

תאריך: 4/12/2024

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2024/16
שתתקיים בתאריך	11/12/2024 - י כסלו 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
<u>1</u>	11:00	1155928	פסגת זאב	התנגדויות לפי 106 ב	הרחבות של יח"ד קיימות ברח דוד ניב 18	שחף פחלייב	ועדה מקומית
<u>2</u>	11:30	989533	רמות	התנגדויות	תוספות בניה בכל הבניין לשם הרחבות יח"ד-רח רקנטי 345	דוד משיח	ועדה מקומית
<u>3</u>		1206572	גילה	התנגדויות	בניין חדש, פרויקט 'פסגת הארץ'		ועדה מחוזית
<u>4</u>		1133180	תלפיות	התנגדויות	התחדשות עירונית דרך חברון 108-110, ירושלים	זבולון רוטנברג	ועדה מחוזית
<u>5</u>		1286988	א-סוואנה	התנגדויות	הארכת תוקף תכנית 11215	רינו רוסי	ועדה מחוזית
<u>6</u>		1352855	בית ישראל	הפקדה	הריסת בניין ופירוק חזיתות לשימור ברח שמעון רוקח 31	רבקה קורנבליט	ועדה מחוזית
<u>7</u>		1182138	קרית היובל	התנגדויות	התחדשות עירונית ברחוב גורדון 7-9		ועדה מחוזית
<u>8</u>		1334069	בית חנינה	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	הגדלת מס קומות ומס יח"ד בית חנינא,	אברהם קרי	ועדה מחוזית
<u>9</u>		1336536	פסגת זאב	תיקון החלטה להפקדה	הרחבת דיור סעדה	ג'ורג' סעדה	ועדה מקומית
<u>10</u>		1219724	תלפיות תעשיה	תיקון החלטה להפקדה	עירוב שימושים שער האומן, תלפיות	הרשות לפיתוח ירושלים גוף ציבורי	ועדה מחוזית
<u>11</u>		1283738	פסגת זאב	תיקון החלטה להפקדה	תוספת בניה, פיצול יח"ד ושימוש בגג רעפים ברח בנימין צביאלי 18-28.	שלמה כץ	ועדה מקומית
<u>12</u>		1324912	אזור תעשיה גבעת שאול	הפקדה	מתחם תעסוקה ומסחר, בית הדפוס 29, גבעת שאול		ועדה מחוזית

13	<u>1326081</u>	מורשה	הפקדה	שימור ותוספות בנייה, רחוב החומה השלישית בירושלים	נדל"ן נדבך	ועדה מחוזית
14	<u>1127695</u>	רוממה	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	חצרות ג'רוזלם פוסט	אלי עזור	ועדה מחוזית
15	<u>1272830</u>	מנחת	הפקדה	קדושי סטרומה 8	רועי אוחיון	ועדה מקומית
16	<u>1154970</u>	בית הכרם	הפקדה	בניין חדש ברחוב החוצב 3	רות קרק	ועדה מחוזית
17	<u>1312867</u>	בית הכרם	הפקדה	התחדשות עירונית ומבנה לשימור הארזים 4		ועדה מחוזית
18	<u>1213560</u>	רוממה	התנגדויות	הריסה ובנייה, ירמיהו 52	יחיאל רוטנברג	ועדה מחוזית
19	<u>970665</u>	בית וגן	התנגדויות	הרחבות יח"ד, הרב עוזיאל 32	ישראל פרידלנדר	ועדה מחוזית
20	<u>1305275</u>	גבעת מרדכי	הפקדה	מתחם השכרה	אסדן גבעת מרדכי	ועדה מחוזית
21	<u>1243880</u>	בית צפפה	מתן תוקף לתכנית	התרת גישה מוטורית בשביל	מקומית ועדה מקומית	ועדה מקומית
22	<u>1304344</u>	נוה יעקב	הפקדה	התחדשות עירונית - כף החיים	אייל הנס	ועדה מחוזית
23	<u>1322452</u>	גוננים	הפקדה	קביעת בינוי עבור מבנים למוסדות ציבור - יוסי בן יועזר, גוננים	אוריאל מנח"י אלבז	ועדה מחוזית
24	<u>1236579</u>	גוננים	הפקדה	מתחם גוננים	אוריאל מנח"י אלבז	ועדה מחוזית
25	<u>1169705</u>	גבעת המבחר	תיקון החלטה להפקדה	הרחבת יחידת דיור ברח' מדבר סיני 35	יהונתן דונט	ועדה מקומית
26	<u>1307255</u>	נאות	הפקדה	התחדשות עירונית - נוה שאנן 20 / בורלא	חמי שאול	ועדה מחוזית
27	<u>1305804</u>	ערב א- סואחרה	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	נוף ציון ירושלים- תוספת יחידות דיור ושטחים למגורים		ועדה מחוזית
28	<u>1257633</u>	גבעת חנניה	הפקדה	תוספת קומות ויח"ד חדשות ברח' דרך חברון 39	עמינדב בע"מ הבית ברחוב	ועדה מקומית
29	<u>1326446</u>	בית צפפה	הפקדה	הקמת בניין בן 10 קומות בצומת טנטור	חדר מסלמאני	ועדה מחוזית
30	<u>1117704</u>	בית וגן	התנגדויות	תוספת קומות, יח"ד והרחבות החיד"א 16-18		ועדה מחוזית
31	<u>1255785</u>	יפה נוף	הפקדה	התחדשות עירונית, רחוב הארזים	יאיר שושן	ועדה מחוזית

ועדה מחוזית		הקמת בנין מגורים על גבי מבנה לשימור ברחוב גת	הפקדה	קרית משה	<u>1254499</u>		<u>32</u>
ועדה מקומית	רחל חוה ג'ונס	הרחבות, דרך החורש 92-94	תיקון החלטה להפקדה	רמות	<u>1322304</u>		<u>33</u>
ועדה מקומית		בית מתניה - מכינה קדם צבאית	הפקדה	גילה	<u>1298462</u>		<u>34</u>
ועדה מקומית	אילן מזרחי	שינוי קווי בניין באוניברסיטה העברית, גבעת רם, ירושלים	הפקדה	גבעת רם	<u>1359090</u>		<u>35</u>
ועדה מחוזית	חיים סמחוב	הרחבות דיור ותוספת יח"ד רחוב פניזל 5-7-9-11	הפקדה	נוה יעקב	<u>1293620</u>		<u>36</u>
ועדה מקומית	מנשה מור	תוספת שטחי בניה ויחידות דיור במגרש 38, גבעת המטוס ירושלים	הפקדה	גבעת המטוס	<u>1337161</u>		<u>37</u>
ועדה מחוזית		דיור מוגן- מתחם אורט, רח הנביאים, ירושלים	הפקדה	שכונת החבשים	<u>1261478</u>		<u>38</u>
ועדה מחוזית	אחמד אבו טיר	הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד אום טובא, ירושלים	הפקדה	אום טובא	<u>1263219</u>		<u>39</u>
ועדה מחוזית	שלומי עוז	גבעת המטוס מגרשים 139 ו 141	הפקדה	גבעת המטוס	<u>1326313</u>		<u>40</u>

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1155928
סוג דיון:	התנגדויות לפי 106 ב
מגיש התכנית:	פחליב נתנאל מרדכי
עורך התכנית:	מולדבסקי יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	26/2/2023
כתובת	ניב דוד 18 , פסגת זאב

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
31338	36		כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הרחבת דיור ברח' דוד ניב 18, פסגת זאב, ירושלים 2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים לאזור מגורים ב' 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות: קומה ג' וקומה ד', לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה , כאמור. 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח . 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 2.2.8 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה. 2.2.9 קביעת הוראות בגין חזית מסחרית. 2.2.10 קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה הוועדה מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדויות ל פי הפירוט הבא: סעיף 2 בהחלטת הוועדה ישונה וייקבע כי התכנית תציע לדירה 14 תוספת דומה לדירה 15 שמקבלת הרחבה בתכנית, בתאום עם מחלקת התכנון. לעניין מכתבו של מר ראובן מאירוביץ מתאריך 1/1/2024: לעניין ההסכמה של מגיש התכנית לתכנית פינוי בינוי עתידית – הוועדה החליטה לעשות תיאום עם דיירי הבניין להרחבות דיור נוספות ולפרסם את התכנית על פי
24/01/2024	

סעיף 106ב ואף ציינה כי ככול ודיירי הבניין יהיו מעוניינים בכך – יוכלו להגיש תכנית לפינוי בינוי פ מן הסתם דייר אחד אינו יכול לקדם תכנית פינוי בינוי לבדו. לעניין הטענה בנושא סמכות הוועדה המקומית – סמכויות הוועדה המקומית קבועות בסעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה , סעיף 14 קובע כי ניתן להרחיב דירה עד 140 מטר כפי שמצויין במכתב, אך קיימים סעיפים נוספים המקנים תוספת זכויות נוספות מעבר לכך, במקרה זה קודמה התכנית על פי סעיף קטן 16 שאיפשר תוספת של עד 20 אחוז משטח המגרש ו עד 500 מ"ר ולכן התכנית היא בסמכות הוועדה המקומית מכיוון שהיא מוסיפה פחות מכך. יתר סעיפי ההחלטה ימשיכו לחול.	
מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטה הוועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא: לדחות את ההתנגדות לעניין שהחלקה נמצאת על ציר רק"ל ועל פי המדיניות לאורך צירי רק"ל ניתן להציע פינוי בינוי על החלקה ולהציע בניה של מגדל ולכן מבקשים שלא לאשר תכנית נקודתית להרחבות דיור שתקשה על כך- החלקה אומנם מצויה על ציר רק"ל אבל לא הוגשה כל תכנית על בניין זה המציע התחדשות עירונית או בניה על פי ציר רק"ל – ככול שהדיירים בבניין יהיו מעוניינים בכך הם רשאים לבחון אפשרות זו. לקבל את ההתנגדות של דירה 14 לקבל הרחבה זהה לדירה המציעה הרחבה בתכנית – מדובר על שתי דירות זהות וניתן להציע הרחבה דומה גם לדירת המתנגד. יש לתקן את מסמכי התכנית ולהציע הרחבה דיור דומה גם לדירה 15 בתיאום עם מחלקת התכנון. במסגרת הדיון הוגשה התנגדות נוספת של 4 דיירים בבניין המבקשים להתנגד לתכנית למרות שלא הגישו התנגדות בתקופת ההפקדה בין היתר בגלל שרות מילואים בתקופה זו , הוועדה הקריאה את ההתנגדות והיא מבקשת להתייחס אליה במסגרת הדיון. המתנגדים הנוספים טענו כי הם מעוניינים לבחון אפשרות להרחבות נוספות גם לדירות שלם במסגרת התכנית- הוועד ההחליטה כי אדריכלית התכני תיפגש עם המתנגדים בניסיון להגיע לתכנית מוסכמת להרחבות דיור נוספות בבניין תוך 30 יום, ככול שתוצג הסכמה בהתאם היא תתואם עם מחלקת התכנון. הוגשה התנגדות לעניין חסימת של חלון בלובי הבניין בעקבות התוספת- נושא זה יתואם גם הוא עם הדיירים , ככול ותושג הסכמה בעניין זה היא תוצג למחלקת התכנון ככול ולא תוצג הכמה המרפסת המוצעת תצומצם בתיאום עם מחלקת	27/12/2023

התכנון באופן שיישמר החלון של לובי הבניין. הוועדה שוקלת לקבל החלטה לאפשר הרחבות נוספות בהתאם להחלטה זאת בכפוף לפרסום על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבנייה, הפרסום יעשה למשך 30 יום באמצעות חלוקת הודעות אישיות לדיירים בבניין ובבניין הסמוך. ככול ויוגשו התנגדויות נוספות לשינוי זה – התכנית תוחזר לדיון בהתנגדויות בפני הוועדה. ככול ולא יוגשו התנגדויות נוספות התכנית תקודם למתן תוקף ללא צורך בדיון נוסף. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה לתת תוקף לתכנית בהתאם להחלטה זו.	
מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה הרחבת דיור לדירה 5, במסגרת התכנית מוצע חדר ארונות שלא בשטח הדירה וללא גישה ישירה מהדירה, אלא באמצעות מרפסת זיז. על כן, יש להסיר שטח זה בשטח חדר המדרגות המשותף ולתקן את גבולות המרפסת כך שתהיה בצורה מלבנית. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה. בסעיף 1.6, יש לקבוע יחס של החלפה לתכנית מאושרות קודמות ולקבוע יחס של כפיפות לתכנית 5166ב' ותכנית 5022א'. יש לסמן את קווי הבניין בהתאם למאוסר ולבינוי המוצע בתכנית. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו אגף רישוי ופיקוח – מח' המידע התכנוני ותכנית אב לתחבורה. להוריד סעיף סטיה ניכרת בעניין קווי בניין מתקנון התכנית. 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. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של	29/03/2023

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 יש להסיר את נספח חישוב השטחים ממסמכי התכנית.	

תיאור חדש להתנגדויות

בדיון בהתנגדויות הוחלט על תיאום של התכנית עם הדיירים ופרסום על פי סעיף 106ב . התכנית תוקנה ופורסמה על פי סעיף 106ב. בתקופת הפרסום הוגשה שלוש התנגדויות .

פירוט ההתנגדויות:

התנגדות מספר 1 : שי ונטלי אזולאי:

עיקרי ההתנגדויות:

1. גר בדירה 11 בקומה 3.
2. אני מתנגד לחלק מהתכנית ההרחבה של דירה 15 לעניין תוספת של מרפסת תלויה בקיר המזרחי אשר פוגעת בדירתי .
3. המרפסת המוצעת תגרום לרעש ולחוסר נוחות.

התנגדות מספר 2 : יצחק סיטון

עיקרי ההתנגדויות:

1. גר בדירה 8 קומה 2 .

2. אני מתנגד לחלק מהתכנית ההרחבה של דירה 15 לעניין תוספת של מרפסת תלויה בקיר המזרחי אשר פוגעת בדירתי .

3. אני בן 84 וגר שתי קומות מתחת לדירה.

4. המרפסת המוצעת תגרום לרעש ולחוסר נוחות.

התנגדות מספר 3 : שלמה אמר

עיקרי ההתנגדויות:

1. גר בדירה 4 קומה ראשונה .

2. אני מתנגד לחלק מהתכנית ההרחבה של דירה 15 לעניין תוספת של מרפסת תלויה בקיר המזרחי אשר פוגעת בדירתי .

3. המרפסת פוגעת גם ביציאה מהמקלט.

4. המרפסת המוצעת תגרום לרעש ולחוסר נוחות.

5. כבר כיום קיימות הטרדות מצד השכן ואף לאלימות והוגשה תלונה על כך למשטרה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית לקבל חלקי את ההתנגדויות ע לפי הפירוט הבא:

1. בהסכמה עם מגיש התכנית יש לבטל את המרפסת הזיזית של דירה 15.

2. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אביגאל נחמיאס			

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	989533
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	עמנואל דהאן
עורך התכנית:	גוטמן יאיר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	8.8.22
כתובת	רקנטי אברהם 345 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30729	3	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/11/2023	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יותר להוסיף הרחבה לדירה מספר 14 בשני מפלסים כפי שמצורף בנספח הבינוי שהוצג למחלקת התכנון . יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות הקודמות ימשיכו לחול.
29/03/2023	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

נערכו מספר ישיבות עם אדריכל התכנית כדי לעמוד בהחלטת הוועדה ולא הגענו להסכמות. יש לבטל את ההחלטה בעניין תוספת ממדים לכל הדירות, התכנית תקודם בהתאם למה שהוצג והוגש. להסיר סעיף סטיה ניכרת לעניין קוו בניין מתקנון התכנית.. יש לבטל את "לא תותר הרחבה במפלסים 2.3+ ו- 3.7+ . יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.	
מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטה הוועדה להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים: התכנית מבקשת לקדם הרחבות והסדרת בינוי עבור 49 יח"ד מתוך 66 מאושרות אך היא אינה מציעה בינוי אחיד השומר על אופי הבינוי הקיים והיא אינה מציעה תוספת ממ"דים לכל יח"ד במבנה. יש להציג תוספת אחידה ועקבית של ממ"דים עבור כל יח"ד במבנה, תוך שמירה על מרחקים סבירים ופתרונות אוורור ואור עפ"י תקנות הרישוי ובתיאום עם מחלקת תכנון העיר קו הבניין יכלול את הבינוי המאושר והבינוי המוצע להרחבה ולהסדרה, מעל ומתחת לקרקע במסגרת תוכניות מאושרות, אושרו כ- 6,600 מ"ר שטחי בנייה מירביים. התוכנית המוצעת מבקשת לאשר כ- 5,700 מ"ר שטחי בנייה מירביים. יש לתקן את פער השטחים המוצעים שכן הוא קטן לעומת סך השטחים שאושרו בתוכניות קודמות – לא ניתן להפחית שטחי בנייה בסמכות הוועדה המקומית . סך שטחי הבניה המוצעים כולל שטח שאינו מוצג בנספח הבינוי. חישוב שטחי בניה מכוח סעיף 62א(א)12 להרחבת יח"ד עד 140 מ"ר כולל דירות שעבורן לא מוצעת כלל הרחבה. יש להציג בינוי עבור כל היח"ד להן מוצעת הרחבה ל-140 מ"ר, או לחילופין להפחית מסך שטחי הבניה המוצע. יש להסיר את חישובי השטחים מנספח הבינוי. בנספח הבינוי תהיה טבלה שמציגה את תוספת השטחים המוצעת בתוכנית בסה"כ וטבלה של תוספת מוצעת לכל דירה.	03/10/2022

יש להבהיר את אופן חישוב שטחי השירות מכוח סעיף 62(א)9 בנוגע לממ"דים שצריכים להיות בגודל של 9-12 מ"ר עפ"י תקנות התכנון והבנייה

יש להבהיר מדוע מבוקשים שטחים להקמת הקמת מקלט במפלס 796.05

לא תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי ולא יותר ניווד שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעליה

לבטל בתקנון את סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי בניין

לתקן בתקנון את סעיף ההריסה שתהיה תנאי לתחילת עבודות ולא תנאי להיתר בניה

יש לסמן היכן נמצאות הכניסות מהרחוב והשצ"פ וכיצד נשמרים מעברים אלו. יש להציג פיתוח שטח בתוכנית ובחתכים להציג חיבור לשטח סביב המבנה, עם סימון גבולות המגרש.

לא תותר הרחבה לתוך שטח המעבר בין הכניסות

לא תותר הרחבה במפלסים +2.3 ו- +3.7 עקב פגיעה במימוש זיקת ההנאה. יש לסמן להריסה בינוי שלא בהיתר

יש להסיר סימון למרפסת במפלס 5.10 שהיא מחוץ לקווי בניין

יש למחוק סימונים של מרפסת סגורה ולהוסיף למניין שטחים עיקריים או לחלופין כשטח שירות כמרפסת פתוחה

התוכנית תערך במחלקת בקרת תוכניות

בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות בגוש 30729 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אומנם 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 והבנייה.

הערה:

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

תיאור חדש להתנגדויות			
מטרת התכנית: התכנית המופקדת מציעה תוספות והכשרת בניה להרחבת יחידות דיור בבניין קיים בן 5 קומות מעל קומת מרתף, רחוב רקנאטי 345, רמות. 1. קביעת בינוי לתוספות בניה בכל אגפי הבניין בהתאם למפורט: תוספות בניה בקומת המרתף, קרקע, א', ב' ג' , לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בהל, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. 2. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 3. הגדלת שטחי הבניה בשטח. 4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח. 6. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה. 7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור. 8. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. 9. קביעת הוראות בגין חניה משותפת בתחום החלקה. התכנית הינה בסמכות מקומית.			

התוכנית הופקדה בתאריך 23/08/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 22/10/2024.

לתוכנית הוגשו 5 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מאת דוד משיח, בעלים של דירה מס' 45 (13 בתכנית).

עיקרי ההתנגדויות:

אני בעל דירה 45 (בתכנית מופיע כדירה 13). בתכניות המקוריות, לא היתה תוספת לדייר הצמוד אלי בדירה 14 בתכנית. איל לכך התוספת שקיבלתי בקומת הקרקע היתה בחזית מול הסלון שלי, ולא בצד הימני של המרפסת שלי מול הגינה שלו. העדפתי בזמנו שהתוספת תהיה בחלק הימני של המרפסת – לא מול הסלון, כך שלא תסתיר לי את האוויר, האור והנוף בסלון ובחדרי השינה. רצוני

הנ"ל לא התאפשר בעבר. כדי לא להסתיר כאמור לשכן הנ"ל את המרפסת שלו שנמצאת מאחור מימין.

כעת, בוצע שינוי בתכנית, והשכן הנ"ל מקבל לשמחתי תוספת בקומת הקרקע מול הצד הימני של המרפסת שלי. לאור זאת, אין שום מניעה תכנונית שאקבל את התוספת שלי בצד ימין של המרפסת, במקום בחזית של הסלון, כהמשך טבעי של השכן הנ"ל.

השינוי המבוקש גם יצור רצף ואחידות, וימנע את כל החסרונות שתיארתי לעיל.

גם כיום, כל הצד המשותף בין 2 המרפסות שלנו כבר סגור כולו בבניה ובמחיצה גבוהה.

השכן הנ"ל, מר בנימין קרלינסקי, מסכים לשינוי המבוקש.

גם מבחינה הנדסית, יהיה הרבה יותר קל לבנות התוספת שלי מצד ימין על קירות הבטון החיצוניים הקיימים, ללא צורך בבניה על רלסים ארוכים, באמצע גג בנוי, כמו שנדרש כיום.

אבקש לאשר את השינוי דלעיל.

בקשתי זו הינה על דעת האדריכל מר יאיר גוטמן.

אודה על אישור בקשתי הנ"ל המתבקשת מאלוה.

הערה נוספת: תוספת החדר מתבצעת על המרפסת הפרטית שלי. אי לכך, השכן מעלי לא יהיה

רשאי לבנות מרפסת ללא הסכמתי, ולבטח לא לפני שאני אבנה את החדר.

התנגדות מספר 2 :

מאת בני הזוג חיים כהן ושיירה כהן, בעלים של דירה ברחוב רקנאטי אברהם בניין 345, כניסה 1. גו"ח 30729/3.

עיקרי ההתנגדויות:

אנו מגישים התנגדותנו לתכנית שהופקדה כפי שהיא במקורה ויחד עם זאת אנו מגישים הצעה לפתרון.

בתכנית דירתנו מסומנת כדירה מספר 23.

איננו מתנגדים לפיתוח והוספות להרחבת דיור, ההיפך הוא הנכון. אך לצערנו, התכנית כמו שהופקדה, מסבה לדירתנו ולנו נזקים משמעותיים. עוד נוספי כי משך כל השנים, ביקשנו להצטרף לתכנית, אך לצערינו כל פניותינו ליוזמי התכנית עלו בתוהו. מעולם לא הציגו בפנינו את התכנית לפני שהופקדה ולא ידענו מה היא טומנת בחובה.

לאחר שהתכנית הופקדה, נדהמנו לגודל הנזק הרב שהתכנית המוצעת תגרום לדירתנו. פנינו ליזמים והערנו להם על התוצאות ההרסניות שהם מביאים על דירתנו. וביקשנו למשוך את התכנית ולתקנה ובכך להימנע מלהגיע להליכי התנגדות. אך דברינו לא הועילו ומכאן שבליט ברירה, אנו נאלצים להגיש את ההתנגדות ולקבל את הסעדים המתאימים מהוועדה הנכבדה שלה הסמכות לדון ולהחליט בבקשה כמפורט.

התנגדותנו לתכנית שהופקדה נובעת מטעמים עיקריים להלן:

- א. בתכנית שהופקדה מבוקש לאשר בין היתר מרפסת לדירה מס' 24. כפי שניתן לראות, מדובר במרפסת שמגיעה בצמוד ממש לחלונות חדרי השינה של דירתנו ממש במרחק נגיעה. מצב דברים זה לא הגיוני כלל. בכך נפגעת בראש ובראשונה הפרטיות שלנו. היזק הראיה הוא ברמה שאדם יכול לעמוד במרפסת ולהביט בכל מה שנעשה בתוך חדרי השינה ואף להאזין לכל דבר שנאמר בו.
- ב. נוסף על כך, הרי שמרפסת כה קרובה יש פה גם ממד של בטיחות, כאשר יש גישה חופשית לחלונות חדרי השינה מהמרפסת.
- ג. מלבד הטענות לעיל שדי בהם לקבל את ההתנגדות, הרי שגם אם תיאורטי יחשבו על קיר מפריד, גם זה לא יכול להתקבל, שהרי קיר זה יחסום את חלונות הבית לחלוטין – לא אור ולא אוויר. מאותה הסיבה גם לא ניתן לאשר את המרפסת אף אם היא פתוחה, בעתיד השכן יבנה מחיצה ואז התוצאה תהיה זהה לזו של בניית קיר מפריד.
- ד. בתכנית שהופקדה מוצהר שהיא אמורה לכלול כל מי שיש אופציה לתת לו הרחבה. אך במתכונתה הנוכחית היא למעשה פוגעת בנו כעת ואף מדירה אותנו מכל זכות עתידית לתוספת הרחבה כל שהיא. (כמו כן נציין שדירתנו הינה מהדירות היחידות בבניין שאין להן כלל מרפסת ולא סוכה) וכפי שנפרט בהצעתנו להלן ניתן בהחלט להכליל גם את דירתנו בתכנית ובכך לפתור את הטעון תיקון.
- ה. השלכות התכנית המופקדת אם תאושר הינן מפליגות לכת ויורדות לשורש העניין בכך שהן פוגעות באופן קשה וישיר גם על שווי הדירה כאשר הדבר מוריד את ערכה באופן דרסטי.
- ו. אין לראות במה שנכתב ובמה שלא נכתב בהתנגדותנו זו, כמיצוי כל טענותינו.
- ז. אנו שומרים לעצמינו את הזכות לטעון כל טענה נוספת ו/או חלופית ו/או חדשה ככל ותתהווה ולפנות לגורמים המתאימים לקבלת סעדים מתבקשים.

התנגדות מספר 3 :

מאת אסתר אריאלי, בעלת דירה 43 ברחוב שריבר 3 כניסה אמצעית, דירה דו קומתית 3-4, דירה מס' 60 בתכנית.

עיקרי ההתנגדויות:

עברתי על התכנית, השרטוטים לא מדויקים, ורציתי רק לברר ולקבל הסבר על כל התכניות של דירתנו – דירה מס' 60 בשרטוט.

אני מעוניינת לדעת מה התוספת שמוצעת לדירתנו.

בקומה ג' – קומה ראשונה בדירתי, לא רואים שום תוספת לדירה, אז היכן כל התוספות בניה שאתם נותנים.

בשרטוט הקיים אין נישא בצד השמאלי של הדירה ובמציאות יש נישא שאני מעוניינת להוסיף כשטח מוצע לבניה. נא לסמן זאת!

מצו"ב שרטוט קומה ג'.

בקומה ד' – אני רואה תוספת בניית חדר במרפסת קיימת – אני לא רואה שטח נוסף שהתווסף לדירה.

את הגג הקיים מסביב למרפסת – נא לסמן כמרפסת מוצעת לבניה.
מצו"ב שרטוט קומה ד'.

נא לזמן אותי לוועדה כדי שאוכל להסביר את דבריי. אני מעוניינת שתבדקו לפני שסוגרים את התכניות הסופיות.

התנגדות מספר 4 :

מאת וסרמן צבי, וסרמן יענטה, בעלי דירה 20, תת חלקה 9, עמדין (חנין) נינה, בעלת דירה 26, תת חלקה 31, קסידו סרג'יו, קסידו אלה, בעלי דירה 29, תת חלקה 32.

עיקרי ההתנגדויות:

ע"פ תכנית המתאר החדשה נקבעו תוספות בניה של הוספת מרפסות בדירות מס' 27, 21, 30 (מספרי הדירות ע"פ תכנית שפורסמה אך לא לפי הרישום במרשם האוכלוסין במשרד הפנים). מרפסות אלו אמורות להיבנות ממש בסמוך ומתחת לחלונות הדירות שלנו. אנחנו מתנגדים בכל תוקף לתוספות אלו בגלל שזה יפחית את איכות החיים ויגרום לנו נזקים רבים:

1. יגרום להיזק ראייה כבד.
2. לפגיעה חמורה בפרטיות ובטיחות.
3. לפגיעה בסבירות די גבוהה בנוף ובאור היום.

מלבד לפגיעות הנ"ל תבוא תוצאה נוספת מהאמור לעיל, שכן שווי דירותינו יפגע כתוצאה מהמפגעים הנ"ל.

מעולם לא ראינו או / ו חתמנו על התכנית הזו לפני כן.

אי לכך, אנו מגישים התנגדות לתכנית המדוברת בחלקים הנוגעים לתלונות הנ"ל.

התנגדות מספר 5 :

מאת איילה צור, וסרמן יענטה, בעלי דירה 11 בנספח הבינוי בגוש המרכזי קומת קרקע, תת חלקה 30, גו"ח 30729/3.

עיקרי ההתנגדויות:

ראשית אבהיר שאין לי התנגדות לעצם התכנית, ומטרתי היא לשפר את התכנית ולהפוך אותה לתכנית מעשית, לפחות בכל הנוגע לנכס שלי.

ובמיוחד לאור העובדה של ביטול "הקלות".

אציין שרכשתי את הדירה, לאחר שהתכנית כבר היתה בשלה, כך שאל יכלתי להצטרף לתכנית כמגישה.

הערה חשובה – רכשתי את הדירה בקומת הקרקע כפתרון עבור נגישות נכה (מצ"ב תעודת נכה) ולכן כחלק מהתנגדות אציע גם שיפור לנגישות. להלן נימוקי ההתנגדות:

1. קומת קרקע – מפלס הדירה הקיימת

- א. לא ציינו שום מידות או שטחים לתוספת המבוקשת.
- ב. המדרגות הפנימיות ששורטטו בכדי להגיע לתוספת מוצעת בקומת המרתף, לא מתאימות לרמה אדריכלית – מאיפה ניגשים למדרגות מהמפלס הקיים!
- ג. בהיתר הבניה המקורי של הבניין, ישנם מרפסות שירות בתחום הדירה – יש לבקש הסבה שלהן לשטח עיקרי. ובמיוחד למרפסת שירות של הסלון, ממנה רוצים לגשת לשטח התוספת המוצעת, וממילא תחייב הסבת המרפסת שירות לשטח עיקרי.
- ד. נא להוסיף חלון לסלון הקיים (אמנם סומן בנספח הבינוי כקיים - אבל אין חלון). על מנת לאוורר ולהאיר את הסלון לאחר ביצוע תוספת הבניה.

2. קומת מרתף

- א. לא ציינו שום מידות או שטחים לתוספת המבוקשת.
- ב. יש להתאים את התוספת המוצעת, לגבולות החצר בקומת הקרקע, לפי גבולות החצר הקיימת בפועל ובתשריט הבית המשותף (מצ"ב). התכנית המסומנת בנספח הבינוי מציעה מיקום ממ"ד מתחת לחצר של הדירה המצרנית = לא מעשי!
- ג. מצ"ב סקיצה לתכנית מעודכנת לקומת המרתף.
- ד. יש לעדכן את מפלס המרתף, כך שגובה הקומה בין רצפה לתקרה יהיה לפחות 2.50 מ'.

3. התנגדות לחלון מוצע עבור דירה 10 בנספח הבינוי, הדירה המצרנית אלי. מוצע פתיחת חלון הישר לתוך החצר הפרטית שלי המוצמדת אלי בטאבו. ניתן להזיז את החלון למיקום שיפנה לחצר שלו (מצ"ב נספח 1).

4. שטח משותף

- א. קיים שטח משותף בין הגוש המרכזי לגוש הדרומי, בתכנית המוצעת אין התייחסות לשטח זה.
- ב. אציין ששטח זה אינו משמש לכולם, והוא שטח מוזנח מאוד המכיל הרבה מאוד לכלוך מכל הסוגים, ובגלל ההזנחה מסתובבים שם מיני בעלי חיים מזיקים וריחות

קשים, אשר באים לידי ביטוי ביחס למיקום הדירה בצמוד לשטח זה (מצ"ב תמונות מצב קיים).

ג. הייתי שמחה לנצל שטח זה כפתרון עתידי לגישה נגישה הכוללת רמפה לנכה, כך נרוויח 2 ציפורים במכה גם אזור נקי ונעים וגם נגישות לנכה.

ד. את השטח שנותר בקרקע ניתן יהיה לנצל לחצר עבור התוספת בקומת המרתף, אשר תטיב גם עמה, ותיתן למרפסת זה אוורור תקין לחצר במקום אוורור ע"י חצר אנגלית מקומית.

ה. חשוב לציין שפתרון זה, יכול להיות תקף גם לגוש הדרומי וכן בין הגוש המרכזי לגוש הצפוני.

5. תקנון – סעיף שלבי ביצוע

- א. סעיף שלבי ביצוע – ע"פ התקנון הוא בניה בהינף אחד לכל גוש בנפרד.
- ב. יש לקחת בחשבון שהמטרה של התכנית המוצעת הינה גם לבצע אותה הלכה למעשה, וסעיף זה יהווה בעיה רצינית באשר לסיכוי למימוש התכנית בכלל. ובעיקר עבור מבקשי התכנית שחלקה מיועדת להכשרת עבירות בניה.
- ג. בנוסף הייתי רוצה לציין, שהתוספת המוצעת בדירה שלי, אינה נוגעת כלל ועיקר לשאר התוספות בבניין, והיא תוספת עצמאית בתוך השטח הפרטי שלי (אין בניה מוצעת מעלי או בצמוד אלי) ולכן הייתי שמחה אילו היה ניתן להחריג את סעיף ההינף אחד, עבור תוספות מסוימות שלא תלויות באחרים.
- ד. אמנם סעיף זה אינו מוגדר כסטייה ניכרת, אבל לא ברור לי האם תהיה רלוונטית עם ביטול "ההקלות", וגם אם תהיה אפשרות להקלה, אזי עלויות ההשבחה שייווצרו מכוחה הינן נכבדות ביותר, וניתן למנוע זאת הבליך אישור התכנית.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. התכנית מציעה הרחבות דיור והכשרת בניה עבור חלק גדול מיח"ד בבניין. התכנית קודמה בסמכות הועדה המקומית מכוח סעיף 62(א)א 14 לחוק התכנון והבניה. לתכנית הוגשו התנגדויות ובקשות לתיקונים ושינויים בתכנון המוצע באופן שלא ברור אם יתאפשר לקדמה מכוח סעיף 14. **תנאי למתן תוקף יהיה בדיקת נושא הסמכות בהתאמה לסעיף 62(א)א לחוק התכנון והבניה.**

2. **לקבל** את ההתנגדות לעניין תוספת מרפסות לדירות 21,24,27,30 בצמוד לדירות 20,23,26,29 באופן שפוגע בפרטיות, בביטחון, היזק ראייה ושמע, אור ואוויר במידה ויסגרו את המרפסות – התכנית מציעה הרחבות לדירות 21, 24, 27, 30 בסמוך לחלונות דירות 20, 23, 26, 29 בצורה שאינה שומרת על הפרטיות וקירבה שאינה סבירה בין המרפסות לחלונות הקיימים. יש לצמצם את ההרחבות המוצעות לדירות אלו בקומה א' ולהציע מרפסות שלא יעברו את קו החלונות בדירות הצמודות. יש לתקן בתיאום מול מחלקת התכנון.
3. **לקבל** את ההתנגדות לתיקונים נדרשים בתכניות כמפורט להלן :
ציון מידות לתוספות הבניה המוצעות, לא ברור מאיפה יורדים במדרגות המוצעות לקומת המרתף המוצעת בהרחבה, סימון כמוצע חלון שסומן כקיים לסלון בדירה 11, עדכון גובה מפלס המרתף לקבלת 2.50 מ' נטו בין רצפה לתקרה, חלון מוצע לדירה 10 מול חצר פרטית – יש לציין מידות לתוספות המוצעות בכל התכניות. יש להבהיר את התכנון באופן שיהיה ברור איך מגיעים אל המדרגות המוצעות, בכל יח"ד בהן מוצעת תוספת במפלס אחר. יש לסמן את החלון בסלון דירה 11 כחלון מוצע. יש להנמיך את תוספות הבניה המוצעות להרחבת יח"ד בקומת המרתף באופן שגובה נטו בין רצפה לתקרה יהיה 2.50 מ'. יש לתקן את התכנון באופן שהחלון בסלון המוצע לדירה 10 לא יפנה לחצר פרטית. יש לתקן בתיאום מול מחלקת התכנון.
4. **לקבל** את ההתנגדות לעניין מיקום ממ"ד לדירה 11 מתחת לחצר של דירה מצרנית (דירה מס' 10) - ככל ואין הסכמה של דירה מספר 10 למיקום הממ"ד מתחת לחצר הפרטית שלהם, יש להציעו במקום אחר, בתיאום מחלקת התכנון.
5. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין ההרחבה המוצעת לדירה 14 באופן שלא תסתיר לדירה 13 את האוויר, האור והנוף בסלון ובחדרי השינה - התכנית מציעה הרחבת דיור לדירות 13, 14 בקומת המרתף ובקומת הקרקע. ניתן לבחון להציע הרחבה לדירה 14 באופן שיצמצם את החסימה של האור, אוויר ונוף לדירה 13, בתיאום מול מחלקת התכנון.
6. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין התאמת התוספת המוצעת בקומת המרתף לגבולות החצר בקומת הקרקע לפי הקיים בפועל ותשריט בית משותף, והגדלת החצר לאזור קומת המרתף במקום בחצר אנגלית - ניתן לבחון התאמת התוספות המוצעות בקומת המרתף לגבולות החצר בקומת הקרקע לפי תשריט בית משותף והנמכה של השטח המשותף בין הגושים, ככל וישנן הסכמות הנדרשות בהתאם לחוק. יש לבחון תיקון התכניות בתיאום מחלקת התכנון.
7. **לקבל** את ההתנגדות לתיקון שלבי הביצוע באופן שלא יחייבו הקמה בהינף אחד בכל גוש לתוספות שלא קשורות להרחבות אחרות - ניתן להקל בשלביות הביצוע בתוספות המוצעות בקומת המרתף שהן מתחת לקונטור המבנה ואינן תלויות בהרחבות מתחתן או קשורות להרחבות מעליהן. יש

לתקן בתיאום מחלקת התכנון.

8. **לדחות** את ההתנגדות שיש לבקש את מרפסות השירות המאושרות כשטח עיקרי מוצע, להציע

תכנון רמפה לנגישות בשטח משותף בין הבניינים - מרפסות השירות המאושרות בתחום קונטור

יח"ד הקיימות מחושבות כשטח עיקרי בתכנית זו. ניתן לתכנן רמפה לנגישות בשטח המשותף

בהליך פשוט של היתר בניה, ויתכן ומדובר בעבודה הפטורה מהיתר. אין צורך להציג את הרמפה

בשלב התב"ע.

9. **לדחות** את ההתנגדות לעניין השרטוטים הלא מדויקים, ובירור וקבלת הסבר על כל התכניות של

דירה מס' 60 - דירה מספר 60 מקבלת הרחבה בתוספת חדר מחוזק ומרפסת בקומה ד' על גג

דירה 59. בכל הנוגע לתכנון הפנימי של הדירה, התכנון אינו מחייב.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות אדריכל	1.12.24	

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1206572
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	פסגת הארץ עמותה לדיור ירושלים
עורך התכנית:	קטורה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	11/06/2023
כתובת	פרופ' אבנר חי שאקי, שכונת מורדות גילה, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30962	108	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
26/11/2023	חברים שנכחו: גידי בן עמי יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולשקי. - החלטה: 1. בהמשך לפניית עורכת התכנית, הוועדה שבה ובחנה את מסמכי התכנית וכן את החלטתה מיום 15.10.2023. 2. בהמשך לפניית עורכת התכנית, הוועדה סבורה כי יש לאפשר שימוש של מעונות ו/או מרפאות בקומה הראשונה. 3. הוועדה סבורה כי תחום התכנית כפי שהוגש הינו ראוי, ועל כן מחליטה לבטל את סעיף 4 להחלטתה מיום 15.10.2023. 4. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון. 5. יתר סעיפי ההחלטה מיום 15.10.23 ייוותרו ללא שינוי.
15/10/2023	החלטה: הוועדה לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ושמעה את המלצת הוועדה המקומית, מחליטה הפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. במסגרת התכנית מוצעים שטחי מסחר/תעסוקה/מעונות יום בשטח הנמצא

מאחורי מתחם הקברים וכן קומת גלריה כחלק מקומת המסחר, מדובר על שטחים שאינם נגישים ואטומים לרחוב ועל כן יש לבטל את כל השימושים המוצעים ולהותיר את הבניין כבניין מגורים + חזית מסחרית. 2. בחלק הדרום מערבי של התכנית המסחר יוצע בקו אפס כלפי הרחוב ללא בינוי של ארקדה כמוצע. 3. קווי הבניין יסומנו כדלקמן: קו בניין אפס כלפי החזית הקדמית וביתר החזיתות קו הבניין יסומן במרחק של 3 מ' לפחות מגבול המגרש. 4. יש להגדיל את הקו הכחול של התכנית על כל החלקה על מנת לא לבצע חלוקה בפועל של החלקה. 5. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית/פתוחה ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מ"דים בקטעי החזית הפונים אל רחוב/מרחב ציבורית. 6. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ- 3 מטר גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח (למעט הקיר בחזית של הקברים לכיוון הרחוב). 7. פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן ובתחום המגרש בלבד. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון עקרוני לנושאי אזורי חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעות בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה באישור מחלקת איכות הסביבה. 9. פתרון האשפה יהיה בתוך גבולות המגרש וכחלק אינטגרלי ממסת הבינוי ולא יפנה	

לרחוב. 10. תנאי לטופס 4 לתוספת הקומות החדשות יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע. 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 12. 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. 13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית. 14. בהתאם לסעיף 86)ד(לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
י"ד מסדר היום	10/09/2023
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: במסגרת התכנית מוצעים שטחי מסחר/ תעסוקה/ מעונות יום בשטח הנמצא מאחורי מתחם הקברים וכן קומת גלריה כחלק מקומת המסחר, מדובר על שטחים	12/07/2023

שאינם נגישים ואטומים לרחוב ועל כן אינם ראויים לשימושים הנ"ל. ולכן יש לבטל את כל השימושים המוצעים ולהותיר את הבניין בבניין מגורים + חזית מסחרית.

בחלק הדרום מערבי של התכנית המסחר יוצע בקו אפס כלפי הרחוב ללא בינוי של ארקדה כמוצע וללא קומת גלריה. בחללים האטומים, יש להציע שטחי שירות, כגון: מחסנים וכו'. בשטחים הנגלים מעל הקרקע, יש להציע שטחי מגורים. יצוין כי עורכת התכנית הגישה חלופת תכנון התואמת לדרישות הנ"ל. החלופה מקובלת עקרונית.

קווי הבניין יסומנו באופן הבא: קו בניין אפס כלפי החזית הקדמית וביתר החזיתות קו הבניין יסומן במרחק של 3 מ' לפחות מגבולות המגרש.

מאחר והתכנית הינה חלק מהחלקה 108 יש להגדיל את הקו הכחול של התכנית על כל החלקה על מנת לא לבצע חלוקה בפועל של החלקה.

בתשריט, יש להציג פוליון של שטחי הקברים המסומנים בנספח.

לצורת יצירת חיבוריות בין רח' פרופ' אבנר חי שאקי אל הטיילת המתוכננת בתב"ע מס' 13157, נדרשת בחינה של יצירת מעבר ציבורי בחלק הדרומי של התכנית.

יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית/פתוחה ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל רחוב/מרחב ציבורי.

קירות תמך- 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 (למעט הקיר בחזית של הקברים לכיוון הרחוב).

יש לתאם מול תושי"ה את פתרון החנייה המוצע. יודגש כי פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן ובתחום המגרש בלבד.

יש להציג פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

פתרון אשפה יהיה בתוך גבולות המגרש וכחלק אינטגרלי ממסת הבינוי ולא יפנה לרחוב, בתיאום להחיות מרחביות

יש להשלים חוות דעת מחלקות: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, חברת חשמל לישראל, רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם, אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

תנאי לטופס 4 אכלוס לתוספת הקומות החדשות יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.

תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.

לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים המצרניים 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. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערות טכניות:

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

יש לציין בהוראות התכנית כי החזית המסחרית הפונה כלפי רחוב לא תכלול גדרות פיתוח.

חניון- גג החניון/רמפת כניסה לחניה - יש לשאוף לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון, ניתן להציע כחלק ממסת הבינוי או כמשטח מגוון פתוח לשמיים.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי מעל גג החניון תוצע קרקע גננית, אשר תאפשר בתי גידול המשלבים עצים בוגרים.

בנספח בינוי בחלקות מצרניות, יש להציג את הבינוי המתוכנן והקיים.

הכניסה מהמרחב הציבורי אל האזור המסחרי/תעסוקה, תהא כניסה נגישה.

לאורכה של החזית הצפונית, תהא מדרכה רציפה.

הערות לטבלה 5 :

יש לחלק את היקפי הבינוי לפי השימושים- שורה עבור כל שימוש.

יש להוריד את הערה לעניין חישוב שטחים, אופן חישוב השטחים יהיה עפ"י תקנון.

