום לעיל והשלמת מפת מדידה מתוקנת המצורפת בקובץ dwfxו dwg החתומה דיגיטלית ע"י מודד מוסמך וכן נסח טאבו להשלמת חו"ד סופית. רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים תתקבל חו"ד סופית.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון : חוות הדעת של המחלקה למדיניות התכנון לתב"ע 1066042 – מתחם מבני ציבור, תעסוקה ומסחר בעיסאווייה (חוות הדעת מתייחס לתשריט גרסה 11, וגרסה 13 של הוראות התכנית) 1. מיקום : התכנית ממוקמת בשכונת עיסאווייה, בכניסה לשכונה מכיוון הגבעה הצרפתית	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

ברחוב אחמד עלי, בשטח לא מוסדר. שטח התכנית 30.405 דונם.

2. מצב סטטוטורי מאושר: על חלק משטח התכנית המוצעת אין כלל תכניות מאושרות, ואילו על חלק אחר חלה תכנית 2316 (תב"ע לשכונת עיסאווייה), שמייעדת את השטח לשצ"פ, מבני ציבור, דרך קיימת ודרך חדשה/הרחבה. התכנית המוצעת מבקשת לשנות את התכנית 2316, תוך ייעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור, מסחר, תעסוקה, דרך מוצעת, דרך לביטול ושצ"פ. התכנית המוצעת נמצאת בתחום תכנית 790758, תכנית מתאר לשכונת עיסאווייה, שנמצאת בתום תקופת ההפקדה. תכנית זו פורסמה להתנגדויות ע"פ סעיף 106ב' לחוק התו"ב.

3. מטרת התכנית המוצעת: התכנית המוצעת מגדירה הוראות בינוי להקמת בית ספר, מגרשי ספורט, גני ילדים, מעונות יום, מבנה קהילתי חברתי רב-תכליתי, שימושי חברה, קהילה, דת וספורט, מתקנים ציבוריים משותפים לית ספר ולקהילה; שצ"פ, ככר עירונית, דרך מוצעת, דרך ואו טיפול נופי, שביל, מסחר ותעסוקה.

4. הערכת התכנית המוצעת:

- בסעיף 1.6 לא צוין היחס בין התכנית המוצעת לתכנית מתאר 62 ולתב"ע 5166' (תקן חניה עירוני).

- אנו ממליצים על שינוי קו בניין בין השטחים הציבוריים בינם לבין עצמם, כדי לאפשר ניצול ייעול של הקרקע למבני ציבור וגמישות תכנונית. על-כן מוצע לשנות קווי בניינים בתכנית כדלקמן: קו בניין 0 בין המגרשים המיועדים למבני ציבור בינם לבין עצמם; קו בניין 0 בין מגרש המיועד למבני ציבור לדרך או לכיכר.
- שימושים ציבוריים:

- מגרש 7: למגרש זה מקודם כעת היתר בניה, והוא מוכר כמגרש 16' בעיסאווייה ברח' אחמד עלי. יש לשנות את השימוש המוצע לשימושים הבאים: "מבנה קהילתי רב-תכליתי לשימושי חינוך, חברה, קהילה ורווחה, לרבות גני ילדים, מעונות יום, טיפת חלב, לשכת רווחה, מינהל קהילתי, אולם רב תכליתי ועוד".
- מגרשים 5 ו-8: יש לשנות לשימושים הבאים: "שימושי חינוך, חברה וקהילה, לרבות בתי ספר, גני ילדים, מתקני ספורט ופנאי".
- מגרש 6: יש לשנות לשימושים הבאים: "שימושי חינוך, חברה וקהילה, כגון גני ילדים, מעונות יום, מועדון נוער, מועדון ועוד".

- בתחום התכנית המוצעת ישנם מגרשים המיועדים לצרכי ציבור בבעלות המדינה במצב הנכנס, וישנם מגרשים אחרים שבמצב הנכנס הם בבעלות פרטית ומיועדים לצרכי ציבור בתכנית המוצעת. על-כן, יש לתאם את נוסח סעיף 6.8 הנוגע להפקעה לצרכי ציבור ורישום השטחים הציבוריים בהתאם.

5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:

- יש לציין בסעיף 1.6 את היחס בין התכנית המוצעת לתכנית מתאר 62 ולתב"ע 5166' (תקן חניה).

- יש לשנות את השימושים הציבוריים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור כדלקמן:

- מגרש 7: "מבנה קהילתי רב-תכליתי לשימושי חינוך, חברה, קהילה ורווחה, לרבות גני ילדים, מעונות יום, טיפת חלב, לשכת רווחה, מינהל קהילתי, אולם רב תכליתי ועוד".
- מגרשים 5 ו-8: "שימושי חינוך, חברה וקהילה, לרבות בתי ספר, גני ילדים, מתקני ספורט ופנאי".
- מגרש 6: "שימושי חינוך, חברה וקהילה, כגון גני ילדים, מעונות יום, מועדון נוער, מועדון ועוד".

יש לשנות את ההערה בסעיף 4.1.1 הנוגעת לזכויות בניה לשימושים נוספים במגרש הגדול מ-2.0 דונם כדלקמן: "במגרש הגדול מ-2.0 דונם יותרו 5% מסך זכויות הבניה במגרש לשימושים סחירים הנלווים לשימוש העיקרי, כגון שרותי אוכל והסעדה. יש להוסיף הערה לסעיף 4.1.1 (שימושים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור), לפיה "ניתן לשנות/להוסיף שימוש ציבורי בכפוף לאישור מהנדס העיר. - יש לתאם את התכנון המוצע למגרש 7 עם עורך ההיתר למגרש זה, אדר' אוריאל רוזנהיים, במיוחד לעניין מפלס הכניסה הרובעת ומס' קומות. - יש לתאם את נוסח סעיף 6.8 הנוגע להפקעה לצרכי ציבור בהתאם לסוגיית רישום השטחים הציבוריים, עם אגף הנכסים.	
לא התקבל	אדריכל העיר
הערות ראשוניות: 1- יש לסמן את הקו הכחול בנספח התנועה, סומן בצורה חלקית בלבד. 2- חסר סימון המדרכות בצורה ברורה, יש לסמן את רצועת ההליכה ב-hatch צבעוני ובצורה מלאה כפי שנעשה בחלק מזרחי של הנספח. 3- סימון המקרא אינו תואם למוצג בנספח התנועה. יש להתאים בין המקרא לרצועות שמוצגות בנספח התנועה. 4- בתשריט מצב מוצע וגם בנספח התנועה לא סומנו מספרי רחובות, קשה לתת הערות לתכנון מוצע ללא מספור או מיקום מדויק. שבין תא שטח 61/ 62 לתא שטח 240, יש לשמור על מרחק מזערי בין צמתים מתוכננים. המרחק המוצע אינו תקני 5- טבלת מאזן החניה אינה מפורטת מספיק, יש להציג טבלת מאזן חניה תקנית, אשר מציגה לכל תא שטח את דרישת החניה לפי התקן ואת היצע החניה התואם לדרישת התקן. 6- יש להציג את מקומות החניה המוצעים ולמספר את מקומות החניה באופן עוקב. 7- יש להציג המשכיות התכנון מערכת דרכים לכיוון מערב ולכיוון צפון-מזרח. 8- יש לבחון "הכנסת" שביל אופניים בזכות הדרך שמיועדת לטיילת, הרוחב גדול ומאפשר שביל נפרד ורחב בצד רצועת הליכה. 9- יש להציג מסלול תחבורה ציבורית ולהראות את תחנות האוטובוס לשני הכיוונים.	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
- יש לבטל את סעיף 6.4.1 במלואו. - לאורכו של רחוב דרך ענאתא, תהא מדרכה רציפה. - 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. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הנגשת המעברים הציבוריים תהא באמצעות אמצעי מכני. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים

ותכנון	
להלן המייל שהועבר למתכננים בתאריך 22.3.2023 לעניין בקרת תכנון פיזי : א. לתאם במח' פגישת הצגה ל תכנון הכבישים ב. להגיש סט מסודרת לתכנון הפיזי המוקדם על סמך תכנון הסדרי תנועה (האם התכניות בהתאם לסיכום הדיון ולמכתבים המצורפים לחלופת התכנון הפיזי בזמנו מול הנהלת אגף תושיה מתאריך 20/12/2021) בנוסף , ישנם מספר שאלות לעניין התכנון : 1. האם תכנון הדרך כולל התוואי מתואם עם היתר מגרש 7 - בקשה מספר 2022/0186 2. יש להטמיע התכנון התנועתי ו הפיזי עבור פרויקט טבעת צפונית עיסוויה שנמצא בביצוע ע"י מוריה – במיוחד בצומת הצפונית- 3. למקום המסומן למטה - רח' ענאתא+ רח חבאיל אל ערב- יש לבדוק הייעוד המאושר במקום המסומן – ולתת בתשריט המוצע ייעוד דרך מוצעת באדום – ולדרכים מוצעות באדום בהליך תבע נדרשים להראות תכנון מוקדם - 4. האן נעשה לאחרונה תיאומים בנושא תכנון דרכים מול התכניות העדכניות לתכנית המתאר של עיסוויה 101-0790758 5. בתנאי אישור תכנון התנועה.	צוות בקרת תכנון פיזי