יש להציע שטחי מרחבים מוגנים כחלק משטחי הבינוי בטבלה 5, בהתאם לכך יש להסיר את הערה מס' 1.

הערה מס' 3 אינה ברורה, יש להבהיר.

בנספח הבינוי יש להסיר את הערה " ע"פ הנחיות אתרא קדישה".

כל הבינוי המוצע יהיה בתוך קווי בניין, על כן יש להוריד את הסעיף 4.1.2 א' 3 לעניין אלמנטים הבולטים מקווי בניין.

יש להשאיר לפחות 20% שטחים הפנויים מהבינוי, במגמה לאפשר שטחים חדירי מים. עדיפות ליצירת קרקע גננית ללא בינוי כלפי רחוב ושטחים ציבוריים.

בהתאם לחוות דעת מח' מידע תכנוני, יש להוסיף לתקנון: 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. יש צורך בתיקון התקנון לפי הרשום לעיל, השלמת מפת מדידה מתוקנת המצורפת בקובץ dwfx חתומה דיגיטלית ע"י מודד מוסמך וכן נסח טאבו עדכני להשלמת חו"ד סופית.	

תיאור חדש להתנגדויות
מדובר על חלקה הפנויה מבנוי אשר בחלקה הצפוני קיימים קברים. התבע החלה הינה תוכנית מס' 13157 אשר קבעה את השטח לאזור מגורים ג', מבנה בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת הכולל 9 יח"ד, 2,525 מ"ר שטחים כוללים המהווים 157% כוללים. התוכנית מציעה שינוי ייעוד ותוספת שטחים ביחס לתבע החלה לטובת הקמת מבנה חדש בן 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת: 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה. 2. קביעת מספר הקומות ל-5 קומות ו-2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. 3. קביעת שטחי הבניה הכוללים לסך 8,689 מ"ר. 4. קביעת מס' יח"ד ל-23. 5. שינוי קווי בניין.

התוכנית הופקדה בתאריך 26/01/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 26/03/2024 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

שלמה כהן, מנכ"ל חברה לבניין, בבעלותו 3 דירות ו-8 חנויות ברחוב אבנר חי שאקי 29.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות לתוספת שטחי מסחר ותעסוקה מהסיבות הבאות:
 - א. שינוי שטחי מגורים לשטחי מסחר תפגע באופי השכונה ובכמות הדיור העירונית, בתכנון השכונה הושם דגש על עיבוי השכונה למגורים שטחי מסחר ותעסוקה גורעת משטחים אשר יכולים לשמש למגורים נזקים.
 - ב. ריווי שטחי מסחר בשכונה, לדעת המתנגד היחס בין שטחי המסחר לשטחי המגורים הוא יחס עודף שאין בו צורך וחלק משטחי המסחר שבבעלות המתנגד אינם מושכרים עקב חוסר ביקוש.
 - ג. שטחי מסחר ישפיעו על עומס התנועה והחניה ברחוב שכבר במצבו הנוכחי עמוס.
 - ד. מיקום שטחי המסחר בתוכנית מהווים פגיעה תיכנונית בכך שמפצלים את מוקדי מרכזי השכונה על אף שהתבע החלה ניסתה ליצור מרכז שכונתי אחד שיהיה לב השכונה כמו"כ המבנה ממוקם עיקול הרחוב שפחות הליכתי.
 - ה. פגיעה קניינית, בשעת קניית שטחי מסחר המתנגד נמצא כי יש מספר מצומצם של שטחי מסחר בשכונה, תוספת שטחי מסחר תפגע בזכות הקניינית ותגרום לנזק כספי.
2. התנגדות בנושא אי התאמות בין מסמכי התוכנית לנוסח הפרסום, במודעת הפרסום נכתב כי מבוקש 18 יח"ד ובמסמכי התוכנית מבוקשות 23 יח"ד.
3. סעיפי התוכנית אינם ברורים בנוגע למבוקש בה- בדברי הסבר לתוכנית ובסעיפים הרלוונטיים נכתב כי מבוקש הקמת בניין חדש במקום לציין כי מבוקשת תוספת שטחים משמעותית ביחס לתבע החלה דבר שמונע את ידיעת הציבור שיכול להתנגד לה.
4. חריגה מעקרונות התכנון של תבע 13157 החלה הקובעת את הנושאים הבאים:
 - א. היקף שטחי המסחר המותרים עד 200 מ"ר בלבד- התוכנית לא קובעת מה הוא היקף השטחים ומגדירה שטחי בניה כוללים לכל השימושים.
 - ב. הפרדה מוחלטת בין כניסות חדרי האשפה, מדרגות, מחסנים, חניה- התוכנית לא מסמנת באופן מוגדר את מיקום המסחר ואף מייצרת גמישות במיקומם לעת מתן היתר ואינה מחייבת הפרדה בין הכניסות ובשטחי החניה.
 - ג. חובת הקמת שטח מגודר כחצר פריקה- התוכנית אינה מחייבת זאת.

התנגדות מספר 2 :

עו"ד שלמה כהן בא כוחם של 15 תושבי רח' יהושע ברוכי 19 ו-21.

עיקרי ההתנגדויות:

1. חריגה מעקרונות התבע החלה לנשוא גובה המבנה, ע"פ החלטת הוועדה המחוזית גובה גג המבנה לא יעבור את רצפת המבנים ממזרח לפוריקט, התוכנית החלה חורגת מעקרון זה.
2. פגיעה באיכות החיים- עקב הבניה, כריתת עצים, רעש הבניה ותשתיות עמוסות.
3. ירידה בערך הדירות- עקב הסתרת הנוף והריסתו בשל הבניה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לדחות את ההתנגדות לנושא תוספת שטחי המסחר והתעסוקה מהסיבות הבאות:

א. לעניין העדר ניצול שטחי מסחר לשטחי מגורים-התוכנית מציעה מענה הולם ותשתית מתאימה להתפתחות השכונה והגידול באוכלוסייה, לא ניתן לתכנן שכונות המבוססות על מגורים בלבד ללא תשתיות לשטחי מסחר ותעסוקה התומכות באיכות חיי התושבים, השילוב המוצע יוצר מרקם עירוני מאוזן המשרת את צרכי התושבים.

ב. לעניין ריווי שטחי מסחר בשכונה-השכונה נמצאת בתהליכי התפתחות וגידול, המצב הקיים אינו משקף את הצרכים העתידיים של השכונה והתכנון צריך להביא בחשבון את תוספת יח"ד הצפויה והצרכים שיתלוו אליה, כמו"כ התוכנית מאפשרת שימוש למסחר או תעסוקה במטרה שהתמהיל הסופי ייקבע על פי צורכי השוק והביקוש בפועל לצרכים המשתנים.

ג. לעניין ההעמסה על התנועה והחניה-מדובר בשטחי מסחר ותעסוקה בקנ"מ שכונתי מצומצם, היקף השטחים תואם את יכולת הנשיאה של האזור.

ד. לעניין מיקום לא ראוי תכנונית לשטחים אלו-מיקום שטחי המסחר נבחן תכנונית ונמצא מתאים, המיקום המוצע יוצר חזית פעילה ומזמינה בסמיכות למגרשי ציבור ובהתאמה לאופי הרחוב המאופיין בחזיתות פעילות.

ה. לעניין פגיעה קניינית- ככל והמתנגד סבור כי התוכנית פוגעת בזכויותיו הקנייניות הוא רשאי לפעול בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק התו"ב.

2. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין אי התאמות במסמכי התוכנית ובניסוחי הפרסום – יש לבחון את הנושא על ידי היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית

3. לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא חריגות מעקרונות התבע החלה :

א. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין היקף שטחי המסחר והתעסוקה-** בתבע החלה לא קיימת הגדרה מפורשת של 200 מ"ר לשטחי מסחר במגרש הנדון כפי שהמתנגד טוען, עם זאת, יש להציע שטחי מסחר ותעסוקה בקנ"מ שכונתי של עד 300 מ"ר ולתקן את מסמכי התוכנית כך שיכללו הגדרות והבחנה ברורה בין היקף שטחי המגורים לשטחי המסחר והתעסוקה ולא היקף שטחים כולל עבור כל השימושים כפי שמוצע.

ב. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין סימון שטחי המסחר והפרדת בניסוח מוחלטת בין**

השימושים- נספח הבינוי המחייב לעניין מיקום החזית המסחרית מסמן את שטחי המסחר, עם זאת יש לעגן בתקנון כי תבוצע הפרדה מוחלטת בין הכניסות לשימושים השונים.

ג. לקבל את ההתנגדות לעניין תכנון שטח מוגדר לחצר פריקה, יש לתאם מול מח' תושי"ה את מיקומה ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם(היקפי מסחר של 300 מ"ר התאם להמלצה יכולים לקבל את המענה בחזית הרחוב ולא בתחום המגרש)

a. **לדחות** את ההתנגדות לנושא חריגה מהתבט החלה לעניין גובה הסופי של המבנה-מפלס גובה הסופי של המבנה המוצע אינו חורג מהותית מפלס הרצפה הדירה התחתונה בבניין הקיים ברחוב המקביל, התכנון שומר על יחס גבהים מידתי כמו"כ המגרש ממוקם באלכסון ביחס למבנים קיימים מיקום זה מאפשר שמירה על זוויות ראייה פתוחות ומניעה של הסתרת הנוף עבור המבנים הקיימים.

4. **לדחות** את ההתנגדות לנושאים של ירידה באיכות החיים וירידה בערך הדירות, אין בסיס תכנוני כי הקמת מבנה המגורים תגרום לירידת ערך הדירות הקיימות ופגיעה באיכות החיים, ככל והמתנגדים סבורים כי נגרמת להם פגיעה קניינית באפשרותם להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
לאה הלל			

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1133180
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	רוטנברג זבולון
עורך התכנית :	לוי אדר' יגאל
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	15/05/2023
כתובת	דרך חברון 108-110 , תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30001	84	כן
30001	107	כן
30001	93	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
12/08/2024	החלטה : 1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 18/09/2023 הוצגו בפני הוועדה טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. 2. כמו כן הוצגו מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה מיום 18/09/23, לרבות צמצום תחום התכנית כך שלא תכלול את תחום הדרך, קביעת שצ"פ במפלס דרך חברון אשר יהווה גג של חזית כלפי רחוב דרך בית לחם בהתאם להפרשי המפלסים הקיימים וקביעת שלביות ביצוע. 3. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה האמורה ולהחלטה זו.
18/09/2023	החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית התואמת את מדיניות הוועדה להתחדשות עירונית, ואשר מציעה מתווה ראוי להתחדשות לאורך ציר הרק"ל תוך שיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן : 1. תחום התכנית יצומצם כך שהיא לא תכלול את השטח המיועד לדרך, בהתאם לתכנית המאושרת של הקו הכחול של הרק"ל (תכנית מס' 178129). 2. התכנית תציע שצ"פ במפלס דרך חברון אשר יהווה גג של חזית כלפי רחוב דרך בית לחם בהתאם להפרשי המפלסים הקיימים. קו החזית יותאם בקו בניין 0 להמשך הגבול המערבי של חלקה 82. בהמשך לאמור יקבעו הוראות לתכנון בתלת מימד, בתיאום עם לשכת התכנון. 3. תחום התכנית יורחב עד גבול המדרכה בדרך בית לחם, בקו ישר לגבול הצפון מערבי של חלקה 82. תחום הדרך הקיימת המהווה כפל דרכים יבוטל, ושטחו יועבר לשטח השצ"פ המוצע. הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית או שתיתן חוות דעת על ידי הייעוץ המשפטי כתנאי להפקדת התכנית. 4. בצמוד לרמפת הכניסה לחלקה הסמוכה 82 יוצע מעבר נגיש ממפלס רחוב דרך בית לחם למפלס השצ"פ במפלס דרך חברון. 5. יש לקבוע בשלביות הביצוע כי תנאי להריסת בית הכנסת הקיים יהיה מציאת פתרון חלופי לתקופת ההריסה ובניה ועד להקמת בית הכנסת החדש המוצע במסגרת התכנית. ייקבעו הוראות בהנחיית לשכת התכנון אשר יאפשרו הקמת מבנה זמני לבית כנסת בתחום הדרך המיועדת לביטול. כן תקבע שלביות אשר תבטיח את הריסת המבנה הזמני לאחר השלמת בית הכנסת המוצע כהפרשה מבונה. 6. מספר יחידות הדיור הסופי ובהתאמה מספר הקומות בכל בניין יקבע בתיאום עם שמאי הוועדה, לרבות קביעת זכויות מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח עבור המגדל המוצע בתכנית. מסמכי התכנית המתוקנים יוצגו לוועדה טרם הפקדת התכנית. 7. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר כולל מ"מ"ד. פרוגרמה וצרכי ציבור :

8. בהמשך לחוות דעת המחלקה למדיניות התכנון יש להציע הפרשה מבונה של 3 כיתות מעון בשטח 440 מ"ר בנוי + 305 מ"ר עבור חצרות. כמו כן תוצע הפרשה לטובת בית כנסת בהתאם לתדריך מנהל התכנון בנוגע להיקף של 40% שומרי מסורת. זאת, בנוסף לבית הכנסת המוצע במקום בית הכנסת הקיים. 9. מסמכי התכנית יערכו בהתאם להנחיות לשכת התכנון, בנוגע לתכנית המציעה הפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה. תנועה: 10. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו. 11. לאור סמיכות התכנית לקו הרכבת הקלה יקבע תקן חניה מופחת לשימושים הציבוריים בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. כמו כן יקבע תקן חניה של 1:1 ליחידות הדיור למגורים, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים. איכות סביבה: 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון, והטמעת הערותיה במסמכי התכנית בהנחיית לשכת התכנון לרבות הנספח הסביבתי של התכנית וניהול מי הנגר בהתאם לתמ"א 1. 13. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של 3 כוכבים לפחות. 14. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין. כללי: 15. תנאי להפקדת התכנית יהא עדכון טבלאות האיוון בהתאם לשינויים בהחלטה זו ואישור היועץ השמאי של הוועדה. מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו והטבלאות המתוקנות יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית. 16. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים לרבות קביעת הוראות בנושא תכנון בתלת מימד, התאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית, והכל בתיאום עם לשכת התכנון והייעוץ המשפטי. 17. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים לרבות קביעת הוראות בנושא תכנון בתלת מימד, התאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית, והכל בתיאום עם לשכת התכנון והייעוץ המשפטי. 18. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראות פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 19. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית. 20. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 21. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, 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. 22. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו.	
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 הדיור המוצעים בהתאם. על מנת להגדיל את השטחים הפתוחים בתחום התכנית וכן לייצר בנייה מרקמית לצורך צמצום עליות התחזוקה, יש לבחון חלופת תכנון כמפורט להלן: יש לסמן את המעבר בין המבנים מדרך חברון ודרך בית לחם בייעוד שצ"פ וכן לסמן כשצ"פ את השטח הפתוח בחלק הדרום מערבי של התכנית לרבות המקטע המשיק של דרך השירות/חנייה הקיימת בדרך בית לחם. הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את דרך השירות כשצ"פ. - אין הגיון תכנוני להשאיר שטחים בייעוד חניה פתוחה בתכניות חדשות.	28/06/2023

בית הכנסת המוצע מקובל. יש לקבוע בשלכיות הביצוע כי תנאי להריסת בית הכנסת הקיים יהיה מציאת פתרון חלופי לתקופת ההריסה ובניה ועד להקמת בית הכנסת החדש המוצע במסגרת התכנית. ניתן יהיה להציע מבנה זמני בשטח של כביש השרות בחלק המערבי שיהיה לאחר הקמת בית הכנסת החדש. בחלקה מצרנית בחזית אחורית לרחוב דרך בית לחם ישנו הליך בקשה להיתר למבנה ציבורי לטובת גני ילדים ובית כנסת. הבקשה מציעה ירידה ברמפת חנייה מחזית רח' דרך בית לחם. על מנת ליצור חזות ראויה לרחוב, בתיאום עם תושי"ה יש לתכנן את רמפת החנייה של מתחם המגורים בצמידות לרמפת מבנה הציבורי המבוקש אשר תוצע בתחום דרך השירות/חנייה הקיימת בדרך בית לחם. (בהתייחס לחוות הדעת לעניין צירוף החלקה לתכנית - ברור שמבחינה תכנונית היה מקום לעשות זאת ולתכנן טוב יותר את המרחב הציבורי אבל לאור העובדה שהחלקה הוקצאה ונמצאת בהליך תכנוני להיתר - הדבר לא מתאפשר).

על מנת ליצור טיפוס בניה שונים ועלויות תחזוקה נמוכות, יש לתכנן מבנה מגורים בן 10 קומות (בניין לא גבוה על פי התקנות) ומגדל מגורים בן 34 קומות ללא הפחתה במס' יח"ד המוצע בתכנית.

פרוגרמה וצרכי ציבור :

יש להציע הפרשה מבונה של 3 כיתות מעון – 440 מ"ר בנוי + 305 מ"ר עבור חצרות, השטח הנ"ל יבנה כאשכול ללא הפרדת כיתות עם גישת חצרות ישירה. בנוסף, יש לתכנן הפרשה לטובת בית כנסת בשטח של – 400 מ"ר בנוי. יובהר כי הפרשה זו אינה באה על חשבון בית הכנסת הקיים, המוצע להריסה במסגרת תכנית זו, ושיש לתת לו מענה במסגרת התכנון החדש. בית הכנסת הנדרש במסגרת התכנית, יועבר ע"ש העירייה כהפרשה בנויה.

מיקום ההפרשות הנדרשות יהיה בתיאום עם מחלקת תכנון מבני ציבור. יש להציג למחלקת תכנון מבני ציבור נספח הבינוי לאחר הטמעת ההפרשות המבוטות במסמכי התכנית.

פיתוח ובינוי :

יש לצרף לתכנית נספח פיתוח של השטחים הציבוריים המוצעים, מפלסים וחיבור שלהם לשטחים הציבוריים המצרניים, הן הרחובות הסובבים והן השצ"פ מדרום ליצירת שטח ציבורי אפקטיבי ורציף.

תמהיל דירות : יש לקבוע כי לפחות 20% מהדירות המוצעות בתכנית יהיו דירות קטנות עד לשטח של 80 מ"ר פלדלת.

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

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

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

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום אדריכל העיר. יש להציע שבילים ומדרגות לגישור על הפרשי טופוגרפיה כחלק מפיתוח השטח ולא כמבני מדרגות עצמאיים.

על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסור הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות מתחם השצ"פ המבוקש (על פי החלופה לעיל). תקבע סטייה ניכרת לנושא זה. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.

יש לבטל את הגשר המחבר בין 2 המבנים המוצעים. יתכן והנ"ל יפגע בנראות של 2 המגדלים כמגדלים נפרדים וייצור הצללה על 2 המבנים ומבנים שכנים. - לא מדובר בכל מקרה בשטחי בניה ואין צורך בהצגתם בנספח בינוי מנחה.

יותר מרפסות מקורות ובלתי מקורות.

בבניין הנמוך יוצעו מרפסות סוכה לכל הדירות, ובבניין הגבוה ככול הניתן.

מסחר :

יש לקבוע מילולית בתקנון, שכל חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים)

המפלסים השונים בקומות הקרקע יתואמו עם המפלסים של המדרכות הסמוכות. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה/ שצ"פ. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי

שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.

יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית (10 מ' עומק מיני).
קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
יקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
חנייה ותנועה :
לא יותר שינוי ייעוד הדרך אשר נקבעה בתכנית הרק"ל הכחול מס' 178129. יש להוציא שטח זה מתחום התכנית.
בתיאום עם תושי"ה, יש להבטיח שתוצע מדרכה של לפחות 3.5 מ' כלפי דרך חברון ורוחב מדרכה כלפי רח' דרך בית לחם עפ"י חתך הרחוב הנדרש בתכנית האב. במידת הצורך, תיקבע רצועה להרחבת זכות הדרך ב תכנית.
ייקבע תקן חנייה מופחת של 1:1 ללא קשר של גודל יח"ד. עבור יתר השימושים שאינם למגורים מס' מקומות החנייה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בנייה. בהתאם לאמור לעיל, יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה.
יש לקבל את אישור צוות תכנית אב לתחבורה כתנאי להפקדת התכנית.
איכות סביבה :
בתיאום מול מח' איכות הסביבה, יש להשלים מסמך סביבתי לנושאי איכות אוויר, רעש, מיקרו אקלים בתאום מחלקת איכות סביבה, כתנאי להפקדת התכנית.
יש לקבוע בהוראות התכנית חובת נטיעת עצים בחזיתות העיקריות של המבנה הפונות לרחובות דרך חברון ודרך בית לחם על מנת למתן את השפעת זיהום האוויר על המבנים בתכנית.
השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופותרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, המחלקה מבקשת שייקבע 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 רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
יש לקבוע הנחיות עבור גג מועיל- ירוק/כחול/לשימושי הדיירים, פוטו-וולטאי וכדומה.
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.
תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי.
עצים :
תשריט מצב מוצע וסקר עצים מסמן את העצים הפונים לחזית ר"ח דרך חברון לשימור. הבינוי המוצע הינו בקו 0. לא ברור כיצד עצים אלה נשמרים. יש לשמר כמה שניתן עצים אלה ולסמן בהתאם את סימון המבא"ת הנכון בהתאם למוצע.
יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש ונטיעות אינטנסיביות יותר ברצועת השצ"פ המוצעת. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, תושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינות).
להוסיף סעיף בעניין החפיפה בקו אפס בדרך חברון וסימון שימור העצים.

תשתיות :

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

יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. יש להטמיע בהוראות התכנית את הסעיפים להלן בנושא הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי בהתאם לתקנות.

י לקבוע הנחיות בדבר פתרון לחשמל בשעת חרום.

בהתאם לחוות דעת שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות :

תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.

יש לפתח מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף שפ"ע.

יש לתכנן תאורה בשטחים הציבוריים בשטח הפרויקט.

יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר בניה, ולאשר מול האגרונום העירוני.

תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

הוראות רישום ונכסי עירייה :

יש לערוך את התכנית כתכנית איחוד וחלוקה ולרשום את השטחים לצורכי ציבור על שם העירייה במסגרת האיחוד וחלוקה.

כללי :

יש לסמן 2 קווי בנין בלבד בתשריט מצב מוצע. קו בנין תת"ק וקו בנין רגיל.

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

יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע :

בניה בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.

נאי לאיכלוס יהיה מימוש ההפרשות המבוטלות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

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

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

יש להשלים את התיאום מול מח' נגישות עפ"י החלופה האמורה לעיל.

יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר

תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית .

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

יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות מלבד תכנית הרק"ל מס' 101-0178129.

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

תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות : בקרת תכנון פיזי, כבאות, חשמל, עתיקות, אדריכל העיר, צתא"ל, שפ"ע עצים גננות, עבודה קהילתית .

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין במגרשים המצרניים.

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

תיאור חדש להתנגדויות

מצב קיים:

במתחם 2 מבני מגורים. מבנה מגורים בן 6 קומות (דרך חברון 110) ועוד 2 מבני מגורים בני 5-6 קומות (דרך חברון 108). סה"כ 64 יח"ד.
לחזית דרך חברון מבנה בית כנסת. לחזית דרך חברון 110 שטח הפקעה לייעוד דרך.
בחזית אחורית לרח' דרך בית לחם שטח בייעוד חום בגו"ח 30001/82

התכנית מציעה הריסת מבני מגורים ובית כנסת והקמת מבני מגורים חדשים במסגרת התחדשות עירונית, להלן:

1. קביעת מספר הקומות המרבי ל-36 קומות למגדל ו-10 קומות למבנה השני מעל מפלס ה - 0.00. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד, מגורים 1 ודרך מאושרת ל- מגורים, מסחר, שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך מוצעת.
2. קביעת קווי בניין מרביים.
3. קביעת שטחי בנייה מרביים ומספר יח"ד ל-230.
4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת הוראות בדבר הפרשת שטחים בנויים לצרכי ציבור.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח.
7. קביעת הוראות לעקירה ושמירה על עצים בוגרים.
8. קביעת תנאים להיתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.
11. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי עבור חניה מתחת לשצ"פ ולדרך מוצעת.
12. קביעת שלביות ביצוע.
13. קביעת הוראות לזכויות מותנות למגורים עבור קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים.

תכניות מאושרות

תכנית 2629 א משנת 1994 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 1 מיוחד. התכנית אישרה הקמת 2 מבנים כל אחד 4 קומות מעל קומת מרתף. 84% בנייה. + בית כנסת בן 2 קומות.
תכנית 178129 רכבת קלה משנת 2018 – הקו הכחול.
תכנית 4204 משנת 1992 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים מיוחד. בינוי עד 3-4 קומות.

היתרים: במהלך השנים הוגשו עשרות היתרי בנייה לטובת תוספת בינוי, מחסנים ופרגולות.
ישנו שטח בייעוד חום לחזית אחורית בגו"ח 30001/82 הפונה לרחוב דרך בית לחם (לא חלק מגבול התכנית).
ישנו היתר בהליך 2019/0121.00 בו מבוקש מבנה ציבורי הכולל 2 כיתות גן ומעל בית כנסת. הבקשה לאחר החלטת ערר ובהליך רישוי.

התכנית הינה בסמכות מחוזית

התוכנית הופקדה בתאריך 13/09/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 12/11/2024 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מאת דניאל לוי – דרך חברון 108 – גו"ח 30001/107

1. **מבנה מחוזק אינו אמור להיכלל במתחם פינוי בינוי:** לטענת המתנגד המבנה בו מתגורר, הינו מבנה משנת 1994 העומד בתקן נגד רעידת אדמה והינו מחוזק, בהתאם לכך אינו אמור להיכלל להריסה ובנייה.
2. **הליך לקוי בבחירת היזם:** המתנגד טוען כי היזם לא נבחר במכרז מוסדר ועל כן פסול לקידום התכנית. במהלך קידום התכנית היזם אינו הציג ערבות בנקאית, טען כי "ימכור" את החתימות שלהם ליזם אחר ואינו הציע דמי שכירות ואו דיור חלופי בזמן הביצוע. מבקשים מכרז חדש לבחירת יזם מתאים.

3. **פגיעה בנכס הקיים:** המתנגד טוען כי התכנית פוגעת בנכס. התכנית מציעה רצועת מסחר במקום דירות גן קיימות ובעצם תכנון זה פוגע באיכות החיים.

התנגדות עצמית מספר 2:

מאת עו"ד איל תיאודור שרון – משרד עו"ד הרצוג, פוקס, נאצו ושות' – ב"כ של מגישת התכנית חברת אסדן ישראל בע"מ

1. **עידכון חברת חשמל בטבלת איזון:** מבוקש לעדכן את זכויותיה הקנייניות של חברת החשמל לישראל בע"מ, במגרשים 2 ו-3 "מצב יוצא" שבטבלת האיזון וההקצאה המצורפת לתכנית. כידוע, טבלת ההקצאה והאיזון צריכה להכיל "רשימה של כל בעלים רשום או חוכר לדורות רשום בכל חלקה ובכל מגרש המשתתפים באיחוד ובחלוקה (בשורות) ואת פרטיהם במצב הנכנס, פרטי ההקצאה להם במצב יוצא ואת תשלומי האיזון (בעמודות)".
נכון להיום, לחברת חשמל לישראל בע"מ זכות בעלות רשומה בתת-חלקה 24, חלקה 107 גוש 30001 – כפי שמפורט נאמנה "במצב נכנס" שבטבלת האיזון וההקצאה (שם, שורה מס' סידורי 105). על כן, מבוקש לתקן בהתאם בהמשך השורה תחת עמודות "מצב יוצא", כך שיצוין גם חלקה היחסי של החברה בשטח הרלוונטי שבמגרשים 2 ו-3 המתוכננים בתכנית המופקדת, ומגד לתקן את חלקם היחסי של יתר הבעלים (בסך הכול 100% בעלות).
2. **גריעת אומדן היטל ונפח בטבלת איזון:** מבוקש לגרוע מעמודת "יעוד המגרש המוקצה" שבטבלת האיזון וההקצאה המצורפת לתכנית, את אומדן ההיטל ואומדן הנפח אשר צוינו לגבי מגרשים 4A, 5A ו-6A.
האומדנים המדוברים אינם רלוונטיים ליעוד המגרשים, אינם נדרשים להימצא בטבלה, ומהותי עוד יותר – חושבו בצורה גראפית כך שממילא הדיוק הסופי נעדר מהם. בשלב זה ועל מנת שלא לחייב בעתיד צורך בתיקון התכנית, מבוקש לגרוע את האומדנים הללו מהטבלה.
3. **גריעת הערת רישום על שם עיריית ירושלים מטבלת האיזון:** מבוקש לגרוע מעמודת "תשלומי איזון" שבטבלת האיזון וההקצאה המצורפת לתכנית, את הערת הרישום על שם עיריית ירושלים (שם, שורה מס' סידורי 106). תחת זאת מבוקש להפנות אך ורק להערה (2) שבתחתית הטבלה, אשר תנוסח מחדש באופן הבא: "הבעלות בחלק הציבורי במגרש תעבור לידי הרשות המקומית עם רישום בית משותף ועל פי כל דין". בהקשר זה יודגש המובן מאליו: קודם לרישום הבית המשותף אין אפשר לרשום זכות זו, ומכאן התיקון המבוקש למניעת אי-בהירות.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא עידכון חברת חשמל בטבלת איזון, גריעת אומדן היטל ונפח בטבלת איזון:** נושא זה יבחן בבחינה שמאית בתאום מול שמאי המקרקעין של הוועדה המחוזית.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא גריעת הערת רישום על שם עיריית ירושלים מטבלת האיזון:** תנאי למתן תוקף יהיה חו"ד היטלי השבחה, נכסים ומידע לנושא זה.
3. **לדחות את ההתנגדות לנושא מבנה מחוזק שאינו אמור להיכלל במתחם פינוי בינוי:** לתכנית הוגש אחוז הסכמות בהתאם לחוק לטובת פרויקט התחדשות עירונית. מדובר על בניין המצוי על ציר רכבת קלה. ניתן, לייצר בנייה אינטנסיבית יותר בהתאם למדיניות, גם אם המבנה הקיים מחוזק.
4. **לדחות את ההתנגדות לנושא הליך לקוי בבחירת היזם:** הוועדה אינה דנה בנושאים אלה. יש לפנות לערכאות המתאימות.
5. **לדחות את ההתנגדות לנושא פגיעה בנכס הקיים:** הוועדה סבורה כי מדובר על תכנית ראויה התואמת למדיניות, כל הרואה עצמו נפגע מהתכנית, רשאי להגיש בקשת פיצויים במסגרת סעיף 197 לחוק.
6. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

הערה טכנית:

בחלקה מצרנית בחזית אחורית לרחוב דרך בית לחם ישנו הליך בקשה להיתר למבנה ציבורי לטובת גני ילדים ובית כנסת. הבקשה מציעה ירידה ברמפת חנייה מחזית רח' דרך בית לחם. על מנת ליצור חזות ראויה לרחוב.
יש לתכנן את רמפת החנייה של מתחם המגורים בצמידות לרמפת מבנה הציבורי המבוקש אשר תוצע בתחום דרך השירות/חנייה הקיימת בדרך בית לחם.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפי זלצמן	מוביל תכניות אזורי	2.12.24	

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1286988
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	רוסי רינו
עורך התכנית:	אסדרבן סרג'יו
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	13/03/2024
כתובת	שכונת א-צוואנה, ירושלים רחוב דרך אל צוואנה

גוש	חלקה	בשלמות
29996	56,57	
לא מוסדר		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
09/06/2024	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: - לאור החשיבות בהקמת מבנה ציבורי לצורכי מחקר וטיפול רפואי בשכונת א-טור תוקפה של התכנית יוארך תוקפה של תכנית מספר 11215 לחמש שנים נוספות. - הוועדה קובעת כי פרק הזמן להוצאת היתר הבניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה 5 שנים מיום אישורה של התכנית. יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. כן ישולבו הוראות בדבר פקיעת תוקף הזכויות מכוח התכנית. - עריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. - בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית בהתאם להנחיות לשכת התכנון. - בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. - הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
15/05/2024	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מוגשת לחידוש תכנית 11215 אשר פג תוקפה ב- 2018. לאור חשיבות התכנית להקמת מרכז למחקר וטיפול רפואי אוניברסיטאי בשכונת א-טור (א צוואנה), וכיוון שהדיונים שנערכו לגביה והרגישות הקיימת באזור רלוונטיות גם כיום, מקובל לחדשה באותה המתכונת שאושרה תכנית 11215.

כיוון שפג תוקפה של תכנית 11215 לא ניתן להאריך תוקף אלא לחדשה בתכנית חדשה, קרי- התכנית זו תכלול את כל הוראות תכנית 11215 תשריטת ונספחיה, לרבות שינוי ייעוד, זכויות בניה קווי בניין, הוראות שימור, סטיה נכרת, שימור עצים וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 11215.

כיוון שהתכנית לא מומשה עד שנת 2018, 7 שנים לאחר אישורה, ומאז ועד היום חלפו 6 שנים נוספות, יקבע תוקף למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה, באם לא תמומש יפוג תוקפה.

תיאור חדש להתנגדויות

מצב קיים:

מגרש ריק למעט מבנה לשימור קיים בחלק הדרומי.

תכניות מאושרות:

תכנית 3092 משנת 1990- תכנית מתאר לשכונה אשר קובעת את המגרש בחלק הדרומי כאזור מגורים 5 מיוחד ואינה מ אפשרת כל בינוי מעל הקיים למעט שיפורים סניטריים, ויתר השטח הינו שטח פתוח ציבורי. תכנית 11215 אושרה בשנת 2011 ונגנזה לאור פקיעת תוקף התכנית (7 שנים). התכנית הינה להקמת מרכז למחקר וטיפול רפואי אוניברסיטאי.

- שטח התכנית 5,173 מ"ר.
- קבעה שינוי ייעוד מדרך (764 מ"ר), שביל להולכי רגל (558 מ"ר), שצ"פ (1,863 מ"ר) מגורים 5 (24 מ"ר) מגורים 5 מיוחד (1,980 מ"ר) ל-דרך מאושרת (131 מ"ר), דרך מוצעת (79 מ"ר) שביל (151 מ"ר), שצ"פ (792 מ"ר), שפ"פ (174 מ"ר) מבנים ומוסדות ציבור לבריאות- (3,846 מ"ר)
- בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות שימושים מותרים- מרכז למעבדות מחקר רפואי אוניברסיטאי, מרפאות, סיפריה, אולם כנסים. מחסנים וחדרי שירות.
- קביעת קווי בניין לבניה מעל ומתחת לקרקע
- הוראות לגבי בניין לשימור.
- שמירה על עצים בוגרים
- סטיה נכרת לקווי הבניין, שטחי הבניה, וגובה הבניין
- שטח מגרש בטבלה 5- 4,020 מ"ר, שטחי הבניה 10,968 מ"ר, מתוכם- 5,108 מ"ר עיקרי+ 200 מ"ר שרות מעל כניסה קובעת ו- 2,780 מ"ר עיקרי ו- 2,880 מ"ר שרות מתחת לכניס קובעת ב-4 קומות מעל כניסה קובעת ו- 2 מתחת.
- הוגשו 2 התנגדויות לתכנית מאת עו"ד סני חורי ואדר' גיל רייך.

היתרים:

היתר בת.ב. 02/358.2 משנת 2005 לבניית קיר תמך וגדר אבן מסביב למגרש.

תקן חניה:

תקן חניה יהיה בהתאם לתקן חניה מעודכן.

מצב מוצע:

מטרת התכנית - חידוש תכנית מס' 11215 אשר אושרה ב- 2011 ולה נקבע סעיף פקיעת תוקף ל-7 שנים

מיום אישורה במידה ולא תחל בניית מכון המחקר בתוך 7 שנים מיום אישורה, ייעוד הקרקע יחזור לייעודו טרם אישור תכנית. לאור העבדה כי לא החלה בניית מכון המחקר, פג תוקפה של התכנית ביום ב-2018.
מהות התכנית 11215 בניית מרכז למחקר וטיפול רפואי אוניברסיטאי בשכונת א-טור.

התוכנית הופקדה בתאריך 06/09/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 05/11/2024.

לתוכנית הוגשה התנגדות 1 מאת עו"ד גית נביל המייצג את מר אנס מרקה בעלים שלחלקי חלקות 56 ו57.

עיקרי ההתנגדויות:

לא הוצגו עיקרי ההתנגדות למעט התצהיר ובו צוין כי כל טענות ההתנגדות יעלו בישיבה להתנגדות.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים:

- לדחות התנגדות של עו"ד גית נביל המייצג את מר אנס מרקה בעלים של חלקי חלקות 56 ו57 בתחום התכנית מאחר ולא הוצג מהות ההתנגדות.
- לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אילנה מכחל			

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1352855
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קורנבליט חיים
עורך התכנית:	טורבן ילנה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	30/09/2024
כתובת	רוקח שמעון 31 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30087	74	כן

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

מטרת התכנית: הכשרת הריסת בניין והקמת בניין חדש תוך שחזור חזיתות לשימור. מוצע בניין בן 4-5 קומות ו5 יח"ד. עיקרי הוראותיה: - קביעת השימושים למגורים. - קביעת בינוי להריסת בניין ופירוק חזיתות לשימור והגבהת הבניין. - קביעת מספר יח"ד ל-5. - הגדלת שטחי הבניה וקביעת שטחי בניה מירביים – 401.5 מ"ר. - שינוי קוי הבניין וקביעת קוי בניין חדשים. - תוספת קומה תת קרקעית. - קביעת הוראות בגין בינוי חזית לשימור שפורקה. - קביעת תנאים למתן היתר בניה. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. - קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ד'	5	125.32	100	320%
סה"כ		125.32	100	
תיאור המצב הקיים				
הבניין נמצא בשלבי סיום בניה. חזיתות לשימור שוחזרו, הבניין נבנה בהגבהה כלפי רח' שמעון רוקח				

כמוצע בתכנית.	
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
תכנית 4383 משנת 1994 תכנית מתאר לשכונת בית ישראל הקובעת במקום כאזור מגורים מיוחד. תכנית 846113 משנת 24/01/22 לתוספות עבור בניין קיים בן 4 קומות: תוספת קומת מרתף למחסנים, הרחבות עבור 4 יח"ד, תוספת קומה חמישית עם יח"ד 1 חדשה סה"כ 5 יח"ד. הבניין המאושר בן 4 קומות בכל חתך. גובה סופי 16.02+.	
היתרים: היתר בת.ב. 06/842.5 מיום 31/03/22, להרחבות עבור 4 יח"ד קיימות.	
עבירות בניה: הבניין נבנה בסטייה מההיתר אשר יצא לתוספות ל 4 יח"ד קיימות. הבניין נהרס בשל כשלים קונסטרוקטיביים, מטרת התכנית דן להכשיר את הבינוי	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
שימור – המבנה נמצא במתחם לשימור עפ"י המערכת העירונית ומסומן לשימור בתכנית מאושרת 8146113. עיר היסטורית – המגרש בתחום עיר היסטורית.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
א. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. ב. התייחסות לתבנית הבנייה – אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת. ג. תכנית שכונתית – עפ"י מדיניות מע"ר צפון ניתן לבנות עד 4 קומות ללא הגבהת גג רעפים ד. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:1.	
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1	
אזור מגורים עירוני	
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור	

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

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	התכנית חלה על חלקה 74 בגוש 30087, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטחי החלקות. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 74 נותרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 899/1929. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקות שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	חו"ד לתכנית 1352855. תכנית תקפה 846113. המלצת המחלקה הינה לאשר את התכנית בתנאים. התכנית מציעה הכשרת עבירה של חפירת קומת מרתף נוספת, הגבהת מפלס הכניסה, פרוק והרכבה של שתי החזיתות המיועדות לשימור ומופע של 5 קומות לחזית ברחוב שמעון רוקח. במהלך העבודות נמצא כי החזית לרחוב הבעש"ט שהוגדרה לשימור עומדת בפני קריסה ע"פ חו"ד של מהנדס שימור ירדנה אתגר והתקבל אישור מהמחלקה לפרק ולהרכיב מחדש את החזית. המחלקה מאשרת את התכנית בתנאי שתהיה הצמדות למדיניות ובכל חתך יהיה מופע של 4 קומות בלבד.

לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התכנית חורגת לעניין קומות ממדיניות מע"ר צפון המאפשרת 4 קומות ללא הגבלה ומציעה 5 קומות לכיוון רחוב רוקח		התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	אין תוספת יח"ד	תשתיות ותחבורה:
	ל"ר אין עצים בתחום החלקה	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **הכשרת הבניין** – במקום קיים היתר בנייה בת.ב. 06/842.5 משנת 2022 להריסת חלקי בניין והרחבות עבור 4 יח"ד קיימות. במקביל אושרה תכנית 8146113 להרחבת היחידות הקיימות, לתוספת קומה ויח"ד חדשה. בפועל הבניין נהרס במלואו ונבנה מחדש. מטרת התכנית דנן להכשיר את הבניין תוך הוספת זכויות בניה. יש לתקן בכל מסמכי התכנית את מהות התכנית ולציין כי מדובר בהכשרת הבניין, לתקן את דברי ההסבר בהתאם.

2. **מדיניות** – התכנית ממוקמת בשכונת בית ישראל ובתחום מע"ר צפון המהווה מדיניות לעניין מס' קומות המאפשרת בינוי של 4 קומות ללא הגבלת הגג. התכנית מציעה הכשרת בניין חדש אשר אינו משנה את הגובה הסופי של גג הרעפים המאושר 16.02+ כלפי רחוב הבעש"ט בתכנית 8146113, אך משנה את מס' הקומות כלפי רחוב שמעון רוקח ומוסיפה

קומה חמישית כלפי חזית זו. יש להציע נסיגה משמעותית של הקומה החמישית כלפי רחוב שמעון רוקח כך שבכל חתך יתקבלו 4 קומות כבתכנית המאושרת 8146113.

3. **מחסנים** – התכנית מציעה הגדלה משמעותית של שטחי המחסנים ביחס למאוסר. יש לצמצם שטח מחסנים עד 20 מ"ר עבור כל מחסן ולבטל חצרות אנגליות בתוך המחסנים.

4. **תכנון** – התכנית מציעה הגבהה של חצר הבניין ביחס לרחוב שמעון רוקח עם כניסה למגרש דרך גרם מדרגות, יש להציג רמפת כניסה נגישה למגרש.

5. **עצים** – עץ המסומן לשימור בחזית הדרומית לא קיים בפועל. יש להציע שתילת עץ בוגר בחזית לרחוב רוקח.

6. **חוו"ד גורמים** – יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, חב' חשמל, שפ"ע תחזוקה וגננות, תברואה.

7. 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.