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התכנית מציעה מוקד מסחרי, ותעסוקתי לשכונה	
כלכלת היישוב/ הרשות:	הקמת מתחם תעסוקה ומסחר	
השפעות חברתיות:	הקמת שטחים למוסדות ציבור	
תשתיות ותחבורה:	התכנית משפרת תנועתיות ע"י הסדרה של כבישם והתחברות לשלד הקיים	
סביבה ונוף:	התכנית מוצעת בתחום שטח פתוח עם הנחיות מיוחדות ואינה מציעה שטחים ירוקים מספקים	
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
31/05/2023	הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית ולקדם את התכנית למתחם תעסוקה ציבורי ועסקי של שכונת עיסוויה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **מיקום התכנית וגבולותיה** - התכנית ממוקמת בשוליה המערביים של שכונת עיסוויה ובצמוד לשכונת הגבעה הצרפתית. התכנית חודרת לחלק המערבי של תכנית מתאר עיסוויה, משפרת אותה מבחינה תנועתית ומתחמית.

מדובר בתכנית משמעותית אשר מטרתה לתת מענה תעסוקתי לשכונה, הקמת מוקד מסחרי ושטחים למוסדות ציבור אשר יתנו מענה לחינוך, חברה וקהילה לכלל בשכונה.

התכנית ממוקמת בתחום שטח פתוח עפ"י תכנית מתאר 2000 עם הנחיות מיוחדות ויש חשיבות לשמירת השטחים הפתוחים. יחד עם זאת, לאור העובדה שהתכנית שמציעה מרכז תעסוקה משמעותי לשכונה ושטחים נרחבים לצורכי ציבור והיות ונשאר שטח משמעותי וגדול מצפון שישמש בעתיד לפארק, ראוי לקדם את התכנית.

מדרום לתכנית בתחום תא שטח 7 המיועד למבני ציבור יצא היתר בת.ב. 22/186 עבור גני ילדים, מעון יום, לשכת רווחה, טיפת חלב, מנהל קהילתי ופיתוח שצ"פ. יש לתאם את התכנית דן מול היתר בניה שיצא.

2. קווי בניין

א. קווי בניין עבור שטחים למבנים ומוסדות ציבור יהיו אפס כלפי הרחוב ולא 3 מ' כמוצע, על מנת לאפשר ניצול יעיל של הקרקע וגמישות תכנונית.

ב. קווי בניין עבור שטחים למסחר ותעסוקה יהיו אפס כלפי חזיתות קדמיות לרחוב ענאתא ולא רק בדופן מערבית לכיוון דרך עם טיפול נופי.

ג. בתא שטח עירוני מעורב יש לסמן קווי בניין 3 מ' לכל כיוון וקו אפס בהנחה ותוצע חזית מסחרית לרחוב.

3. **פרוגרמה** – התכנית נותנת מענה פרוגרמתי לכלל השכונה ומגדירה הוראות בינוי להקמת בית ספר, מגרשי ספורט, גני ילדים, מעונות יום, מבנה קהילתי חברתי רב-תכליתי, שימושי חברה, קהילה, דת וספורט, מתקנים ציבוריים משותפים לבית ספר ולקהילה.

א. כאמור בתא שטח 7 יצא היתר בניה, התכנית דן מגדילה זכויות בניה מאושרים. בהוראות התכנית יש לפרט את השימוש באופן הבא: "מבנה קהילתי רב-תכליתי לשימושי חינוך, חברה, קהילה ורווחה, לרבות גני ילדים, מעונות יום, טיפת חלב, לשכת רווחה, מינהל קהילתי, אולם רב תכליתי ועוד."

ב. בתא שטח 5 יש לציין את השימושים הבאים: "שימושי חינוך, חברה וקהילה, לרבות בתי

ספר, גני ילדים, מתקני ספורט ופנאי."

ג. בתא שטח 6 יש לציין את השימושים הבאים: "שימושי חינוך, חברה וקהילה, כגון גני ילדים, מעונות יום, מועדון נוער, מועדונית ועוד."