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

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1182138
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	חוצות ירושלים קרית יובל
עורך התכנית :	סטודיו 02a עומר בר עמית מנדלקרן אדריכלים
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	23/08/2023
כתובת	א.ד. גורדון 7 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	149	כן
30408	148	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/09/2024	החלטה 1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 26.11.2023, הוצגו בפני הוועדה טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. 2. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה האמורה ולהחלטה זו.
23/06/2024	החלטה ביום 26/11/23 דנה ועדה המשנה הנקודתית בתכנית והחליטה להפקידה. בין היתר הוחלט בסעיף 13 כי "תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת נספח סביבתי מלא ותיאום מול מחלקת איכות הסביבה". הוועדה מחליטה לבטל סעיף זה לאור עובדה כי לא מדובר בבניה גבוהה. יתר הסעיפים נשארים ללא שינוי.
07/04/2024	התוכנית ירדה מסדר היום.
26/11/2023	חברים שנכחו : דן קינן יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולשקי. - החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה רואה חשיבות רבה בקידום התכנית, המציעה התחדשות עירונית עבור המתחם שמהווה חיבור פעיל בין רחובות גורדון, זנגוויל ובהמשך לגן בורוכוב. מדובר בתכנית התואמת את עקרונות תכנית האב לשכונה ומציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית תוך שיפור המרחב הציבורי. הוועדה מאמצת את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי, ומחליטה להפקיד את התכנית בהתאם למפורט להלן :

1. יש לעגן את החיבור בין רחובות גורדון וזנגוויל ברישום תלת מימדי כשצ"פ/שביל.
2. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות התכנון יש להפריש אשכול מעונות יום בגודל של 441 מ"ר עם חצר צמודה בגודל של 305 מ"ר, וכן בית כנסת בגודל של 300 מ"ר.
- תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה תיאום התכנון המפורט עם המחלקה לתכנון מבני ציבור.
3. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מטר לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להימנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.
4. לא יותרו גינות פרטיות הפונות למרחבים ציבוריים.
5. יש לקבוע בהוראות התוכנית איסור על הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם מרחבים ציבוריים.
6. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי. מעל גובה זה תותר גדר חייה או גדר פתיחות קלה.
7. יש לקבוע בהוראות התכנית 1.5 מטר עומק מקסימלי למרפסות זיז.
8. תנאי להפקדת התכנית יהיה בדיקת הצורך בהרחבת מדרכות וקבלת אישור של יועץ התנועה לוועדה.
9. יש להציג מפרץ העלאה והורדה לטובת מעונות יום.
10. התוכנית ממוקמת בסמוך לגבול אזור מוטה תחבורה ציבורית במרחק של כ- 200 מטר מתחנת רכבת. יש לשקול תקן חניה של 1:1 לכל גודל דירה למעט יח"ד עד גודל 45 מ"ר, להן ניתן לתת פטור וזאת במטרה לעודד את השימוש בתחבורה ציבורית.
11. יש לקבל חו"ד של המחלקה לאיכות הסביבה למניעת מטרדים משטח המסחר. השימושים בשטח המסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה

בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 12 . מיקום פתחי פליטת אוורור מאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 13 . תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת נספח סביבתי מלא ותיאום מול מחלקת איכות הסביבה. 14 . לא תותר תוספת יח"ד. יש למחוק את סעיף ב' וסעיף 1 המופיעים בהערות וההוראות לטבלה 5 . 15 . יותר ניווד שטחי מסחר רק מתחת לכניסה הקובעת, ולא להיפך. יש לעדכן את סעיף ד' בהוראות לטבלה 5 . 16 . תנאי להפקדת התכנית יהיה אשות טבלאות איזון והקצאה. 17 . המבנה יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות. 18 . התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התוכנית חלה על שני מבנים המסומנים "כתום" בתוכנית אב יובלים גנים- מתחמי בינוי להתחדשות עירונית בעלי אופי מרקמי. התוכנית מציעה שני מבנים של 10 ו-11 קומות לכיוון רח' גורדון העליון ו-12 ו-13 קומות לכיוון רח' זנגוויל התחתון. התוכנית מפרישה שטחים ציבוריים מבונים ותואמת את מדיניות תוכנית אב. מכפיל היח"ד המוצע בתוכנית (4.46) וגודל ממוצע של 115 מ"ר ליח"ד גבוה יחסית גם לשכונה ולתוכניות אחרות המקודמות באזור, ולכן יש לבחון תקן 21 לתוכנית בתיאום שמאית של הוועדה המחוזית, ולצמצם את מספר היח"ד והקומות בהתאם. שטח דירה ממוצע יהיה 105 מ"ר מרבי ו 20 אחוז מהדירות יהיו בשטח מקסימלי של 55 מ"ר בהתאם להנחיות מנהל התכנון. התוכנית ממוקמת במיקום אסטרטגי לשיפור הליכתיות וקישוריות בשכונה -בסמוך לגן בורוכוב וציר רכסים ממערב ולכניסה לעמק היובל ממזרח) אשר בעתיד צפוי להיות מפותח כפארק רובעי). יש לייצר מעבר ציבורי בין רחובות גורדון וזנגוויל ביעוד שביל ברישום תלת מימדי. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום שטח השביל ע"ש עיריית ירושלים התוכנית המוצעת מסמנת מדרגות ושטחי ציבור מבונים המגשרים על הפרשי	15/11/2023

המפלסים בין רחוב גורדון לרח' זנגוויל כולל מעלית ציבורית שתקשר בין מפלס כניסה של שטחי ציבור מרח' זנגוויל למפלס עליון של רח' גורדון.

לאור הצורך בתוספת חצר למעונות יש להציעה חלופת בינוי המבטלות את הכיכר המוצעת לרח' זנגוויל ויצירת חזית פעילה המלווה את הרחוב, שינוי מיקום כניסה לחניון לחלק הנמוך של הרחוב זנגוויל בדרום התוכנית ובכך לקצר את רמפת ירידה לחניון וליעל את התכנון, ולמקם את החצר במפלס המעון.

התוכנית מציעה מסחר לרחוב גורדון. יש לייצר ברח' גורדון חזית מסחרית מלווה רחוב ולהעביר את המגורים לעומק התוכנית.

יש להעביר את עמודת הממ"דים מחזית הרחוב לחזיתות צידיות.

יש לקבוע כי מפלס המסחר וכניסה למבני ציבור יהיה המשכי למפלס הרחוב תותר סטיה עד 0.5 מ'. לתקן סעיף א בהוראות לטבלה 5

התוכנית המוצעת מסמנת מעבר בדרום מרח' זנגוויל העתיד להתחבר למעבר סטטורי קיים בין רחובות גורדון וזנגוויל בדרום. יש לסמן מעבר זה ביעוד שביל. יש להרחיב את המעבר כך שיכלול עצים בערכיות גבוהה המסומנים בדרום התוכנית. יש להרחיק קו בניין תת"ק מתחום שביל זה על מנת לאפשר שמירה על עצים הקיימים ונטיעת עצים בוגרים חדשים.

התוכנית מציעה גינות פרטיות בדרום לכיוון חלקה 8 ו-10 ומעבר מוצע ובצפון לכיוון חלקה 148 ללא התייחסות למפלסים בחלקות מצרניות תכנון זה יוצר קירות תמך גבוהים. יש להראות התייחסות למפלסי פיתוח של המגרשים הסמוכים ולהימנע מקירות תמך ככל הניתן.

דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע המאפשר נטיעות של עצים בוגרים.

התוכנית מציעה קו בניין תת"ק 0, יש לצמצם קו בניין תת"ק ולהשאיר שטח לחלוחל טבעי בעדיפות באזורים היכן שנמצאים עצים בוגרים וערכיים בשולי המגרש, כך שניתן יהיה לשמרם (מיני 3 מ' מגזע עץ), תוך צמצום וייעול שטח החניון.

יש לסמן באופן ברור את קווי הבניין בנספח התוכנית. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין ולגבול התכנית. יש למחוק קו בניין עילי בתשריט התוכנית.

בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות התכנון יש להפריש אשכול מעונות יום בגודל של 441 מ"ר עם חצר צמודה בגודל של 305 מ"ר, וכן בית כנסת בגודל של 300 מ"ר. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה תיאום התכנון המפורט עם המחלקה לתכנון מבני ציבור ואגף מבני דת. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים.

יסומן קו בניין להבלטת ארון קודש בבית הכנסת.

על השטחים הציבוריים להיות במקומות מיטביים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור ואגף מבני דת כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור.

יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים כמפורט בהערות הטכניות

בחלק הדרומי של התוכנית נראים בתצ"א מספר רב של עצים גדולים ובוגרים, בסקר עצים מסומנים רק 2 עצים מתוך 8 העצים המופיעים במדידה ושאר העצים מסומנים: נמדד אך לא קיים/ אינו עומד בתקן. יש לבדוק ולעדכן את הסקר במידת הצורך.

חוסר התאמה בין סימון עצים בסקר עצים לסימונם בתשריט. יש לתאם בין תוכניות

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

לא יותרו גינות פרטיות הפונות למרחבים ציבוריים

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

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

יש לקבוע בהוראות התוכנית 1.5 מ' עומק מקסימלי למרפסות זיז.

יש לבדוק צורך בהרחבת מדרכות מול תוכנית אב לתחבורה ומחלקת תושבי"ה. במידה ויש צורך יסומן ביעוד דרך.

יש להציג נספח תנועה מעודכן בהתאם לחוות דעת מחלקת תושבי"ה

יש להציג מפרץ העלאה והורדה לטובת מעונות יום

התוכנית ממוקמת בסמוך לגבול אזור מוטת תחבורה ציבורית במרחק של כ-200 מ' מתחנת רכבת יש לשקול תקן חניה של 1:1 לכל גודל דירה למעט ליח"ד עד גודל 45 מ"ר, להן ניתן לתת פטור וזאת המטרה לעודד את הנסיעה תחבורה ציבורית.

יש לקבל חוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה למניעת מטרדים מהמסחר. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

תנאי להפקדת תוכנית יהיה הגשת נספח סביבתי מלא ותאום מול מחלקת איכות הסביבה

לא תותר תוספת יח"ד. למחוק סעיף ב וסעיף 1 בהערות והוראות לטבלה 5.

יותר ניווד שטחים מסחר רק מתחת לכניסה הקובעת ולא להיפך לעדכן סעיף ד בהוראות לטבלה 5

יש לתקן את גבול המערבי במדידה בהתאם לחוות דעת מחלקת מידע תכנוני ולעדכן תוכניות ונספחים בהתאם.

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערכה ע"י שמאי

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

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

יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר

התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.

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.

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

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.

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

השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: המחלקה לאיכות הסביבה, הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, רשות העתיקות, המחלקה לגישות, אגף שפ"ע, מחלקת היטל השבחה, מחלקה לעבודה קהילתית, מינהלת להתחדשות עירונית.

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

תנאי להפקדה קבלת חו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.

להוסיף הוראות לקרן תחזוקה ל 10 שנים לפחות.

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

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

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

הערות טכניות

סעיף 1.6 למחוק יחס לתוכנית 5166ב'

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

בתא שטח מספר ____ יבנה אשכול מעון יום. כל אחת תהא בהיקף 441 מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה 305 מ"ר. בתא שטח מספר ____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ 300 מ"ר אשר ישמש עבור בית כנסת בתיאום מול

מחלקת מדיניות התכנון.

בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים: מעון יום, החצר ושטח לבית כנסת.

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

להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר במעון יום חצר ההמעון תהא בהתאם לתקן הנדרש.

רישום שטחים מבונים

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

תיאור חדש להתנגדויות

התוכנית מציע הריסת שני מבנים והקמת שני מבנים חדשים כדלהלן:

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 ואזור מגורים מיוחד למגורים ד'.
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
3. קביעת שטחי בניה ביעוד מגורים ד' על סך 27,057 מ"ר מתוכם למגורים 10,635 מ"ר עיקרי ו 2,713 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו- 177 מ"ר עיקרי ו-13,809 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת למסחר 310 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת (מפלס רחוב גורדון) ו-1,475 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת (מפלס רחוב זנגוויל ומפלס ביניים) מבנים ומוסדות ציבור 60 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת (מפלס רחוב גורדון) ו-741 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת (מפלס רחוב זנגוויל ומפלס ביניים) מועדון דיירים – 120 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת
4. קביעת מס' יח"ד ל 107 , תוספת של 83 יח"ד ל- 24 יח"ד קיימות , מכפיל של 4.46 , צפיפות 39 יח"ד/ד'.
5. שטח ממוצע ליחידת דיור (עיקרי+ ממ"ד 12 מ"ר ברוטו)- 113 מ"ר.
6. קביעת מספר קומות ל 11 קומות, גובה בינוי 40 מ' מעל הכניסה הקובעת
7. קביעת שימושים
8. קביעת קווי בניין
9. קביעת הוראות בינוי ופיתוח

התוכנית הופקדה בתאריך 20/09/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 19/11/2024 .

לתוכנית הוגשו 4 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : התנגדות מנהל קהילתי יובלים

עיקרי ההתנגדויות:

1. דיוריות צפויה להוסיף עומס על תשתיות החניה של השכונה, עומס על השלד הציבורי וחוסר התאמה למינה פרוגרמטי
2. לבחון חיוב עמידה בתקן 5281 לרמה של 4-5 כוכבים לבניה ירוקה
3. תוספת הוראה לגגות יעילים גג ירוק/ מייצר אנרגיה
4. אין התייחסות לתחזוקת מבנה לפי תקן 1525
5. לאסור מיקום תשתיות וחללים טכניים בחזית הבינוי
6. להוריד סעיף 4.1.18 לעניין שטחי קומות גלריה בפנטהאוז יתווספו לשטחי מסחר
7. לעדכן סעיף של גודל יחידות קטנות ל 20% מיחידת דיור יהיו עד 55 מ"ר
8. קיבולת מוגבלת של רק"ל קו אדום לפי צתא"ל קרוב לגבול הקיבולת שלו בהנחה של פיתוח יותר מ 8,000 יח"ד. לפי תוכניות מאושרות ותוכניות בהליכים ישנה תוספת של כ- 14000 יח"ד במרחב של יובלים גנים
9. להוסיף חניות לאורחים ותושבי האזור לפחות 10% ולעגן בתוכנית סעיף להבטחת חניה גם לתושבי האזור

10. להוסיף להוראות תוכנית הפרדת מקומות חניה של מגורים לשאר שימושים
11. תקן חניה יהיה לפי תקן חניה ולא לחייב חניה ביחס 1:1
12. לא לאפשר מכפילי חניה פתרון מסורבל שלא תואם בניה חדשה
13. לא לאחד חניית אופניים עם מחסנים דירתיים, על מנת להבטיח חניית אופניים שימושית ונגישה לרחוב סעיף 4.1 3
14. אין התייחסות בהוראות התוכנית למעלית ציבורית המופיע בנספח בינוי (מסמך לא מחייב)
15. אין התייחסות לשטחי חלחול טבעי בגבולות התוכנית
16. עצים -התוכנית מסמנת עצים רבים בערכיות גבוהה לכריתה – כמחצית מעצים קיימים בתחום התוכנית עצים אלו מתווספים למאות עצים בשכונה שנכרתו בשכונה פיצוי נופי לא רלוונטי מאחר והעצים הצעירים שיתווספו אינם יכולים לפצות על הפגיעה העצומה בסביבה ובציבור בשל כריתת העצים
17. מבקשים לוודא כי התכנית מקיימת היקף הצללה ראוי למדרכות בכדי ליצור מדרכות איכותיות למשתמשי הדרך.
18. לפי נספח תנועה במפלס רחוב מוגדרות חניה לטובת פריקה טעינה למסחר נבקש להעביר לתת קרקע תוך סימון אזור מוגדר כבר בשלב זה כדי להימנע מבעיות תחבורתיות בעתיד.
19. להוסיף סעיף לקרן תחזוקה ל- 10 שנים
20. לבחון הגדרת חניון כמרחב מוגן לשהייה ארוכה עם אישור בהנחיית פיקוד העורף

התנגדות מספר 2 : חברת עורכי דין בן דוד- אברהם- הכהן בשם דהאן רועי רפאל ואבינועם דורי דיירי גורדון 9

עיקרי ההתנגדויות:

1. תוכנית קובעת הפרשה מבונה של בית כנסת. בית כנסת יהווה מטרד לדיירי הבניין. ניהול ע"י עמותה חיצונית עלול לפגוע במרחב המשותף ולהוות שבר תמידי בין דיירים המתפללים
2. להחליף שימוש בית כנסת לשימוש מתאים יותר למגורים כגון טיפת חלב או מעון
3. ככל ויקבע כי השטח ישמש לבית כנסת מבקשים שיהיה לשימוש דיירים ברישום הרכוש המשותף

התנגדות מספר 3 : רינת דוויק - סיקסק

עיקרי ההתנגדויות:

1. הבניה מוצעת לא תואמת את הבינוי הנמוך של השכונה
2. תוספת יח"ד תייצר עומס רב בכבישים מסביב
3. כריית 11 עצים וותיקים וגדולי ממדים שאין להם תחליף, פיצוי נופי אינו שקול לעצים וותיקים.
4. שתילה מוצעת של עץ אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי - דלילה מאוד ואינה מספקת צל מספק

התנגדות מספר 4 : יעקב וילנצ'יק בשם רוב בעלי דירות ברחוב גורדון 5

עיקרי ההתנגדויות:

1. החלקה של מבנה גורדון 5 צמודה מצפון לתוכנית המופקדת. מבקשים להיכלל בתוכנית לאחר השגת רוב דרוש של חתימות לקידום פרויקט פינוי בינוי

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדות של מבנה גורדון 5 בצמוד מצפון לתוכנית המופקדת. המבקשים להיכלל בתוכנית לאחר השגת רוב דרוש של חתימות לקידום פרויקט פינוי בינוי. התוכנית המופקדת אינה מונעת קידום תוכנית של פינוי בינוי ברחוב גורדון 5 הסמוך על מנת למנוע קטיעת רצף הליכתיות ע"י כניסות לחניונים יש לקבוע בתוכנית המופקדת אפשרות כניסה משותפת לחניון ומעבר בחניון תת קרקעי לחלקה הצמודה של מבנה גורדון 5 – יש לרשום זיקת הנאה לצורך כך במסמכי התכנית.
2. **לדחות** את ההתנגדות כי הפרשה מבונה של בית כנסת תהווה מטרד לדיירי הבניין ויש לקבוע שימוש אחר להפרשה מבונה. קביעת שימושים של הפרשות ציבוריות הינה בהתאם לחוות דעת של מחלקת מדיניות תכנון המתכללת את כלל הפרוגרמות הדרושות בשכונה כאשר בתי כנסת היא אחת מהן ומהווה הפרשה מבונה מקובלת בתוכניות מסוג זה.
3. **לדחות את** ההתנגדות כי אישור דירוריות בתוכנית צפויה להוסיף עומס על תשתיות החניה של השכונה, עומס על השלד הציבורי. תוספת דירוריות בתוכנית תואמת החלטה של מנהל תכנון בעניין זה ואינן מצריכות שינוי פרוגרמטי, ומהוות פתרון לבני משפחה ולפטרונות דיור מגוונים.
4. **לקבל** את ההתנגדות כי אין התייחסות בהוראות התוכנית למעלית ציבורית המופיע בנספח בינוי. התוכנית ממוקמת במיקום אסטרטגי בין גן בורוכוב לעמק היובל. מיקום מעבר נגיש בתוכנית הינו הכרחי לשיפור הליכתיות וקישוריות באזור על כן יש לעגן מעבר זה בהוראות התוכנית בנוסף לתוכנית בינוי שהינה מסמך לא מחייב
5. **לקבל** את ההתנגדות בדבר לאסור חניית פריקה וטעינה ומיקום תשתיות וחללים טכניים במפלס הרחוב ובחזיתות הבינוי. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. יש לעדכן נספח תנועה ובינוי בהתאם ולהראות חניה תפעולית בתחום תת"ק.
6. **לקבל** את ההתנגדות כי יש לעדכן סעיף של גודל יחידות קטנות ל 20% מיחידת דיור יהיו עד 55 מ"ר. לעדכן סעיף 4.1.2 א 3 בהתאם
7. **לקבל** את ההתנגדות כי יש לבטל סעיף לעניין שטחי קומות גלריה בפנטהאוז יתווספו לשטחי

- מסחר . סעיף 4.1.2 א (14) לא מובן גובה קומות מגורים וקומות מסחר יהיה בהתאם להנחיות מרחביות על כן לא תתאפשר קומת גלריה במפלסי מגורים. יש לבטל סעיף זה.
8. **לדחות את** ההתנגדות כי הבניה המוצעת לא תואמת את הבינוי הנמוך של השכונה. - התכנית מקודמת בהתאם לתכנית האב על מתחמם כתום המאפשר בנייה של עד 12 קומות, ובנוסף התכנית נבחנת מבחינה שמאית וזכויות הבניה נקבעים בהתאם – התכנית תואמת לכך.
9. התוכנית מסמנת קו בניין בתא שטח 2 מעל שצ"פ ובצמוד לבינוי בתא שטח 1 . תכנון זה לא מקובל, אין לחרוג מגבול תא שטח בנוסף התוכנית מסמנת מרפסות חורגות מקווי בניין יש לקבוע כי קו בניין יכול את כל הבינוי ולא תותר שום חריגה. התוכנית מאפשרת גמישות גדולה מדי בקו בניין ועלול להיווצר מצב של קרבה לא סבירה בין בינוי בתא שטח 1 ל-2 יש לקבוע מרחק מינימלי בין המבנים ל- 7 מ .
10. **לקבל את** ההתנגדות כי יש להוסיף להוראות תוכנית הפרדת מקומות חניה של מגורים לשאר שימושים. התוכנית תכלול בתחום החניון התת קרקעי גם חניות למסחר ומבנים ומוסדות ציבור לפי תקן , חניות אלו יהיו נפרדות מחניון דיירי המבנים. יש לקבוע סעיף לעניין זה בהוראות התוכנית
11. **לדחות את** ההתנגדות למכפילי חניה. אין מניעה להציע במסגרת היתרי הבניה פתרונות מכניים ליעול החניה.
12. **לקבל את** ההתנגדות כי יש להוסיף חניות לאורחים ותושבי האזור לפחות 10% ולעגן בתוכנית סעיף להבטחת חניה גם לתושבי האזור. יש לקבוע כי תקן החניה היה לפי תקן לזמן הוצאת היתר ולא יותר מ: 1 עקב הקירבה לציר רק"ל , בנוסף יש לקבוע 10% חניית אורחים בתחום החניון התת"ק בלבד כדי לא לפגוע במבני מגורים קיימים בשכונה המתבססים על חניה במפלס הרחוב.
13. **לקבל חלקית את** ההתנגדות לא לאחד חניית אופניים עם מחסנים דירתיים , על מנת להבטיח חניית אופניים שימושית ונגישה לרחוב. על מנת להבטיח חניית אופניים מתפקדת ולעודד אלטרנטיבה לשימוש ברכב פרטי יש לקבוע חניית אופניים נפרדת עם נגישות מירבית למפלס הרחוב. לעדכן נספח תנועה והוראות תוכנית בהתאם
21. **לקבל חלקית את** ההתנגדות כי יש לבחון גגות פעילים כגון גג חום ירוק/חום/כחול והכנה לפאנלים סולאריים. יקבע בהוראות כי תנאי להיתר יהיה תיאם עם מחלקת איכות הסביבה לעניין זה. בנוסף יש לבחון לחיוב עמידה בתקן 5281 לרמה של 4-5 כוכבים לבניה ירוקה בתיאום עם מחלקת איכות סביבה
14. **לקבל חלקית את** ההתנגדות כי אין התייחסות לשטחי חלחול טבעי בגבולות התוכנית. יש לקבוע תנאי להיתר יהיה הגשת נספח הידרולוגי למחלקת איכות סביבה
15. **לדחות את ההתנגדות** כי התכנון המוצע צפוי להעמיס בצורה משמעותית על התנועה 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". במסגרת תכנית האב ועדכונה הוצגו המספרים של התכניות הנמצאות בהליכים שונים ונקבעו מגבלות לעניין 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 ובדיקה זו נותנת מענה לסוגיה זו.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בהתאם לשינויים המוצעים בהחלטה זו.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מיכאל גניס			

מספר סידורי: 8

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

גוש	חלקה	בשלמות
30607	22	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

הקמת בניין מגורים ומסחר בן 6 קומות והכשרת 2 קומות ותוספת יח"ד חדשות בבניין קיים בן 4 קומות למגורים.

הוראות התכנית:

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי מיוחד למגורים ג', מגורים ומסחר.
- קביעת בינוי כמפורט להלן:
 - בתא שטח 1 - הכשרה של שתי קומות בבניין קיים למגורים, הרחבת הקומה הרביעית לתוספת יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 - בתא שטח 2 - הקמה של בניין חדש למסחר ומגורים בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת שטחי הבניה הכוללים ל - 5,918 מ"ר כמפורט:

בתא שטח 1 - 1,356 מ"ר כוללים למגורים. מתוכם: 1,182 מ"ר עיקרי ו - 174 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת. בנוסף, 80 מ"ר למרפסות.

בתא שטח 2 - 4,562 מ"ר כוללים למגורים ומסחר. מתוכם: 1,790 מ"ר עיקרי ו - 391 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו - 2,381 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. מתוכם 340 מ"ר שטחי בניה עיקריים עבור מסחר בקומת הקרקע. בנוסף, 200 מ"ר למרפסות.
- קביעת מספר יח"ד ל - 23 יח"ד.
- קביעת מס' קומות כמפורט:

בתא שטח 1 - 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.

בתא שטח 2 - 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו - 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

9. קביעת הוראות להריסה.
10. קביעת הוראות לעצים לשימור / העתקה / כריתה.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
הערות המחלקה לתוכנית 1334069 – הגדלת מספר קומות ומספר יח"ד בבניין מגורים בית חנינא 1. כללי 2. התוכנית מבקשת שינוי יעוד מסחרי מיוחד ודרך לאזור מגורים מיוחד ג ואזור מגורים מסחר ותעסוקה ודרך מאושרת. 3. כיום, בתא שטח 1 קיים מבנה מגורים בן 4 קומות. התוכנית מבקשת להכשיר 2 קומות שנבנו כבר ותוספת לקומה הרביעית. בתא שטח 2 כיום המגרש ריק מבינוי. התוכנית מבקשת להקים בשטח מבנה חדש למסחר ולמגורים, הכולל מסחר בקומת הקרקע, 15 יח"ד בקומות מעל ו3 קומות של מרתף וחניה תת-קרקעית. 4. חו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 4 ומונה תדפיס תשריט 4. 5. הערות לתכנון 6. צורת הגישה לחניון אינה ברורה. 7. הערות להוראות התוכנית 8. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 9. מבנה הכולל מסחר יכלול פיר בנוי לאוויר, הכנה למפריד שמנים ומיקום למערכות אלקטרו-מכניות - מיזוג ואוויר. כמו כן תכנית הבינוי תקצה שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, אצירת אשפה, מחזור ועוד. 10. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 11. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי הגגות בתוכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים - להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו', (בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים). 12. נבקש כי ייקבע בהוראות התוכנית כי רמפת הכניסה לחניון יקורה ככל האפשר על מנת למנוע מטרדי רעש לדיירי הבניין. 13. תנאים להיתר בניה 14. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דוח אקוסטי לאישור הרשות לאיכה"ס. 15. 16. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התוכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.	המחלקה לאיכות הסביבה

תאריך 12/11/2024 בודק – עמרי אדר חוו"ד תוכנית מס' – 1334069 הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד בית חנינא, ירושלים. מונה תדפיס הוראות 4 מונה תדפיס תשריט 4 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30607 חלקה 22 – גוש לא מוסדר לא ניתן להוציא נסח, קיימות הפקעה פורסמו סעיפים 5 ו-7 לפי תוכנית מס' 2403 י.פ. 2752 מיום 24/09/1981. תוכנית איחוד וחלוקה מאושרת מס' 7466 א מגרש בייעוד דרך ירשם על שם עיריית ירושלים. סה"כ השטח העירוני בתחום התכנית 336.74 מ"ר. נכסים 3720 - רחוב טאהה חוסיין 2-11 (חלקי) 3721 - רחובות אל ארדשיר ונוסייבה שטחים מצב קיים: מגרש בייעוד דרך מתוכנית 7466 א' תוכנית איחוד וחלוקה, שטח המגרש 336.74 מ"ר. מגרש בייעוד מסחרי מיוחד מתוכנית 3458 א. סה"כ שטחים בבעלות עיריית ירושלים 336.74 מ"ר. מצב חדש: מגרש 100 בייעוד דרך, שטח המגרש 336.74 מ"ר. מגרש 1, מגורים. מגרש 2 מגורים ומסחר. הערות הנכסים 1. לפי חוו"ד של מחלקת תכנון עיר יש להפריש שטח לשצ"פ ולכלול את מגרש מבני הציבור מדרום לתוכנית ולשנות את ייעודו לשטח ציבור פתוח. יש להוסיף הוראות רישום נחוצות:	אגף נכסי עיריה

	התוכנית תיערך עם הוראות רישום לפי פרק ד לחוק תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) חלוקה ו/או רישום 2. 3. 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. 4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. 5. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1334069 – שכ' בית חנינה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות ויח"ד, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מזרחי מיוחד שנקבע בתכנית 3458 לאזור מגורים ג' ומגורים ומסחר. התכנית חלה על חלק מחלקה 22 בגוש 30607, מדובר בגוש בהסדר ירדני. יש להוסיף לתקנון: הנחיות מיוחדות: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.

בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30607 קיימת מפת גוש ירדנית הקבעה את גבולות חלקה 22. - בחלקה 22 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 75/2010 הכשרה לרישום מתאריך 30.06.2011, התכנית מחלקת את חלקה ארעית [7] מתצ"ר זז. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש ובתצ"ר הנ"ל. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
תיק חוות דעת שמאים 2024/145 בית חנינה - הגדלת מס קומות ומס יח"ד בית חנינא, ירושלים	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
01/10/2024 אל: עדן אחרר – מחלקת תכנון העיר מאת: מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1334069 – בית חנינא מונה תדפיס: הוראות 4, תשריט 4 מתאריך 23.9.2024 1. מיקום: רחוב אל ארדשיר 2, שכונת בית חנינא, גוש: 30607, חלק מחלקה: 22 שטח התכנית: 1.969 דונם 2. מצב סטטוטורי: 3458א - מצב מאושר: לפי תכנית 3458א, ייעוד הקרקע מוגדר כ-"אזור מסחרי מיוחד" (1,632 מ"ר) ולפי תכנית 7466א הייעוד דרך מאושרת. אחוזי הבנייה המרביים הם 100%, כלומר 1,632 מ"ר במגרש זה. בנוסף, ניתן להקים מבנים עד 4 קומות. - מצב קיים: בחלק הצפוני של המגרש קיים מבנה מגורים בן 4 קומות. חלק הדרומי של המגרש ריק מבינוי ומשמש לחניית רכבים ומשאיות. 3. תיאור התכנית:	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

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

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

4. רקע כללי:

לשכונת בית חנינא נערכה תכנית אב ובמסגרתה גובשה פרוגרמה. על פי תחזית גידול האוכלוסייה עד לשנת 2035, מספר יח"ד בשכונה אמור להכפיל את עצמו ומספר התושבים צפוי לגדול בשליש עד לכדי 99,600 תושבים. כתוצאה, הביקוש לשירותי ציבור יגדל באופן משמעותי ובעתיד צפוי מחסור למגרשים לצרכי חינוך, ובעיקר מגרשים גדולים לבתי ספר על יסודיים ושטחים ציבוריים פתוחים.

5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון:

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

בכבוד רב,

עופר אהרון

מנהל המחלקה למדיניות התכנון

העתקים:

מר אמי ארבל, ממונה על תכנון העיר וסגן מנהל האגף לתכנון העיר גב' יעל בדיחי, ראש צוות אזורי, מחלקת תכנון העיר גב' יעל גמדני כהן, מחלקת תכנון אגף הנכסים גב' מריאנה סיגלוב קליין, ממונה על תכנון חינוכי פיזי, מנח"י גב' לארה מובאריכי, מנהלת אגף חינוך למגזר הערבי, מנח"י גב' אופירה לוי, ממונה על הגננות, אגף שפ"ע	
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
29 ספטמבר 2024 אל: עדן אלחרר – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת תחום gis. הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1334069- הגדלת מס קומות ומס יח"ד בית חנינא, ירושלים להלן חוות הדעת: התוכנית 1334069 קובעת בחלקה המזרחי שטח למגורים ומסחר על שטח המיועד לדרך על פי תוכנית מאושרת 3458א מגרש 2297. יש לתקן את התוכנית כך שלא תיגרע משטח לדרך. בברכה, שהם נטף מנהלת תחום gis	יחידת ממג באגף בתכנון

החלטות קודמות

החלטה	תאריך דיון
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: במגרש ששטחו גדול מ - 1.5 דונם מבוקשת חלוקה לשני תאי שטח חדשים, הכשרה של תוספת של שתי קומות על הבניין הקיים ותוספת יח"ד והקמת בניין חדש למסחר	13/11/2024

ומגורים ביתרת הקרקע. בהתאם למדיניות לתוספת על בניין קיים ניתן להוסיף 2 קומות מעל הקיים ועד 6 קומות סה"כ, 160% אחוזי בניה, ללא הפרשה לצרכי ציבור. גם במגרש הריק לאור גודלו, יש להציע בניה של עד 6 קומות ו - 180 אחוז מרבי מעל לקרקע. יש לצמצם את אחוזי הבניה המרביים המוצעים בשני תאי השטח בהתאם למדיניות.

בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון ולאור העובדה שהשטח לבנייני ציבור מאוד קטן, יש לכלול בגבולות התכנית את המגרש המאושר למבני ציבור מדרום לשטח התכנית, ששטחו כחצי דונם (מגרש א2 בתב"ע 3458א) ולשנות ייעודו לשצ"פ.

תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ בתיאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל לרבות נטיעות מחייבות בתאום אגף שפ"ע.

יש לוודא שגבול התכנית אינו פולש לתחום המגרש החום המאושר מדרום לתכנית או לתחום הדרך המאושרת.

החניה עבור הבניין הקיים המוצע להכשרה בתא שטח מספר 1 היא בתחום תא שטח מס' 2 בו מוצע בניין חדש עם חניון תת קרקעי. יש להוסיף להוראות התכנית הוראה מחייבת כי מקומות החניה ליח"ד בתא שטח מספר 1 יהיו בתא שטח מספר 2.

יש לסמן זכות מעבר בתחום תא שטח 1 בשטח הרמפה עבור הגישה לחניה בתא שטח מספר 2.

יש לקבוע בשלביות הביצוע כי תוספת הבניה בשני תאי השטח תבוצע בהינף אחד, לצורך מתן פתרון חניה לבניין הקיים בתחום תא שטח מספר 2.

תנאי להיתר בניה עבור הבניין הקיים בתא שטח מספר 1 יהיה הקמת החניה בתחום תא שטח מספר 2.

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.

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

תנאי להיתר יהא קבלת אישור אגף נכסים.

הוראות בינוי:

יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.

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

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

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

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

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

עצים וגינון:

יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.

יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.

בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

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

תשתיות:

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

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

יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.

תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.

איכות הסביבה:

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

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

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

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

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

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

כללי:

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

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

השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרש: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף נכסי עיריה, חברת חשמל לישראל, רשות העתיקות, אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף תושבי"ה, אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה.

הערה:

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

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

הערות טכניות:

הוראות התכנית:

סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

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

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

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

נספח בינוי:

יש לסמן באופן ברור את הכניסה לחניה.

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

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 13.11.24 והוחלט להמליץ לוועדה המחוזית להפקידה בתנאים.

במסגרת ההחלטה הוחלט כי יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית לצורך שיפור המרחב הציבורי. מבוקש כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית על מנת להרחיב את גבול התכנית דרומה באופן שיכלול את המגרש המאושר למבני ציבור מדרום, ששטחו כחצי דונם (מגרש א2 בתכנית 3458 א', חלק מחלקות 22, 27 בגוש 30607). לשנות ייעודו לשטח ציבורי פתוח במקום מבני ציבור כדי לייצר גינת כיס לרווחת התושבים, היות ומדובר במגרש קטן מאוד שאין ישימות להקים בו מבנה ציבור.

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

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להרחיב את גבול התכנית ולצרף מגרש ביעוד למבני ציבור לצורך הסדרת השטחים הציבוריים, היות ומדובר במגרש קטן ביעוד שטח לבנייני ציבור בשכונת בית חנינה, שאין ישימות להקים בו מבנה ציבור, ולשנות ייעודו לשטח ציבורי פתוח כדי לייצר גינת כיס ברחוב לרווחת התושבים.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות	יום רביעי 04 דצמבר 2024	

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1336536
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	סעדה ג'ורג'
עורך התכנית:	כספי אמנון
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	אברהם הררי רפול , פסגת זאב בשכונת בנה ביתך בפסגת זאב רח הררי רפול 20

גוש	חלקה	בשלמות
30590	328	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית: הרחבת יח"ד אחת ותוספת זכויות בניה. הוראות התכנית: 1. תוספות בניה בקומת המרתף, קרקע, א', ב, לשם הרחבת יחידת הדיוור ותוספת מחסן. הגבהת גג רעפים ויצירת גג שטוח לשם הרחבת יח"ד. הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. 2. הגדלת שטחי הבניה מ – 230 מ"ר ל – 340 מ"ר כוללים, מתוכם 270 מ"ר שטחים עיקריים (237 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 33 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו – 70 מ"ר שטחי שירות (31.77 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 38.23 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). 3. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה. 4. קביעת הוראות בגין הריסה. 5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
09/10/2024	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימת בקונטור המבנה הקיים, באזור שהוגדר ללא ציפוף. ניתן להוסיף 50% משטחי הבניה המאושרים לצורך הרחבת יח"ד. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62(א)(14). בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62(א)15 ויהיו לשימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית.

לא יוצעו שטחים עיקריים למגורים ללא פתרון אור ואוויר. יבוטלו החצרות האנגליות שמטרתן לאוורר חדרים אלו. יש לתקן בתיאום מול מחלקת התכנון.

בתחום המגרש ישנם עצים. יש לסמן את העצים לשימור, ולהוסיף הוראות בתקנון.

לא ברור אם חלק מתוספות הבניה המבוקשות בתכנית קיימות בפועל ומבוקשות להכשרה. למשל, השלמת רצפה בקומה א'. יש לוודא התאמה מושלמת בין המוצע בנספח הבינוי והמאושר בהיתר הבניה. תוספת מוצעת תסומן בקו אדום רצוף. תוספת קיימת מבוקשת להכשרה בקו אדום מקוטע, ואלמנטים להריסה כמו גג רעפים לפירוק בקו צהוב.

יש להוסיף להוראות התכנית סעיפים לעיצוב אדריכלי, סטיה ניכרת, תנאים בהליך רישוי, פסולת בניין.

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

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

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

הערה:

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

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

הערות טכניות:

הוראות התכנית:

סעיף 1.4 – יש לציין לפי סעיף בחוק.

סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

טבלת זכויות והוראות בניה – יש לציין מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת.

נספח בינוי:

יש להוסיף מקרא לנספח הבינוי.

לציין מפלסים בכותרות התכניות. יש להציג תכנית העמדה על רקע תכנית מדידה לא צבעונית. לסמן להריסה גג רעפים לפירוק בקו צהוב.	

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 09/10/2024, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים בהחלטת הוועדה מיום 09/10/2024 נקבע בסעיף 1: התכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימת בקונטור המבנה הקיים, באזור שהוגדר ללא ציפוף. ניתן להוסיף 50% משטחי הבניה המאושרים לצורך הרחבת יח"ד. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א)(14). מכיוון שלא נותר לקדם תכניות ע"פ סעיף 62א(א)(14), מתבקש תיקון החלטה להקפדת תכנית ע"פ סעיף 62א(א)13ב. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. התכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימת בקונטור המבנה הקיים, באזור שהוגדר ללא ציפוף. ניתן להוסיף 50% משטחי הבניה המאושרים לצורך הרחבת יח"ד. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א) לחוק תכנון ובניה. 2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 09/10/2024 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1219724
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	גוף ציבורי הרשות לפיתוח ירושלים
עורך התכנית:	הלוי אורי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	30/07/2024
כתובת	האומן, תלפיות תעשיה מתחם משרד הרישוי- בין הרחובות האומן, דרך משה ברעם והתעשייה

גוש	חלקה	בשלמות
	27	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה הקמת מתחם במתחם משרד הרישוי, לטובת שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר וצרכי ציבור, להלן:

1. שינוי יעוד קרקע ממסחר ותעסוקה למגורים מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
2. התכנית מגדירה 3 מגרשים:
- א. תא שטח 101 מיועד למגורים, מסחר ותעסוקה- 2 מגדלי מגורים בני 24-20 קומות מגורים. מעל 6 קומות מסד לשימוש מסחר ומשרדים.
- ב. תא שטח 301- הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור ותוספת זכויות.
- ג. תא שטח 201 מיועד למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור - מגרש המיועד לשימוש משטרת ישראל, משרדי ממשלה ולשטחי תעסוקה ומסחר – סה"כ 19 קומות.
3. קביעת 217 יח"ד למגורים בת.ש 101.
4. קביעת שטחי בנייה להלן:
- ת.ש 101: 66,633 מ"ר סה"כ מתוכם:
- מגורים: 13,699 מ"ר שטח עיקרי ו- 10,850 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
- מסחר: 2,254 מ"ר שטח עיקרי ו- 752 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
- תעסוקה: 11,272 מ"ר שטח עיקרי ו- 3,758 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
- חניון תת"ק: 24,048 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- ת.ש 201: 28,895 מ"ר סה"כ לתעסוקה.
- 10219 מ"ר שטח עיקרי ו- 3406 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 15,260 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- ת.ש 301: 23,011 מ"ר סה"כ לטובת מבנה ציבורי.
- 13,956 מ"ר שטח עיקרי ו- 735 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 8,320 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת זכויות בניה.
7. קביעת הוראות בניה ושימושים.
8. קביעת הוראות למבנים להריסה.
9. קביעת הוראות לטיפול בעצים לשימור/להעתקה/לכרייתה.
10. קביעת הוראות למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים.
11. קביעת הוראות לזיקות הנאה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
25/09/2024	

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

נספח הבינוי מציג ריבוי מעברים הגוזלים שטח בינוי, המנותבים לייעוד דרך המוביל לכביש ללא מוצא. אין צורך בריבוי מעברים אלו. יש לצמצם 2 שבילים צפוני ואמצעי ולהשאיר את השביל הדרומי כמסומן בתרשים ולסמנו בייעוד שביל בתשריט מצב מוצע.

פרוגרמה וצרכי ציבור

בתא שטח 301 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בגודל שטח 4,897 מ"ר, בשטח זה יוצע ב"ס (ללא קביעה לאיזה שלב חינוך), וכן לשמור שטח קרקע של כ-1 דונם עבור מגרש ספורט עבור ביה"ס. בנוסף, ישולב במגרש 301 בית כנסת בשטח 500 מ"ר, אשר יכול להיבנות כחלק ממבנה ביה"ס בקומת הקרקע עם כניסה נפרדת. יש לקבוע בתא שטח הנ"ל שימושים גמישים לחינוך, חברה, קהילה ומבני דת, על מנת להוסיף במידת האפשר גם כיתות מעון יום, כיתות גן, מועדון נוער וכן שימושים נוספים, ככל שנפחי הבינוי יאפשרו.

בכל מקרה כל תכנית בינוי שתקודם בשטח מגרש 301 תכלול התייחסות והיתכנות לכל השימושים הכלולים בו ובראש ובראשונה ב"ס ושימושי החינוך, ובאישור מהנדס העיר

לפי עקרונות תכנית האב, יש להקצות שטח ציבורי מבונה ביחס של 10 מ"ר לכל יח"ד מוצעת. אמנם מבחינת שירות לציבור מוצע שטח עבור תחנת משטרה, אולם שטח זה עונה על צורך כלל עירוני ורובעי ולא על צורך של תושבי המתחם והשכונה. לפיכך על פניו, יש להקצות שטח ציבורי בנוי בסך 2,170 מ"ר. עם זאת, בהתחשב בכך שחלק מהשטח הופקע כבר בתכנית המאושרת 71951 לדרך (מגרש 116), הוחלט שיוקצה שטח בהיקף של 50% מתוך השטח הבנוי שאמור להיות מוקצה, כלומר שטח בנוי בגודל 1,085 מ"ר.

בהתאם לכך, יש להקצות שטח ציבורי בנוי בגודל 1,085 מ"ר עבור מינהל חברה וספורט, שישמש לפעילות ספורט כגון מרכז לטניס שולחן, מרכז לאמנויות לחימה, מרכז לשחמט וכד'. לצורך שילוב שטח זה יש לקבוע גובה תקרה של 6 מ' לפחות ושטח סטרילי ללא עמודים ככל הניתן.

בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור ומינהל חברה, תרבות וספורט. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם.

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.

השטחים הציבוריים בקרקע ובהפרשות מבונות יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.

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".

אין בתכנית המוצעת כל התייחסות לשצ"פים על הקרקע או על הגגות של קומות המסד. תכנית האב מתייחסת לנושא זה, בטבלה 4.1 סעיף ה' 16, שם מצוין כי גגות המסד יתוכננו כגגות פעילים ששטחם יתחלק בין שימושי המגורים ומבני הציבור, ובין השאר מומלץ שיתוכננו בהם פתרונות לבתי גידול לעצים וצמחיה, כגגות ירוקים ו/או חומים, אשר יתרמו למיתון אפקט "אי החום העירוני", ובהתאם לכך מומלץ כי 30%-40% משטחם יהיה מכוסה צמחיה. יש לנסח סעיף בעניין זה בהוראות התכנית.

התכנית מציעה שטח ציבורי בנוי למשטרה, אם כי לא מצוין מה השטח הבנוי המוצע לשימוש זה. בפרוגרמה הכלולה במסמכי התכנית מצוין שהשטח הבנוי הנדרש עבור תחנת משטרת מוריה הוא 5,500 מ"ר. יש לעגן זאת במסמכי התכנית.

בינוי ואדריכלות :

על הבינוי להיצמד לקו בניין 0 בחזיתות הפונות לרחוב האומן ופייר קניג בהתאם לתוכנית האב, על החזית להיות רציפה בהתאם למפורט בתוכנית האב.

בניין a (המסד והמגדל) נסוג מחזית רחוב האומן. יש לתכנן חזית פעילה המשכית ורציפה לרחוב, כאשר תוצע נסיגה של 4 מ' מחזית הרחוב עבור מגדל המגורים.

תנאי להפקדת התוכנית תהא השלמת שני חתכי אורך מלאים לרבות הקשר על רחוב התעשייה והכניסה המתוכננת לבית הספר.

מדרום מערב לרחבה המתוכננת (צומת פייר קניג/האומן) נותר שטח לא מפותח. יש לבחון הוספת שטח מסחרי אשר למעשה יחבר בין שתי המאסות ויציע דופן משלימה לכיכר. בנוסף, יש לבחון מעבר רגלי/ממוכן ממפלס הרחבה אל מפלס כביש השירות האחורי.

תשתיות ופיתוח :

יש להבטיח שהכניסות למבנה יהיו מפולסות יחד עם המדרכה הקיימת ברחוב כל שיאפשרו מעבר רציף והמשכי.

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התוכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית.

יש לקבוע הוראות בתקנון לעניין פיתוח, שתילת צמחייה ונטיעת עצים בתחום המגורים באופן שיבטיח עומק לנטיעה ואזורים מגוננים איכותיים, יש להוסיף בהוראות תנאי להיתר הצגת תוכנית פיתוח מפורטת, מתואמת ומאושרת ע"י אדריכל העיר ושפ"ע.

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, יש לתקן את סעיף 6.3.1 בהוראות התוכנית לעניין אשפה ואצירתה.

לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע

יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

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

יש להטמיע בהוראות התוכנית סעיפים בנושא שילוט ואישורם ע"י אדריכל העיר.

יש להטמיע סעיפים בדבר תיאום עיצוב אדריכלי, חומרי חיפוי ופיתוח עם מהנדס העיר או מטעמו.

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.

אין למקם שילוט תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום עם מהנדס העיר או מטעמו.

איכות סביבה :

בסמוך לתחום התכנית ממזרח, בחלקה 30 בגוש 30129 קיימת תחנת דלק. לפי תמ"א 18 יש לשמור על מרחק מינימלי של 36 מ' בין התחנה לשימושי מגורים ו-72 מ' בינה לבין שימוש ציבורי קולט קהל. לאור זאת, ולפי המסומן בתשריט המוצע, לא יהיה ניתן להפעיל את בית הספר והשימושים הציבוריים הנוספים בתאי שטח 301 ו-101 עד אשר תפונה תחנת הדלק הנ"ל (כמוזכר גם בסעיף 6.4.2 בהוראות התכנית). יש לקחת זאת בחשבון ולהתייחס לכך בעניין השלבויות. יש לבחון האם וכיצד ניתן לקבוע התנייה למתן היתר לשטחי המגורים בתא שטח 101.

לאור חשש לזיהום קרקע יש להשלים כתנאי להפקדה סקר היסטורי ותכנית דיגומים.

המחלקה לא מקבלת את האמירה הכללית שאינה מתוקפת ומציגה באופן חד משמעי את הקרינה החזויה. יש להשלים את הנושא ולהגיש דוח סקר/חיזוי קרינה ממקורות משטרתיים לבדיקה ואישור המחלקה.

היתר הבנייה למשטרה יינתן בהתאם להיתר הקמת מקור קרינה מטעם המשרד להגנת הסביבה.

רוחות- על פי בדיקת המסמך עולה כי קיימת חריגה מהקריטריון לנוחות מכאנית במפלס הולכי הרגל ברוב שטחי התכנית : במעברים בין המבנים- היכן שמתוכננות, בין היתר, חזיתות מסחריות, בצפון התכנית ובדרום התכנית.

על כן, על התכנית להציג אמצעים למיתון הרוח

הבדיקה לא בוצעה על גבי הגגות המרקמים שאמורים להיות בעלי שימוש ושהות של

בני אדם. יש להשלים את הבדיקה.

לתכנית הוכן תשריט ניקוז המציג את שטחי האיגום בשטח התכנית.

בהתאם להנחיות תמ"א 1/8 התכנית נדרשת (בנוסף לתשריט) בהכנת נספח ניהול מי נגר. יש לשים לב כי אזור התעשייה תלפיות הכולל את התכנית המוצעת מסומן כבעל רגישות להחדרת מי נגר עילי ובמידה ורוצים לבצע החדרה, נדרשת התייעצות עם רשות המים.

לתכנית הוגש סקר היסטורי הכולל תכנית דיגום. הסקר אושר על ידי המשרד להגנת הסביבה

הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית

המחלקה מבקשת להטמיע את ההנחיות הסביבתיות להיתר המופיעות בנספח הסביבתי בעמודים 93-101.

יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה סקר שימושים שיוכן בהתאם להנחיית המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא ויאושר על ידה. יש לבחון כבר בשלב ההיתר (כשהתניה לפינוי תהייה לקראת טופס אכלוס) את נושא פינוי המטרדים.

יש לקבוע כי היתר הבנייה לתא שטח 201 למשטרה יינתן בהתאם להיתר הקמת מקור קרינה מטעם המשרד להגנת הסביבה.

יש לקבוע כי תנאי להיתר יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לעניין בדיקות סקר קרקע.

תעסוקה כהגדרתה יכולה לכלול חומרים מסוכנים ועל מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים לתעסוקה, 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. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדל בתכנית בתא שטח 101 יחויב בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן בנייה ירוקה, מבנה המשטרה בתא שטח 201 יחויב בעמידה של 3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה ומבנה הציבור בתא שטח 301 יחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבני המגורים וה+

משרדים, יהיה b. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית הציבוריים והמרקמים יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.

האמצעים למיתון הרוח יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.

יש לקבוע כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.

בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע בהוראות התכנית הנחיות עבור מימוש ייצור אנרגיה בשיעור שייקבע ובהתאם להנחיות המחלקה,

השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

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

המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית, כי על מנת למנוע מטרדי רעש, ריחות וכו', המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית הדרישה להקצות בחניון המוצע בתכנית, שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכניות, אצירת אשפה, מחזור וכו' ולקבוע כך בהוראות התכנית.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/הריסה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות לסקר שימושים, להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.

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

סיכום

בהתאם לתכנית האב ועל פי סקירת השימושים המטרידים במסמך הסביבתי, יש להיערך כתנאי להיתר בניה ליצירת מתווה מול העסקים לפינוי השימושים המטרידים, למיגון או להסבת השימוש המטריד לשימוש העומד במרחק הנדרש.

יש להשלים את בדיקת הנושאים הבאים :

סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה

מסמך ניהול נגר

הגשת סקר קרינה

בחינה חוזרת של הרעש

בדיקת מטרדי רוחות על הגגות המרקמים

תנועה וחנייה

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

יש להסיר את הסעיף לעניין הבלטת קומת חנייה תת קרקעית בשל דירוג טופוגרפי, לא תותר חנייה מעל מפלס הקרקע.

בהינתן ויחלט על הקמתה של תחנת משטרה, יש להקצות עבודה מקומות חנייה מבצעיים בתת הקרקע או במקום סמוי מן העין כדי למנוע רעש ופגיעה בחזות המתחם. בכל מקרה אין לאפשר הקמת גדרות ומתקנים ביטחוניים למיניהם.

יש לוודא את תפקוד הכביש הפנימי שאמור לשרת גם את מגרש הדרום- מערבי – ת.ש 401.

יש לבחון מעגל תנועה עם רדיוס 2.0 מ' בכביש הפנימי מבחינת תקינות לפניית פרסה למשאיות שירות וגישה מוטורית למבנה משטרת ישראל בת.ש 201.

נדרשת התייחסות לגישה לתח"צ מהמתחם : מדרכות, מעברים, שבילי אופניים

מבני חינוך : יש לסמן כניסות לבית הספר ולגני ילדים. יש לתכנן מפרצי הורדה/העלאה עפ"י התקן בסמוך לכניסות למבני חינוך. כמו כן נדרשת התייחסות לדרכי הגעה לבי"ס מבחינת תנועתיות רכבים.

יש לתכנן מדרכות רחבות והמשכיות סביב כל המתחם ברוחב של לפחות 3.5 מ'.

יש לסמן ולהשלים בנספח התנועה סימונים מקובלים כגון : זכויות דרך, מדרכות, מיסעות, מפלסים ושימושים בכל מבנה.

יש לעדכן את נספח התנועה ואת חתכי הרחוב שיתאימו לתכנון המוצע ולמופיע בתוכנית האב תלפיות לעניין חתכי רחוב ויחסים בין קווי בניין, ארקדות, קירוי, ונסיגות.

כללי :

יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמה על חלק מתחום התכנית לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה ולהטמיע את הסעיפים כמפורט להלן בהערות הטכניות.

יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לתכנית : לפיו התכנית תיפקע במידה ולא יתחילו את הבנייה בתוך 7 שנים מיום אישור התכנית.

לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

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

תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

יש לקבוע תנאי לטופס אכלוס ביצוע בפועל של ההפרשות המבונות לצרכי ציבור וכן פיתוח הדרכים.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל שטחי המסחר, תהא כניסה נגישה.

לאורכם של הרחובות בית היוצר ופייר קינג, תהא מדרכה רציפה.

יש להציע פתרון לציר הליכה נגיש, המקשר בין הרחובות האומן ובית היוצר.

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

יש להוסיף תוכנית נוף מפורטת לתוכנית ולהתאים את חתכי הרחוב המתוכננים למתבקש בתוכנית האב תלפיות.

יש להוסיף לנספח הבינוי התייחסות עקרונית לאצירת אשפה, כניסת ספקים, חצר משק, תכנונם והופעתם המזערית של תשתיות תת קרקעיות כמו חדרי השנאה וגנרטורים.

תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: בקרת תכנון פיזי, כבאות והצלה, איכות סביבה, מבני ציבור, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע מדרכות וכבישים, שפ"ע עצים וגננות, עידכון בהתאם לחו"ד מידע.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי העניין בחלקות בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית.

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

נראה שחישוב השטחים לא נכון יש סטייה של כ-1000 מ"ר בשטח התוכנית לבין שטח החלקה קו כחול זהה לגבול החלקה.

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמה על חלק מתחום התכנית 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, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. - יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה (תאי שטח 101 ו-202)

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!

רישום :

- יש להעביר את הערה "תא שטח 201 יירשם על שם מדינת ישראל" בס' 6.3.2 תחת פרק זה.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית החלטת הועדה היתה **להפקיד את התכנית**

מדובר על תכנית שמוגשת על ידי רמ"י ובטעות נכתב בהחלטה שיש להגיש כתב שיפוי.

בתכניות שמקודמות על ידי המדינה לא מבקשים כתב שיפוי.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

3. מכיוון שהתכנית מוגשת על ידי המדינה יבוטל סעיף בהחלטה לעניין של הגשת כתב שיפוי.
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1283738
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	כץ שלמה
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	הרב בנימין צביאלי 18, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
	141	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת קומה ותוספת של 11 יח"ד ע"י פיצול דירות, והרחבת יח"ד, ברח' בנימין צביאלי 18-28.

- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
בקומת קרקע (מפלס -0.00), בקומה א' (במפלס $+3.50$), בקומה ב' (מפלס $+6.24$) וקומה ג' (במפלס $+9.24$) פיצול והרחבת יח"ד, והמשך חדר המדרגות, הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- תוספת קומה ד' (מפלס $+12.48$) להרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
- הגבהת גג רעפים ב- 2.35 מטר, ושימוש בחלל גג רעפים ויציאה למרפסת גג, בהתאם לנספח הבינוי.
- תוספת מחסנים וחניה בקומת מרתף (מפלס -2.64). תוספת מחסנים בקומת קרקע (מפלס -0.00 +) ובקומה א' (מפלס $+3.50$) בהתאם לנספח הבינוי.
- הגדלת מספר יח"ד מ- 12 יח"ד ל- 23 יח"ד.
- הגדלת מספר הקומות מ- 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים, ל- 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים, ושימוש בחלל גג רעפים.
- הגדלת שטחי הבניה ל- 3,822.66 מ"ר כוללים. מתוכם: 2,282.68 מ"ר שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 1,539.98 מ"ר שטחי שירות (1,090.31 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 449.67 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 416.04 מ"ר שטחי מרפסות.
- שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין הריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

קביעת שלביות ביצוע לשם הקמת תוספות הבניה כאמור.

החלטות קודמות

תאריך דיון

החלטה

09/10/2024

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

בהתאם לבקשת מגיש התכנית הקומה האחרונה תהיה בגובה של 2.84 .

עפ"י תכנית מתאר 2000, שטח התכנית מוגדר כאזור עירוני ללא ציפוף. מאחר ומדובר באזור בינוי חדש ועפ"י מגמות התכנון בנוגע לציפוף העיר, ניתן לאפשר תוספת יח"ד והרחבות דיוור במסגרת התכנית, בתנאי מתן פתרון חניה בתחום המגרש.

יש לציין מספר מחסן ושטח המחסן במ"ר ע"ג התכניות. שטח מחסנים יהיה ועד 20 מ"ר. שטחי הבניה עבור מחסנים יוצעו מכוח סעיף 15.

מוצעת תוספת מחסנים בחפירה מתחת למבנה הקיים. תנאי להיתר לכל תוספת מחסן יהיה אישור מהנדס לחפירה מתחת למבנה הקיים.

יש לתקן את שלביות הביצוע המוצעת בתכנית באופן הבא : תוספת הבניה בקומות המחסנים תהיה בנפרד לכל עמודה , תוספת הקומה החדשה – קומה ד' יהיו בהינף אחד לכל עמודה וללא תלות בשאר הבניה. פיצול יח"ד יתאפשר לכל יח"ד בנפרד ויהיה ללא תלות בשאר הבניה.

סגירת מרפסות גג קיימות תהיה ללא תלות ביתר העמודה. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.

מיקום המחסנים יתואם על מחלקת התכנון.

יש לסמן בתשריט ובנספח הבינוי בצורה גרפית ומילולית את עבירות הבניה הקיימות במבנה, ולהוסיף הוראות על כך בהוראות התכנית. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה הקיימות של מגיש הבקשה להיתר.

יש להציג את המערכות והמתקנים המשותפים בקומת גג הרעפים בנספח הבינוי, והגישה אליהם, בתיאום מחלקת התכנון. יש להוסיף בהוראות התכנית כי תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים לקומת הגג.

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.

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

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

הערה :

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

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

הערות טכניות

תקנון :

סעיף 1.4 – יש להוסיף לפי אלו סעיפים בחוק התכנון והבנייה התכנית בסמכות מקומית.

סעיף 1.5.7 – יש להשמיט ציון תכנית ומגרש.

סעיף 1.7 – להשלים נתונים. נספחי הבינוי יהיו מנחים כשחלק מהנתונים מחייבים.

סעיף 4.1.2ב' חניה – להוסיף שהחניה תהיה בתחום המגרש בלבד.

סעיף 4.1.2ד' הוראות כלליות – להוסיף כי תישמר גישה חופשית אל הגג לכל הדיירים בבניין.

סעיף 5 – יש לתקן את סה"כ השטחים הכוללים. יש להוסיף קומה מתחת לכניסה הקובעת.

סעיף 6.2.1 – יש להוסיף הוראות להריסת עבירות בניה.

תשריט :

יש להוסיף מידות מגבול התכנית.

יש להוסיף סימון הריסת עבירות בניה.

נספח בינוי :

יש למספר את המחסנים ולציין שטח כל מחסן במ"ר.

יש להוסיף מפלס אבסולוטי בתכניות ובחתיכים.

להשמיט טבלת שטחי בניה לפי יח"ד. וחישוב שטחים רובוטי.

יש להציג פיתוח / מפלסי קרקע בתכנית קומה ב', ביציאה המוצעת בחזית הדרומית של המבנים.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים .

המתכנתת ביקשה לערוך מספר שינויים בבינוי על פי הפירוט הבא:

1. בבניין 20 ו 28 החלפנו בין הבינוי המוצע למרפסת (במראה). והמרפסות בקומה מעל בהתאמה.
2. בבניין 28 הצענו את הקומה החדשה כח"ד חדשה (במקום הפיצול בקומות 1-2) ומדרגות חיבור חיצוניות לקומה למטה.
3. בכל הבניינים הצענו חלונות בקומת גג החדשה בקיר במקום בגג רעפים.

התיקונים מקובלים.

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:

5. יערכו בתכנית השינויים הבאים בתיאום עם מחלקת התכנון :
א. בבניין 20 ו 28 החלפנו בין הבינוי המוצע למרפסת (במראה). והמרפסות בקומה מעל בהתאמה.
- ב. בבניין 28 הצענו את הקומה החדשה כח"ד חדשה (במקום הפיצול בקומות 1-2) ומדרגות חיבור חיצוניות לקומה למטה.
- ג. בכל הבניינים הצענו חלונות בקומת גג החדשה בקיר במקום בגג רעפים.
6. יתור הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1324912
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ
עורך התכנית:	כהן רוני
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	18/04/2024
כתובת	בית הדפוס , אזור תעשייה גבעת שאול רחוב בית הדפוס 29, אזור תעשייה גבעת שאול, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30262	168	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5____ תשריט 2

תוכנית להריסה מבני תעשייה ומסחר קיימים והקמת בינוי למסחר ותעסוקה 1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור תעשייה לאזור מסחר ותעסוקה. 2. קביעת שטחי בניה למסחר ותעסוקה על סך 112,045 מ"ר מתוכם שטחי בניה כוללים של - 72,045 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-40,000 מ"ר מתחת 3. קביעת קומות ל- 25 קומות מעל הכניסה הקובעת 4. קביעת הוראות בינוי 5. קביעת שימושים

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מסחר ותעסוקה		14,403	100	500% בניה לא כולל שטחי שרות בתת"ק
סה"כ		14,403	100	72,045
תיאור המצב הקיים				
בתחום החלקה בדופן לרחוב בית הדפוס מבנה תעשייה בבניה קלה המשמש לסופרמרקט ובדופן הפנימית של החלקה לכיוון דרום מבנה של 3 קומות מעל קומה גבוהה המשמשת למוסכים שאר השטח הפנוי מבינוי משמש לחניה עם שני כניסות מרח' בית הדפוס מצידו החלקה. בצמוד לגבול החלקה מדרום – מערב מספר מבנים				

ארעיים לא בהיתר עם דרך גישה לרכבים מהחלק הדרום מזרחי של החלקה.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
• תוכנית 4718 משנת 1999 יעדה את המגרש לתעשייה			
היתרים: מספר היתרים לבינוי במקום			
עבירות בניה: מספר תיקי פיקוח במקום בהליכים שונים			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור תעשייה ו. התייחסות לתכנית הבניה- אזור לא למגורים ז. תכנית שכונתית- תוכנית אב אזור תעשייה גבעת שאול אזור B אזור תעסוקה ותעשייה לשימושים משרדים, תעסוקה, תעשייה עתירת ידע , מלאכה קלה ותעשייה זעירה. הוראות בינוי : 500% בניה, בתכנית של 60%, 15 קומות מעל 4 קומות מסד ח. תקן חנייה עירוני- במרחק אווירי של 230 מ"ר מקו רק"ל			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		אזור רגיש להחדרת מי נגר עילי	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן	לא	נדרשת הפרשה מבונה של 4000 מ"ר לצורכי תרבות
עתודות / אחר	לא		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
צוות בקרת תכנון פיזי		לא התקבל	
חברת הגיחון מח' המים		לא התקבל	

לא התקבל	חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
1. כללי 2. התכנית מבקשת לפנות מבנה קיים המשמש כסופרמרקט אושר-עד, ולבנות מס' מבנים בגובה של עד 25 קומות על גבי קומות מסד עבור מסחר ותעסוקה. 3. הערות המחלקה מתייחסות למונה הדפסה 5 של ההוראות ולמונה תדפיס תשריט 2. 4. הערות המחלקה לתכנית 5. התכנית החלה באזור התעשייה גבעת שאול, תואמת את שימושי תכנית האב בפוליון אזור b שבו מתאפשרת בנוסף לשימושים הפרשה ציבורית בנויה. על פי בקשת מינהל תרבות ובתיאום עם המחלקה, ההפרשה המוצעת תשמש עבור סדנאות עבודה ליוצרים צעירים ולא תכלול שימושים עבור מוסדות חינוך. 6. מניתוח מרחקי ההפרדה בין התכנית המוצעת המאפשרת שימוש בחומרים מסוכנים לתכנית נוספת המקודמת במקביל- 1212976 המאפשרת שילוב של רצפטורים ציבוריים, עולה כי המרחקים בינם אינם עומדים במרחקי ההפרדה של 50 מטר מגורמי סיכון אפשריים. אך המרחק בין גבול המגרש הדרומי הנוכחי לתכנית ולתכניות נוספות המבקשות לשלב שימושים ציבוריים ואשר מבוססות על תכנית האב המאפשרת באזור a (מצפון לתכנית) עומד במרחקי ההפרדה של 50 מ'. תוצאות ניתוח זה, אינן מטילות על התכניות מגבלות ומאפשרות לכל אחת מהן לממש את ייעודה בהתאם לתכנית האב. 7. על כן, מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית למקם את השימושים של החומרים המסוכנים והגזים המבוקשים, בדרום התכנית המוצעת על מנת להתרחק עד כמה שניתן ממקורות ציבוריים וכדי לא להטיל מגבלות. 8. תנאים להפקדת התכנית 9. כיון שהתכנית חלה באזור תעשייה המסומן בפוליון דרישה לבדיקות קרקע, יש לתאם תנאים וסקרים מול המשרד להגנת הסביבה. 10. יש להשלים במסמך הסביבתי בדיקת רוחות בקומות המסד כמפורט בסעיף 4.1.2 11. יש להציג נספח נופי המציג את קו המגע והממשק עם יער ירושלים 12. יש להגיש לבדיקה ואישור נספח ניהול מי נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1/8, יש להדגיש את מניעת הזרימה החופשית אל היער למניעת התחתרות ופגיעה. 13. התקבל מסמך סביבתי מאת תו"פ סביבה. להלן עיקרי הממצאים וההערות: 14. מיקרו-אקלים רוחות 15. על פי בדיקת המסמך קיימת הגברת רוחות 'לא נוחות' בצפון התכנית ויש להטמיע בהוראות התכנית הנחיות להטמעת אמצעים למיתון רוח. 16. המסמך לא בחן את השפעת הרוחות על קומות המסד המשמשות לשהייה וני אדם משתמשים בהם. יש להשלים בחינה זו כתנאי להפקדת התכנית. 17. מיקרו-אקלים הצללות 18. לתכנית השפעה מועטה על סביבתה ומתקיימת עמידה בקריטריון. 19. רעש	המחלקה לאיכות הסביבה

20. ההשפעה המשמעותית של התכנית תהייה מהמערכות המכאניות ומשימוש אפשרי של אולמות אירועים במבנה ויש להגביל את הרעש בהתאם לתקנות. ההגבלה תסייע גם מניעת רעש כלפי יער ירושלים הנמצא מדום לתכנית.
21. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית
22. יש להטמיע את כל ההנחיות המופיעות בפרק ה' במסמך הסביבתי
23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3-4 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
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 וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
26. כיוון שהתכנית לא מרוחקת מציר רק"ל (כ-200 מ'), מבקשת המחלקה לקבוע בהוראות התכנית כי תקן החנייה יפחת עד למינימום ההכרחי.
27. בכל בקשה למתן היתר בנייה למבנה רב תכליתי או בניין מעטפת בלבד ואין יודעים את זהות מאכלסי המבנה, יוצגו ויוטמעו בהיתר כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים לאכלוס מפעל תעשייתי/מעבדות לרבות מערכות אוורור ומינדוף, מיקום מתקן קדם לטיפול בשפכים, מיקום שוחות דגימה, חדרי פסולת נפרדים (סניטארית ומסוכנת), חדר מחזור, אמצעים למניעת רעש ועוד. בכל בניין רב תכליתי, יגיש בעל הבקשה להיתר התחייבות לעירייה, כשתנאי מקדמי למפעל יהיה עמידה בתנאים המפורטים בסעיף זה
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. תתוכנן חצר פנימית ו/או שטח ייעודי בחניון התפעולי של המבנה, אשר ישמש לשימושים תומכים בפעילות המבנה, מערכות מיזוג ואוורור כגון הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מיחזור וכד'.
30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
31. יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר וריחות אל גג המבנה והתקנת פילטרים במידת הצורך.
32. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור.
33. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. יש להימנע מכול חריגה של כלי רכב מעבר לגבול התכנית, ואין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר.
34. להטמיע הוראה לגבי תאורה הגובלת בשטחי שימור וחיץ מדרום לתכנית לכיוון היער - נדרש כי תאורת השבילים, הכבישים והשצ"פ תהיה ממוקדת לאזורים הנדרשים ולא תאיר את השטחים הטבעיים – תאורת full cutoff. צמצום עד מינימום אפשרי של זליגת האור מהמרחב העירוני הבנוי לשטחים הפתוחים על ידי תכנון קפדני, שימוש בתאורה מתוקננת למניעת זליגת אור, שימוש בספקטרומים המומלצים, שימוש באמצעי מיסוך. יש להציג למחלקת קיימות תכנית תאורה והדמיות עם עוצמת ופיזור התאורה.
35. לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון או הרשאה יהיה הגשת תכנית שיקום השטח לאחר תום העבודות. התכנית תכלול שימוש במיני צומח מקומי

	ושילוב גיאופיטים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר. התכנית תוגש לאישור המחלקה לתכנון פיתוח בר קיימא. 36. בדרום התכנית בסמיכות ליער אין למקם שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מפגעי רעש כגון: גני ארועים, אמפיתאטרון פתוח להופעות, מערכות קול וכריזה ואזורי מופעים ואירועים המוניים.
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור תעשייה שנקבע בתכנית 4718 למסחר ותעסוקה. התכנית חלה על חלקה 168 בגוש 30262, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 168 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1036/1991 הרשומה מתאריך 17.11.1993. - בחלקות 184-187,200 הגובלות דרומית ומזרחית לחלקה 168 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 610/2003 הרשומה מתאריך 15.12.2005. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים הנ"ל. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 5 מונה תדפיס תשריט 2

בית הדפוס 29 בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30262/168 רישום בית משותף, קיימת זיקת מעבר רגלי בדרך ששטחה 73.7 מ"ר. הערות הנכסים הפרשות מבונות, בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות התכנון, תירשמנה ע"ש העיריה במסגרת רישום הבית המשותף.	
2. מצב סטטוטורי: תכנית בת/4718 ותכנית המתאר לירושלים מס' 62 - מצב מאושר: ע"פ תכנית בת/4718 המגרש מיועד ל-"אזור תעשייה" - מצב קיים: בחלק הצפוני של המגרש נמצא האנגר גדול שמשמש כסופרמרקט של הרשת 'אושר עד'. מדרום אליו קיים מבנה בטון בן 4 קומות שמשמש בעיקר חנייה, וממזרח אליו קיימים מוסכים. סך שטחי הבנייה המרביים הקיימים במגרש הם כ-6,000 מ"ר. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע מ-"אזור תעשייה" ל-"מסחר ותעסוקה" ומציעה הריסה של כלל המבנים הקיימים במגרש ובמקומם יוקמו 4 בניינים חדשים. התכנית כוללת בנייה מרקמית וגבוהה עם 3 בניינים בני 8-14 קומות ומגדל אחד בן 25 קומות מעל הכניסה הקובעת. 4 הבניינים מחוברים אחד לשני ע"י 2-3 קומות מסד מתחת לכניסה הקובעת, מוצעות 5 קומות כאשר 2 מהן נמצאות מעל הקרקע מכיוון דרום והשאר משמשות כחנייה תת קרקעית. בסה"כ התכנית מציעה 88,045 מ"ר שטחי בנייה מרביים (72,045 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ועוד 16,000 מ"ר מתחת) שהם כ-82,000 מ"ר מעבר למצב הקיים. - שינוי ייעוד קרקע מ-"אזור תעשייה" ל-"מסחר ותעסוקה" - תוספת של כ-82,000 מ"ר שטחי בנייה כוללים למצב הקיים - קביעת מספר הקומות המרבי ל-25 קומות מעל הכניסה הקובעת - הריסת כלל המבנים הקיימים בשטח 4. הערכת התכנית: בתכנית אב לאזור התעשייה גבעת שאול, האזור מחולק ל-4 אזורים כאשר לכל אחד קיימת מדיניות שונה לגבי אחוזי הבנייה ומספר הקומות המותר. תכנית מס' 1324912 נמצאת באזור b שקובע שאחוזי הבנייה המותרים הם 500%. בנוסף, תכנית האב קובעת שמספר קומות המותר לקומות מסד הוא בין 3-4 קומות, ובסה"כ 15-18 קומות מעל הכניסה הקובעת. 5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: - לאור נתוני התכנית יש להקצות שטח ציבורי בנוי בגודל של 4,000 מ"ר לצורכי תרבות כגון סדנאות מלאכה, חללי אחסנה עירוניים לאגף אומניות, ספריית חומרים וכיו"ב. - יש למקם את ההפרשה הציבוריות בקומות מסד או לחילופין בכמה קומות נמוכות	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

צמודות במבנים המרקמיים עם נגישות ביניהן. ככל הניתן, על ההפרשה הציבורית להיות בתשתיות נפרדות משימושי המסחר והתעסוקה. - יש לסמן כיכר ציבורית כזיקת הנאה בחלק הצפון-מזרחי של התכנית על רחוב בית הדפוס בגודל של 1 דונם. - יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של מינהל תרבות חברה וספורט. פרוגרמה מפורטת לשטח הציבורי תינתן במסגרת התיאומים בעת מתן היתר בנייה. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - נציין כי ייתכן וחווות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התחדשות אזור תעשייה גבעת שאול	הגדלת היצע שטחי תעסוקה	מוצע מסחר ללא תעשייה זעירה ומלאכה בניגוד לתוכנית האב
כלכלת היישוב/ הרשות:	חזית מסחרית לרחוב	אין הפרשה ציבורית כנדרש
השפעות חברתיות:	התוכנית לא מגדילה רוחב מדרכה	
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- על מנת לאפשר גמישות תכנונית לתוכנית בשלב ההיתרים יש לבטל סימון זכות מעבר לרכב בתוכנית המוצעת. בשלב ההיתר תתוכנן גישה לרכב כחלק מתוכנית פיתוח בתחום החלקה במידת הצורך. יצוין לעניין זה כי תכנית 1060995 להרחבת אזור התעסוקה (גבעת שאול ד') מאפשרת מעבר רכב מהרחוב החדש המוצע בה אל שטח תכנית זו, כך שתתכן כניסה יעילה יותר מהשטח הנמוך.
- על מנת לאפשר קישוריות לא מוטורית בין הרחבת גבעת שאול (תכנית 1060995) לבין האזור הותיק והרכבת הקלה, יש להציע מעבר ציבורי או אמצעים מכניים לגישור על הטופוגרפיה.
- יש לתאם מפלסי התוכנית המוצעת לתוכנית המצרנית 1060995 תוך דירוג קרקע והגבלת גובה

קירות תמך ל-3 מ'

4. התוכנית קובעת יעוד מסחר ותעסוקה עם שטחי בניה כוללים, יש לפרט שטחי מסחר המבוקשים. לאור העובדה שמתוכננים שטחי מסחר נרחבים לאורך ציר רק"ל הסמוך במטרה להפכו לשדרה עירונית עם אינטסיביות גבוהה, ניתן להציע שטחי מסחר מצומצמים. כ-10000 מ"ר כולל הסופר מתחת למפלס הכניסה.
5. יש לקבוע בתוכנית הפרשות שטח ציבורי בנוי בגודל של 4,000 מ"ר לצרכי רווחה, קהילה, חברה, ותרבות, כגון מרכז הכשרה תעסוקתית או מרכז ספורט וכיו"ב. בתיאום עם מדיניות תכנון תנאי לתעודת גמר יהיה כי השטח ייוחד לרשות המקומית במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור
6. הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין
7. יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים
8. יש לקבוע שימושים בהתאם לתכנית האב ולבטל שימוש אולמות אירועים ואולמות תצוגה
9. התכנית מציגה חתך רחוב עם מדרכות של 1.3-3 מ' (כולל רצועת גיבון). יש להרחיב את זכות הדרך כך שיתאפשר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ' לרחוב בית הדפוס. ההרחבה תהיה ביעוד דרך ותופרש משטח המגרש הסחיר.
10. התוכנית מציעה חזית מסחרית בקו 0 לכיוון רחוב בית הדפוס בחריגה מתוכנית אב שאינה מסמנת בחלק זה של הרחוב מסחר לרחוב וקובעת קו בנין קדמי של 5 מ'. מאחר ונדרש להפריש שטח עבור שבילים והרחבת דרך, ניתן להותיר את קווי הבנין כמוצע ובכפוף לנדרש לעיל.
11. יש לבטל את סימון החזית המסחרית ולהותיר גמישות בשימושים שיפנו לרחוב: תעסוקה, מסחר או מבני ציבור. בכל מקרה יש להפנות לרחוב חזית פעילה.
12. יש לצמצם מס קומות ל-15 קומות מעל 3 קומות מסד סה"כ 18 קומות לפי מדיניות תכנית האב למתחם זה.
13. יש לקבוע בהוראות התוכנית מרחק מינימלי בין המבנים התמימים ל-15 מ'.
14. התוכנית קובעת קו בנין תת"ק 0, יש לקבוע קו בנין מינימלי של 3 מ' לכיוון רחוב בית הדפוס על מנת לאפשר נטיעת עצים בוגרים לאורך גבול החלקה וכן לטובת חלחול מי נגר.
15. יש לקבוע כי הבינוי יהיה מלווה רחוב וכניסות למבנים יהיו במפלסי הרחוב הסמוך, תותר סטיה עד 0.5 מ'
16. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס

הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.

17. לא יותרו גדרות לשטחים ציבוריים.

18. למרות שהתוכנית אינה בתחום תח"צ עקב מיקומה בקו אווירי של 230 מ' בלבד מציר רק"ל ברחוב כנפי נשרים, יש לקבוע תקן חניה מופחת.

19. יקבע בהוראות התכנית כי תתאפשר הסבת או קביעת שטחי בניה בקומת החניה העליונה עבור שימושים תומכי יוממות בתחבורה פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופניים, מעבר לאחוזי הבניה המירביים. כמו כן תקבע האפשרות להסיע את האופניים במסוע מן החניון אל מפלס הרחוב, ובמסועי המעברים הציבוריים ככל שידרש בשלב ההיתר.

20. יש לעדכן מסמך סביבתי ולהטמיע הוראות לתוכנית בהתאם לחוו"ד של המחלקה לאיכות הסביבה לעניין השפעת רוחות על קומות המסד, אמצעים למיתון רוח, הגבלת רעש.

21. בהתאם לחוו"ד איכות הסביבה יקבע בהוראות התכנית כי השימושים של החומרים המסוכנים והגזים המבוקשים ימוקמו בדרום שטח התכנית על מנת להתרחק עד כמה שניתן ממקורות ציבוריים וכדי לא להטיל מגבלות.

22. יש להטמיע את ההנחיות מפרק ה' של המסמך הסביבתי

23. כיוון שהתכנית חלה באזור תעשייה המסומן בפולגון דרישה לבדיקות קרקע, יש לתאם תנאים וסקרים מול המשרד להגנת הסביבה.

24. יש להגיש לבדיקה ואישור נספח ניהול מי נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1/8, יש להדגיש את מניעת הזרימה החופשית אל היער למניעת התחתרות.

25. יש לקבוע הוראות לבניה ירוקה דירוג 4 כוכבים ודירוג אנרגטי מזערי B.

26. כל הגגות יהיו גגות מועילים (גגות חיים/ירוקים/כחולים) בהתאם להנחיות מח' איכו"ס.

27. יש לקבל חוות דעת למניעת מטרדים מהמסחר. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

28. 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.

29. 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.

בנוסף יבחנו המטרים והטיפול בהם כתוצאה מהשימושים המבוקשים, תבחנה מערכות האוויר, פליטות, זיהום אור.

30.

31. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, אגף שפ"ע, תוכנית אב לתחבורה, אגף תושייה

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

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

מספר סידורי: 13

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

גוש	חלקה	בשלמות
30059	106	כן

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

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

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור		386.77	100	500%
סה"כ		386.77	100	
תיאור המצב הקיים				
מבנה לשימור בן קומה אחת המשמש כגן ילדים				

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	

לא התקבל	
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	התכנית חלה על חלקה 106 בגוש 30059, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה תצ"ר: - בחלקה 106 קיימת תצ"ר רשומה מס' אליפסה 530/1928. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
	המלצת מחלקת השימור לוועדת שימור מס' 10: לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות: 1. תיק תיעוד – תיק התיעוד שהוגש אינו מספיק ואינו מאפשר להבין את המבנה וסביבתו באופן מספק: - חסרה התייחסות לחזית צפונית וחזית מערבית, הכוללות תוספות מאוחרות ומסתירות את החזיתות המקוריות. נדרשים צילומים ושרטוט מצב מקורי משוער. - אין צילומים של בניינים סמוכים ומעברים, אין התייחסות לגדרות. - אין מספיק צילומי פנים. - לא קיים ניתוח מספק של שלביות בנייה. - אין התייחסות למבנים סמוכים ובמיוחד לכנסיה הרומנית ועוד. בשל כך, קשה להתייחס לאלמנטים רבים בתכנית המוצעת. 2. קווי בניין – אינם מקובלים: - מוצע קו בניין אחורי בקו 0 למתחם הכנסיה הרומנית המוגדרת כמונומנט לשימור. לא ניתן לאשר מהסיבות הבאות: - קו 0 בסמוך לחלקה המוגדרת כמונומנט אינו מקובל ויפגע בו או באלמנטים לשימור השייכים לו בגבול החלקה - גדר, מבנה בצפון-מזרח החלקה, צמחיה או באלמנטים העשויים להיות במיקום זה כגון בורות מים (אין תיעוד כאמור). בתצ"א מ-1918 נראית הגדר בבירור (עוד לפני שהוקמו המבנים) ובתצ"א משנת 1944 נראית הגדר והמבנה הסמוך בקו 0 השייך למתחם הכנסיה הרומנית. - קו 0 אינו אופייני לבנייה בשכונה. המרקם ההיסטורי כולל מבנים במרכז החלקה מוקפים בחצר מכל הצדדים. ב. קו בניין תת קרקעי – מבוקשת חפירה עד קו 0 מדרום ומצפון עבור חצרות אנגליות – לא מקובל מכיוון שלא נותרות חצרות איכותיות במפלס הקרקע המאפשרות גינון ונטיעות. החצרות האנגליות אינן מהוות חצר איכותית ופוגעות באפשרות לייצר גינה במפלס הקרקע, הנדרשת במיוחד לאור העובדה שמדובר במבנה ציבורי. 3. חזיתות לשימור – חזיתות המבנה ראויות לשימור באופן מלא וללא פירוק והרכבה. נציין שאין תיעוד של החזיתות במלואן:

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

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

	השימושים המבוקשים: מבנה ציבור לחינוך, מעונות סטודנטים ובית דיור לקשישים. זכויות הבנייה המבוקשות: 1,935 מ"ר שטחים מרביים. 3. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: • התכנית המוצעת חורגת מגובה הבנייה המקובל באזור. מוצע לצמצם את מספר הקומות בהתאם. • התכנית מציגה בינוי עבור מוסד חינוכי אולם אינה מציעה כל חצר, כפי שנדרש במדריך להקצאת שטחי ציבור. ככל ומדובר בלימודים גבוהים אין מניעה לקדם תכנית בלי שטחי חצרות. יש להתייחס לכך בהוראות התכנית כי תוכל להיות פונקציה אשר לא נדרש עבורה חצרות. • שימור - התכנית חלה על בניין לשימור, לא נמצאה התייחסות של מחלקת השימור. יש לקבל חווד מחלקת השימור. • איכות סביבה - ○ בחלקה 123 שבגוש 30059, קיימת תחנת תדלוק. המרחק בין אי המשאבות הינו כ 25 מטר מהחלקה נשוא הבקשה. בדצמבר 21 אושרה בשטח התחנה תכנית המבטלת את תחנת התדלוק ומאשרת במקום בית מלון. נכון לכתיבת חווד זו, מדובר בתחנת תדלוק פעילה. המרחקים האמורים בתמא/ 18 אינם מאפשרים בינוי של מבני ציבור ברדיוס כ אם יוחלט לאשר תכנית יש להתנות מימושה, בביטול תחנת התדלוק. • ○ יכול ובשלב היתר הבנייה יקום מוסד חינוכי או מוסד עם מטבח מבשל. יש לקבל התייחסות היחידה לאיכות הסביבה באשר להשפעות של מטבח מבשל, מרחב פעיל של סטודנטים ושל תלמידים הישנים בו. • סעיף 4.1.2 ב חניה ציין כי לא תידרש חניה בתחומי המגרש. יש לציין כי החניה תהא בהתאם לתקן החניה החל באותה עת. • ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים ועם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	אין התנגדות לתוכנית המוצעת.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התאמה לחזון העיר		התכנית מציעה חריגה משמעותית ממרחם בינוי נמוך במתחם לשימור.
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:		התכנית מציעה שימושים רבים כגון מבני ציבור, דיור מוגן ומעונות סטודנטים בשטח מאוד קטן
תשתיות ותחבורה:		התכנית אינה מציעה מקומות חניה

מוצע עץ לעקירה לטובת הבינוי		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. פגיעה במדיניות מרקמית – התכנית מוצעת בשכונה לשימור בעלת מרקם בינוי ייחודי נמוך ואינה מאפשרת בניה לגובה. במגרש נשוא התכנית קיים מבנה היסטורי חד קומתי, בהתאם למדיניות ניתן להוסיף 2 קומות מעל הקיים אך מאחר ומדובר בחלקה ביעוד של מבני ציבור ניתן לאפשר תוספת של 3 קומות. התכנית מוסיפה 6.5 קומות מעל המבנה הקיים ובכך חורגת משמעותית מהמדיניות המותרת במתחם לשימור.

2. קווי בניין

א. התכנית מציעה קו בניין אפס ממערב כלפי חלקה ביעוד מוסד אשר כוללת את מבנה הכנסייה הרומנית המוגדר כמונומנט לשימור בעל אופי רגיש. לא ניתן להציע בינוי בקו אפס מהסיבות הבאות:

- קו אפס בסמוך לכנסייה עלול לפגוע באלמנטים לשימור בגבול החלקה כגון: גדר, מבנה בצפון מזרח לחלקה, צמחיה, בור מים שעשוי להיות בקרבה וכו'.
- הכנסייה לא צפויה להתרומם על כן, קיר אטום לכל הגובה יהווה מפגע עירוני.
- קו אפס אינו אופייני לבנייה בשכונה. המרקם ההיסטורי כולל מבנים במרכז החלקה מוקפים בחצר מכל הצדדים.

ב. קו בניין תת קרקעי – מבוקשת חפירה עד קו אפס מדרום ומצפון עבור חצרות אנגליות/פנימיות – לא מקובל מכיוון שלא נותרות חצרות איכותיות במפלס הקרקע המאפשרות גינון ונטיעות. החצרות האנגליות אינן מהוות חצר איכותית ופוגעות באפשרות לייצר גינה במפלס הקרקע, הנדרשת במיוחד לאור העובדה שמדובר במבנה ציבורי.

3. פגיעה במבנה לשימור הקיים – תוספת הקומות מוצעת מעל מבנה לשימור בן קומה אחת. התכנית מציעה שינויים בחזיתות המבנה לשימור ובפנים המבנה.

א. פגיעה בחזיתות המבנה – כל חזיתות המבנה ראויות לשימור באופן מלא לכל גובהן לרבות הפתחים ופרטי הבניין. פירוק והרכבה של הפתחים והאלמנטים השימוריים לא מקובלים.

ב. פגיעה בפנים המבנה - לפי תיק התיעוד נראה שלא נותרו כמעט ערכים היסטוריים בפנים. יחד עם זאת, תיק התיעוד אינו מספיק כדי להתרשם מהמבנה כולו ובכל זאת, נדרשים אלמנטים לשימור בפנים המבנה. נדרש לחקור את הבניין יותר לעומק על מנת ללמוד על אלמנטים שימוריים כגון: ציורים פרטי בניין, ריצופים, טכנולוגיה ועוד.

1. **חוסר התאמה של השימושים המוצעים לגודל החלקה ונתונייה** – התכנית מציעה גמישות שימושים עבור מבנה ציבור לחינוך, מעונות סטודנטים, דיור מוגן. התכנית נמצאת בחלקה פנימית ומאוד קטנה בשטח של כ - 386 מ"ר ללא גישה מוטורית מוסדרת. נתוני המגרש נשוא התכנית אינם יכולים לספק את כל הצרכים הנדרשים עבור השימושים המוצעים.

א. התכנית אינה מציעה חצרות עבור המוסד הציבורי כפי שנדרש במדריך ההקצאות, לא נעשה תיאום מול המחלקה למדיניות תכנון. לא ברור ממסמכי התכנית מה השימוש הציבורי המוצע לצורך בחינת נושא החצרות.

ב. מדובר בחלקה פנימית ללא גישה מוטורית מוסדרת. עבור השימושים המוצעים נדרש היה לבצע תיאום מול אגף תושי"ה ולהציע הסדרה של המעבר הציבורי להולכי רגל לדרך, להציע מקומות חניה אותם לא מציגה התכנית וככל הנראה גם לא יכולה להציג בשל מגבלות גודלה.

ג. התכנית מציגה שטחים עיקריים עבור מוסד ציבורי בתת הקרקע ללא אוורור טבעי איכותי. לכאורה, מוצעות חצרות פנימיות אשר אמורות לספק אוורור טבעי, אך ממסמכי התכנית ניתן ללמוד כי החצרות הנ"ל רובן מקורות.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1127695
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	חדד רואי
עורך התכנית:	לוי אדר' יגאל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	03/04/2024
כתובת	אהליאב 22 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	313	כן
30235	314	כן
30235	315	כן
30235	316	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

- הקמת 3 מבני מגורים עם סה"כ 320 יח"ד ובית ספר.
- שינויי ייעוד הקרקע ממגורים ג', דרך מאושרת, שצ"פ ושפ"פ למגורים, מסחר מבנים ומוסדות ציבור ודרך משולבת.
- קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עפ"י נספח הבינוי.
- קביעת גובה מרבי.
- קביעת קווי בניין מרביים.
- קביעת מספר יח"ד.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה והיתר אכלוס.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת פקיעת תוקף לתכנית.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	התייחסות המחלקה לתכנית 1127695 בינוי בחצרות הג'רוזלם פוסט כללי 1. התכנית הינה תכנית לבניה במתחם ששימש בעבר כבית דפוס. התכנית ממוקמת בשכונת רוממה, אשר שימשה בעבר כאזור תעשייה ועוברת תהליך הדרגתי של התחדשות עירונית תוך פינוי מפעלי התעשייה ובניית מבני מגורים, מוסדות חינוך ושימושים נוספים אשר מאפיינים שכונת מגורים.