4. איכות הסביבה –

1. יש להציג על גבי התשריט את העצים.
2. ניכר כי התכנית לא הטמיעה את ממצאי סקר הטבע, לא התייחסה לאזורים הערכיים בתכנית ולא נערכה בהתאם למפת ערכיות השטח.
3. התקבל מסמך סביבתי מאת אלון טופצ'יק. להלן הערות המחלקה למסמך:
4. המסמך מציג את הקונפליקט בתכנון של מבנים ומוסדות ציבור מוצעים בסמיכות לבית חולים קיים. כך בתא שטח 7 המיועד למבנים ומוסדות ציבור והסמוך לבית החולים, ממליץ המסמך כי לא יוקמו שימושים רגישים בקומות הגבוהות (הבינוי במקום יכול להגיע עד 7 קומות) על מנת שלא למנוע מגבלות על ביה"ח. המלצת המסמך תמוהה ואינה תואמת את ייעודי הקרקע ואת הוראות התכנית. – יש להבהיר זאת.
5. על פי המסמך, מרחק ההפרדה הנדרש מאחסון חומרים מסוכנים (להלן: חומ"ס) אינו דורש מרחק הפרדה העולה על עשרות מטרים לכל היותר דבר הניתן ליישום בקלות. האמירה הזו כללית ואינה מקובלת. מתא שטח 7 נשמר מרחק של מטרים בודדים לבית החולים ויש חומ"ס הנדרשים גם לעמידה במרחק 100 מ' משימושים רגישים. על המסמך לבדוק מול בית החולים היכן מאוחסנים החומ"ס ומה המרחק הנדרש לעמידה מהשימושים הרגישים בתכנית המוצעת בהתאם לסוג ולכמות. המסמך קובע כי בייעוד המשולב למסחר ותעסוקה בתכנית בתאי שטח 1-4 ייאסר שימוש בחומ"ס המחייב שמירת מרחקי הפרדה. יש לקבוע הגבלה זו גם בהוראות התכנית בסעיף 4.10.1
7. רקע אקולוגי
8. מספר חסרים שלא הוגשו ויש להשלים בהקדם:
9. יש להשלים תקציר עם עיקרי הממצאים והמלצות הסקר.
10. התייחסות לשטח הטבעי הצמוד לתוכנית: לא נערכה כל סקירה לערכיות האקולוגית בשטח הטבעי הצמוד לתוכנית ואשר צפוי להיפגע מהשפעות השוליים של הבניה.
11. יש להשלים הנחיות להטמעה בהוראות התכנית כדוגמת הנחיות לטיפול ומניעת התבססות מינים פולשים, הנחיות לשלב העבודות, הנחיות שיקום אקולוגי ככל שיידרש ועוד.
12. המלצות לשינויים בתוכנית
13. מפאת הימצאותם של מפגעים ופסולת הקיימים בשטח הפתוח והטבעי מצפון לתכנית, מומלץ להכין תכנית שיקום עבור השטח הטבעי הצמוד לתוכנית, כולל פינוי עודפי עפר וכל פסולת אחרת הקיימת בשטח.
14. המחלקה סבורה כי נכון להציע תכנון המחבר ומקשר בין המבנים ומוסדות הציבור לבין השטח הפתוח במטרה לאפשר לתלמידים חיבור לשטחים הטבעיים ולמידה במרחבים אלה.
15. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית
16. המחלקה מקבלת ומבקשת להטמיע את כל ההנחיות וההמלצות שבפרק 9 בסקר הטבע: "המלצות לצמצום השלכות התוכנית על ערכי הטבע".

17. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית.
18. תנאים להיתר בנייה
19. לאור פוטנציאל הפגיעה בשטח הפתוח בגבול התכנית, יש לקבוע כי תנאי לתחילת עבודות יהיה תיאום וביצוע סיור מקדים עם הרשות לאיכות הסביבה.
20. אישור מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן על ידי הרשות לאיכות הסביבה.
21. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות, מיקום הגדר יהיה בתיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
22. אישור תכנית התאורה על ידי הרשות לאיכות הסביבה.
23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מבני התעסוקה יידרשו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה, המגורים יידרשו ל-2 כוכבים והמבנים ומוסדות הציבור לעמידה בכוכב אחד.
24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים יהיה B.
25. 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 גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
26. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
27. 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.
28. 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.
29. קיימת מורכבות בתכנון שימושים רגישים בסמיכות לבית החולים ונראה כי המסמך הסביבתי לא חן באופן מקיף את הפונקציות המזהמות ומכילות החומ"ס בבית החולים. יש לחזור על הבדיקה שנית ובאופן מעמיק.