2. התכנית כוללת הקמה של מתחם מגורים, מוסדות ציבור ומסחר. 3. בשנת 2012 אושרה בשטח התכנית מספר 13150. תכנית זו לא לוותה במסמך סביבתי והיא לא הופנתה לקבלת חו"ד של היחידה הסביבתית בעירייה. במסגרת היתרים שניתנו לתכנית זו, נהרס מבנה בית הדפוס וכן בוצע הליך חקירת קרקע מול המשרד להג"ס, אשר כלל ביצוע דיגום קרקע בפועל. כיום שטח התכנית ריק מבינוי. 4. לתכנית הוכן מסמך סביבתי על ידי חברת אגוטי איכות סביבה. התייחסות המחלקה ניתנת לגרסה מס' 1 של המסמך הסביבתי מיוני 2023. 5. הערות המחלקה ניתנות לתשריט מצב מוצע במונה תדפיס מספר 11 ונספח בינוי שנערך ע"ה אדריכל התכנית יגאל לוי בתאריך 25/1/2024. 6. הערות המחלקה להוראות התכנית ינתנו לאחר השלמת הבחינה הסביבתית כמפורט להלן. התייחסות למסמך הסביבתי 7. סקירת שימושי הקרקע וייעודי הקרקע בסעיף 1 לוקה בחסר. הסקירה מתייחסת למבנה יחיד בייעוד תעשיה אשר גובל בתכנית, אולם יש להרחיב את הבחינה ולהציג סקר שימושים לטווח של 300 מ' מהתכנית – טווח בו יכולות להיגרם השפעות סביבתיות מתעשיה לרבות מפגעי זיהום אוויר ועוד. בפרט יש להציג ולפרט לגבי השימושים בשטחים בייעוד תעשיה במרחק של עד 100 מ' מגבול התכנית ולבחון אם נעשה שימוש בחומ"ס בטווח זה. 8. סקירת נושא החומ"ס בסעיף 12 אינה מספקת ומנוסחת בצורה כללית ולא מחייבת. יש לציין את מקורות המידע, וכן להתייחס באופן פרטני לשטחי התעשיה שנותרו במרחק של עד 100 מ' מתחום התכנית כמפורט לעיל. 9. יש לערוך ניתוח מפורט של מטרדי איכות אוויר ורעש לשטח התכנית, הן מתחבורה והן משימושים תעשייתיים קיימים. 10. המסמך הסביבתי מציג איור יחיד של תכנית הבינוי המתוכננת, אשר מופיע בבחינת ההצללות בפרק ד' סעיף 5. תכנית הבינוי בנספח הבינוי אשר זמין באתר מינהל התכנון שונה מהותית מהבינוי המוצג במסמך הסביבתי, אשר עבורו נערכה בחינת ההשפעות הסביבתיות. 11. יש לעדכן את המסמך הסביבתי על בסיס תכנית הבינוי העדכנית כתנאי להפקדת התכנית. להיבטים סביבתיים שונים כגון מרחקים משימושי תעשיה ועוד יש השפעה מכרעת על פרישת השימושים בתחום התכנית, ביניהם שימושים רגישים מאוד כגון בית ספר ומגורים. 12. יש להציג בפרק ג' בצורה מסודרת את תכנית הבינוי עליה מתבסס הניתוח הסביבתי, לרבות תאריך עריכה וגרסת תשריט מצב מוצע והוראות התכנית. 13. יש לבחון את ההשפעות הסביבתיות השונות, לרבות בהיבטי מיקרו אקלים, בהתאם לתכנית הבינוי העדכנית. 14. על פי המסמך הסביבתי, בוצע פינוי קרקע מזוהמת משטח התכנית. נבקש להציג אישור לכך מהמשרד להג"ס וכן לתאם עם המשרד להג"ס בנוגע לצורך בעריכת עדכון לסקר היסטורי והכנת תכנית דיגום חוזרת או משלימה בתחום התכנית טרם הפקדת התכנית. נבקש כי תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להג"ס לעניין קרקעות מזוהמות בשטח התכנית והטמעת הנחיות של המשרד לשלב הרישוי בהוראות התכנית.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 16 מונה תדפיס תשריט 11 חצרות ג'רוסלם פוסט- מתחם מגורים, מסחר ומבני ציבור, ירושלים בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30235/313 בעלות ג'רוסלם פוסט פובליקישנס בע"מ וג'רוזלם פוסט בע"מ	אגף נכסי עיריה

	שטח החלקה 3,826 מ"ר. גוש/ חלקה 30235/314 מתאריך 2013/04/02 בבעלות עיריה, חלוקה, בשלמות, שטח החלקה 65 מ"ר. מקרקעי יעוד דרך. גוש/ חלקה 30235/315 ירוסלם פוסט פובליקישנס בע"מ וג'רוזלם פוסט בע"מ . גוש/ חלקה 30235/316 מתאריך 04/02/2013 בבעלות עיריה, חלוקה, נכס מספר 8689, בשלמות תב"ע 13150 שטח החלקה 3,004 מ"ר. סה"כ שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 בהוראות במצב מאושר 3,077.09 מ"ר במצב מוצע יעוד פרטי משולב בציבורי סה"כ שטח בבעלות עיריה 3,069 מ"ר. הערות הנכסים 1. יש לאבחן בין 2 מקרים א. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. ב. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע(מתחת לקו ומעל לקו). כאמור, יש להפריד בין שטח יעוד הקרקע הציבורי ליעוד הקרקע למגורים ומסחר. העיריה אינה יכולה להעביר הקרקע בבעלות לידיים פרטיות. 2. סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. שטחי הציבור יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1127695 חצרות ג'רוסלם פוסט, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת 4 מבני מגורים ובית ספר לבנות, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים ד', דרך מוצעת, שצ"פ ושפ"פ שנקבעו בתכנית 13150 למגורים, מסחר מבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלקות 313-316 בגוש 30235, מדובר בגוש מוסדר. יש לבדוק עם אגף נכסים לעניין הפקעת השטחים הציבוריים, במידה וישנה הפקעה היא תתבצע מכוח הוראות פרק ח לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. במידה ומדובר בהפרשה לצרכי ציבור ללא תמורה לא ניתן לרשום שטחים אלו מכוח הפקעה ורישום השטחים הציבוריים יעשה מכוח פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 לפי טבלת הקצאה וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009, במצב כזה יש לשנות את סוג התכנית לאיחוד ו/או חלוקה

	ולחוסף לתקנון : איחוד וחלוקה : - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאה וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. תנאים בהליך הרישוי : - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. יחס לתכניות אחרות : - בחלקות 313-316 קיימת תכנית 13150 היות והתכנית שבנדון משנה את היעודים וכן החלוקה שנקבעה בתכנית 13150 יש להוסיף לטבלה שבס' 1.6 את תכנית זו ויחס לתכנית יהיה "החלפה". בדיקה מול תצ"ר : - בחלקות 313-316 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 484/2012 הרשומה מתאריך 06.02.2013. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות במפת המדידה תואמים לתצ"ר זו אך ישנה אי תאמה בין גבולות הקו הכחול לבין התצ"ר בין נק' 27g לנק' 28g. יש לדייק את גבול הקו הכחול שישב במדויק על גבולות החלקות במפת המדידה. יש צורך בתיקון התקנון וכן בתיקון קובץ dwg של הקו הכחול ובהתאם של תאי השטח לפי הרשום לעיל, רק לאחר תיקון הנדרש תתקבל חו"ד סופית.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

תיק חוות דעת שמאים 2024/72 רוממה-חצרות ג'רוסלם פוסט - מתחם מגורים, מסחר ומבני ציבור, ירושלים.	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
- לאורכם של הרחובות ירמיהו ואהליאב, תהא מדרכה רציפה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים במתחם, תהא כניסה נגישה. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
ירושלים, כ"ט אייר תשפ"ד 06 יוני 2024 אל : נחמה מילר, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת : אלימור לוי, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת לתכנית 1127695 רוממה - מתחם ג'רוזלם פוסט (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 16 של הוראות התכנית, וגרסה 11 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת רוממה ברחוב אור אלחנן 22 גוש : 30235 חלקות 313-316. שטח התכנית : כ- 7.687 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 13150 שקבעה את ייעודי הקרקע לאזור מגורים ד', דרך מוצעת, שצ"פ ושפ"פ. בשל סעיף השמדה עצמית 7.2.1 שחל בתכנית 13150 זכויות הבנייה נגזרות מכח תכנית 2267 (אשר קבעה את היעוד לאזור מלאכה זעירה). 3. תיאור התכנית : מדובר בתכנית המציעה הקמת 3 מבני מגורים בני 14 קומות מעל קומת מסחר הכוללים 320 יחידות דיור וקומות חניון תת קרקעי. התכנית משנה את ייעוד הקרקע ממגורים ד', דרך מאושרת, שצ"פ ושפ"פ למגורים, מסחר מבנים ומוסדות ציבור. שטחי הבנייה המרביים המוצעים 52,960 מ"ר שטחים עיקריים מתוכם 26,888 מ"ר שטחים עיקריים ו-26,072 מ"ר שטחי שירות. 4. התייחסות לתכנית המוצעת : - תכנית האב לאזור התעשייה מציגה את המגרש המדובר עם 3 בניינים בני 9 קומות, בעוד שהתכנית המוצעת מציגה 3 בניינים בני 14 קומות תוך חריגה ממספר הקומות שנקבע בתכנית האב. - התכנית מתייחסת בהוראות התכנית למצב המאושר כאילו התכנית החלה בשטח הנה תכנית 13150, בעוד שתוקפה פג, במקום להתייחס לתכנית 2267. - בית הספר מוצע מעל חניון בניגוד להנחיות משרד החינוך. - שטחי חצרות + כיתות חסרים בתכנית. - פרוגרמה לצרכי ציבור : אוכלוסיית השכונה כיום מוגדרת כאוכלוסייה חרדית, והבחינה הפרוגרמטית התייחסה למצב מוצע באותה הצור על-כן, נתוני רקע פרוגרמטיים למצב המוצע הינם 5.5 נפשות לגודל משק בית ממוצע, ו-2.8% מכלל האוכלוסייה גודל שנתון חינוך. צרכי הציבור הנגזרים מכח התכנית המוצעת : פרמטרים דמוגרפיים	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מצב מוצע	
מס' יחידות דיור	
320	
גודל ממוצע של משק בית	
5.5	
סה"כ אוכלוסייה (מחושב)	
1,760 תושבים	
% שנתון חינוך	
2.8%	
מספר ילדים לשנתון חינוך	
49	
ביקוש לשרותי ציבור	
מצב מוצע (כיתות)	
מעונות יום	
4 כיתות מעון (הפרשה מבונה של 587 מ"ר שטח בנוי ועוד 440 מ"ר לפחות חצר)	
גני ילדים - בנות	
3 כיתות גן :	
הפרשה מבונה של 128 מ"ר שטח בנוי ועוד 175 מ"ר לפחות לחצר לכל כיתת גן	
בית ספר יסודי בנות (א'-ח')	
8 כיתות	
בית ספר תיכון בנות(ט'-י"ב')	
3 כיתות	
תלמוד תורה (כולל 3 כיתות גן ילדים)	
11 כיתות	
ישיבה צעירה	
5 כיתות	
חינוך מיוחד על יסודי	

1 כיתה בתי כנסת 3 בתי כנסת בגודל של 490 מ"ר כל אחד מרחב ציבורי פתוח – סף הבית (3 מ"ר לנפש) 5 דונם מבחינת מוסדות חינוך המשמעות היא שנדרשות 30 כיתות + כיתת חינוך מיוחד + 4 כיתות מעון יום. - התכנית אינה מציעה כלל שטחים ציבוריים פתוחים אעפ"י שבנתונים המוצגים לעיל נדרש להציג 5 דונם. - התכנית מציעה שטחי מסחר בסמיכות, על רחוב אהליאב/אור אלחנן, ישנם שטחי מסחר רבים. יש לבחון את הצורך בשטחים נוספים. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: לאור כל האמור לעיל, המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית ומציעה את השינויים הבאים: - יש לצמצם את הבינוי המוצע ואת מספר יחידות הדיור באופן כזה שהבינוי יציג בניינים בגובה של עד 9 קומות, בהתאם לתכנית האב ולצמצם את מספר יחידות הדיור כך שלא יעלה על 215 יח"ד. - בהינתן סך של 215 יחידות דיור, על התכנית המצומצמת להציג את ההפרשות המבונות הבאות: מעון יום בן 3 כיתות בשטח בנוי של 440 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות. יש להציג גישה מוטורית נפרדת למטבח בישול של מעון היום. 2 כיתות גן ילדים, כל כיתה בגודל של 130 מ"ר בנוי ו-175 מ"ר חצר צמודה. - תלמוד תורה בן 11 כיתות בשטח של 3.0 דונם בקרקע. - בנוסף יוצגו 2 בתי כנסת בגודל של 300 מ"ר שטח עיקרי כל אחד, יש להציג לאישור המחלקה למדיניות תכנון ומחלקת תכנון מבני ציבור. - יש להציג שטח ציבורי פתוח בגודל שלא יפחת מ-1.5 דונם. - כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. ככל ולא יצומצם מספר יחידות הדיור להלן חוות דעתנו: - התכנית המוצעת נדרשת לשטחי ציבור רבים, אולם אלו לא באים לידי ביטוי. - יש לתקן את התכנית באופן כזה שתציג הפרשת קרקע בגודל של 40% משטח התכנית (לא כולל השטח שהיה במצב המאושר שטח ציבורי). יש להתייחס לנתונים של מחלקת נכסים לגבי גודל השטחים המאושרים היום ובבעלות ציבורית או מיועדים להפקעה מכח פעולות קודמות. - השטח המיועד לבית ספר לא יקטן מ 3.0 דונם. יתרת השטח הציבורי (1.0 דונם) יוגדר כשטח ציבורי פתוח. מיקומו של השטח הנ"ל צריך להיקבע כך שיאפשר אחזקה וגישה חופשית	

של הציבור. מתחת לשטח לא תהיה חניה תת קרקעית ואם תהיה חניה יש לשמור על מרחק של 1.5 מטר אדמה.

- יש להציג 1 דונם עבור שטחים ציבוריים פתוחים. מיקומו יהיה כזה שיאפשר אחזקה וגישה של כלל התושבים במרחב.

- יש לשמור על שני מעברים בין רחוב אור אלחנן לרחוב ירמיהו ממזרח ומערב.
- בית הספר יהיה בתחום בו לא יוגדר חניון ותכנונו יתואם מול המחלקה למבני ציבור.
- יש לתקן תצורת השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, כך שיהיה רגולרי יותר ולמקמו בדופן משמעותי לגבי רחוב אהליאב ולא בין הבניינים וללא נגישות.

- יש להטמיע בתכנית המוצעת את ההפרשות המבונות הבאות:
- מעון יום בן 4 כיתות בשטח בנוי של 588 מ"ר ועוד 440 מ"ר לשטחי חצרות. יש להציג גישה מוטורית נפרדת למטבח בישול של מעון היום.

- 3 כיתות גני ילדים, כל כיתה 133 מ"ר ו-175 מ"ר חצר.
- השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית.
- בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים לפי הפרוגרמה, תוך ציון מפורש של גני ילדים ובית כנסת, וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות.

- בית כנסת: יש להראות הפרשה של 3 בתי כנסת בגודל של 350 מ"ר כל אחד.
- השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית וככל הניתן תוך שימוש במערכות נפרדות.

- יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.
- יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

- מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה, יסומן בנספחי בינוי כמחייב וייחזק לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.

- בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים לפי הפרוגרמה תוך ציון הפונקציה, השטחים העיקריים ושטחי חצרות (באם נדרש) להקמתה.
- השטחים עבור השימוש הציבורי יצוינו בסעיף 5 כשטח עיקרי. בהערה לסעיף 5 יצוין כי ניתן יהיה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות.
- ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
- יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה:

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

- כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.
- יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.
- יש לציין כי היתר למבני המגורים יינתן רק לאחר העברת הבעלות של השטחים לטובת עיריית ירושלים.

- ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.

ב ב ר כ ה,

אלימור לוי

העתקים : אדר' רועי לביא – מנהל אגף תכנון העיר מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר גב' ריטה לדיז'ינסקי – מנהלת אגף הנכסים מר יצחק הנאו – מנהל אף מבני דת מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון, אגף תכנון העיר אדר' ענת קליינמן – ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור מר אלעד גונן – ממונה על תועלות ציבוריות גב' אפרת גריינמן - ממונה מערך נכסים ומוסדות מנח"ח, אגף חינוך חרדי אד' יעל דרייפוס שקד – ממונה על בקרת תכנון, אגף נכסים גב' יעל בדיחי - ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר גב' עדי פרי גולדמונץ - מתכננת רובע 2 אלונים, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי גב' יעל כהן גמדני – רפרנטית לבקרת תכנון, אגף נכסים ירושלים, כ"ט אייר תשפ"ד 06 יוני 2024 אל : נחמה מילר, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת : אלימור לוי, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת לתכנית 1127695 רוממה - מתחם ג'רוזלם פוסט (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 16 של הוראות התכנית, וגרסה 11 של תשריט מצב מוצע) 6. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת רוממה ברחוב אור אלחנן 22 גוש : 30235 חלקות 313-316. שטח התכנית : כ- 7.687 דונם. 7. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 13150 שקבעה את ייעודי הקרקע לאזור מגורים ד', דרך מוצעת, שצ"פ ושפ"פ. בשל סעיף השמדה עצמית 7.2.1 שחל בתכנית 13150 זכויות הבנייה נגזרות מכח תכנית 2267 (אשר קבעה את היעוד לאזור מלאכה זעירה). 8. תיאור התכנית : מדובר בתכנית המציעה הקמת 3 מבני מגורים בני 14 קומות מעל קומת מסחר הכוללים 320 יחידות דיור וקומות חניון תת קרקעי. התכנית משנה את ייעוד הקרקע ממגורים ד', דרך מאושרת, שצ"פ ושפ"פ למגורים, מסחר מבנים ומוסדות ציבור. שטחי הבנייה המרביים המוצעים 52,960 מ"ר שטחים עיקריים מתוכם 26,888 מ"ר שטחים עיקריים ו-26,072 מ"ר שטחי שירות. 9. התייחסות לתכנית המוצעת : - תכנית האב לאזור התעשייה מציגה את המגרש המדובר עם 3 בניינים בני 9 קומות, בעוד שהתכנית המוצעת מציגה 3 בניינים בני 14 קומות תוך חריגה ממספר הקומות שנקבע	

בתכנית האב.	
- התכנית מתייחסת בהוראות התכנית למצב המאושר כאילו התכנית החלה בשטח הנה תכנית 13150, בעוד שתוקפה פג, במקום להתייחס לתכנית 2267.	
- בית הספר מוצע מעל חניון בניגוד להנחיות משרד החינוך.	
- שטחי חצרות + כיתות חסרים בתכנית.	
- פרוגרמה לצרכי ציבור: אוכלוסיית השכונה כיום מוגדרת כאוכלוסייה חרדית, והבחינה הפרוגרמטית התייחסה למצב מוצע באותה הצור על-כן, נתוני רקע פרוגרמטיים למצב המוצע הינם 5.5 נפשות לגודל משק בית ממוצע, ו-2.8% מכלל האוכלוסייה גודל שנתון חינוך.	
צרכי הציבור הנגזרים מכח התכנית המוצעת :	
פרמטרים דמוגרפיים	
מצב מוצע	
מס' יחידות דיור	
320	
גודל ממוצע של משק בית	
5.5	
סה"כ אוכלוסייה (מחושב)	
1,760 תושבים	
% שנתון חינוך	
2.8%	
מספר ילדים לשנתון חינוך	
49	
ביקוש לשרותי ציבור	
מצב מוצע (כיתות)	
מעונות יום	
4 כיתות מעון (הפרשה מבונה של 587 מ"ר שטח בנוי ועוד 440 מ"ר לפחות חצר)	
גני ילדים - בנות	
3 כיתות גן :	
הפרשה מבונה של 128 מ"ר שטח בנוי ועוד 175 מ"ר לפחות לחצר לכל כיתת גן	
בית ספר יסודי בנות (א'-ח')	
8 כיתות	

בית ספר תיכון בנות(ט'-י"ב') 3 כיתות תלמוד תורה (כולל 3 כיתות גן ילדים) 11 כיתות ישיבה צעירה 5 כיתות חינוך מיוחד על יסודי 1 כיתה בתי כנסת 3 בתי כנסת בגודל של 490 מ"ר כל אחד מרחב ציבורי פתוח – סף הבית (3 מ"ר לנפש) 5 דונם מבחינת מוסדות חינוך המשמעות היא שנדרשות 30 כיתות + כיתת חינוך מיוחד + 4 כיתות מעון יום. - התכנית אינה מציעה כלל שטחים ציבוריים פתוחים אעפ"י שבנתונים המוצגים לעיל נדרש להציג 5 דונם. - התכנית מציעה שטחי מסחר בסמיכות, על רחוב אהליאב/אור אלחנן, ישנם שטחי מסחר רבים. יש לבחון את הצורך בשטחים נוספים. 10. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: לאור כל האמור לעיל, המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית ומציעה את השינויים הבאים: - יש לצמצם את הבינוי המוצע ואת מספר יחידות הדיור באופן כזה שהבינוי יציג בניינים בגובה של עד 9 קומות, בהתאם לתכנית האב ולצמצם את מספר יחידות הדיור כך שלא יעלה על 215 יח"ד. - בהינתן סך של 215 יחידות דיור, על התכנית המצומצמת להציג את ההפרשות המבונות הבאות: מעון יום בן 3 כיתות בשטח בנוי של 440 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות. יש להציג גישה מוטורית נפרדת למטבח בישול של מעון היום. 2 כיתות גן ילדים, כל כיתה בגודל של 130 מ"ר בנוי ו-175 מ"ר חצר צמודה. - תלמוד תורה בן 11 כיתות בשטח של 3.0 דונם בקרקע. - בנוסף יוצגו 2 בתי כנסת בגודל של 300 מ"ר שטח עיקרי כל אחד, יש להציג לאישור המחלקה למדיניות תכנון ומחלקת תכנון מבני ציבור.	

- יש להציג שטח ציבורי פתוח בגודל שלא יפחת מ-1.5 דונם.
- כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.

ככל ולא יצומצם מספר יחידות הדיור להלן חוות דעתנו :

- התכנית המוצעת נדרשת לשטחי ציבור רבים, אולם אלו לא באים לידי ביטוי.
- יש לתקן את התכנית באופן כזה שתציג הפרשת קרקע בגודל של 40% משטח התכנית (לא כולל השטח שהיה במצב המאושר שטח ציבורי). יש להתייחס לנתונים של מחלקת נכסים לגבי גודל השטחים המאושרים היום ובבעלות ציבורית או מיועדים להפקעה מכח פעולות קודמות.
- השטח המיועד לבית ספר לא יקטן מ 3.0 דונם. יתרת השטח הציבורי (1.0 דונם) יוגדר כשטח ציבורי פתוח. מיקומו של השטח הנ"ל צריך להיקבע כך שיאפשר אחזקה וגישה חופשית של הציבור. מתחת לשטח לא תהיה חניה תת קרקעית ואם תהיה חניה יש לשמור על מרחק של 1.5 מטר אדמה.
- יש להציג 1 דונם עבור שטחים ציבוריים פתוחים. מיקומו יהיה כזה שיאפשר אחזקה וגישה של כלל התושבים במרחב.
- יש לשמור על שני מעברים בין רחוב אור אלחנן לרחוב ירמיהו ממזרח ומערב.
- בית הספר יהיה בתחום בו לא יוגדר חניון ותכנונו יתואם מול המחלקה למבני ציבור.
- יש לתקן תצורת השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, כך שיהיה רגולרי יותר ולמקמו בדופן משמעותי לגבי רחוב אהליאב ולא בין הבניינים וללא נגישות.
- יש להטמיע בתכנית המוצעת את ההפרשות המבונות הבאות:
 - מעון יום בן 4 כיתות בשטח בנוי של 588 מ"ר ועוד 440 מ"ר לשטחי חצרות. יש להציג גישה מוטורית נפרדת למטבח בישול של מעון היום.
 - 3 כיתות גני ילדים, כל כיתה 133 מ"ר ו-175 מ"ר חצר.
 - השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית.
 - בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים לפי הפרוגרמה, תוך ציון מפורש של גני ילדים ובית כנסת, וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות.
- בית כנסת: יש להראות הפרשה של 3 בתי כנסת בגודל של 350 מ"ר כל אחד.
- השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית וככל הניתן תוך שימוש במערכות נפרדות.
- יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.
- יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
- מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה, יסומן בנספחי בינוי כמחייב ויייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.
- בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים לפי הפרוגרמה תוך ציון הפונקציה, השטחים העיקריים ושטחי חצרות (באם נדרש) להקמתה.
- השטחים עבור השימוש הציבורי יצוינו בסעיף 5 כשטח עיקרי. בהערה לסעיף 5 יצוין כי ניתן יהיה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות.
- ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
- יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה:

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

- כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.
- יש להוסיף להוראת התכנית כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.
- יש לציין כי היתר למבני המגורים יינתן רק לאחר העברת הבעלות של השטחים לטובת עיריית ירושלים.

- ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.

ב ב ר כ ה,

אלימור לוי

העתקים :

אדר' רועי לביא – מנהל אגף תכנון העיר

מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר

גב' ריטה לדיז'ינסקי – מנהלת אגף הנכסים

מר יצחק הנאו – מנהל אף מבני דת

מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון, אגף תכנון העיר

אדר' ענת קליינמן – ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור

מר אלעד גונן – ממונה על תועלות ציבוריות

גב' אפרת גריינמן - ממונה מערך נכסים ומוסדות מנח"ח, אגף חינוך חרדי

אד' יעל דרייפוס שקד – ממונה על בקרת תכנון, אגף נכסים

גב' יעל בדיחי - ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר

גב' עדי פרי גולדמונץ - מתכננת רובע 2 אלונים, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי

גב' יעל כהן גמדני – רפרנטית לבקרת תכנון, אגף נכסים

ירושלים, כ"ט אייר תשפ"ד

06 יוני 2024

אל : נחמה מילר, רפרנטית מחלקת תכנון העיר

מאת : אלימור לוי, המחלקה למדיניות התכנון

הנדון : חוות דעת לתכנית 1127695 רוממה - מתחם ג'רוזלם פוסט

(חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 16 של הוראות התכנית, וגרסה 11 של תשריט מצב מוצע)

11. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת רוממה ברחוב אור אלחנן 22 גוש : 30235 חלקות 313-316. שטח התכנית : כ- 7.687 דונם.

12. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 13150 שקבעה את ייעודי הקרקע לאזור מגורים ד', דרך מוצעת, שצ"פ ושפ"פ. בשל סעיף השמדה עצמית 7.2.1 שחל בתכנית 13150 זכויות הבנייה נגזרות מכח תכנית 2267 (אשר קבעה את היעוד לאזור מלאכה זעירה).

13. תיאור התכנית : מדובר בתכנית המציעה הקמת 3 מבני מגורים בני 14 קומות מעל קומת מסחר הכוללים 320 יחידות דיור וקומות חניון תת קרקעי. התכנית משנה את ייעוד הקרקע ממגורים ד', דרך מאושרת, שצ"פ ושפ"פ למגורים, מסחר מבנים ומוסדות ציבור. שטחי הבנייה המרביים המוצעים 52,960 מ"ר שטחים עיקריים מתוכם 26,888 מ"ר שטחים עיקריים ו-26,072 מ"ר שטחי שירות.

14. התייחסות לתכנית המוצעת :

- תכנית האב לאזור התעשייה מציגה את המגרש המדובר עם 3 בניינים בני 9 קומות, בעוד שהתכנית המוצעת מציגה 3 בניינים בני 14 קומות תוך חריגה ממספר הקומות שנקבע בתכנית האב.

- התכנית מתייחסת בהוראות התכנית למצב המאושר כאילו התכנית החלה בשטח הנה תכנית 13150, בעוד שתוקפה פג, במקום להתייחס לתכנית 2267.

- בית הספר מוצע מעל חניון בניגוד להנחיות משרד החינוך.

- שטחי חצרות + כיתות חסרים בתכנית.

- פרוגרמה לצרכי ציבור: אוכלוסיית השכונה כיום מוגדרת כאוכלוסייה חרדית, והבחינה הפרוגרמטית התייחסה למצב מוצע באותה הצור על-כן, נתוני רקע פרוגרמטיים למצב המוצע הינם 5.5 נפשות לגודל משק בית ממוצע, ו-2.8% מכלל האוכלוסייה גודל שנתון חינוך.

צרכי הציבור הנגזרים מכח התכנית המוצעת :

פרמטרים דמוגרפיים

מצב מוצע

מס' יחידות דיור

320

גודל ממוצע של משק בית

5.5

סה"כ אוכלוסייה (מחושב)

1,760 תושבים

% שנתון חינוך

2.8%

מספר ילדים לשנתון חינוך

49

ביקוש לשרותי ציבור

מצב מוצע (כיתות)

מעונות יום

4 כיתות מעון (הפרשה מבונה של 587 מ"ר שטח בנוי ועוד 440 מ"ר לפחות חצר) גני ילדים - בנות 3 כיתות גן : הפרשה מבונה של 128 מ"ר שטח בנוי ועוד 175 מ"ר לפחות לחצר לכל כיתת גן בית ספר יסודי בנות (א'-ח') 8 כיתות בית ספר תיכון בנות(ט'-י"ב') 3 כיתות תלמוד תורה (כולל 3 כיתות גן ילדים) 11 כיתות ישיבה צעירה 5 כיתות חינוך מיוחד על יסודי 1 כיתה בתי כנסת 3 בתי כנסת בגודל של 490 מ"ר כל אחד מרחב ציבורי פתוח – סף הבית (3 מ"ר לנפש) 5 דונם מבחינת מוסדות חינוך המשמעות היא שנדרשות 30 כיתות + כיתת חינוך מיוחד + 4 כיתות מעון יום. - התכנית אינה מציעה כלל שטחים ציבוריים פתוחים אעפ"י שבנתונים המוצגים לעיל נדרש להציג 5 דונם. - התכנית מציעה שטחי מסחר בסמיכות, על רחוב אהליאב/אור אלחנן, ישנם שטחי מסחר רבים. יש לבחון את הצורך בשטחים נוספים. 15. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : לאור כל האמור לעיל, המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית ומציעה את השינויים הבאים : - יש לצמצם את הבינוי המוצע ואת מספר יחידות הדיור באופן כזה שהבינוי יציג בניינים בגובה של עד 9 קומות, בהתאם לתכנית האב ולצמצם את מספר יחידות הדיור כך שלא יעלה על	

215 יח"ד. - בהינתן סך של 215 יחידות דיור, על התכנית המצומצמת להציג את ההפרשות המבונות הבאות: מעון יום בן 3 כיתות בשטח בנוי של 440 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות. יש להציג גישה מוטורית נפרדת למטבח בישול של מעון היום. 2 כיתות גן ילדים, כל כיתה בגודל של 130 מ"ר בנוי ו-175 מ"ר חצר צמודה. - תלמוד תורה בן 11 כיתות בשטח של 3.0 דונם בקרקע. - בנוסף יוצגו 2 בתי כנסת בגודל של 300 מ"ר שטח עיקרי כל אחד, יש להציג לאישור המחלקה למדיניות תכנון ומחלקת תכנון מבני ציבור. - יש להציג שטח ציבורי פתוח בגודל שלא יפחת מ-1.5 דונם. - כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. ככל ולא יצומצם מספר יחידות הדיור להלן חוות דעתנו: - התכנית המוצעת נדרשת לשטחי ציבור רבים, אולם אלו לא באים לידי ביטוי. - יש לתקן את התכנית באופן כזה שתציג הפרשת קרקע בגודל של 40% משטח התכנית (לא כולל השטח שהיה במצב המאושר שטח ציבורי). יש להתייחס לנתונים של מחלקת נכסים לגבי גודל השטחים המאושרים היום ובבעלות ציבורית או מיועדים להפקעה מכח פעולות קודמות. - השטח המיועד לבית ספר לא יקטן מ 3.0 דונם. יתרת השטח הציבורי (1.0 דונם) יוגדר כשטח ציבורי פתוח. מיקומו של השטח הנ"ל צריך להיקבע כך שיאפשר אחזקה וגישה חופשית של הציבור. מתחת לשטח לא תהיה חניה תת קרקעית ואם תהיה חניה יש לשמור על מרחק של 1.5 מטר אדמה. - יש להציג 1 דונם עבור שטחים ציבוריים פתוחים. מיקומו יהיה כזה שיאפשר אחזקה וגישה של כלל התושבים במרחב. - יש לשמור על שני מעברים בין רחוב אור אלחנן לרחוב ירמיהו ממזרח ומערב. - בית הספר יהיה בתחום בו לא יוגדר חניון ותכנונו יתואם מול המחלקה למבני ציבור. - יש לתקן תצורת השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, כך שיהיה רגולרי יותר ולמקומו בדופן משמעותי לגבי רחוב אהליאב ולא בין הבניינים וללא נגישות. - יש להטמיע בתכנית המוצעת את ההפרשות המבונות הבאות: - מעון יום בן 4 כיתות בשטח בנוי של 588 מ"ר ועוד 440 מ"ר לשטחי חצרות. יש להציג גישה מוטורית נפרדת למטבח בישול של מעון היום. - 3 כיתות גני ילדים, כל כיתה 133 מ"ר ו-175 מ"ר חצר. - השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית. - בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים לפי הפרוגרמה, תוך ציון מפורש של גני ילדים ובית כנסת, וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות. - בית כנסת: יש להראות הפרשה של 3 בתי כנסת בגודל של 350 מ"ר כל אחד. - השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית וככל הניתן תוך שימוש במערכות נפרדות. - יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. - מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה, יסומן בנספחי בינוי כמחייב וייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.	

- בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים לפי הפרוגרמה תוך ציון הפונקציה, השטחים העיקריים ושטחי חצרות (באם נדרש) להקמתה.
- השטחים עבור השימוש הציבורי יצוינו בסעיף 5 כשטח עיקרי. בהערה לסעיף 5 יצוין כי ניתן יהיה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות.
- ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
- יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה:

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

- כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.
- יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.
- יש לציין כי היתר למבני המגורים יינתן רק לאחר העברת הבעלות של השטחים לטובת עיריית ירושלים.
- ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.

ב ב ר כ ה,

אלימור לוי

העתקים :

אדר' רועי לביא – מנהל אגף תכנון העיר

מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר

גב' ריטה לדיז'ינסקי – מנהלת אגף הנכסים

מר יצחק הנאו – מנהל אף מבני דת

מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון, אגף תכנון העיר

אדר' ענת קליינמן – ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור

מר אלעד גונן – ממונה על תועלות ציבוריות

גב' אפרת גריינמן - ממונה מערך נכסים ומוסדות מנח"ח, אגף חינוך חרדי

אד' יעל דרייפוס שקד – ממונה על בקרת תכנון, אגף נכסים

גב' יעל בדיחי - ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר

גב' עדי פרי גולדמוץ - מתכנתת רובע 2 אלונים, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי

גב' יעל כהן גמדני – רפרנטית לבקרת תכנון, אגף נכסים

ירושלים, כ"ט אייר תשפ"ד

06 יוני 2024 אל : נחמה מילר, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת : אלימור לוי, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת לתכנית 1127695 רוממה - מתחם ג'רוזלם פוסט (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 16 של הוראות התכנית, וגרסה 11 של תשריט מצב מוצע) 16. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת רוממה ברחוב אור אלחנן 22 גוש: 30235 חלקות 313-316. שטח התכנית: כ- 7.687 דונם. 17. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 13150 שקבעה את ייעודי הקרקע לאזור מגורים ד', דרך מוצעת, שצ"פ ושפ"פ. בשל סעיף השמדה עצמית 7.2.1 שחל בתכנית 13150 זכויות הבנייה נגזרות מכח תכנית 2267 (אשר קבעה את היעוד לאזור מלאכה זעירה). 18. תיאור התכנית: מדובר בתכנית המציעה הקמת 3 מבני מגורים בני 14 קומות מעל קומת מסחר הכוללים 320 יחידות דיור וקומות חניון תת קרקעי. התכנית משנה את ייעוד הקרקע ממגורים ד', דרך מאושרת, שצ"פ ושפ"פ למגורים, מסחר מבנים ומוסדות ציבור. שטחי הבנייה המרביים המוצעים 52,960 מ"ר שטחים עיקריים מתוכם 26,888 מ"ר שטחים עיקריים ו-26,072 מ"ר שטחי שירות. 19. התייחסות לתכנית המוצעת: - תכנית האב לאזור התעשייה מציגה את המגרש המדובר עם 3 בניינים בני 9 קומות, בעוד שהתכנית המוצעת מציגה 3 בניינים בני 14 קומות תוך חריגה ממספר הקומות שנקבע בתכנית האב. - התכנית מתייחסת בהוראות התכנית למצב המאושר כאילו התכנית החלה בשטח הנה תכנית 13150, בעוד שתוקפה פג, במקום להתייחס לתכנית 2267. - בית הספר מוצע מעל חניון בניגוד להנחיות משרד החינוך. - שטחי חצרות + כיתות חסרים בתכנית. - פרוגרמה לצרכי ציבור: אוכלוסיית השכונה כיום מוגדרת כאוכלוסייה חרדית, והבחינה הפרוגרמטית התייחסה למצב מוצע באותה הצור על-כן, נתוני רקע פרוגרמטיים למצב המוצע הינם 5.5 נפשות לגודל משק בית ממוצע, ו-2.8% מכלל האוכלוסייה גודל שנתון חינוך. צרכי הציבור הנגזרים מכח התכנית המוצעת: פרמטרים דמוגרפיים מצב מוצע מס' יחידות דיור 320 גודל ממוצע של משק בית 5.5 סה"כ אוכלוסייה (מחושב) 1,760 תושבים % שנתון חינוך	

2.8%	
מספר ילדים לשנתון חינוך	
49	
ביקוש לשרותי ציבור	
מצב מוצע (כיתות)	
מעונות יום	
4 כיתות מעון (הפרשה מבונה של 587 מ"ר שטח בנוי ועוד 440 מ"ר לפחות חצר)	
גני ילדים - בנות	
3 כיתות גן :	
הפרשה מבונה של 128 מ"ר שטח בנוי ועוד 175 מ"ר לפחות לחצר לכל כיתה גן	
בית ספר יסודי בנות (א'-ח')	
8 כיתות	
בית ספר תיכון בנות(ט'-י"ב')	
3 כיתות	
תלמוד תורה (כולל 3 כיתות גן ילדים)	
11 כיתות	
ישיבה צעירה	
5 כיתות	
חינוך מיוחד על יסודי	
1 כיתה	
בתי כנסת	
3 בתי כנסת בגודל של 490 מ"ר כל אחד	
מרחב ציבורי פתוח – סף הבית	
(3 מ"ר לנפש)	
5 דונם	
מבחינת מוסדות חינוך המשמעות היא שנדרשות 30 כיתות + כיתת חינוך מיוחד + 4 כיתות מעון יום.	
- התכנית אינה מציעה כלל שטחים ציבוריים פתוחים אעפ"י שבנתונים המוצגים לעיל	

נדרש להציג 5 דונם. - התכנית מציעה שטחי מסחר בסמיכות, על רחוב אהליאב/אור אלחנן, ישנם שטחי מסחר רבים. יש לבחון את הצורך בשטחים נוספים. 20. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : לאור כל האמור לעיל, המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית ומציעה את השינויים הבאים : - יש לצמצם את הבינוי המוצע ואת מספר יחידות הדיור באופן כזה שהבינוי יציג בניינים בגובה של עד 9 קומות, בהתאם לתכנית האב ולצמצם את מספר יחידות הדיור כך שלא יעלה על 215 יח"ד. - בהינתן סך של 215 יחידות דיור, על התכנית המצומצמת להציג את ההפרשות המבונות הבאות: מעון יום בן 3 כיתות בשטח בנוי של 440 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות. יש להציג גישה מוטורית נפרדת למטבח בישול של מעון היום. 2 כיתות גן ילדים, כל כיתה בגודל של 130 מ"ר בנוי ו-175 מ"ר חצר צמודה. - תלמוד תורה בן 11 כיתות בשטח של 3.0 דונם בקרקע. - בנוסף יוצגו 2 בתי כנסת בגודל של 300 מ"ר שטח עיקרי כל אחד, יש להציג לאישור המחלקה למדיניות תכנון ומחלקת תכנון מבני ציבור. - יש להציג שטח ציבורי פתוח בגודל שלא יפחת מ-1.5 דונם. - כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. ככל ולא יצומצם מספר יחידות הדיור להלן חוות דעתנו : - התכנית המוצעת נדרשת לשטחי ציבור רבים, אולם אלו לא באים לידי ביטוי. - יש לתקן את התכנית באופן כזה שתציג הפרשת קרקע בגודל של 40% משטח התכנית (לא כולל השטח שהיה במצב המאושר שטח ציבורי). יש להתייחס לנתונים של מחלקת נכסים לגבי גודל השטחים המאושרים היום ובעלות ציבורית או מיועדים להפקעה מכח פעולות קודמות. - השטח המיועד לבית ספר לא יקטן מ 3.0 דונם. יתרת השטח הציבורי (1.0 דונם) יוגדר כשטח ציבורי פתוח. מיקומו של השטח הנ"ל צריך להיקבע כך שיאפשר אחזקה וגישה חופשית של הציבור. מתחת לשטח לא תהיה חניה תת קרקעית ואם תהיה חניה יש לשמור על מרחק של 1.5 מטר אדמה. - יש להציג 1 דונם עבור שטחים ציבוריים פתוחים. מיקומו יהיה כזה שיאפשר אחזקה וגישה של כלל התושבים במרחב. - יש לשמור על שני מעברים בין רחוב אור אלחנן לרחוב ירמיהו ממזרח ומערב. - בית הספר יהיה בתחום בו לא יוגדר חניון ותכנונו יתואם מול המחלקה למבני ציבור. - יש לתקן תצורת השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, כך שיהיה רגולרי יותר ולמקמו בדופן משמעותי לגבי רחוב אהליאב ולא בין הבניינים וללא נגישות. - יש להטמיע בתכנית המוצעת את ההפרשות המבונות הבאות: - מעון יום בן 4 כיתות בשטח בנוי של 588 מ"ר ועוד 440 מ"ר לשטחי חצרות. יש להציג גישה מוטורית נפרדת למטבח בישול של מעון היום. - 3 כיתות גני ילדים, כל כיתה 133 מ"ר ו-175 מ"ר חצר. - השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית. - בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים לפי הפרוגרמה, תוך ציון מפורש של גני ילדים ובית כנסת, וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות.	

- בית כנסת: יש להראות הפרשה של 3 בתי כנסת בגודל של 350 מ"ר כל אחד.
- השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית וככל הניתן תוך שימוש במערכות נפרדות.

- יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחיריים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.

- יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

- מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה, יסומן בנספחי בינוי כמחייב ויייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.

- בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים לפי הפרוגרמה תוך ציון הפונקציה, השטחים העיקריים ושטחי חצרות (באם נדרש) להקמתה.

- השטחים עבור השימוש הציבורי יצוינו בסעיף 5 כשטח עיקרי. בהערה לסעיף 5 יצוין כי ניתן יהיה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות.

- ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

- יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה:

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

- כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.

- יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.

- יש לציין כי היתר למבני המגורים יינתן רק לאחר העברת הבעלות של השטחים לטובת עיריית ירושלים.

- ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגביש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.

ב ב ר כ ה,

אלימור לוי

העתקים :

אדר' רועי לביא – מנהל אגף תכנון העיר

מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר

גב' ריטה לדיז'ינסקי – מנהלת אגף הנכסים

מר יצחק הנאו – מנהל אף מבני דת

מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון, אגף תכנון העיר

אדר' ענת קליינמן – ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור

מר אלעד גונן – ממונה על תועלות ציבוריות

גב' אפרת גריינמן - ממונה מערך נכסים ומוסדות מנח"ח, אגף חינוך חרדי	
אד' יעל דרייפוס שקד - ממונה על בקרת תכנון, אגף נכסים	
גב' יעל בדיחי - ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר	
גב' עדי פרי גולדמונץ - מתכנתת רובע 2 אלונים, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי	
גב' יעל כהן גמדני - רפרנטית לבקרת תכנון, אגף נכסים	

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
התכנית המוצעת כוללת תחום תכנית שאושרה בעבר והיה לה סעיף השמדה עצמית לזכויות הבניה. הרישום של החלקות מכוח התכנית בוצע ושטח התכנית כול שטח בבעלות פרטית ושטח בבעלות של עיריית ירושלים. התכנית מציעה תכנית חדשה הכוללת 3 בניינים מגורים מעל מסחר הכוללים סה"כ 12 קומות כל אחד, שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ 2.5 דונם ובית שפר מובנה מתחת לאחד הבניינים בהיקף של כ 4000 מ"ר. מכיוון שהעירייה היא הבעלים של כ 3 דונם בתכנית התכנית, 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 מכיוון שהעירייה היא בעלים של שטח משמעותי בתחום התכנית, והתכנית מאפשרת בינוי חדש, שיפור של המרחב הציבורי והקמת בית ספר בנוי בתחום התכנית. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור מחלקת נכסים			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אלחור עדן		יום רביעי 04 דצמבר 2024	

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1272830
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אוחיון רועי
עורך התכנית:	רוזנבלט אנדרס
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	21/7/2024
כתובת	קדושי סטרומה 8 , מנחת

גוש	חלקה	בשלמות
30455	55	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות _____ 9 __ תשריט 7

התוכנית מציעה בניית שני מבנים חדשים בשטח כמפורט להלן:
1. קביעת שטחי בניה למגורים בסך 650 מ"ר מתוכם 400 מ"ר עקרי ו- 90 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, ו- 160 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת
2. תוספת 3 יחידות דיור ל- 3 יחידות דיור מאושרות במקום הגדלת מספר יח"ד (סה"כ 6 יח"ד)
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
4. קביעת סטיה ניכרת ליח"ד, קומות , קוי בניין
5. קביעת שלביות הביצוע למימוש התוכנית

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'	6	997.17	100	490	50% בניה לא כולל שטחי חניון בתת קרקע
סה"כ	6	997.17	100	490	
תיאור המצב הקיים					
בשטח קיימים שני מבנים, המזרחי בן קומה והמערבי בן שתי קומות.					
בשטח קיימים מספר עצים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

5/68/04- שאושר ב-17.2.2005. "אזור מגורים". התכנית מסדירה רישום מקרקעין ואינה מבטלת הוראות קיימות של תב"ע בשטח. התכנית משנה את מספר המגרש ממספר 19 למספר 29.			
3718א- שאושר ב-20.7.2004. "אזור מגורים מיוחד". התכנית מפצלת את מגרש 18/19, כאשר מגרש 19 הוא השטח שבו חלה התכנית המוגשת. זכויות הבניה במגרש 19 יהיו בהתאם לתכנית 3718 בתוספת יח"ד חדשה של 148 מ"ר, מתוכם 140 מ"ר שטחים עיקריים. מספר הקומות המירבי הוא 2 קומות.			
3718- שאושר ב-22.11.1992. "אזור מגורים מיוחד- הכפר". מגרש 18/19 הוא 2,429 מ"ר ומותרים בו 35% בניה מירבים בין 280 מ"ר עד 380 מ"ר. 25% תכסית מירבית של קומה ראשונה משטח המגרש ו 60% תכסית מירבי של קומה שניה משטח קומה ראשונה. בשטח התוכנית המוצעת התוכנית קובעת קוי בניין בקונטור בינוי קיים וקובעת רום מקסימלי של 755.1 למבנה המזרחי מבין השניים (גובה הבינוי קיום 753.5)			
היתרים: לא נמצאו היתרי בניה			
עבירות בניה: לא נמצאו עבירות בניה			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
נמצאת בתחום העיר ההיסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יג. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני יד. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור מגורים עד 6 קומות טו. תכנית שכונתית- לא קיימת תכנית שכונתית טז. תקן חנייה עירוני- תקן חניה גבוה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		

		ל"ר	עתודות / אחר

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. הערה לתכנון המוצע: 2. לא ברור מנספח הבינוי מהיכן הגישה לחניון במבנה המזרחי. 3. יש להשלים סקר עצים. 4. תשריט מצב מוצע מראה את קו הבניין של המבנה המזרחי בצמוד למבנה הסמוך, בעוד בנספח הבינוי יש מרחק של כמטר בין השניים. יש לבדוק ולתקן במידת הצורך. 5. הערות להוראות התכנית: 6. המחלקה מקבלת את ההנחיה בסעיף 6.4. 7. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה. 8. 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 או הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. 9. לאור מיקום הבריכה המוצעת במרחק משמעותי מהכביש ובין בתים שכנים, נבקש להטמיע בהוראות התכנית הנחיה כי לא תותר הקמת בריכה אשר כוללת שימוש בחומ"ס. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכה"ס לתכנון הבריכה והמערכות הנלוות לה.
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1272830 – רח' קדושי סטרומה 8, מנחת כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי קו בניין ותוספת יחידות דיור, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 3718א לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 55 בגוש 30455, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה בבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבסעיף 5 יש לתקן את גודל המגרש ל-999 מ"ר וזאת בהתאם לשטח

	הרשום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 55 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 673/2006 הרשומה מתאריך 15.05.2008. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח – מח' מיפוי ומדידות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לאשר את התכנית בתנאים הבאים: הבקשה נידונה לאחר שאושרה רשימת שימור למלחה ותוך כדי בחינה למדיניות המתהווה למלחה. נספח בינוי: 1. המבנה המוצע בחלק המזרחי של החלקה גבוה ואינו נבנה בצורה המלווה את הטופוגרפיה ושמירה על דירוג בניה אופייני לכפר, יש לתקן ע"פ ההנחיות הבאות: • החניה המוצעת מוגדרת כתת קרקעית אך בפועל נצפית כקומה (הקומה בולטת בחזית מערבית כ-2 מטר מהקרקע). יש להנמיך את קומת החניה למצב בו המקסימום שהקומה תבלוט יהיה 1.5 מ'. בהתאמה לחומות/בינוי המלווה את הרחוב. • גובה הקומות המוצעות גבוה 3.5 מ' מרצפה לתקרה, יש לצמצם את גובה הקומות כך שיישאר דירוג בבנוי בצורה מלווה טופוגרפיה. בנוסף יש להציג בשרטוט את המבנים הקיימים במבט בחתכים ובחזיתות. בצורה זו מופע הבינוי כלפי הרחוב יהיה נמוך משמעותית ומלווה טופוגרפיה. 2. כל הוראות העיצוב בתכנית 3718 יוטמעו בבקשה (הוראות ונספח) יש לוודא כי גדלי הפתחים לא עוברים את האחוז המותר של הפתחים בחזית. הוראות: 1. יש להוסיף בהוראות התכנית 4.1.2 ד כי הוראות העיצוב והפיתוח יהיו ע"פ תכנית 3718. 2. בסעיף 4.1.2 ו' 4. מדובר על תא שטח מס' 2- לא קיים תא שטח כזה בתשריט או בנספח הבינוי, יש לסנכרן בין הנתונים.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
תוספת יח"ד	מוצע בינוי במרחקים קטנים ממקובל	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	פתרון חניה בתת קרקע	
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבנייה ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

תכנון

1. התוכנית ממוקמת בסמוך לגרעין ההיסטורי של כפר מלחה המאופיין בניה נמוכה מלווה טופוגרפיה ובינוי צפוף עם קירות משותפים בין הבניינים
2. התוכנית מוסיפה 3 יח"ד לתוכנית המאושרת במקום, מספר 3718 א', ומציעה בינוי בקו בניין 0 לרחוב קדושי סטרומה ממזרח ולמעבר להולכי רגל מצפון בחלק הצפון מזרחי של התוכנית – שטח זה הינו החלק היחיד בחלקה ריק מבינוי בתוכנית המאושרת ובמקום עצי פרי, בחריגה משמעותית מתכנית מירבית מאושרת העומדת על 25% . למרות חריגה זו התוכנית מנצלת את הפרשי גובה במקום ומציעה חניון בתחום תת קרקע במקום קיר תמך קיים , על מנת להתאים את הבינוי המוצע למרקם הסביבה יש לתקן את התוכנית בהתאם לחו"ד זו:
3. יש לצמצם קווי בניין של המבנה המזרחי תוך שמירת עצים בוגרים בסמוך לבינוי והגדלת שטחי חלחול טבעיים בתחום החלקה
4. יש לקבוע קווי בניין למבנה המערבי עפ"י המאושר בתוכנית מס' 3718 א בצמוד למבנה קיים
5. במבנה מערבי יש לצמצם גובה יציאה לגג למינימום לפי הנחיות מרחביות
6. המבנה המזרחי בנספח בינוי אינו תואם את קווי הבניין בתשריט. יש לתקן את הבינוי המוצע בנספח בסמוך למבנה קיים.
7. להקטין גובה קומות בהתאם לחוות דעת מחלקת שימור

חניה-

8. בנספח בינוי בטבלת מאזן חניה מופיע שסה"כ יח"ד הן 4 יח"ד למרות שבהוראות התכנית מוצעות 6 יח"ד. יש לתקן את טבלת מאזן החניות בהתאם למספר יח"ד המצוין בהוראות התכנית.
9. התוכנית מסמנת חניה במפלס הנמוך בכ-80 ס"מ ממפלס כניסה לחניה מהרחוב. יש להראות הייתכנות לקיום חניון במקום ולסמן בצורה ברורה רמפה (עם מפלסים ושיפועים) המגשרת על הפרשי הטופוגרפיה

עצים וסביבה-

10. בהמשך להמלצת צמצום קווי בניין של המבנה המזרחי יש לשמור על מספר מקסימלי של עצים ערכיים הסמוכים לבינוי המוצע - עץ מספר 6 (אגס) מדרום ועצים מספר 17 (פקאן) ו-16 (תאנה) ממערב, בתיאום וליווי אגרונום מוסמך
11. יש לסמן בתשריט עצים לעקירה/שימור לפי סקר עצים
12. יש להציעה עצים חדשים לשתילה, תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים לאורך החזיתות הפונות לרחוב ולמרחבים ציבוריים, בתיאום עם אגף שפ"ע ולשביעות רצונם.
13. תנאי להיות יהיה תיאום התוכנית עם מחלקת איכות הסביבה לרבות, תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, דו"ח אקוסטי, תיאום תכנון בריכה ומערכותיה
14. בריכת השחיה תתואם מול המחלקה לאיכות הסביבה על פי ההנחיות.
- כללי
15. יש להוסיף בהוראות התכנית 4.1.2 ד כי הוראות העיצוב והפיתוח יהיו ע"פ תכנית 3718.
16. דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי
17. 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, תכנון מפורט של הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
18. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות
19. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, חח"י, רשות העתיקות, אגף שפ"ע
20. 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.
21. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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

הערות טכניות

22. בסעיף 4.1.2 ו' 4. מדובר על תא שטח מס' 2- לא קיים תא שטח כזה בתשריט או בנספח הבינוי, יש לסנכרן בין הנתונים.

23. לתאם בין מסמכי התוכנית

24. להוסיף חתך אורך הכולל בינוי מוצע ובינוי קיים בחלקה ובינוי בחלקות סמוכות

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1154970
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קרק רות
עורך התכנית:	אגמון נורית
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	8/6/2024
כתובת	החוצב 3 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30154	16	כן

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

בניית מבנה מגורים עבור כ-17 יחידות דיור חדשות ברח' החוצב 1. קביעת הוראות שינוי אזור מגורים 5 לאזור מגורים ג'. 2. קביעת הוראות בינוי עבור בניין ובו 5 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת, וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. - סה"כ לכיוון דרום מערב שזו החזית הניצפת הבניין הוא בגובה של 6 קומות. 3. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים. 4. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה. 5. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה וטופס אכלוס. 6. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 62 מ"ר עיקרי. 7. הצפיפות המוצעת היא כ-18 יחידות דיור לדונם.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
אזור מגורים 5	17	957.11	100	1375	המהווים 143 אחוז מרבי
סה"כ	17	957.11	100	1375	
תיאור המצב הקיים					

בחלקה קיים בניין הכולל 2 קומות וגג רעפים לחלקה אין נגישות לרחוב סטטטורי ולכן אין גישה לרכב לחלקה. קיימת חלקת מטרקה ביעוד מגורים שמחברת בין רחוב הבנאי לחלקה והיא נקראת רחוב החוצב.
תכנית מאושרת ותכנית קודמות בשטח התכנית
התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מספר 0911 שאושרה בשנת 1961 וקבעה את ייעוד החלקה לאזור מגורים 5 – 2 קומות ו 50 אחוז בנייה עיקריים ותכנית 0911א שאושרה בשנת 1994 והבהירה את אופן חישוב זכויות הבניה.
היתרים: ל"ר מכיוון שמציעים להריסה את כל הבניין
עבירות בניה: ל"ר מכיוון שמציעים להריסה את כל הבניין
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
*המבנה 'בית קרק/קוטלר' מוגדר בכרססת השימור העירונית החדשה אתר מס 3646. *בתכנית האב 16000 מסומן לשימור ללא תוספת בנייה. קיים תיק תיעוד תיאור המצב הקיים : מבנה המחופה חלקו בטיח וחלקו באבן עם גג רעפים בן 3 מפלסים . יחידה אחת המבנה נבנה בחמישה שלבים. קומת הקרקע נבנתה בסוף שנות ה20. בסגנון כפרי עם תוספת דומה בתחילת שנות ה30. הקומה התחתונה נבנתה בשנות ה60. התוספת בקומת הקרקע וקומת עליית הגג נוספו בשנות ה70. ותוספת של חדר-שמש נבנה בתחילת שנות ה80. חלק מקונטור המבנה המקורי נשמר, יחד עם זאת מרבית הקירות הפנימיים נהרסו. למבנה המקורי אין ערכים אדריכליים בעלי ייחוד, המבנה קיבל תוספות רבות לאורך השנים והתבצעו בו שינויים רבים. הבית המקורי נבנה כחלק משכונת הפועלים – מרבית בתי השכונה המקוריים נהרסו ובמקומם נבנו בניינים, בתים פרטיים גדולים ומדורגים, והתפתחה השכונה כמו שאנחנו מכירים היום. למבנה הבודד אין כל ערך אורבני, ולחזיתות שנשמרו אין כל ערך שימורי. המבנה ממוקם בקצה השכונה, כשהוא צופה על מורדות ההר, הצמחיה, וגבעת רם. המבנה מוקף כולו בצמחיה רבה ביניהם : ברוש, ברכיטון צפצפת, וושינגטוניה, כליל החורש, סיגלון, עופרית הכף, רובינה בת שיטה ועצי פרי : חרובים, זיתים ושקדים
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
יז. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני מוצע יח. התייחסות לתכנית הבנייה: עיר היסטורית – בנייה ע לפי חתך רחוב אופייני יט. תכנית שכונתית: תכנית 16000 שקודמה כתוכנית סטטוטורית מפורטת , התכנית נסגרה בוועדה המחוזית אך הוחלט כי היא תמשיך לשמש כמדיניות לקידום תכניות בשכונה.- החלקה ממוקמת באזור ההיסטורי של בית הכרם שקובעת מדיניות של 3 קומות וגג רעפים או 4 קומות כאשר אין גג רעפים ב 130 אחוזי בנייה מרביים מעל לקרקע.

כ. תקן חנייה עירוני: גבוה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1154970 רח' החוצב 3, בית הכרם כללי - מדובר בתכנית המבקשת בניית מגורים עבור כ-25 יח"ד חדשות, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5 שנקבע בתכנית מס' 0911 לאזור מגורים ג', אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. התכנית חלה על חלקה 16 בגוש 30154, מדובר בגוש מוסדר. בגוש 30154 קיימת מפת גוש, מבדיקה שנעשתה גבולות ושטח החלקה במפת המדידה תואמים למפת הגוש. יש צורך בהשלמת מפת מדידה המצורפת בקובץ dwfx החתומה דיגיטלית ע"י מודד מוסמך וכן נסח טאבו להשלמת חו"ד סופית.

רק לאחר השלמת המסמכים הנדרשים תתקבל חו"ד סופית.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
אל: מיכאל גניס – המחלקה לתכנון העיר מאת: אבישי פישל – מתכנן ערים ופרוגרמטור ראשי, מחלקת מדיניות התכנון הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון לתכנית 1154970, החוצב 3 בית הכרם חוות דעת זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות: 8: 1. מיקום התכנית: החוצב 3. גוש/חלקה- 30154/16 שטח: כ 1 דונם. 2. מצב סטטוטורי: התכנית מבקשת להחליף את תכנית 911 ואת 911א, והינה כפופה לתכנית 5166/ב. - מצב קיים: בשטח התכנית ישנו מבנה המוגדר לשימור בו יחידת דיור אחת. - תיאור התכנית: הריסת מבנה לשימור קיים והקמת מבני מגורים חדש בן 7 קומות. סה"כ מוצעות 25 יח"ד. מדובר על תוספת של 24 יח"ד. מצב מוצע: 3. - שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג'. - הריסת המבנה לשימור הקיים והקמת בניין בן 7 קומות- 5 קומות מעל מפלס הכניסה ו- 2 קומות מתחת למפלס הכניסה. סה"כ 250% בנייה. - סה"כ מוצעות 25 יח"ד. תוספת של 24 יח"ד למצב הקיים. - אין גישה עם רכב לשטח המגרש, מוצע כביש גישה העובר דרך שטח לא סטטוטורי הידוע כ "מתחם תע"ש". - לא מוצעות הפרשות לצרכי ציבור. 4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון: להמליץ לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית מהסיבות הבאות: - - התכנית חורגת מהמדיניות התכנונית החלה בשטח, ומבקשת אחוזי בנייה ומספר קומות חריגים. - התכנית מציעה תוספת של 24 יח"ד מבלי לתת מענה לצרכי ציבור. בנוסף, לאור העובדה שהמגרש אינו נגיש, וללא גישה קיימת ועתידית לרכב, לא מתאפשרת הפרשה ציבורית ראויה. להערכתנו יש לצמצם משמעותית את מספר יח"ד המוצע. - התכנית מציעה להריסה ומתעלמת לחלוטין ממבנה היסטורי המוגדר לשימור. - אין גישה סטטוטורית לרכב למגרש. לא ניתן להסתמך על ההצעה העתידית לגישה	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

לרכב מהשטח המוגדר היום כמתחם תע"ש, אשר אינו בייעוד דרך. - - מעבר לכך, שכונת בית הכרם צפויה לגדול בכאלפיים יח"ד בשנים הבאות לנוכח תהליכי התחדשות עירונית המתרחשים בשכונה (וזאת בהערכה של כ- 50% מימוש של הפרויקטים). כך עולה מנתונים שהתקבלו במחלקתנו מצוות תכנית אב, בנוסף להערכה ונתונים שהתקבלו ממחלקת תכנון עיר, לגבי תכניות להתחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 או פינוי בינוי. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו, ויש לתת על כך מענה בכל תכנית. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. אבישי פישל מתכנן ערים ופרוגרמטור ראשי העתקים : מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף ומנהל מחלקת תכנון העיר מר עופר אהרון- מנהל מחלקת מדיניות תכנון מר רביד לוריא- מחלקת תכנון העיר אדר' ליאור שלם – מתכנן רובע מערב	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
סדר יום ועדת שימור תאריך סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 2024/11 מספר תיק 6719 נתונים כלליים כתובת החוצב 3, בית הכרם	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

שם המבקש	
אגמון נורית	
סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
1154970	
סמכות	
מחוזית	
איש קשר במחלקת השימור	
הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב	
גוש	
חלקה	
30154	
16	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות : התוכנית מציעה הריסת מבנה המסומן לשימור ובניית מבנה מגורים ובו 6 קומות מעל פני הקרקע וחניה תת קרקעית עבור 17 יח"ד.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור :	
עיר היסטורית	
מחוץ לעיר ההיסטורית	
רשימת שימור	
*המבנה 'בית קרק/קוטלר' מוגדר בכרססת השימור העירונית החדשה אתר מס 3646.	
*בתכנית האב 16000 מסומן לשימור ללא תוספת בנייה.	
קיים תיק תיעוד	
תיאור המצב הקיים : מבנה המחופה חלקו בטיח וחלקו באבן עם גג רעפים בן 3 מפלסים . יחידה אחת	
המבנה נבנה בחמישה שלבים . קומת הקרקע נבנתה בסוף שנות ה20. בסגנון כפרי עם תוספת דומה בתחילת שנות ה30. הקומה התחתונה נבנתה בשנות ה60. התוספת בקומת הקרקע וקומת עליית הגג נוספו בשנות ה70. ותוספת של חדר-שמש נבנה בתחילת שנות ה80. חלק מקונטור המבנה המקורי נשמר, יחד עם זאת מרבית הקירות הפנימיים נהרסו. למבנה המקורי אין ערכים אדריכליים בעלי ייחוד, המבנה קיבל תוספות רבות לאורך השנים והתבצעו בו שינויים רבים.	

הבית המקורי נבנה כחלק משכונת הפועלים – מרבית בתי השכונה המקוריים נהרסו ובמקומם נבנו בניינים, בתים פרטיים גדולים ומדורגים, והתפתחה השכונה כמו שאנחנו מכירים היום. למבנה הבודד אין כל ערך אורבני, ולחזיתות שנשמרו אין כל ערך שימורי. המבנה ממוקם בקצה השכונה, כשהוא צופה על מורדות ההר, הצמחיה, וגבעת רם. המבנה מוקף כולו בצמחיה רבה ביניהם: ברוש, ברכיטון צפצפתי, וושינגטוניה, כליל החורש, סיגלון, עופרית הכף, רובינה בת שיטה ועצי פרי: חרובים, זיתים ושקדים. בשנת 2014 התקבלה פניה למחלקת השימור באמצעות אדר' השימור פארה גולדמן בבקשה לבדיקה מחודשת של מעמדו השימורי של המבנה. התקבלה חו"ד מקצועית בבקשה להוצאת המבנה מרשימת השימור העירונית. כפי שמשקף מחו"ד מתברר כי הבית עבר שינויים משמעותיים וסביבתו עברה תהליכי התחדשות מואצים לאורך השנים ולכן ביקשה להוציא את המבנה מרשימת השימור העירונית. יצוין כי לחו"ד זו ניתנה בעבר התייחסות הממונה על השימור באותה העת במכתב מתאריך 26/02/15: **"בעקבות דיון וסיור שנערך במקום הסתבר כי המבנה עבר שינויים רבים במהלך השנים וכי נותרו בו ערכים תרבותיים מועטים הן מבחינת ערכי המבנה והן מבחינת השתייכותו המרקמית לשכונת הפועלים שכבר איננה ולכן אין הצדקה להשתייכות המבנה ברשימת המבנים לשימור... אף לא שימור מרקמי מאחר והמרקם איננו קיים.."**

היתרים:

1963/0121.00 - תוספת בניה / הרחבה למבנה קיים.
1963/0121.01 - שינויים בבניין קיים- הבקשה נסגרה.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :

- ייעוד לפי תכנית-

0911 - הפיכת השכונה ממגורים 1 למגורים 5.

0911 א'- הבהרת הוראה שבסעיף 7' תכנית 0911.

- תכנית שכונתית- 16000 תכנית אב בית הכרם לא קודמה למתן תוקף אך מהווה את מדיניות השימור. מייצגת את המבנה כמבנה לשימור עם גג רעפים, מסומן לשימור ללא תוספת בנייה. מסומן באיזור מגורים א היסטורי- 3 קומות וגג רעפים.

וועדת שימור:

החלטות וועדת שימור קודמת:

בהחלטת וועדת שימור מס' 42 (מועצה 15) מיום 23.05.16 :

המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 11 :

מחלקת השימור ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. הריסת המבנה- מאחר והמבנה המקורי עבר שינויים רבים במהלך השנים ולמעט שני מקטעי קירות לא נותרו קירות מקוריים וערכים שימוריים למבנה הנדון, אין מניעה לאשר את הריסת המבנה.
2. קומות- התכנית מציעה בינוי של 6 קומות מעל פני הקרקע בחתך. קומת החניה פונה לכביש גישה תחתון המתוכנן במדרון המזרחי ומוצעת כולה מעל הקרקע. ניתן להוריד קומות למפלס זה ועל ידי כך ליצור בינוי מדורג ואיכותי אשר אינו מהווה פגיעה בהוראות תכנית 16000. בינוי כזה גם ימנע מופע של קירות תמך.
3. גג- התכנית מציעה גג בינוי עם גג שטוח. לאור סעיף קודם לעיל ועל מנת לשמור על צביון גגות הרעפים המאפיין איזור זה יש לבחון שילוב גגות רעפים בבינוי החדש. תכנית האב מהווה את מדיניות השימור, קובעת כי בחלקות בהן מבנים המקורים בגג רעפים וסומנו כך בתשריט, יותר שימוש עיקרי למגורים בחלל גג הרעפים.
4. מסת הבנייה- בהמשך לאמור בסעיף קודם לעיל יש לשקול דירוגים כלפי הוואדי (מוצע דירוג כלפי צפון) בינוי מעין זה משלים את הטופוגרפיה הטבעית.
5. עצים- התכנית מציעה עקירה של 11 עצים. שכונת בית הכרם מתאפיינת בעצים בוגרים ויש חשיבות לשמירה עליהם ולצביון השכונה.

- א. יש להציע נטיעות חלופיות של עצים בוגרים על כל עץ שייעקר. נושא זה יהיה בתיאום מול מחלקת שפ"ע.
- ב. יש להעביר למחלקה סקר עצים עדכני.
- ג. יש לסמן בנספח הבינוי את כל העצים.
6. חומרים- הבנייה באבן תהיה בהתאם לתכנית האב ובהתאם להנחיות מרחביות.
7. חניה- התכנית מציעה תכנון של כביש גישה חדש מרחוב עמירם סיוון למבנה הנידון. כיום באזור הנ"ל ישנה דרך עפר קיימת. אין התנגדות לבניית הכביש, נושא זה יתואם מול מחלקת תכנון ותוש"ה.
8. תברואה- חדר תברואה ומערכות ישולבו בתחום הבינוי החדש כראוי במבנים חדשים ובהתאם למדיניות מהנדס העיר.
9. רשימת השימור- לאור האמור לע"ל יש להסיר את המבנה מרשימת השמור העירונית.
10. תנאי למתן היתר- אישור תיק התיעוד מקוצר ע"י מחלקת השימור.

החלטות ועדת שימור

תאריך

29/10/2024 - כז תשרי תשפ"ה

סוג דיון

ועדה לשימור

מספר ועדה

2024/12

מספר תיק

6719

נתונים כלליים

כתובת

החוצב 3, בית הכרם

שם המבקש

אגמון נורית

סיבת הפניה

תב"ע

מספר תכנית

1154970

סמכות

מחוזית

איש קשר במחלקת השימור

	הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב גוש חלקה 30154 16 החלטת הוועדה מתאריך 29.10.24 ועדת השימור ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: 11. הריסת המבנה- מאחר והמבנה המקורי עבר שינויים רבים במהלך השנים ולמעט שני מקטעי קירות לא נותרו קירות מקוריים וערכים שימוריים למבנה הנדון, אין מניעה לאשר את הריסת המבנה. 12. קומות- התכנית מציעה בינוי של 6 קומות מעל פני הקרקע בחדר. קומת החניה פונה לכביש גישה תחתון המתוכנן במדרון המזרחי ומוצעת כולה מעל הקרקע. ניתן לשקול בינוי מגורים בקומה זו. בינוי כזה גם ימנע מופע של קירות תמך. ככל ולא תתווסף קומת מגורים כאמור לעיל יש להציע שיפור אדריכלי בנראות קיר התמך כגון דירוג או גינון לעת מתן היתר. 13. גג- התכנית מציעה גג בינוי עם גג שטוח. לאור סעיף קודם לעיל ועל מנת לשמור על צביון גגות הרעפים המאפיין איזור זה יש לבחון שילוב גגות רעפים בבינוי החדש. תכנית האב מהווה את מדיניות השימור, קובעת כי בחלקות בהן מבנים המקורים בגג רעפים וסומנו כך בתשריט, יותר שימוש עיקרי למגורים בחלל גג הרעפים. 14. מסת הבנייה- בהמשך לאמור בסעיף קודם לעיל יש לשקול דירוגים כלפי הוואדי (מוצע דירוג כלפי צפון) בינוי מעין זה משלים את הטופוגרפיה הטבעית. 15. עצים- התכנית מציעה עקירה של 11 עצים. שכונת בית הכרם מתאפיינת בעצים בוגרים ויש חשיבות לשמירה עליהם ולצביון השכונה. א. יש להציע נטיעות חלופיות של עצים בוגרים על כל עץ שיעקר. נושא זה יהיה בתיאום מול מחלקת שפ"ע. ב. יש להעביר למחלקה סקר עצים עדכני. ג. יש לסמן בנספח הבינוי את כל העצים. 16. חומרים- הבנייה באבן תהיה בהתאם לתכנית האב ובהתאם להנחיות מרחביות. 17. חניה- התכנית מציעה תכנון של כביש גישה חדש מרחוב עמירם סיוון למבנה הנידון. כיום באזור הנ"ל ישנה דרך עפר קיימת. אין התנגדות לבניית הכביש, נושא זה יתואם מול מחלקת תכנון ותוש"ה. 18. תברואה- חדר תברואה ומערכות ישולבו בתחום הבינוי החדש כראוי במבנים חדשים ובהתאם למדיניות מהנדס העיר. 19. רשימת השימור- לאור האמור לע"ל יש להסיר את המבנה מרשימת השמור העירונית. תנאי למתן היתר- אישור תיק התיעוד מקוצר ע"י מחלקת השימור.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	בניה חדשה ותוספת יחידות דיור	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		אין נגישות לחלקה על ידי דרך
סביבה ונוף:		עקירת עצים רבים בחלקה
אחר:		נושא של צמידות למתחם תעש לשעבר

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לציין כי התכנית עמדה בתנאי סף בורסיה שונה (תשריט מספר 8 ותקנון מספר 8) והתכנית שנמצאת במערכת היא מתוקנת (תקנון מספר 11 ותשריט מספר 11).
2. התכנית ממוקמת בצמידות למתחם תע"ש הישן ויש חשש לזיהום גזי אדמה בתחום התכנית- תנאי להפקדה יהיה השלמת חוות דעת של הרשות לאיכות הסביבה והדרישות לצורך קידום התכנית.
3. הריסת המבנה- מאחר והמבנה המקורי עבר שינויים רבים במהלך השנים ולמעט שני מקטעי קירות לא נותרו קירות מקוריים וערכים שימוריים למבנה הנדון, אין מניעה לאשר את הריסת המבנה.
4. החלקה נמצאת באזור ההיסטורי של רמת בית הכרם שעל פי המדיניות כולה באזור של 130 אחוז בנייה מרביים מעל לקרקע, למעשה בתכנית המוצעת כ לשטחי הבניה הם מעל הקרקע והם נצפים לחלוטין מכיוון דרום מערב – ולמעשה התכנית מציעה שטחי בניה בהיקף של 1945 מ"ר ואחוזי בניה בהיקף של 202 אחוזי בניה. (בקיזוז של שטח החניה ומחסנים שהוא מעל לקרקע לכיוון המדרון) 570 מ"ר (אחוזי הבניה הם 143 אחוז.
5. יש להתאים את התכנית למדיניות של השכונה ולאופי הבנייה הקיים בשכונה ולצמצם את שטחי הבנייה ל 130 אחוז מעל לקרקע (ולא מעל מפלס ה 0.00).
6. יש להציע בניה מדורגת הכוללת עד 3 קומות וגג רעפים בכל חתך או בניה של 4 קומות בכל חתך.
7. יש לשנות את קומת החניה המוצעת מעל לקרקע ולהציע במפלס זה כניסה בלבד לחניה ולהציע את החניה בדופן האחורית של הבניין ולא כפי שמוצע באופן שכולו מעל לקרקע, כך שכלפי המדרון יוצעו מגורים.
8. קווי הבניין המוצעים בתשריט הם כללים מאוד ומשאירים גמישות רבה מידי לשלב ההיתרים – יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לתכנון החדש המבוקש בהתאם להמלצה זו.
9. קווי הבניין התת קרקעי יצומצם משמעותית ויציע פתרון לחניה ולמחסנים באופן מצומצם ובאופן שלא יעלה על כל העצים המסומנים לשימור בחלק המערבי של הבניין.
10. המפלס הסופי של המפלס התחתון של הבינוי יקבע בתיאום עם התכנית של הפארק הנמצאת בשלבי קידום בוועדה המחוזית והיא גם זו שמייצרת פתרון נגישות לחניה לתכנית.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי ככול ויוצא היתר בניה לפני ביצוע הכביש המוצע במסגרת התכנית

- של הפארק מדרום, החניה המוצעת לא תיפתח ולא תשמש לחניה והבניין יקבל פטור מחניה וזאת עד לביצוע הכביש בפועל, לא תותר כל גישה אחרת לחלקה לרכב דרך השטח מדרום המיועד לפארק.
12. סקר העצים המצורף לתכנית כולל עצים רבים לשימור שאינם מסומנים בתשריט התכנית – יש לסמן את כל העצים המוצעים לשימור בסקר העצים גם בתשריט התכנית.
13. יש לתקן את נספח התנועה שמציג פתרון לדרך שלא קיימת ולא מתוכננת ולהתאים אותו לדרך המוצעת במסגרת תכנית הפארק.
14. גג- התכנית מציעה גג בינוי עם גג שטוח, על מנת לשמור על צביון גגות הרעפים המאפיין איזור זה יש לבחון שילוב גגות רעפים בבינוי החדש. תכנית האב מהווה את מדיניות השימור, קובעת כי בחלקות בהן מבנים המקורים בגג רעפים וסומנו כך בתשריט, יותר שימוש עיקרי למגורים בחלל גג הרעפים.
15. יש להציע נטיעות חלופיות של עצים בוגרים על כל עץ שייקער. נושא זה יהיה בתיאום מול מחלקת שפ"ע.
16. חומרים- הבנייה באבן תהיה בהתאם לתכנית האב ובהתאם להנחיות מרחביות.
17. רשימת השימור- לאור האמור לע"ל יש להסיר את המבנה מרשימת השמור העירונית.
18. תנאי למתן היתר- אישור תיק התיעוד מקוצר ע"י מחלקת השימור.
19. להשלים חוות דעת של : המחלקה לאיכות הסביבה, חברת חשמל, רשות העתיקות, דרכים.
20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
21. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית.
22. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערות טכניות

1. לא ברור הצורך בשלושה קווי בניין בתשריט – יש לקבוע קו בניין עילי ותת קרקעי לבד.
2. להשלים חתימת מודד עדכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

מספר סידורי: 17

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

גוש	חלקה	בשלמות
30150	43	כן

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

מטרת התכנית:

בתחום החלקה קיימים שני בתים פרטיים : מבנה קדמי (דרומי) לשימור בן 2 קומות ומבנה פנימי (צפוני) בן 2-3 קומות אשר גם הוא סומן לשימור בתכנית 16000 למרות שקיים היתר משנת 1986 להקמתו. התכנית מציעה הריסת המבנה הפנימי והקמת מבנה חדש בן 11-12 קומות ו 56 יח"ד, המבנה הקדמי לשימור ללא שינוי. מוצע חניון תת קרקעי עם זיקת הנאה תת קרקעית שתשמש למעבר רכבים וכניסה לחניון בפרויקטים הסמוכים אשר נמצאים בהליך התחדשות עירונית. התכנית מוצעת גם היא במסלול של התחדשות עירונית.

עיקרי הוראותיה:

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 1 לאיזור מגורים ד'.
2. קביעת קווי בניין.
3. קביעת השימושים המותרים.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית – 7,250 מ"ר מירבי, 538%.
5. קביעת הוראות בינוי למבנה בן 11 קומות מעל הקרקע במפלס רח' הארזים.
6. קביעת מס' יח"ד המותרות ל- 56.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לשימור.
9. קביעת הוראות להריסת מבנים.
10. קביעת תנאים להליך הרישוי.
11. קביעת תנאים לתעודת גמר.
12. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור, להעתקה ולכריתה.

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

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

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

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

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

הכרם.

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

תנאים למתן היתר:

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

החלטת ועדת שימור מיום 29/10/2024

בהתאם להמלצת מח' שימור למעט הסעיפים הבאים :

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

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

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

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

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

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

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

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

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

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

2. קווי בניין

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

3. חניה

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

4. שימור

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

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

5. **עצים** - אחד ממאפייניה של בית הכרם היא הצמחייה הירוקה ואופייה החקלאי של השכונה. ברוב החלקות עצים בוגרים וגינות רחבות ידיים בחלקות הבתים. בתחום המגרש קיימים עצים רבים ואף מקבץ של עצים ממערב בעלי ערכיות גבוהה עד בינונית. נספח הבינוי אינו תואם לתשריט מצב המוצע ולמפת סקר עצים ומציג עקירה רחבה יותר של עצים – 15 עצים לעקירה, 5 עצים להעתקה ורק 3 עצים לשימור עץ 6, 7, 8.
- א. יש להציג התאמה מלאה בין המסמכים לעניין סימון העצים.
- ב. יש לשמור על עצים 14, 15, 18 המסומנים בטבלת סקר כעצים לשימור.
- ג. עץ מס' 27 ממערב לתכנית, הינו בין העצים הבוגרים והמרשימים בתחום המגרש ומוצע לעקירה בגלל קרבה לבינוי המוצע, יש לשמור על העץ. ובכלל עץ מס' 27 הינו חלק ממקבץ עצים איכותי, יש לצמצם את תכסית הבינוי כך שמקבץ העצים הנ"ל לא יפגע.
- ד. יש להתרחק עם הבינוי 3 מ' לכל הפחות מהעצים לשימור כולל בינוי תת קרקעי.
- ה. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש.
- ו. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להימנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.

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

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

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

8. **תנאים למתן היתר**

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

9. **הערות טכניות**

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

למגרשים סמוכים בפרוייקטים עתידיים.

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

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

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1213560
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	רוטנברג יחיאל
עורך התכנית:	כהן רוני
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	08/06/2023
כתובת	ירמיהו 52, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30236	33	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
03/03/2024	החלטה 1. בהמשך לפניית עורך התכנית, הוועדה שבה ובחנה את מסמכי התכנית וכן את החלטתה מיום 10.12.2023. 2. הוועדה מאמצת את המלצת הוועדה המקומית ונציגי אגף תכנון עיר בעיריית ירושלים, לפיה ההפרשה הציבורית המבונה המוצעת בתכנית עבור שימושי דת בהיקף העולה על 1,000 מ"ר הינה ראויה וכי ישנה עדיפות ליצירת שטחים בהיקף נרחב עבור שימוש ציבורי גם אם הוא לא יעבור לידי עיריית ירושלים. בהמשך לכך הוועדה מחליטה לבטל את סעיף 13 בהחלטתה מיום 10.12.2023. 3. יתר סעיפי ההחלטה מיום 10.12.2023 ייוותרו ללא שינוי.
10/12/2023	חברים שנכחו: גידי בן עמי-יו"ר, יעקב הלפרין, אילון ברנהרד. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציג מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים המפורטים בהחלטה זו, מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות הוועדה. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בכפוף להלן: 1. הוועדה תציין כי התכנית מוצעת על ציר ירמיהו המהווה ציר ראשי בסמיכות למוקדי תחבורה ותעסוקה מרכזיים. כן תציין הוועדה כי תכנית האב לשכונת רוממה קבעה כי גובה הבינוי במגרש יהיה עד 9 קומות. הוועדה סבורה כי התכנית דן, המציעה 10 קומות מגורים מעל קומה מסחרית, הינה ראויה וכי ניתן לאשר את היקף הבינוי וזאת לאור

עבודות השימור הנדרשות ותוספת השטחים הציבוריים ויח"ד להשכרה המפורטות בהחלטה זו.

2. הוועדה קובעת כי 10% מיחידות הדיוור בתכנית יהיו להשכרה לתקופה של 15 שנים. שטח

כל יח"ד להשכרה לא יפחת מ-80 מ"ר (עיקרי+ממ"ד). תנאי להפקדת התכנית יהיה קביעת הוראות לעניין זה בתקנון התכנית בתיאום עם לשכת התכנון.

3. השטח הממוצע ליח"ד יהיה 100 מ"ר מרבי. בנוסף יקבע כי 20% מכלל יח"ד יהיו עד גודל

של 80 מ"ר.

4. קו הבניין יכלול את כל הבינוי המוצע ואת המרפסות, ולא יפחת מ-3 מטר לכל החזיתות

שאינן פונות למרחב הציבורי. קו בניין 0 יקבע עבור החזית המסחרית בחזית הקדמית

בלבד, כחלק מרצף החזית המסחרית הקיימת לאורך הרחוב.

5. יוצע שימור של החזית המזרחית לרבות מהלך המדרגות החיצוני המוביל אליה. לשם כך

תוצע נסיגה של הבינוי בשלושת הקומות הראשונות בתיאום עם לשכת התכנון ורפרנטית

השימור של הלשכה. במסגרת התיאום תבחן האפשרות לשמר גם את פנים חדר המדרגות.

6. התחום שבין החזית המזרחית המוצעת לקו הבניין המזרחי לרבות מהלך המדרגות שיוצע

לשימור, יקבע בזיקת הנאה לציבור.

7. תנאי לאכלוס המגורים יהיה מתן היתר לאכלוס השימושים המסחריים והציבוריים

בתכנית ותיקבע על כך סטייה ניכרת.

8. יקבע בהוראות התכנית כי השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר, תעסוקה, מוסדות

ציבור ומבואות בלבד, וכי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע. על מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ומגוונת במפלס הרחוב יקבע בהוראות התכנית כי הוראות אלה מחייבות

וסטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.

9. בנוסף, יקבעו בהוראות התכנית סעיפי סטייה נכרת לעניין קווי בנין, מספר קומות, וכן

לעניין השימושים המוצעים בתכנית והיקפם, זאת לשם הבטחת מופע הבינוי בתכנית.

10. מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע בלבד וללא מופע על קרקעי כלל. תקבע על כך סטייה

נכרת.

11. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם אגף תושי"ה ו/או יועץ התנועה של הוועדה

לפתרונות החניה המוצעים.

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

ולא תותר בניה בשלבים.

13. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים, תנאי להפקדת התכנית

יהיה הצגת תוספת שימוש עבור גן ילדים בנספח הבינוי של התכנית וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשות מבונות בהנחיית לשכת התכנון.

14. עפ"י מערכת ה-gis, נראה כי גדר האבן של המגרש פולשת לתחום הדרך בחזית

הדרומית. ככל שגדר זו אכן פולשת לייעוד הדרך, יש לסמן גדר זו להריסה. תנאי לטופס

אכלוס יהיה שיקום המדרכה הקיימת בתיאום עם אגף שפ"ע.

15. תנאי לטופס אכלוס יהיה תיאום נטיעות עם אגף שפ"ע. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי

של חניון יש לשמור על עומק אדמה גיננית של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5

מ'.

16. יש להציג בנספח הבינוי את חדר הממ"ד בכל יח"ד.

17. המרפסות המוצעות יתואמו עם לשכת התכנון.

18. יש להציג פתרונות אור ואיוורור עבור השימושים הציבוריים התת-קרקעיים.

19. מפלסי פיתוח החזית הפונה לרחוב יקבעו בהתאם למפלסי פיתוח הרחוב בתיאום עם

לשכת התכנון.

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

בדבר הפקדת התכנית באמצעות מסירת הודעות אישיות לבעלי הקרקע בתחום התכנית והנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות, הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 21. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. 22. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ועריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 23. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התוכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
ירד מסדר יום	29/10/2023
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : הוועדה סבורה כי לאור העובדה כי התכנית מציעה בית כנסת גדול במגרש פרטי בקומות התת קרקעיות של הבניין ולאור המחסור הגדול בשכונה בנושא זה הוועדה סבורה כי יש מקום לאפשר את אחוזי הבניה המוצעים בתכנית. הוועדה מבקשת לאור תוספת אחוזי הבניה המוצעים כי 15 אחוז מיח"ד בבניין ישמשו לדירות להשכרה לתקופה של 15 שנה, הוראות מתאימות ישולבו בתקנון התכנית. התכנית מציעה גודל ממוצע של יח"ד גבוה במיוחד, העומד על 136 מ"ר. בהמשך וב התאמה למדיניות התכנון של מתאר 2000 ולמדיניות וועדות התכנון, יש לצמצם את שטח הממוצע ליח"ד ל- 100 מ"ר מרבי וב נוסף יש לקבוע בהוראות התכנית כי - 20% מכלל יח"ד יהיו עד גודל של 80 מ"ר, שינוי תמהיל יח"ד יהיה ללא הקטנה בסך השטחים המוצעים. יש להציג בנספח הבינוי את חדר הממ"ד בכל יח"ד. לא ברור כיצד נקבע מפלס ה 0.00 ביחס לרחוב – יש לשנות את מפלס ה 0.00 בהתאם לגובה הרחוב. יש להציג בבירור את לובי מבנה המגורים והגישה אליו מרחוב ירמיהו. הכניסה מרחוב ירמיהו תהיה נגישה. השימוש המוצע למשרד של 86 מ"ר אינו ברור, יש לבטלו ולצרף את השטח או	23/07/2023

לשימוש המסחר או לשימוש הציבורי המוצע עבור בית כנסת ושירותי דת.

התכנית מציעה בינוי בקו בניין אפס מעל לקרקע בגובה של 5 מטרים כלפי בניין מגורים סמוך- יש לתקן את הבינוי ולשמור על 3 מטרים מגבול המגרש בכל הבינוי מעל פני הקרקע של המגרש הסמוך- גובה של 811.6 .