5. **מגורים** – בתחום התכנית בתא שטח 300 קיים מבנה מגורים בן 2 קומות אשר ככל הנראה נבנה ללא היתר בניה. התכנית מציגה שתי חלופות בתא שטח הנ"ל : תוספת 2 קומות מעל מבנה קיים והריסת המבנה. בחלופה של תוספת קומות מעל בניין קיים ירשם כי הקומות הקיימות יסומנו להכשרה ככל ולא ימצא היתר בניה.

6. **מסחר ותעסוקה**

- א. התכנית מציעה בינוי של עד 10 קומות כלפי רחוב דרך ענאתא, יש לתקן בהתאם את טבלה 5 בהוראות התכנית.
- ב. יש לתקן את סעיף 4.10.2 א. כי גובה קומת המסחר תהיה 6.5 מ'. גובה קומת המסחר יהיה עד 5.25 מ' ברוטו בהתאם להנחיות המרחביות.

ג. הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

7. שבילים, הלכתיות והנגשה

- א. בתחום תא שטח לטיפול נופי ולאורכו של רחוב דרך ענאתא, יש להציע מדרכה רציפה.
- ב. בתחום תא שטח לטיפול נופי יש לבחון "הכנסת" שביל אופניים, הרחוב גדול ומאפשר שביל נפרד ורחב בצד רצועת הליכה.
- ג. הנגשת המעברים הציבוריים תהיה באמצעות אמצעי מכני. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

8. הסדרי תנועה

- א. יש לסמן את הקו הכחול בנספח התנועה, סומן בצורה חלקית בלבד.
- ב. חסר סימון המדרכות בצורה ברורה, יש לסמן את רצועת ההליכה בצורה ברורה ומקובלת.
- ג. סימון המקרא אינו תואם למוצג בנספח התנועה. יש להתאים בין המקרא לרצועות שמוצגות בנספח התנועה.
- ד. בין תא שטח 61/62 לתא שטח 240, יש לשמור על מרחק מזערי בין צמתים מתוכננים. המרחק המוצע אינו תקני.
- ה. טבלת מאזן החניה אינה מפורטת מספיק, יש להציג טבלת מאזן חניה תקנית, אשר מציגה לכל תא שטח את דרישת החניה לפי התקן ואת היצע החניה התואם לדרישת התקן.
- ו. יש להציג את מקומות החניה המוצעים ולמספר את מקומות החניה באופן עוקב.
- ז. יש להציג מסלול תחבורה ציבורית ולהראות את תחנות האוטובוס לשני הכיוונים.

9. **איחוד וחלוקה** - התכנית מאחדת ומחלקת את החלקות הנ"ל לתאי שטח חדשים ולכן יש לערוך את תכנית זאת כתכנית לאיחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש להוסיף לתקנון את ההוראות הבאות:
- ח. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
 - ט. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

10. הוראות תכנית

- א. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם אגף נכסים בנוגע להפקעה לצרכי ציבור בהתאם לסוגיית

רישום השטחים הציבוריים.

ב. בסעיף 1.6 יש לציין יחס בין התכנית המוצעת לתכנית מתאר 62 ולתב"ע 5166ב' (תקן חניה עירוני).

ג. בטבלה 5 יש להציג מס' יח"ד בתא שטח מגורים וערוב שימושים.

ד. יש לבטל את סעיף 6.4.1. במלואו כי "התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה.

ה. ירשם כי יש לתכנן שני חדרים ומחסן עבור פועלי האשפה לתחזוקת המתחם בגבולות המגרשים המיועדים למבני ציבור ותוך ניצול מלא של הטופוגרפיה - בגודל 40 מ"ר .

ו. יש לתקן את סעיף 4.2.1 ז'..."בתחום התכנית ימוקמו מתקנים הנדסיים ותשתיות עליות ותת קרקעיות..." יירשם כי כל המקנים הטכניים ימוקמו בתת הקרקע ככל הניתן.

ז. מתקני אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות מרחביות ללא נצפות לרחוב.

11. תנאים להיתר

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר בגוש 31335, בגושים שטרם הוסדרו (30900,30982).

ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד אז יוסדר תנאי למתן היתר יהיה רישום התצ"ר.

ג. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מיקום, גודל ושיטת פינוי האשפה עם אגף תברואה בעיריית ירושלים.

12. **גורמים לחוו"ד** - יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, מבני ציבור, אגף נכסים, חב' חשמל, רשו עתיקות, שפ"ע תחזוקת כבישים וגננות.

13. 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.

14. 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.