קו הבניין יכלול את כל הבינוי המוצע ואת המרפסות, ולא יפתח מ- 3 מטר לכל החזיתות. ניתן לקבוע קו בניין 0 עבור החזית המסחרית בחזית הקדמית בלבד, כחלק מרצף החזית המסחרית הקיימת לאורך הרחוב. עבור מרפסות קו הבניין יהיה עד 1 מ' מגבול המגרש.

יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנים ומספר קומות.

לא תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי.

תנאי להפקדת התכנית הוא השלמת התייחסות של מחלקת איכות הסביבה לעניין מיקום שימושים רגישים בקרבה לתחנת טרנספורמציה מאושרת בחלקה 188, גוש 30236

התכנית מציעה שימוש לבית כנסת, דת וקהילה בקומות 1- ו 2- הממוקמות מתחת למפלס ה- 00.0 ונראה ששימושים אלו ממוקמים בתת הקרקע במלואם. יש להציג פתרונות אור ואיורור נאותים על פי התקנות .

בהתאם להחלטת וועדת השימור בית הכנסת המיועד לחסידות אלכסנדר מהווה צורך ציבורי ממדרגה ראשונה, על כן ההריסה מאושרת. מבוקש לשלב את האלמנט המרכזי (הטרמומטר) בבינוי המוצע. תנאי למתן תוקף יהיה אישור תיק תיעוד תנאי להיתר הוא תיאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור

יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור, שיצורף להיתר הבניה

פתרון החניה המוצע באמצעות מעלית רכב נראה בעייתי באזור זה ולא יעיל. יש לבחון שינוי של הפתרון לרמפות ללא מעלית רכב בתיאום עם אגף תושיה .

לא תותר איורור של מעלית החנייה בצמידות ליח"ד בקומה 1

נספח הבינוי מציג מרפסות משוננות הפונות לחזית הרחוב בקומות 2, 3 ו- 4. תכנון זה אינו מקובל, יש להציג תכנון מיושר

מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.

בתחום התכנית דרך מאושרת אשר טרם נרשמה ע"ש עיריית ירושלים, יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי רישום, הפקעה ותנאי להיתר כמפורט מטה :

תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.

חלוקה ו/או רישום

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

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

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

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.

השימושים 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

מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון

מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.

תנאי להפקדה הוא הטמעת הוראות לעניין ניהול מי נגר וניקוז, בתיאום ואישור מחלקת איכות הסביבה.

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.

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

תנאי לבקשה להיתר הוא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית, ולרבות ביחס לממשק לשטחים ציבוריים גובלים ולתוכנית 1012665

מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע בלבד וללא מופע על קרקעי כלל, תקבע על כך סטייה נכרת.

יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב

לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש כלפי תחום הדרך. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין

תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של לפחות 3 עצים, בעדיפות לחזית הפונה לרחוב לשביעות רצון אגף שפ"ע.

בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

ככל וידרשו חדרי שנאים, הם ימוקמו בתת הקרקע בתיאום מול מחלקת איכות

הסביבה, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

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

עפ"י מערכת ה-gis, נראה כי גדר האבן של המגרש פולשת לתחום הדרך בחזית הדרומית. ככל שגדר זו אכן פולשת לייעוד הדרך, יש לסמן להריסה גדר זו. תנאי לטופס אכלוס יהיה שיקום המדרכה הקיימת לשביעות רצון אגף שפ"ע ותושבייה.

יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי

תנאי להפקדה הוא השלמת חו"ד מחלקת מידע תכנוני, תברואה, שפ"ע

יש לציין כי תקנון התכנית חסר מאוד בפרטים ונתונים והוא מנוסח בצורה כללית ולא מפורטת, יש לתקן את הנושאים הבאים בתקנון התכנית:

יש להתאים את דברי ההסבר של התכנית למטרות התכנית.

יש לתקן את סעיף 2.2 שהינו כללי ביותר ולכתוב בו את כל מטרות התכנית בפירוט (סעיף זה מופיע בהודעת ההפקדה המפורסמת לציבור).

יש להוסיף בסעיף 1.6 שינוי לתכנית 2267.

בסעיף 4.1.2 י להוריד את המילה תותר.

סעיף 4.2 דרך – יש למלא הוראות, הסעיף ריק

יש להשלים הוראות בפרק 6 בעניין עתיקות, ניהול מי נגר וניקוז

סעיף 6 ריק לחלוטין יש לרשום תנאים למתן היתר בניה

סעיף 7 שלבי ביצוע ריק – יש מלא

סעיף 7.2 מימוש התכנית ריק – יש למלא

יש להוסיף סעיף הפקעה סטנדרטי

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 להוסיף גבהי מפלסים וגבהים אבסולוטיים לתכניות הקומות, לחתכים ולחזיתות	
יש להוסיף יחס כפיפות לתכנית מאושרת 2267 ותכנית 5166ב'	
יש לתקן את דברי ההסבר בנוגע למספר הקומות המוצע	

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית המופקדת מציעה בניין הכולל 11 קומות מעל מפלב רחוב ירמיהו.

הבניין מעורב וכלל מגורים , מסחר ומבני ציבור עבור בית כנסת.

התכנית כוללת 10 אחוז דירות להשכרה לתקופה של 15 שנה.

התכנית כוללת הוראות לשימור הזית המזרחית .

התכנית מציעה :

א. 33 יחידות דיור.

ב. 4225 מ"ר עבור מגורים.

ג. 210 מ"ר מסחר.

ד. 1125 מ"ר שירותי דת וקהילה מתחת לכניסה הקובעת.

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

לתוכנית הוגשו התנגדות אחת :

התנגדות מספר 1 : עו"ד ד"ר אלי לחמני בשם גברת ענת יוף (שושן)

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדת היא בעלים של דירת מגורים בבניין נשוא התכנית.
2. התכנית הוכנה שלא בשיתוף פעולה של כלל בעלי הזכויות וללא שיתוף של המתנגדת.
3. לא הייתה כל הידברות או כינוס דיירים לדיון על התכנית והמתנגדת גילתה על התכנית רק מתליית המודעה על הפקדת התכנית.
4. למרות פניות חוזרות מגיש התכנית מתעלם מהמתנגדת ולא יצר איתה קשר.
5. הדירה בעלת ערך סנטימנטלי רב למתנגדת והועברה אליה בירושה לאחר שמשפחתה מתגוררת בה מזה דורות.
6. כיום מתגוררת בדירה דודתה של המתנגדת , אישה ערירית בת 75 והתכנית עשויה לפגוע בה בצורה משמעותית.
7. למתנגדת לא תצמח על תועלת מאישור התכנית ונראה כי היא תגרום לה נזק וירידת ערך בשינוי מבניין קטן בוטיק קטן.
8. לא ידוע למתנגדת כי ליזם יש את האמצעים להקמת הפרויקט.
9. ביצוע התכנית יגרום להקמת בניין גדול , רועש וכלל שימושים נוספים מלבד מגורים שיוביל לעש וזיהום אוויר.
10. מבקשים לדחות את התכנית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדות לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. לדחות את ההתנגדות לעניין הקמת בניין גדול ורועש הכולל שימושים מעורבים- התכנית ממוקמת בשכונת רוממה שעוברת בשנים האחרונות שינוי מאזור תעשייה לאזור מגורים הכולל בנייה מעוברת ובניינים עד 12 קומות וזאת בהתאם למדיניות של האזור , בנוסף החלקה ממוקמת על ציר ראשי רחב הכולל תחבורה ציבורית ויכול להכיל בנייה בהיקפים המוצעים.
2. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שהמתנגדת היא בעלים בחלקה ולא התקבל אישור לקידום התכנית , התכני מקודמת על ידי בעלי הקרקע שעמדו בבדיקת תנאי הסף לצורך הגשת התכנית בהתאם לתקנון, יש לוודא כתנאי למתן תוקף כי אכן קיים הרוב הנדרש לקידום התכנית, בנוסף מומלץ כי מגיש התכנית יעדכן את יתר בעלי הקרקע בתחום החלקה על התכנון המוצע.
3. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 19

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	970665
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	פרידלנדר ישראל
עורך התכנית:	ספקטור יוסף
סמכות:	ועדה מחוזית
כתובת	הרב עוזיאל 32 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	304	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/05/2023	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר יכולה להתאים למדיניות התכנון של הוועדה, ואשר מציעה תוספת זכויות תוך ניצול יעיל יותר של המגרש ובהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. התוכנית מציעה תוספת שתי קומות להגדלת שתי יח"ד, המוצעות בגודל חריג של למעלה מכ-260 מ"ר ליחידה. לא מקובל לאפשר תוספת של 2 קומות עבור הרחבת יחידות דיור ולכן תותר תוספת של קומה אחת לצורך הרחבות יח"ד. הקומה העליונה תבוטל ומסמכי התכנית יעודכנו בהתאם. 2. ככול ויוצגו פתרונות חניה בחלקה על פי התקן ניתן יהיה להוסיף את הקומה השנייה המבוקשת עבור תוספת יחידות דיור נוספות. תותר תוספת של שתי קומות לבינוי הקיים עד לכדי 6 קומות מעל הקרקע בכל חתך ועד לכדי 240% מרביים בניה מעל הקרקע. פתרון החניה לתוספת הבינוי המוצעת יתואם עם יועץ התחבורה של לשכת התכנון, מספר יחידות הדיור הניתנות להוספה ייקבע בהתאם לפתרון החניה המקובל על יועץ התחבורה ובהתאם לתקן. 3. עפ"י תצלומי אוויר נראה כי ישנן עבירות בניה בבניין כגון סגירת מרפסות ותוספות במרפסת גג. תכנית אינה מציעה להכשיר עבירות אלו ואינה מתייחסת כלל לעבירות. כל עבירות הבניה יסומנו להריסה ותנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסתן. 4. התוכנית המוצעת משנה את הכניסה הראשית לבניין באופן כזה שהכניסה החדשה מתוך החניון בקומת העמודים. תכנון זה אינו מקובל יש לתכנן גישה בטיחותית ונגישה מחוץ לתחום החניה. 5. יוסף להוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר קומות וקווי בניין. 6. תתאפשר יציאה לגג משותף ויש להראות תכנית גג בנספח בינוי עם יציאה לגג טכני, כמו כן יש לתקן את החתכים בהתאם. 7. יש לקבל אישור קונסטרוקטור לחפירה מתחת לבניין.

8. יוסף להוראות התכנית סעיף בדבר חיזוק מבנים. 9. יש להציג תכנית פיתוח מסודרת על רקע מדידה כולל מידות, מפלסים, נטיות וכ"ד. יש לסמן את כל העצים בתחום התוכנית ולמחוק עצים שלא מופיעים בשטח כמו העץ באמצע החזית הקדמית. 10. גגות של עמודות ממד"ים יש לסמן כמרפסת גג לדירה הסמוכה. 11. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע. 12. יוספו להוראות התכנית הנחיות להחדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 1. 13. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר בתחום התכנית ושל הבניינים במגרשים המצרניים. 15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי הפקדת התכנית. 16. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים: התוכנית מציעה תוספת שתי קומות להגדלת שתי יח"ד, המוצעות בגודל חריג של כ- 330 מ"ר ליחידה. לא מקובל לאפשר תוספת של 2 קומות עבור הרחבת יחידות דיור ולכן תותר תוספת של קומה אחת לצורך הרחבות יח"ד. – הקומה העליונה תבוטל ומסמכי התכנית יבוטלו בהתאם. ככול ויוצגו פתרונות חניה בחלקה על פי תקן ניתן יהיה להוסיף את הקומה השנייה המבוקשת עבור תוספת יחידות דיור נוספות. עפ"י תצלומי אוויר נראה כי ישנן עבירות בניה בבניין כגון סגירת מרפסות ותוספות במרפסת גג. התכנית אינה מציעה להכשיר עבירות אלו ואינה מתייחסת כלל לעבירות. כל עבירות הבניה יסומנו אם כן להריסה ותנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסתן. התוכנית המוצעת משנה את הכניסה הראשית לבניין באופן כזה שהכניסה החדשה מתוך החניון בקומת העמודים. תכנון זה אינו מקובל יש לתכנן גישה בטיחותית ונגישה מחוץ לתחום החניה. יש להעביר את עמודת ממ"דים הצפונית לחזית הנגדית ובכך למנוע בליטות בחזית הקדמית לרחוב ולאפשר כניסה נאותה לבניין, בתאום מחלקת תכנון העיר. יש לאפשר יציאה לגג משותף ולהוראות תוכנית גג בנספח בינוי עם יציאה לגג טכני, כמו כן יש לתקן את החתכים בהתאם.	03/05/2023

בהיתר המקורי ישנן 8 חניות התוכנית המוצעת מסמנת 11 חניות, אך 2 מהן חורגות משטח התכנית והשימות של יתר החניות אינה ברורה בשל העדר רדיוס מספק לתמרון בין העמודים. יש להציג נספח תנועה ולקבל אישור תושי"ה.

יש לקבל אישור מהנדס לחפירה של הקומה התת קרקעית.

יש להציג תוכנית פיתוח מסודרת על רקע מדידה כולל מידות, מפלסים, נטיות וכ"ד

סימון עצים- יש לסמן את כל העצים בתחום התוכנית בסימוני מבא"ת ולמחוק עצים שלא מופיעים בשטח כמו העץ באמצע קו מגרש בחזית קדמית.

גגות של עמודות ממדים יש לסמן כמרפסת גג לדירה הסמוכה .

תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.

תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.

שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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

הערה :

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

הערות טכניות

יש לרשום מרחקים לקוי בניין בתשריט במקובל.

מיקום קו כחול ביחס לבניין אינו זהה בתוכניות בנספח בינוי יש לתקן.

לסמן מבנים בחלקות מצרניות בחתכים וחזיתות.

בהוראות תוכנית סעיף 1.6 יחס בין תוכנית לתוכניות מאושרות. יש לסמן החלפה בסוג יחוס.

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית עוסקת בבניין על חלקה 304 הגוש 30166, רח' עוזיאל 32, שכ' בית וגן, ירושלים

התכנית החלה בשטח המגרש:

תוכנית 1042 משנת 1959- לא נתנה אחוזי בניה נוספים אשר נותנו עפ"י תכנית 62.
תוכנית 62 משנת 1959- מגדירה את המגרש לאזור מגורים 1 ב%75 אחוזי בניה, 3 קומות, קווי בניין: קדמי 6 מ',
צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.

התכנית מציעה:

תוספת 2 קומות על גג הבניין הקיים והרחבות בקומות הקיימות מרבית תוספת שטח מחסנים בתת הקרקע.
תוספת 2 יח"ד על 9 יח"ד קיימות. סה"כ שטחי מגורים 1418.55 מ"ר. פתרון חניה במתקן חניה בנוסף לחניות
קיימות.

התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 28.03.2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 28/05/2024.

לתוכנית הוגשו 4 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

עו"ד עוז כהן מיופה כוחם של 8 בעלי עניין משטח התכנית: קשדן מנחם ונחמה, רוטנמר דיאנה ושמואל,
יעקב וגבראלה פולק, משה אליעזר רפפורט

עיקרי ההתנגדות:

1. **התנגדות קניינית**- מבקש התכנית רבין מאיר כבר אינו בעל עניין בקרקע בבית משותף ואינו יכול להיות
בעל עניין בבקשה.

2. **היעדר רוב קנייני לבנייה ואי עמידה בתנאי הסף** - הבקשה הוגשה על ידי בעל דירה יחיד בבית משותף ללא שיתוף כלל הדיירים. לטענת המתנגדים כי אין בידי המשיב הסכמותיהם של 75% מבעלי הדירות לביצוע הרחבות ותוספות.
3. **טיפול שטחים משותפים** - הצמדות לרכוש משותף בבית משותף ללא שיתוף כלל דיירי המבנה (מקלט, חדר הסקה או מחסן פרטי), לא התקבלה הסכמה של 100% של בעלי הנכסים.
4. היקף התוכנית מסוג זה שאף כוללת חפירה במסד הבניין מתאימה לתכנית מכוח תמ"א 38/2 או פינוי בינוי. על כן רוח מתוכנית אמור להיות עבור כלל הדיירים ולא דייר יחיד.
5. **חלוקה לא שוויונית של הזכויות הבניה בין הדירות**, צורה של הרחבות, בינוי צפוף, ביטול מרפסות בחזית קדמית ומרפסת סוכה אחת, חללים ללא אוורור, ביטול אפשרות להצעת מרפסות סוכה חדשות, הוספת מחיצות פנית בחללים קיימים, חפירה במסד הבניין.
6. **היעדר הצגת תכניות חיזוקים** של המבנה הנשוא בהתאם לתקן 413.
7. **היעדר עדכון תכניות** בהתאם להחלטת הועדה קודמת שגרמה לדחיית התכנית.
8. **פתרון חניה** - לא הוצגה תכנית צל לחניה, כמו כן לטענת המתנגדים בשל צורה וגודל המגרש לא ניתן להציע חניה תקינה.
9. פתרון למיקום ממעלית, בניית קומות מחסנים, שינוי כניסה תוכנית פיתוח לא תואמו ולא הוצגו מול כלל הדיירים.
10. הקטנת חלונות חדרי שינה וסלון וביטול מרפסות, חסימת חלונות, חדרים ללא פתחים, חדר שינה מהווה מעבר לממ"ד, בניית קירות ומחיצות באמצע הסלון.
11. הערות טכניות – לא הוצגה מדידה מעודכנת, התכנית אינה משורטטת כראוי, וכד'.
12. **תנאי להריסת עבירות בניה** - בעלי הנכס אשר אינם חלק מהבקשה לקבת לתנאי לעבירות הבניה.
13. במתכונת המוצעת תכנית היא מתכונת לנזקים בריאותיים: ריבוי רעש, אבק, זיהום אוויר.
14. **ערך הנספי** - פגיעה בערך הדירות.

התנגדות מספר 2 :

רות ונתן גרוסמן בעלי דירות בכתובת בית וגן 41.

1. קווי בניין החדשים יגרמו לקרבה חריגה בין המבנה הנשוא לבין המבנה המוצע שבו מקודמת התכנית
2. פגיעה באיכות החיים של דיירי דירה בכתובת בית וגן 41 - חסימת נוף, אור ואוויר, שקט, זכויות השמש.
3. פגיעה בפרטיות-חזית המוצעת הפונה לכיוון מבנה חלקה מצרנית בכתובת בית וגן 41 כוללת מרפסות/חלונות אשר מקיפים לעבר הדירה.
4. **ערך הנספי** - פגיעה בערך הדירה

5. **זכויות בניה בחלקות מצרניות** - פגיעה בניצול זכויות בניה אשר אושרו בהיתר לתוספת מרפסת שמש עבור מבנה בכתובת בית וגן 41 בשל הרחבות המוצעות בתב"ע הנדונה.
6. **נזקים בזמן הבניה** - פגיעה באיכות החיים בזמן בנייה וגם לאחריה
7. פוטנציאל לאישורי בנייה נוספים לבניינים סמוכים ברחוב עוזיאל

התנגדות מספר 3:

שרה קומר - בעלת דירה ומחסן הנמצאים בחלקה מצרנית שברחוב בית וגן 41, ירושלים

1. דירה חשוכה במקום מוארת- הבניין המתוכנן יחשיך את המרפסת הפנורמית הפתוחה כמו הדירה תהיה חשוכה וחסומה.
2. דירה כלואה במקום פתוחה- הבניין המתוכנן יהיה גבוה יותר מעל מפלס הדירה שבבעלותיה, על ידי כך תוצר דירה כלוא אשר מייצרת תחושה קשה של קלסטרופוביה
3. דירה לא מאווררת- הבניין המתוכנן יחסום את זרימת האוויר צלול לדירה.
4. דירה ללא נוף בכלל במקום דירה עם נוף ייחודי על אתרים היסטוריים וזריחת שמש –הרחבות מוצעת בתכנית הנדונה יסתירו את כל הנוף.
5. סביבה צפופה במקום גני נוי- תוספת שטח בינוי על חשבון הגינות נוי הסמוכות
6. פגיעה בפרטיות- דירה חשופה לחלוטין לדירות שבקומות הנוספות בבניין המתוכנן.
7. דירה רועשת במקום דירה שקטה- התכנית המוצעת מגדילה תמהיל הדירות, ע"י יוגדל מס' הדיירים בסביבה, כמו כן מעלך זה ייתן מנוף להגדלת לתכניות עתידיות אשר גם כן יגדילו את התהיל דירות בסביבה.
8. פוטנציאל לנזקי רטיבות- המבנה המוצע יחסום קרני שמש ישירה אשר מחממת את החזיתות ומונעת מהצטברות הנוזלים ורטיבות בתוך הדירה.
9. דירה קרה במקום חמה- הבניין המוצע יחסום את קרני השמש
10. נזקים בריאותיים- היעדר חשיפה לשמש, אור, לחום ולזרימת אוויר
11. פגיעה בזכויות בניה מאושרות בהיתר- בשל מרחקים של הרחבות המוצעות בחלקה הנדונה לא ניתן יהיה לנצל זכויות להרחבת מרפסת המאושרת בהיתר.
12. ירידת ערך משמעותית של הדירה
13. פוטנציאל לנזקים בזמן הבניה.

התנגדות מספר 4:

אריה וטובה למפרט - בעלי דירה ומחסן הנמצאים בחלקה מצרנית שברחוב בית וגן 41, ירושלים

1. התכנון לא סביר- שינויי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים- עפ"י התכנית המוצעת המרחק שבין הבניינים עומד להשתנות ולצמצם באופן קיצוני את המרחק בין הבניינים ע"י כך תוצר פגיעה בפרטיות (חוק יסוד כבוד האדם וחירותו)
2. פגיעה בקניין – ירידה בערך של הדירה, חסימת מנוף פנורמי של ירושלים כתוצאה מבניית הרחבות בתכנית הנדונה.
3. פגיעה באיכות החיים- אוור , אור נוף וכו'
4. אכיפה לאי אפשרות יציאה לגג הממ"ד.

המלצת מהנדס העיר

לקבל התנגדויות ולדחות את התכנית למתן תוקף

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית עפ"י הפירוט הבא:

1. **לקבל** את ההתנגדות כי אין אחוז הסכמות הנדרש עפ"י תקנות. בתכנית אשר משנה את השטחים המשותפים בבניין משותף ומוסיפה יח"ד נדרש 60 % הסכמות, בעוד שכ-44% הגישו התנגדות לתכנית. התכנית מציעה תוספת שתי יח"ד בקומה חדשה ע"ג גג עליון משותף וגג תחתון המוצמד ל2 יח"ד קיימות, ולשם כך משנה את חדר המדרגות המשותף, שיעלה 2 קומות נוספות, ומשנה גם את פתרונות החניה בשטחים המשותפים ולפיכך נראה כי אין התכנות קניינית לקידום התכנית.
- בנוסף התכנית מציעה הרחבות דיור לכל הדירות ללא הסכמתם של הדיירים.
2. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי המגיש אינו בעל עניין בקרקע כיוון שמכר את דירתו ואינו רשום בטאבו. בנסח הטאבו שהציג המתנגד אכן אינו מופיע מגיש התכנית, ונדרשת בדיקת יועץ משפטי לעניין זה.
3. **לקבל את ההתנגדות לעניין פתרון החניה –** בהחלטת הוועדה המקומית להפקדה נדרש כי עבור תוספת יח"ד יש להציג פתרון חניה מקובל. אולם פתרון החניה בתכנית המופקדת נראה כי אינו ישים כיוון שמקומות החניה מוצעים בין עמודים ובטור שחוסמים זה את זה.

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
ילנה קוסה קלצ'וב			

מספר סידורי: 20

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1305275	אסדן גבעת מרדכי	קלפר ארז	ועדה מחוזית	28.05.2023
רחוב, שכונה:				
רחוב דוד צבי פנקס, גבעת מרדכי				

גוש	חלקה	בשלמות
31283	11	לא

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

מטרת התכנית: התכנית מבקשת להקים מגדל בן 21 קומות למגורים ומסחר, ובו 180 יח"ד מגורים להשכרה לטווח ארוך כולל מסחר תעסוקה ומשרדים בקומת קרקע. עיקרי הוראותיה: - שינוי מערך ייעודי הקרקע. - קביעת זכויות בניה 17000 מ"ר מרביים מעל הקרקע - קביעת קווי בניין במסומן בתשריט. - קביעת מספר הקומות 22 מעל כניסה הקובעת - קביעת מספר יח"ד מירבי 180 יח"ד, מיתוכן 20% יהיו בשטח מירבי עד 80 מ"ר - קביעת הוראות בינוי להקמת מגדל למגורים להשכרה ומסחר בקומת הקרקע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים וסחר	180	1826	100	17000	
סה"כ	180	1826	100		
תיאור המצב הקיים					
מדובר בשטח פנוי מהבינוי אשר מהווה חלק מפארק הבוטני פתוח לציבור המוגדר עפ"י תכנית מאושרת החלה על האזור, כולל נחל רחביה וטרסות בנויות. מצד המערבי התכנית גובלת במדרשת עמליה אשר מאופיינת בבניה נמוכה ומדורגת כלפי וועדי ומצד מזרחי בקו ירוק של רכבת קלה. האזור מאופיין בבניה בין 4 ל 8 קומות. כיום השטח משמש חלק מאגן הניקוז וסמוך לערוץ נחל הממשיך עד לעמק הצבאים. בצמוד למגרש קיים גשר עבור הרכבת הקלה (שהוקם כגשר על מנת לצמצם פגיעה בזרימת המים, ובעמק וסביבתו).					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

תכנית 4967 משנת 2016 - נגזרה – התכנית כללה ייעודיים כגון, מבנה ציבור ממערב מגרש 26, דרך מוצעת – מגרש 441, שטח פתוח ציבורי "גן בוטני" הכולל גם חניה בתוכו – מגרש 51 ושאר היעודים כגון: אזור מגורים מיוחד, שטח תעסוקה ושטח פתוח ציבורי וכד'. תכנית 2126 משנת 1989 - שטח ציבורי פתוח – גן בוטני- ניתן להקים מבנים ומתקנים הכרוכים בגן בוטני לרבות מבני חממות.			
היתרים: ל"ר			
עבירות בניה: ל"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כה. ייעוד לפי תכנית המתאר: שטח פתוח כו. התייחסות לתכנית הבנייה: לא מיועד לבנייה כז. תכנית שכונתית: אין כח. תקן חנייה עירוני: ל"ר			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		בתחום התכנית עובר ערוץ נחל קטן "רחביה" אינו רשום בתמ"א 35, מהווה חלק מרשת נחלים. כל פגיעה בערוץ הנחל תהווה פגיעה ברשת הנחלים הקיימים בירושלים ומחוץ לה.	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן/לא/ל"ר		
מבני ציבור	כן/לא/ל"ר		
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני		לא התקבל	

חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	<u>לאשר בתנאים</u> מונה תדפיס הוראות 5 מונה תדפיס תשריט 4 מתחם השכרה – גבעת מרדכי בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 31283/11 מתאריך 18/7/2018 חלוקה קרן קיימת לישראל החלק בנכס 5507/74625 מתאריך 18/7/2018 חלוקה רשות הפיתוח החלק בנכס 69118/74625 מתאריך 01/02/2023 הערה על הפקעה 5 ו 7 י.פ. 11075 מיום 29.1.2023 עמ 3321. ההפקעה אינה חודרת לתחום התכנית. הערות הנכסים לא נמצא אישור אגף הנכסים לשינוי יעוד שטח פתוח ציבורי גן בוטני במועד מכרז הקרקע. יש לקבל חו"ד שפ"ע ואגף הספורט לעניין שינוי היעוד משטח ציבורי פתוח למגורים ומסחר. התכנית מבקשת לשנות יעוד מדרך משולבת למגורים ומסחר. הדרך, אשר בתחום גבול התכנית, לא הופקעה. יש לקבל חו"ד תושי"ה לשינוי המוצע. הערות טכניות יש לסמן גבול תכנית מוצעת בתשריט המצב המאושר.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	כללי - מדובר בתכנית המבקשת יצירת מתחם מגורים להשכרה ארוכת טווח, התכנית מבקשת לשנות יעוד משצ"פ שנקבע בתכנית 209593 ותכנית 2126 למגורים ומסחר. התכנית חלה על חלק מחלקה 11 בגוש 31283, מדובר בגוש מוסדר.

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולהכניס את ההוראות הבאות 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. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 11 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 752/2017 הרשומה מתאריך 22/07/2018. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן קו הגבול המערבי של הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר, אך יש לתקן את קובץ PARCEL ו GVUL וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות: - יש לתקן את קו הגבול הצפוני והמזרחי של תא שטח 1 שישב במדויק על תוואי קו הגבול הצפוני והמערבי של תא שטח 809 מתכנית 209593 בתחום חלקה 11. - יש לתקן את קו הגבול הדרומי של תא שטח 1 שלא יחדור לגבולות תא שטח 343 מתכנית 209593. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
מונה תדפיס: הוראות 5, תשריט 4 1. מיקום התכנית: בין מתחם הגן הבוטני לכניסה לשכונת גבעת מרדכי, בצמוד לגשר הרכבת הקלה מעל העמק הקיים. גוש 31283, חלקה: 11 שטח: 1.8 ד'. 2. מצב סטטורי: התכנית מבקשת לשנות את תכנית מתאר 62, להחליף את תכנית 2126, והינה כפופה לתכנית 5166/ב. מצב קיים: שטח התכנית המוצעת כיום ריק מבינוי, והינו ביעוד "שצ"פ-גן בוטני", ומהווה המשך לשטחים הפתוחים הקיימים מצפון ומדרום. השטח משמש חלק מאגן הניקוז וסמוך לערוץ נחל הממשיך עד לעמק הצבאים.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

בצמוד למגרש קיים גשר עבור הרכבת הקלה (שהוקם כגשר על מנת לצמצם פגיעה בזרימת המים, ובעמק וסביבתו). 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת להקים מגדל בן 21 קומות למגורים ומסחר, ובו 180 יח"ד מגורים להשכרה לטווח ארוך. המגרש צמוד לגשר הרכבת הקלה הקיים, ולמרגלות החלק המזרחי של שכונת גבעת מרדכי, סמוך למתחם "מדרשית עמליה", ושטחים פתוחים. התכנית מקודמת על ידי רמ"י והמתחם נמכר במכרז על ידי. 4. מצב מוצע: - הקמת מגדל מגורים בן 21 קומות עבור השכרה לטווח ארוך. - שינוי ייעוד הקרקע משצ"פ- גן בוטני, לשטח למגורים ומסחר. - מוצעות 180 יח"ד, ללא הפרשות ציבוריות. 5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: - באגף תכנון העיר, מקדמים מסמך מדיניות עבור שכונת גבעת מרדכי הכולל בתוכו חלוקה של השכונה לאזורים עם פוטנציאל להתחדשות עירונית. המסמך מבוסס בין היתר על הפרוגרמה שהוכנה לשכונה, אשר בחנה את תוספת יח"ד האפשרית ביחס לשטחי הציבור הקיימים, לרבות השטחים הפתוחים. על פי הנחיית מהנדס העיר, מבין החלופות למדיניות התכנון בשכונה, נבחרה החלופה האינטנסיבית, במסגרתה מוצע להוסיף עד כ- 3,500 יח"ד. מסמך המדיניות עדיין בעבודה וצפוי להיות מושלם בשבועות הקרובים. לאור העובדה שבגבעת מרדכי צפוי להתווסף בעתיד מספר רב של יח"ד, יש לטייב את השטחים הציבוריים הקיימים, לשמור ולפתח את השטחים הציבוריים הפתוחים הקיימים, כך שניתן יהיה לספק מענה הולם לתושבי השכונה הן במצב הקיים והן העתידי. - התכנית הנ"ל, מציעה הקמת מגדל בשטח בייעוד שטח ציבורי פתוח, במיקום בעל רגישות נופית והידרולוגית. מעבר לכך, המבנה המוצע מנותק מהסביבה הבנויה, ולמעשה חוסם את רצף השטחים הירוקים המקיף את השכונה- מפאתי הגן הבוטני, למגרש הנוכחי, דרך השצ"פ הסמוך לפסל סולם יעקב ועד הטיילת לעמק הצבאים המקיף את השכונה ממערב כפי שצינו, הפיתוח הנוכחי של תוואי הרכבת הקלה, נעשה בדגש על שמירה על השטחים הירוקים ככל הניתן, לרבות שטח זה. - באזור נמצאים בהליכי תכנון שונים מספר תכניות בגבעת מרדכי, וגם ברסקו הסמוכה, העתידים להוסיף מספר רב של יח"ד. יח"ד עלה צפויות להעמיס על תשתיות הציבוריות בשכונה לרבות על השטחים הציבוריים הפתוחים. כחלק מהמדיניות העירונית, השאיפה היא להימנע מבנייה בשטחים הפתוחים, ולתעדף קידום תכניות להתחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי וכדומה. שטח זה יכול לשמש כשטח ציבורי פתוח עבור תושבי גבעת מרדכי ורסקו, בהן צפויים להתרחש הליכי התחדשות עירונית ענפים, וכיום נמצאים במחסור בשטחים פתוחים. - על פי נתוני התכנית נדרש שטח של 2.1 דונם שצ"פ (לפי 3 מ"ר לנפש), כאשר התכנית כשלעצמה בגודל 1.8 דונם. כלומר התכנית אינה יכולה לתת מענה אפילו עבור תוספת האוכלוסייה הנגזרת מהפרוייקט. - לאור האמור לעיל, להערכתנו אין לקדם את התכנית במתכונתה הנוכחית. יש לשמור על השטח הפתוח הקיים, כך שיכול לתת מענה לצרכי השכונה העתידיים ולאוכלוסייה העתידה להתגורר בסביבה	
חוות דעת אדריכל העיר 101-1305257 מתחם השכרה גבעת מרדכי התוכנית מבקשת להקים מגדל בן 21 קומות במגרש צמוד דופן לציר הרק"ל (הקו הירוק) בשיפוליה המזרחיים של שכונת גבעת מרדכי. המגדל המוצע מקודם על ידי רשות מקרקעי ישראל עבור השכרה ארוכת טווח.	אדריכל העיר

נראה כי היוזמה לבנות את מגרש זה אינה פרי יוזמה תכנונית ראויה והיא חריגה מבחינות רבות: 1. ראשית מדובר בשטח אשר במצב הקיים נקי מכל בינוי ואשר בייעוד מאושר "שטח ציבורי פתוח-גן בוטני". משמע, כי השטח יומר מייעוד ציבורי לייעוד פרטי. אמנם מדובר בשימוש עבור שכירות ארוכת טווח אך אין זה דיי כדי לשלול מהציבור שטח פתוח. 2. שנית מדובר באגן ניקוז חשוב מאוד ובסביבת ערוץ נחל הצמוד לרחוב הרצוג וממשיך לאורכו ועד לעמק הצבאים. אם לא דיי בעובדה זו, אף בוצעו בנקודה זו עבודות נרחבות במסגרת הרכבת הקלה ואף הוקם בנקודה זו גשר (עבור הרכבת) מתוך מחשבה על זרימת המים בגיא. יש להקפיד הקפדה יתרה במיקום זה על מדיניות הבניה בסמיכות לנחלים על פי הנחיות המח' לאיכות הסביבה בעירייה. 3. הקמת מבנה במיקום זה יהווה תקדים חריג בסביבה בעלת רגישות נופית ושנמצאת בלב העיר באופן נצפה מכל עבר. הבינוי המוצע אינו צמוד דופן לשכונת גבעת מרדכי ולמעשה מנותק מהמרקם הבנוי באופן שיהפוך את הפרוייקט למנותק פיזית ומהותית מההתרחשות העירונית. 4. העובדה כי המבנה מנותק לחלוטין מסביבתו, מעוררת תמיהה באשר להצעה להקמת קומה מסחרית בקומת הקרקע: ממזרח, דופן מסחרי כלפי פסי הרכבת (הגשר) במקום בו לא נראה כלל כי צפויה תנועת הולכי רגל לרכב. גם ממערב לא ברור כיצד יתפקד המסחר כלפי השכונה המרוחקת ממערב. המיקום היחידי בו ניתן לשקול מסחר בקומת הקרקע הוא בצד הדרומי כלפי המדשאה הקיימת ולא רחוק מפארק המתקנים הקיים. בנוסף יש לשקול שימושים ציבוריים בקומת הקרקע במקום שטחי המסחר. 5. מאסת הבינוי המבוקשת אינה סבירה, שכן צפויה לייצר דופן רחב וגבוה במפלס רחוב הרצוג אשר יסתיר את גבעת מרדכי מחד, וגם אינו מתאים לאופי הבינוי באיזור וחלוקת המגרשים לפיה נשמרות מאסות אופיניות בין קווי הבניינים מאידך. בהקשר זה יש לתת את הדעת לסמיכות הרבה למדרשת עמליה אשר ממערב, ובה בינוי ייחודי ונמוך במיוחד. - יש להציג חלופה נוספת לפיה המאסה מפורקת לשניים לכל הפחות. יש לשקול גם הורדת מספר הקומות להתאמתו לבינוי בסביבה. 6. התוכנית אינה מציגה באופן ברור את תוואי הכניסה לחניון. עם זאת ברור כי מדובר ביצרת תוואי חדש אשר יחלוף בשטחים פתוחים ומפותחים לטובת הציבור. ככל ותקודם תוכנית זו יש לשקול תקן חניה נמוך ואפס על בסיס הקרבה לרכבת הקלה. בינוי ואדריכלות: 1. הפרשות מבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי. יש להשלים תיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון. 2. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה. 3. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.	

4. מרפסות שירות ייפנו לחזיתות פנימיות וצידיהן בלבד וללא כל מופע בחזית הראשית.
5. הבינוי ישאף להיות בעל צורה אחידה ככל הניתן ללא שבירות במעטפת. יש לתכנן את המרפסות כמקורות ולא כבולטות מדופן הבינוי.
6. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו').
7. יש לשאוף לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון, יש להציע כחלק ממסת הבינוי ולהימנע מפורטל פתוח לשמיים.

תשתיות ופיתוח:

8. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או 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.
9. תנאי להפקת התוכנית יהא תיאום ואישור לפתרון עקרוני לנושאי תברואה (פינוי אשפה) באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.
10. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.
11. יש להציג בשלב התבי"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.
12. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
13. 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.
14. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות \ גגות בנויים \ הגינות הקומתיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית.

כללי:

1. 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.
2. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר.

לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
נדרשת תוכנית פיתוח. לאחר השלמת המסמך, תינתן חו"ד.	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	
התכנית מציעה בינוי בן 21 קומות ו180 יח"ד הכולל מגורים מסחר ומשרדים לעורך ציר רק"ל.	אינה נותנת מענה לערכים סביבתיים הקיימים באזור, אינה משתלבת בסביבה בנויה חריגה בנוף בשל גובה הבינוי.	התאמה לחזון העיר
מוצעות 180 יח"ד להשכרה		כלכלת היישוב/ הרשות:
התכנית אינה כוללת שטחים להפרשות ציבוריות.		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
התכנית הנדונה, מציעה הקמת מגדל בשטח בייעוד שטח ציבורי פתוח, במיקום בעל רגישות נופית והידרולוגית. מעבר לכך, המבנה המוצע מנותק מהסביבה הבנויה, ולמעשה חוסם את רצף השטחים הירוקים המקיף את השכונה. כמו כן, הקמת מבנה במיקום זה יהווה תקדים חריג בסביבה בעלת רגישות נופית ושנמצאת בלב העיר באופן נצפה מכל עבר. הבינוי המוצע אינו צמוד דופן לשכונת גבעת מרדכי ולמעשה מנותק מהמרקם הבנוי באופן שיהפוך את הפרוייקט למנותק פיזית ומהותית מההתרחשות העירונית.	התכנית אינה מציעה פתרונות לשימור/העתקה של ארוץ הנחל הקיים.	סביבה ונוף:
		אחר:

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההכרעה בתכנית מהנימוקים הבאים:

1. הוועדה רואה חשיבות רבה בהגדלת היצע יחידות הדיוור להשכרה באופן כללי בעיר וגם בשכונת גבעת מרדכי שמתחילה תהליך של התחדשות עירונית.
2. יחידות דיוור להשכרה מסייעות בתהליכי התחדשות עירונית ולכן יש חשיבות בקידום.
3. יחד עם זאת לא ברור כיצד נבחר המיקום המוצע להקמת הפרוייקט במנותק מהשכונה, ללא נגישות מכבישים סטטוטורים, ללא יצירת דופן עירונית, במיקום בעל רגישות נופית והידרולוגית וללא מענה לטיפול ברציפות השטחים פתוחים ובניקוז.
4. נראה שהתכנית ממוקמת באזור אגן הניקוז של הנחל ויש לבחון מול מחלקת איכות הסביבה האם ניתן להציע בניה במיקום זה ולחפור חניונים תת קרקעים.
5. נראה שיש לחשוב על מיקום אחר של הבניין המוצע בחלק הדרומי של החלקה תוך הצעה לחילופי קרקע בין השצ"פ הקיים לשטח התכנית ופיתוח השטח בתחום התכנית כהמשך השצ"פ לרווחת השכונה.
6. לאור המלצה זו בשלב זה לא מוצעת התייחסות מפורטת לתכנון המוצע.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
קוסה ילנה			

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1243880
סוג דיון:	מתן תוקף לתכנית
מגיש התכנית:	ועדה מקומית מקומית
עורך התכנית:	עליאן באסם
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	אל רחמה סמטה 2 , בית צפפה רח אל רחמה - בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
	52	לא
	57	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

התרת גישה מטריתותור גישה מוטורית לחלקה 54 מרחוב אלרחמה סמ' 2.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת לאפשר כניסה מוטורית למגרשי המגורים.
23/08/2023	מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: תוספת מעבר רכב בשביל מקובלת על אגף תושי"ה. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום פיתוח השביל מול אגף תושי"ה. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה בהתאם למקובל. יש להשלים את התיאום מול מח' מידע תכנוני בהתאם לנדרש בחוות דעתם ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות : תושי"ה- תנועה וחנייה, תושי"ה - צוות בקרה תכנון פיזי, שפי"ע מדרכות וכבישים. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי העניין בתחום התכנית בעלי העניין בחלקות מצרניות. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הערה : מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	

תיאור למתן תוקף
התכנית מציעה אפשרות למעבר לרכב בשביל להולכי רגל כדי לייצר גישה למגרש בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות. התכנית לא נקבעה כטעונה אישור שר אבל התקבל ההערות הבאות: התוכנית אינה טעונה אישור השר בכפוף להערות הבאות תוכנית 3801 קבעה שביל הולכי רגל בלבד. בהתאם להוראות סעיף קטן 19 לחוק, ניתן לקבוע 1. הוראה לזיקת הנאה לצורך מימוש התוכנית שאושרה במחוז לפיכך, יש לסמן בתשריט "זיקת הנאה למעבר כלי רכב" ולציין הוראה ספציפית לזיקת ההנאה 2. בהוראות התוכנית התכנית מובאת לצורך מתן תוקף והתייחסות להערות השר.

המלצת מהנדס העיר
להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף מאחר והתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועד המקומית לתת

תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות השר:
2. תכנית 3801 קבעה שביל הולכי רגל בלבד בהתאם להוראות סעיף קטן 19 לחוק, ניתן לקבוע הוראה לזיקת הנאה לצורך מימוש התוכנית שאושרה במחוז.
3. לפיכך, יש לסמן בתשריט "זיקת הנאה למעבר כלי רכב" ולציין הוראה ספציפית לזיקת ההנאה בהוראות התוכנית .

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
		יום רביעי 04 דצמבר 2024	

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1304344
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	הנס אייל
עורך התכנית:	אפשטיין רנדי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	08/09/2024
כתובת	כף החיים , נוה יעקב הפרויקט ממוקם בין רחוב כף החיים לבין מעגליות הרב פרדס ושד נווה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	41	כן
30645	75	כן
30645	2	לא
30645	66	לא
30645	56	לא
30645	69	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7 תשריט 6

1. במסגרת התחדשות עירונית, הריסת מבנים קיימים והקמת מבני מגורים חדשים כולל שימוש מבני ציבור וחזית מסחרית, מגרש מבנה ציבור ושטח ציבורי פתוח 2. שינוי יעוד מדיוור מיוחד, מגורים 5 מיוחד, פארק / גן ציבורי ודרך מוצעת ליעוד מגורים, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת. 3. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה. 4. הקמת שלושה בניינים בגובה של 11/13 קומות 5. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע. 6. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית. 7. קביעת כ-169 יח"ד. 8. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור. 9. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. 10. קביעת הוראות לפיתוח השטח. 11. קביעת הוראות לזיקת הנאה. 12. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים. 13. ביטול דרך מאושרת.

14. קביעת תנאים להליך הרישוי.
15. קביעת תנאים לתעודת גמר.
16. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.
17. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
18. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
19. קביעת שלביות פיתוח/ביצוע.
20. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
21. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.
22. קביעת הוראות לחדרי שנאים.
23. קביעת הוראות לחזית מסחרית.
שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 103 מ"ר עיקרי – 115 מ"ר מרבי

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מוצעת		114.29	2.28		
מבנים ומוסדות ציבור		457.12	9.13		
שטח ציבורי פתוח		1268.99	25.33		
מגורים	169	3168.72	63.26	24508	המהווים כ 773 אחוז מרבי
סה"כ	169	5009	100		
תיאור המצב הקיים					
בחלקה קיים בניין טורי הכולל מספר חלקות וכולל 40 יחידות דיור בבניין בגובה של 4 קומות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מספר 1020 שאושרה בשנת 2007 וקבעה הרחבות דיור לבניין לכיוון החזית של מעגלות הרב פרדס.					
היתרים: ל"ר מכיוון שהבניין מוצא להריסה					
עבירות בניה: ל"ר מכיוון שהבניין מוצא להריסה					

התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כט. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני מוצע ל. התייחסות לתכנית הבנייה: אין כללים להתחדשות עירונית במסגרת תכנית הבניה לא. תכנית שכונתית: אין לב. תקן חנייה עירוני: נמוך			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל

הנדון : חו"ד תכנית מס' 1304344 – התחדשות עירונית - כף החיים, נווה יעקב כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית, הריסת מבנים קיימים והקמת מבני מגורים חדשים כולל שימוש מבני ציבור וחזית מסחרית, מגרש מבנה ציבור ושטח ציבורי פתוח. התכנית חלה על חלק מחלקות 2,56,66,69 וחלקות 41 ו75 בגוש 30645, מדובר בגוש שומה. יש לתקן בתקנון : - התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד. היות וגוש 30645 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקה התלת ממדית, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד משום שאינן ברות ביצוע. יש למצוא פתרון רישומי/תכנוני אחר לעניין החניות מתחת לשצ"פ. לידיעה – תמ"ר אשר תוגש בגוש לא מוסדר תדחה היות ואינה ניתנת לרישום. את השטחים המוקצים בטבלת הקצאה ואיזון הערכה ע"י שמאי יש להקצות בהתאם לנספח איחוד וחלוקה אשר הכין המודד. יש להוסיף לתקנון : תנאים בהליך הרישום : - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר : - בחלקות 2,41,56,66,69,75 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 531/1985 הרשומה מתאריך 26.01.1987. - בחלקות 2 ו56 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1913/2022 הכשרה לרישום מתאריך 1/2024. יש לתקן את קובץ plan ו gvul,parcel וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות : - יש להצמיד את הקו הכחול לקו הגבול שבין נק' 8 לנק' 10, מנק' 8 עד לנק' 7 בתצ"ר 1913/2022. - יש לדייק את הקו הכחול שלא יחדור לגבול המזרחי של חלקה ארעית [90] מתצ"ר 1913/2022. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת, במתכונת הנוכחית לא ניתן לאשרה היות ואינה ניתנת לרישום.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע

	המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
19/11/2024 אל : אביגאל עדן נחמיאס – מחלקת תכנון העיר מאת : מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1304344 – נווה יעקב מונה תדפיס : הוראות 7 מתאריך 16/6/2024, תשריט 6 מתאריך 11/6/2024 1. מיקום : רחוב כף החיים 10-2, שכונת נווה יעקב. גוש : 30645, חלקות בשלמותן : 75, 41 וחלק מחלקות : 2, 56, 66, 69. שטח התכנית : 5.011 דונם 2. מצב סטטוטורי : 10120 ותכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 - מצב מאושר: לפי תכנית 10120, שטחי הבנייה העיקריים המאושרים בחלקה 2 (מגרש 21) הם 3,444 מ"ר ב-4 קומות, ומאושרות 40 יח"ד. - מצב קיים: בשטח התכנית קיימים בנייני מגורים בני 3-4 קומות לאורך ציר רק"ל הכוללים 40 יח"ד. בחלק הדרומי ובחלק המזרחי של התכנית נמצאים מגרשי חנייה. בנוסף, קיים שצ"פ עם גן שעשועים בחלק הפנימי של שטח התכנית בגודל של כ-750 מ"ר. 3. תיאור התכנית : התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע מ-"אזור מגורים מיוחד" ל-"מגורים" (גודל שטח 3,168 מ"ר), ומ-"מגורים 5 מיוחד" ל-"מבנים ומוסדות ציבור" (גודל שטח 457 מ"ר). התכנית מציעה שצ"פ (גודל שטח 1,268 מ"ר) ודרך מוצעת (גודל שטח 114 מ"ר). היא מציעה להרוס את כלל המבנים הקיימים, ובמקומם להקים 3 בנייני מגורים חדשים בני 11-13 קומות מעל 3 קומות תת-קרקעיות. בניינים אלו יכללו סה"כ 169 יח"ד שזה תוספת של 129 יח"ד למצב המאושר. סך השטח הכולל המוצע הוא 35,874 מ"ר, מתוכו שטח מרבי בסך 24,968 מ"ר, ושטח עיקרי בסך 18,850 מ"ר, מתוכם 18,010 מ"ר למגורים, 400 מ"ר למסחר ומוסדות ו-440 מ"ר בנוי וחצר 305 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור-מעון יום. שטח הבנייה מעבר למאושר הוא 14,566 מ"ר. בנוסף, התכנית מפרישה קרקע בגודל של 457 מ"ר ל-"מבנים ומוסדות ציבור" שיכלול 985 מ"ר שטח עיקרי ב-4 קומות (תא שטח 301). 4. הערכת התכנית : שכונת נווה יעקב מונה כ-26,000 תושבים והאוכלוסייה מתאפיינת בשיעור גבוה של צעירים וכן באחוז גבוה של תושבים ממעמד סוציו-כלכלי נמוך. התוצאה הינה חוסר הלימה בין צרכי האוכלוסייה לבין מערך שטחי הציבור. המערכת הציבורית מתקשה כיום לתת מענה מספק של שירותי ציבור, הן בגלל מאפייני האוכלוסייה שמהם נגזר שיעור גבוה של צרכי ציבור, וכן לאור העובדה כי חלק משטחי הציבור הקיימים מוגבלים ומנוצלים בצורה לא מיטבית. אי לכך העירייה שוכרת שטחים ציבוריים למוסדות כגון גני ילדים וכן תלמידים לומדים בבתי ספר שכורים או לא תקינים. 5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון : - במתחמים המצרניים ממזרח לתכנית, ישנם שטחים נוספים שמקודמים על ידי אותו היזם. אשר אינם מוגשים יחד עם מתעם נשוא תכנית זו. אי לכך נפגם בצורה קשה התכנון ולמעשה אינו מאפשר הפרשת שטחים תקינים וסבירים לצרכי ציבור (מבני ציבור או שטחים פתוחים). למיטב ידיעתי המקצועית צריך לאחד את כל המתחמים לתכנית אחת גדולה וככה לנצל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

בצורה יעילה את הקרקע ואת צורכי האוכלוסייה או לכל הפחות להרות כבר כעת כיצד התכנית המצרנית מתחברת לתכנית המוצעת ויחד יוצרים תכנית קוהרנטית, הגיונית ונכונה תכנונית. דוגמה מה קורה במקרה של הסתכלות נקודתית ולא כוללת ניתן לראות במגרש המצרני מדרום מזרח המיועד למסחר וקודם לאחרונה ובכך יצר מציאות תכנונית מגבילה. שכן לחלופין ניתן היה לקבל אותו היקף של זכויות במקום אחר ואולי לייתר את רחוב כף החיים ואת השטח שיתפנה לייעד לפונקציה ציבורית (מבנה ציבורי או שפ"צ) ובכך לייעל את השימוש בקרקע..

- בתכנית המוצעת מוסבים שטחים שמשמשים לחניה בחלקם למגורים ובחלקם למבני ציבור. חניות אלו משמשות את בנייני המגורים האחרים שאינם כלולים בתכנית זו ולא ברור כיצד נלקחו האם בהסכמה עם אותם דיירים? או האם בהתאם לבעלויות מוסדרות?

- לאור התוספת המשמעותית של יח"ד בשכונה בכלל וכן לאור התוספת הגדולה מאוד של יחידות דיור שמוצעת בתכנית זו, ולאור המחסור החמור בשטחי ציבור בשכונת נווה יעקב שבו העירייה כיום שוכרת 43 כיתות לגני ילדים. אנו סבורים כי היה נכון לאחד לפחות את שתי התוכניות שצוינו לעיל שמקודמות ע"י אותו יזם ואולי גם מבנים המצרניים מדרום לתכנית אשר יוכלו להתחבר למתחם ביה"ס לשעבר ברנט ולאפשר בו תהליך של התחדשות וניצול אפקטיבי יותר של הקרקע למגוון שימושים ובראשם ביה"ס.

- סך ההפרשות המוצעות בתכנית קטן מהנגזר על פי תוספת יחידות הדיור ואינו אפקטיבי. יש להגדיל את המגרש לגודל של 1.0 דונם ולהתוותו בצורה רגולרית על מנת לאפשר תכנון מיטבי של מבנה ציבור. השטח החום צריך להיות ממוקם בצד הצפון מזרחי של התכנית, כך שבתכניות העתידיות של השטחים המצרניים אפשר יהיה להקצות שטח חום בצמוד לשטח בתכנית זאת ובכך ליצור שטח אחד גדול שאפשר ניצול יעיל יותר.

- יש להסיר מתקנון התכנית את סעיף הדיורית. סעיף זה יכול וצריך להתממש בשכונות שבהן יש מספיק שטחי ציבור. שכונת נווה יעקב הינה השכונה החרדית הצומחת ביותר (15 כיתות בשנתון חינוך) ואין בה מספיק שטחי ציבור כבר כיום.

- פרוגרמה לצרכי ציבור הנגזרת מהתכנית הנדונה נגזרת ממאפייני אוכלוסיית השכונה (חרדים). לפיכך גודל משק בית הינו 5.5 נפשות למשק בית ו- 3.2% גודל שנתון חינוך (30 ילדים בתכנית זו). להלן טבלת ביקוש לשרותי חינוך בתכנית המוצעת:

שירות ציבורי

כיתות

מעונות יום

3

גני ילדים

3

יסודי בנים

8

יסודי בנות

4

- צרכי הציבור העתידיים כוללים 84 יחידות דיורית שהן יכבידו על הביקוש לצורכי

ציבור.

- במידה והתכנית תקודם במתכונתה הנוכחית ולאור נתוני התכנית, היקפי הבנייה

המוצעים, צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשות ההפרשות הבאות:

6.

7. 3 כיתות גני ילדים - כ"א בגודל 130 מ"ר בנוי + חצר בגודל 200 מ"ר מ"ר.
8. 3 כיתות מעון יום בגודל 440 מ"ר בנוי + חצר בגודל 305 מ"ר.
9. 2 בתי כנסת 300 מ"ר כ"א.

- כתוצאה מהפרדה מגדרית במסגרות בתי הספר יוצא הצורך שכל מגדר צריך מספר קטן של כיתות. לכן, יש צורך לאחד את מספר כמות הכיתות אבל לייעד אותו לבית ספר ת"ת לבנות. במקום אחר יוקם בית ספר לבנים ובכך יושלמו הצרכים של הכיתות. כתוצאה מהצורך המגדרי ילדים יצטרכו לנסוע לבית ספר מרוחקים יותר ממקום מגוריהם.

- במסגרת התכנית המוצעת, חלק משצ"פ קיים בגודל של 778 מ"ר נלקח לטובת אחד מבנייני המגורים. בתמורה, התכנית מציעה להחזיר שטח שצ"פ בגודל שטח 1,268 מ"ר, אך מדובר בשטח נחות ולא אפקטיבי (מעברים ושטחים קטנים מאוד). יש להקצות בתכנית לפחות מינימום של 2 מ"ר לתושב כלומר מגרש אפקטיבי ומעברים ששטחם לא יפחת מ- 1.8 דונם.

- הצרכים הציבוריים גדלים אבל אין מענה בתוכנית זאת. לכן, מומלץ לחשוב על עשיית תמ"א שרק מוסיפה 2 קומות לכל מבנה ולא מעמיסה מאוד על צרכי הציבור שגם ככה מצומצמים מאוד.

- יש לעגן בהוראות התכנית תיאום התכנון בשלב הוצאת היתר בניה מול האגף למבני ציבור והמחלקה לאיכות הסביבה, והעברת השטח הבנוי לידי עיריית ירושלים כתנאי לטופס 4. השטח ייבנה על ידי היזם ועל חשבוננו, ויועבר לבעלות עיריית ירושלים.

- כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.

- יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.

- 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.

בכבוד רב,

עופר אהרון

מנהל המחלקה למדיניות התכנון

העתקים :

מר רועי לביא- מנהל אגף לתכנון העיר

מר אמי ארבל, ממונה על תכנון העיר וסגן מנהל האגף לתכנון העיר

גב' יעל בדיחי, ראש צוות אזורי, מחלקת תכנון העיר

אדרי' דניאל פרוינד, צוות אדריכל העיר

אדרי' ענת קליינמן, ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור

גב' לאה זק, מנהלת מחלקה בכיר למבנים, מינהל תרבות

גב' מריאנה סיגלוב-קליין - הממונה על תכנון פיזי, מנח"י

גב' ענבל מזרחי - הממונה על מעונות יום, מנח"י

גב' אופירה לוי - הממונה על גינון ונוף, אגף שפ"ע

מר יצחק הנאו- מנהל אגף מבני דת	
עו"ד אלעד גונן- הממונה על תועלות ציבוריות, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
תיק חוות דעת שמאים 2024/134 נווה יעקב- התחדשות עירונית כף החיים, נווה יעקב, ירושלים.	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
- ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית
עבור : אגף תכנון עיר מאת : האגף למבני ציבור הנדון : חוות דעת לתב"ע 1304344, כף החיים - נווה יעקב 1. מיקום : התכנית חלה בשכונת נווה יעקב ברחובות כף החיים, מעגלות הרב פרדס ושד' נווה יעקב, במגרש של 5 דונם. גוש/חלקה : 30645/41,75,2,56,66,69. 2. שטח התכנית : 5.011 דונם. 3. בעלי עניין : מגיש התכנית – אייל הנס – כף החיים מתחדשת בע"מ. עורך התכנית – רנדי אפשטיין – קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים. 4. מצב סטטוטורי : כיום בשטח התכנית קיימים מבנים להריסה בני שלוש עד ארבע קומות המכילים 40 יחידות. 5. מצב מוצע : התכנית מציעה לבנות במקומם מתחם מגורים הכולל : 3 מבני מגורים בני 11-13 קומות, מבנה ציבור בן כ- 4 קומות (מקווה, בית כנסת ומועדון לציבור) עם שטח ציבורי פתוח המחבר בין מבני המגורים ויוצר הנגשה מכל הרחובות הגובלים. 6. שטחי בינוי : מגורים = 24,985 מ"ר עיקרי + שרות.	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור

מסחר ומשרדים = 500 מ"ר עיקרי + שרות. מבנים ומוסדות ציבור - 1,425 מ"ר עיקרי + 110 מ"ר שרות = 1,535 מ"ר סה"כ. 7. הערות המחלקה : - הערות כלליות- 8. יש להציג תכנון תואם את הפרוגרמה של מדיניות תכנון עבור השימושים ולהציג את תפקוד החלל עפ"י השימוש הרלוונטי. 9. יש לתאם את התכנון מול האגף למבני ציבור. 10. מכיוון שלפי נספח בינוי ישנו חניון מתחת למבנה ציבור, על היזם לבצע את הבינוי שמעל החניון. כמו-כן כמענה לצרכים יש לבצע תכנון בקומות הראשונות גני ילדים ומעליו בית כנסת. - נספח בינוי- 11. יש לסמן את כל מבני ציבור בצבע חום בתכניות, חתכים וחזיתות. 12. יש להקפיד על תכנון דרכי גישה נגישים אל השטחים הציבוריים ומיקום השטחים ברצף ראוי ונגיש לשימוש התושבים באזור. כמו-כן יש לתכנן כניסות נפרדות לכל פונקציה. 13. יש לתכנן גובה קומה ראוי למעון ילדים. מינימום גובה תקרה אחרי הנמכת תקרה 2.80 מ'. 14. יש להקפיד על תכנון שטחי בינוי מיטביים בעלי אפשרות למתן אור ואוורור טבעי (לא "קבורים" בתת הקרקע). - הוראות התכנית- 15. טבלה 5 – שטחים : - יש להגדיל את כמות מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת על מנת לאפשר גמישות. - כל השטחים לצורכי ציבור יהיו עיקריים. 16. יש להוסיף סעיף : התחייבות לגמר מלא יהיה תנאי לתעודת גמר (טופס 4). - נספח תנועה- 17. יש להוסיף עוד שישה מקומות חנייה נגישים לפי התקן ולא כחלק מסך החניות שניתן במאזן חניה. 18. יש לציין בצבע חום את מיקום החניות לטובת מבני הציבור. בברכה, נעמה זקן.	
תאריך 05/11/2024 בודק – עמרי אדר חוו"ד תוכנית מס' – 1304344 התחדשות עירונית - כף החיים, נווה יעקב, ירושלים מונה תדפיס הוראות 7 מונה תדפיס תשריט 6	אגף נכסי עיריה

בדיקת בעלויות ונכסים גוש 30645 חלקה 2 – העתק רישום פנקס הבתים המשותפים, בבעלות פרטיים. קיימת הפקעה סעיף 19 מיום 21/12/2020 ילקוט פרסומים 9310. שטח ההפקעה כ-170 מ"ר. גוש 30645 חלקה 41 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עיריית ירושלים מכוח סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה 714 מ"ר. גוש 30645 חלקה 56 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות מדינת ישראל חניה פרטית כפופה לחלקות 2 עד 4. קיימת הפקעה של עיריית ירושלים פורסם סעיף 19 מיום 21/12/2020 ילקוט פרסומים 9310. שטח ההפקעה כ-192 מ"ר. גוש 30645 חלקה 76 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות מדינת ישראל. גוש 30645 חלקה 66 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עיריית ירושלים מכוח סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. גוש 30645 חלקה 69 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עיריית ירושלים מכוח סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. נכסים 5494- רחוב מעגלות הרב פרדס, חלקות 2 ו-69. 5543 - גן רוזנפלד, חלקה 41. 8588- רחוב שד נווה יעקב, חלקה 56. 5529 - רחוב כף החיים, חלקה 66. שטחים מצב קיים חלקה 2 מגרש 303 ייעוד דרך מכוח תוכנית 403386, שטח בבעלות עירונית בתחום התוכנית כ-152 מ"ר. חלקה 41 שצ"פ מתוכנית 1713, שטח עירוני בתחום התוכנית 714 מ"ר. חלקה 56 מגרש 303 בייעוד דרך מכוח תוכנית 403386, שטח בבעלות עירונית בתחום התוכנית כ-70 מ"ר. חלקה 66 מגרש בייעוד שצ"פ מתוכנית 1713, שטח בבעלות עירונית בתחום התוכנית כ-65 מ"ר. חלקה 69 מגרש 201 בייעוד דרך מכוח תוכנית 403386, שטח עירוני בתחום התוכנית כ-14 מ"ר. סה"כ שטחים בבעלות עירונית בתחום התוכנית במצב קיים : כ-1,015 מ"ר. מצב חדש מגרש 202 בייעוד שצ"פ, שטח המגרש כ-1,179 מ"ר מתוכם גריעה תלת ממדית של כ-1,132 מ"ר. סה"כ שטחים אשר ירשמו במלואם על שם העיריה ללא גריעה תלת ממדית כ-47	

מ"ר. מגרש 201 ייעוד שצ"פ, שטח המגרש 97 מ"ר. מגרש 301 מבנים ומוסדות ציבור, שטח המגרש 457.12 מ"ר. מגרש 401 ייעוד דרך, שטח המגרש 114 מ"ר. סה"כ השטחים אשר ירשמו על שם העיריה ללא גריעה תלת ממדית : כ-715.12 מ"ר. הערות הנכסים 1. יש לאבחן בין 2 מקרים - 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 התוכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. - תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת ממד דוצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע (מתחת לקו ומעל לקו). היקף השטח בתוכנית כפי שהוא עכשיו מותיר את העיריה בחסר כ-1,015 מ"ר במצב נכנס לעומת כ-715.12 מ"ר במצב יוצר. כאמור לא ניתן ל"מכור" (רישום תלת ממדי הנו מכירה בשכבות) תת קרקע ציבורי לשימוש פרטי (חניות, מרפסות, מחסנים, מתקנים וכו) היקף השטח הציבורי בבעלות עירייה יחזור במלואו ללא בינוי בתת הקרקע או מעליו. 2. לא ניתן לבצע רישום בתלת ממד בקרקע לא מוסדרת, ניתן לפנות לפקיד ההסדר ולאגף הנכסים להסדרת הקרקע או למחוק את הוראות הרישום התלת הממד מהתוכנית. 3. לדעת אגף הנכסים מערך ייעודי הקרקע המוצע לא יכול לתת מענה לצרכים הציבוריים שיגרמו מתוכנית זו. - שטח המגרש למבני ציבור יגביל את השימושים האפשריים ולא יאפשר לתת מענה לצרכי העולים מהתוכנית. - השטח השצ"פ והשבילים בתוכנית צריכים לתת מענה לתושבים לשטחים פתוחים ולא לשמש כמעברים בין בניינים, יש להציע במקומם מגרשים רגולרים לשטחים הציבוריים הפתוחים שיאפשרו מתן מענה לתושבים. 4. סעיפי הרישום בתוכנית אינם מספקים יש לשלב את הסעיפים הבאים : 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 : 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 מ170 _____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. - יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה. - השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית. 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, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: - תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) - תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית - 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. 5. סעיף 4.1.2 תת סעיף 7 לא תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקווי מגרש מעל שטחים אשר רשומים או יהיו ירשמו על שם העיריית ירושלים. 6. סעיף 4.1.2 תת סעיף 12 על נספח הבינוי להראות בצורה ברורה ומוחלטת את מיקום ההפרשה המבונה לא תינתן גמישות לנושא זה. 7. בשימושים במגרש 301 למבני ציבור יש להוסיף חניה, חניה זו תשרת רק את השירותים הציבוריים, יש לתכנן לה כניסה נפרדת ולא ליצור חיבור לחניון המשרת את השימושים הפרטיים. יש לתקן גם את סעיפי החניה 6.1.2 לפי הוראות אלו. 8. סעיף 6.1.4 תשתיות חדרי שנאים אשר משרתים את המגרשים הפרטיים ישלבו במגרשים הפרטים בלבד. חדרי שנאים שימוקמו בשטחים הציבוריים ישרתו את השימושים הציבוריים בלבד.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	

התאמה לחזון העיר	התחדשות עירונית , שיפור המרחב הציבורי ותוספת יחידות דור	מחסור במענה לצורכי ציבור על פי פרוגרמה
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. להרחיב את רחוב מעגות הרב פרדס ולייצר מדרכה רציפה ברוחב של 3.5 מטר כפי שמקובל בבנייה חדשה.
2. לאור העובדה שלא מוצע מסחר לכיוון הרחוב הראשי לא ניתן לאשר קוו בניין אפס לכיוון שה, יש להציע בינוי הנסוג שלושה מטרים מגבול החלקה.
3. להרחיב את הקו הכחול של התכנית ולכלול בו את חלקה 38 ממזרח הכוללת קומה אחת מסחרית , לבטל את הבינוי הקיים בחלקה זו ולהציע תמורתה חזית מסחרית בתכנית המוצעת וזאת במטרה לשפר את המרחב הציבורי הכולל מסביב למתחם בראיה של התכנית והתכניות הנוספות המקודמות על ידי אותו יזם למתחם ממזרח ומדרום.
4. ככול ותקום תכנית אחרת ממזרי ניתן לכלול את חלקת המסחר ברותה תכנית במקום בתכנית זו.
5. אין להציג מחסנים וחניות מעל הקרקע בכל חתר, חניה ומחסנים יהיו בתת הקרקע בלבד בכל חתר- (חתר 2-2 לדוגמא) הוראות בהתאם יתווספו לתקנון ונספחי הבינו יתוקנו בהתאם.
6. התכנית חלה על חלק מחלקות 2,56,66,69 וחלקות 41 ו75 בגוש 30645, מדובר בגוש שומה.
7. יש לתקן בתקנון:
8. התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד.
- היות וגוש 30645 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקה התלת ממדית, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד משום שאינן ברות ביצוע.
9. יש למצוא פתרון רישומי/תכנוני אחר לעניין החניות מתחת לשצ"פ.

10. לידיעה – תמ"ר אשר תוגש בגוש לא מוסדר תדחה היות ואינה ניתנת לרישום.
11. את השטחים המוקצים בטבלת הקצאה ואיזון הערכה ע"י שמאי יש להקצות בהתאם לנספח איחוד וחלוקה אשר הכין המודד.
12. יש להוסיף לתקנון: תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
13. בהתאם לחוות דעת של המחלקה למדיניות תכנון ההפרשות לצורכי ציבור בתכנית יהיו:
 - א. 3 כיתות גני ילדים - כ"א בגודל 130 מ"ר בנוי + חצר בגודל 200 מ"ר מ"ר.
 - ב. 8. 3 כיתות מעון יום בגודל 440 מ"ר בנוי + חצר בגודל 305 מ"ר.
 - ג. 9. 2 בתי כנסת 300 מ"ר כ"א
14. יש לעגן בהוראות התכנית תיאום התכנון בשלב הוצאת היתר בניה מול האגף למבני ציבור והמחלקה לאיכות הסביבה, והעברת השטח הבנוי לידי עיריית ירושלים כתנאי לטופס 4. השטח ייבנה על ידי היזם ועל חשבונם, ויועבר לבעלות עיריית ירושלים.
15. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
16. השטחים הציבוריים והשטחים המבונים לצורכי ציבור יירשמו על שם העירייה במסגרת האיחוד וחלוקה.
17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. להגיש מסמך ניהול נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 1 שינוי 8 כתנאי להפקדת התכנית.
21. להשלים בחינה מיקרו-אקלימית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדה
22. להטמיע הנחיות סביבתיות בתאום מול מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדה
23. לתקן ולהשלים את מסמך הסביבתי בהתאם להנחיות מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התוכנית
24. לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה יחויב בעמידה בציון 3 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.

25. לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה B, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבנין מגורים יהיה C.
26. לקבוע כי אוורור החניונים יהיה לגג המבנים הגבוהים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
27. 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.
28. 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.
29. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
30. 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.
31. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.
32. תנאי להפקדה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.
33. 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).
34. 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.
35. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.

36. להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין
37. יבוטל סעיף 4.1.2.א לעניין מחסנים בכל הקומות- מחסנים ימוקמו בתת הקרקע בלבד.
38. סעיף א מתחת לטבלה ישונה ויתיר דיורית ב 20 אחוז מהדירות בלבד ולא ב 50 אחוז מהדירות כפי שמוצע.
39. הערה ב מתחת לטבלה 5 תבוטל לא יותר שינוי של שטחי מרפסות לשימושים אחרים.
40. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הפתוח לשביעות רצון ל אגף שפ"ע.
41. 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 התוכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
42. סעיפי הרישום בתוכנית אינם מספקים יש לשלב את הסעיפים הבאים:
- 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.
43. בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון.
44. יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
45. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
46. איחוד ו/או חלוקה
47. 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 .
48. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי כהפרשות מבונות.
49. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:
50. 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.
51. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
52. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
53. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני

ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית

54. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
55. יש לתאם את התכנית עם אגף תושי"ה ולהטמיע את הנחיותיהם
56. יש להוסיף להוראות התכנית כי החניה תוצע בתת הקרקע במלואה.
57. תנאי להיתר יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש לאישור אגף תושי"ה
58. התכנית תכלול 10 אחוז תוספת חניה עבור חניות אורחים.
59. מפלס הכניסה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
60. יש לקבוע כי קירות התמך ידורגו באופן שמאפשר נטיעות ופיתוח שטח ועד גובה של 3 מ'.
61. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית.
62. יש לתאם את פתרון פינוי האשפה ועם אגף תברואה ולהוסיף הוראות בהתאם.
63. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו בכל 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.
64. יקבע בהוראות התכנית כי מערכות ותשתיות מכניות וחשמליות תמוקמנה בקומות החניה. לא תותר הצבת תשתיות כלפי השצ"פ והמעברים הציבוריים ולא תותר הבלטה שלהן מעל פני הקרקע בשטחי הציבור.
65. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים ציבוריים אלא ישולבו בתת הקרקע בשטח המיועד למגורים.
66. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.
67. תנאי להיתר בנייה יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית
68. יש לקבוע בהוראות כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 55 מ"ר.
69. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס
70. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חו"ד חברתית מהמחלקה לעבודה קהילתית
71. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי עדכני לתכנית ליווי אזרחים ותיקים ובעלי צרכים מיוחדים וקבלת חו"ד עדכנית מהמחלקה לעבודה קהילתית.
72. התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה.

73. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: גיחון, כבאות, חח"י, רשות העתיקות, שפ"ע, תושי"ה, תברואה, והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.
74. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות מצרניות.
75. 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.
76. 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.
77. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

1. יש להצמיד את הקו הכחול לקו הגבול שבין נק' 8 לנק' 10, מנק' 8 עד לנק' 7 בתצ"ר 1913/2022.
2. יש לדייק את הקו הכחול שלא יחדור לגבול המזרחי של חלקה ארעית [90] מתצ"ר 1913/2022.
3. 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.
- 4.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אלחנן עדן			

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1322452
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	עיריית ירושלים
עורך התכנית :	אלבום אהרון
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	05/11/2024
כתובת	יוסי בן יועזר ואליעזר הגדול , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	212	כן
30143	211	כן
30143	213	כן

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

הקמת מבני ציבור חדשים לשימושי חינוך, קהילה ורווחה והסדרת שצ"פ, להלן : 1. שינוי יעוד משטח לבניין ציבורי למבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת ומשטח לבניין ציבורי לשצ"פ 2. קביעת השימושים המותרים בשטח למבנים ומוסדות ציבור. 3. הוראות בגין הריסת מבנה בית ספר והקמת מבנה ביי"ס בן 5 קומות (מבנה 1) ומבנה מועדון נוער בן קומה אחת (מבנה 2) – כמופיע בנספח הבינוי. 4. הוראות בגין תוספת 2 קומות על מבנה בית ספר "פלא" על 3 הקומות המאושרות בהיתר. 5. הוראות בגין תכנון תחנת טרפו למוסדות ציבור לחזית רחוב אליעזר הגדול. 6. הוראות בגין שטח ציבורי פתוח לחזית רחוב אליעזר הגדול ופיתוחו. 7. קביעת שטחי בנייה ל – 15400 מ"ר מתוכם : א. בנין 1 (מבנה ביי"ס חדש) : 4800 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת. 1400 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. ב. בנין 2 (מועדון נוער) : 800 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת. ג. בנין 3 (בי"ס פלא) : 7500 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת. ד. בנין 4 (בית כנסת) : 900 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. 8. קביעת קווי בניין מרביים, לרבות קו בניין אפס לרחובות הגובלים. 9. קביעת הוראות להבטחת מעבר ציבורי בתחום התכנית. 10. קביעת הוראות לפיתוח השטח. 11. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים. 12. קביעת תנאים להליך הרישוי. 13. קביעת תנאים לתעודת גמר. 14. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר. 15. קביעת שלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מבנים ומוסדות ציבור	-----	8770.93	88.19	14000	160% בניה מירבים
שטח ציבורי פתוח	-----	1174.12	11.81		
סה"כ		9945.05	100		
תיאור המצב הקיים					
מתחם בחזיתות רחובות יוסי בן יועזר ואליעזר הגדול.					
מבנה בית ספר קיים ("הבן יקר ליי" בן 3 קומות - המיועד להריסה.					
אתר בנייה לטובת מבנה חדש לבית הספר "פלא" (ממוקם כיום במתחם דנמרק)					
בית כנסת בסמוך לחורשת עצים.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 1784ב משנת 1979 אשר ייעדה את המתחם לבניני ציבור. התכנית אישר תא שטח להקמת מבני בתי ספר. שטח נוסף לבית כנסת ושטח נוסף למבנה ציבור נוסף. כמו כן, התכנית אישרה מעבר ציבורי להולכי רגל.			
היתרים:			
בעבר הוגשו בקשות לטובת תוספת בינוי לבית ספר תדהר שהיה קיים בשטח עד להריסתו במסדרת היתר בנייה.			
2022/0157.00 בקשה לטובת הריסת מבנה בית ספר ונפת תברואה לטובת הקמת בית ספר חדש "פלא" בן 4 קומות, 18 כיתות, פיתוח שטח ואולם ספורט.			
2022/0157.01 לטובת עבודת הריסת מבנים קיימים במסגרת היתר 2022/0157.00.			
עבירות בניה: ל"ר – המבנים נהרסו ומבנה נוסף מיועד להריסה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לג. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני			
לד. תכנית שכונתית – תכנית אב גוננים. מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.			
לה. 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	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	בהתאם לחוו"ד מדיניות תכנון
מבני ציבור	כן	כן	בהתאם לחוו"ד מדיניות תכנון
עתודות / אחר	ל"ר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	4. מצב סטטוטורי: כיום בתחום התכנית קיימים מס' מבני ציבור המיועדים להריסה. התכנית בשטח זה היה עבר "שטח לבניין ציבור".
	5. מצב מוצע: התכנית מציעה שינוי יעוד בחלקה מתחום התכנית מ"שטח לבניין ציבורי" ל"שצ"פ" עבור שימור חורשת עצים קיימת לשימוש תושבי השכונה. הקמת מבני ציבור חדשים בהיקפי בינוי גדולים ושילוב שימושים לחינוך, קהילה ורווחה. בנוסף מתוכננת גישה להולכי רגל לשיפור ההלכתיות/קישוריות בין השכונה למבני הציבור.
	6. שטחי בינוי: מבנים ומוסדות ציבור – 14,000 מ"ר עיקרי + 1,400 מ"ר שרות = 15,400 מ"ר סה"כ.
	7. הערות המחלקה: - נספח בינוי- - יש לתכנן דרכי גישה וחיבור נגיש בין החצרות השייכות לאותו מבנה. - הוראות התכנית- - נא להוסיף שיש לתאם את התכנון מול האגף למבני ציבור.
אגף תברואה	לא התקבל

מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 3 מונה תדפיס תשריט 3 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30143 חלקה 211, 212, 213 – העתק רישום פנקס הזכויות, רשום על שם עירית ירושלים. נכסים 3217 - בתי ספר חוקר יוצר והבן יקיר לי, גני ילדים ואגף תברואה. 6469 - בית כנסת "כתר תורה". הערות הנכסים : אין הערות.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1322452 – רח' יוסף בן יועזר 24, גוננים כללי - מדובר בתכנית להקמת מבני ציבור חדשים לשימושי חינוך, קהילה ורווחה, התכנית מבקשת לשנות יעוד משטח לבניין ציבורי בחלקה 213 לשצ"פ. התכנית חלה על חלקות 211-213 בגוש 30143, מדובר בגוש מוסדר. יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל מגרש ל 8,741 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. (תא שטח 1 מורכב מחלקות 211 ו212). בדיקה מול תצ"ר : - חלקות 211-213 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1398/2017 הרשומה מתאריך 02.10.2018. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר. 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.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	[נחות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 2 מתאריך 7.07.2024 ולגרסת תשריט מוצע 2 מתאריך 7.07.2024] 1. מיקום התכנית : שכונת גוננים, בין רחובות יוסי בן יועזר 24 לאלעזר הגדול. גוש : 30143 חלקה בשלמותן : 211-213. 2. שטח : 9.910 דונם. 3. מצב סטטורי : תכנית זו משנה את תכנית ד1784. - מצב מאושר : יעוד הקרקע הוא שטח לבניני ציבור. תא שטח 1 : בית ספר, תא שטח 2 : בית כנסת ותא שטח 3 : בניין ציבורי נוסף. - מצב קיים : כיום בתחום התכנית קיימים מס' מבני ציבור המיועדים להריסה לשם הקמת מבני ציבור חדשים. 4. מצב מוצע : - שינוי יעוד ל : מבנים ומוסדות ציבור (גודל שטח 8,770 מ"ר), שצ"פ (גודל שטח 1,174 מ"ר) ודרך מוצעת. - השימושים במבנים ומוסדות ציבור יהיו : מבני חינוך, ספורט ודת (2 בתי ספר, מועדון נוער ובית כנסת). - הקמת 4 מבנים : 2 מבנים בני 5 קומות מעל כניסה קובעת, מבנה בן 3 קומות מעל כינה קובעת ומבנה בן 2 קומות מעל כניסה קובעת. חנייה תת קרקעית מתחת למנה בית

הספר (מבנה 4). - תותר הקמת חצר גג מעל הקומות המוצעות, וגישה אליה ע"י מדרגות ומעלית ושימושים המשרתים את החצר. - יצירת זיקת הנאה מרחוב אליעזר הגדול. - סה"כ שטח כולל בסך: 15,400 מ"ר ושטח עיקרי בסך 14,000 מ"ר. 5. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון: - שכונת גוננים א'-ו' הוגדרה כשכונה להתחדשות עירונית. על פי עבודת הפרויקטור והפרוגרמה שנערכה לשכונה, צפי הגידול העדכני מוערך בכ- 5800 יח"ד חדשות ב- 50% מימוש, בעוד תכנית האב והפרוגרמה נערכה לעד 3000 יח"ד ב- 50% מימוש. בנוסף לכך עיריית ירושלים כמעט ואינה מקבלת כלל שטחים פנויים משמעותיים לצרכי ציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים) בתכנית להתחדשות עירונית. על כן נדרש למצות באמצעות תכנון מיטבי את המגרשים למבני ציבור הקיימים בכלל והעתידיים בפרט. תכנית זו נמצאת במיקום מרכזי ונגיש, כך שלאור מיקומה, היא עתידה להשפיע על התושבים הקיימים והעתידיים בשכונת אלה והסביבה. - התכנית הנ"ל, והשימושים הציבוריים המוצעים בה תואמו עם מחלקת מדיניות התכנון, והתכנון המוצע מקובל. - יש לקבל את חוות הדעת של צוות אדריכל העיר למיקום חדר הטרפז המוצע. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכלות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - תכנית זו הינה משמעותית ועתידה לתת מענה הולם לצרכי האוכלוסייה בשכונה והסביבה, לאור זאת והאמור לעיל אנו תומכים בתכנית המוצעת וממליצים לאשרה בכפוף לסעיפים לעיל.	
לא התקבל	אדריכל העיר
תוכנית 1322452 התוכנית מציעה הפיכת שטח של מבנה ציבור לשצ"פ לטובת שמירה על עצי חורש. קיום מקודם במסגרות היתרים הריסה של מבנה ציבור קיימים ובניה של מבנה ציבור חדשים ושילוב שימושים בנפחי בניה גדולים. מוצע הסדרה של מעברי הלכתיות טובים יותר לקשר בין השכונה למבני הציבור התוכנית מציגה את הסדרי התנועה לפי היתר מאושר לאורך זכות הדרך, והסדרת חניות לכלל הפונקציות לחניון תת קרקעי מוצע אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבייה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה
1. בתחום התכנית, בגוש 30143 חלקה 212 (תב"ע 1784 ד' מגרש 2) קיים בית כנסת (יעוד בית כנסת ע"פ תב"ע 1784 ב') - נכס עירוני מס' 6469. התכנית מציעה להשאיר את בית הכנסת הקיים. בנדון בית כנסת זה מבוקש להבטיח את המשך תפעולו התקין בכל זמן הבנייה / פיתוח הצפויים במסגרת הקו הכחול של התכנית החדשה. 2. בצמוד לתכנית, בגוש 30143 חלקה 36 (תב"ע 2734 מגרש 3036) - נכס עירוני 1288 קיים מקווה טהרה עירוני. יש להוסיף להוראות התכנית כי הבינוי והפיתוח בחלקים הגובלים בחלקה הנ"ל של המקווה יתואמו ויאושרו ע"י אגף מבני דת כתנאי להיתר בנייה למניעת נזקי ראייה למשתמשות מקווה הטהרה.	האגף למבני דת
לא התקבל	המחלקה לנגישות
	אגף שפ"ע - מח'

גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. כללי
	2. התכנית מציעה בניית מבני ציבור חדשים תוך תוספת זכויות בנייה ושינוי יעוד בחלק מתחום התכנית מ"שטח לבניין ציבורי" ל"שצ"פ" עבור שימור חורשת עצים קיימת לשימוש תושבי השכונה וכוללת הריסת מבנים קיימים.
	3. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 2 ולמונה הדפסה 2 של הוראות התכנית
	4. תנאי להפקדת התכנית
	5. יש להגיש דו"ח ניהול נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1/8.
	6. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית
	7. המלצה בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחוייבו בעמידה בציון של לפחות כוכב 1 לתקן בנייה ירוקה.
	8. סעיף 6.1.2 קובע כי הקמת חדר טראפו בתאי השטח מספר 1,2. מחלקה מבקשת כי לא תותר הקמת חדר טראפו בתא שטח 2 (שצ"פ) ע"מ לשמור על תא שטח מחלחל וללא הגבלות שהייה ונגישות.
	9. חדר הטראפו לא יוקם 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.
	10. התוכנית גובלת מצפון-מזרח במעבר ציבורי המחבר בין הרחובות אנטיגונוס ליוסי בן יועזר ומהווה חלק מציור ארוך יותר. המחלקה מבקשת את הכללת המעבר בתוכנית לשם פיתוחו ושיפור הנגישות.
	11. נספח התנועה מתכנן באזור המעבר הציבורי וכניסת הרכבים חוצה אותו. המחלקה מבקשת לבחון הסטה של כניסת הרכבים לרחוב יוסי בן יועזר ע"י למנוע פגיעה ברציפות המעבר הציבורי.
	12. קו הבניין בתשריט מצב מוצע איזו שלם. המחלקה מבקשת שקו הבניין יהיה מצומצם ותבחן השמירה על העצים הגובלים עם הקו הכחול של התוכנית.
	13. תנאי למתן היתר בנייה
	14. 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.
	15. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תכנון יעיל למבני בתי ספר חדשים ומועדון נוער בשטח מבני ציבור	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:	בתי ספר אזוריים עירוניים	
תשתיות ותחבורה:	חניון מוסדר בתת הקרקע	
סביבה ונוף:	שימור חורשת עצים והסדרתה לשצ"פ הסדרת שביל בתחום השצ"פ	
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/09/2024	הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת להסדיר את ייעודי הקרקע ולקדם הקמת מבני ציבור בתחום התכנית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. הוועדה רואה בחיוב תכנון כולל מתחמי לטובת הריסת מבני חינוך קיימים ותוספת בינוי חדש למבני חינוך, תוך יצירת הלכתיות, הסדרת שצ"פ ושביל. כל אלה יוצרים ניצול מיטבי של השטח, המאפשר מענה לחוסרים בצרכי ציבור בראייה כלל עירונית.
2. יש לבחון הנמכת גדרות היקפיות סביב המתחם, בדגש למצרניות למוקד השצ"פ המוסדר, המהווים חזות ראויה לרחוב.
3. לצורך שמירה על גמישות תכנונית נספח הבינוי יוגדר כמנחה.
4. יש לוודא שבית הספר יתוכנן בהתאם למפלס רחוב יוסי בן יעזר.

איכות סביבה

5. יש להציג בחתכים בנספח הבינוי את חדר הטרפאפו המוצע. חדר הטרפאפו יוצע כמבנה טמון בקרקע ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור מחלקת איכות סביבה. 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.
7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השתייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה.
8. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח ניהול נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1/8.
9. יש להטמיע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחויבו בעמידה בציון של לפחות כוכב 1 לתקן בנייה ירוקה.

תנועה וחנייה

10. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבייה
11. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות

כללי:

12. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום מול מחלקת מבני דת לנושאי המשך תיפקודו של הבית כנסת הקיים במגרש.
13. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום מול מחלקת מבני דת לנושא מבנה מקווה הטהרה העירוני המצרני בגו"ח 30143/36.
14. תנאי למתן היתר תאום התכנון מול האגף למבני ציבור.
15. יש להציע נטיעות חדשות בתחום ת.ש 1. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום ת.ש 1.
16. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות : כבאות, תברואה, מנח"י תכנון פיזי, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, אדריכל העיר, נגישות, שפ"ע עצים גנות.
17. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של מבני המגורים המצרניים ושליחת דואר רשום לבעלי העניין למוסד המצרני בפינת הרחובות יוסי בן יעזר ואליעזר הגדול ולמבנה בית הספר בתחום המגרש נשוא התכנון המיועד להריסה.

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: טבלה 5:

יש להציג בטבלה 5 סה"כ השטחים ולא פר מבנה, לטובת גמישות בשטחי הבנייה.

מידע ורישום:

יש לתקן בתקנון:

- בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל מגרש ל 8,741 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. (תא שטח 1 מורכב מחלקות 211 ו212).

בדיקה מול תצ"ר:

- חלקות 211-213 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1398/2017 הרשומה מתאריך 02.10.2018.

מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר. 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.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
זלצמן אפרים	מוביל תכניות אזורי	2.12.24	

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1236579
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	אגף מבני ציבור – עיריית ירושלים
עורך התכנית :	דבורינסקי יואל
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	בשלב בדיקת תנאי סף
כתובת	המתחם נמצא בין הרחובות אלעזר הגדול ממזרח, יהודה הנשיא מצפון, טוביה ממערב, רבי תנחומא מדרום- שכונת גוננים.

גוש	חלקה	בשלמות
30143	201	כן
30143	166	כן
30143	165	כן
30143	219	כן
30143	218	כן
30143	146	לא
30143	136	לא
30143	167	כן
30143	132	לא
30143	189	כן
30143	170	כן
30143	186	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת הנמצאים בשלב בדיקת תנאי סף : הוראות 8 תשריט 7

התכנית מציעה יצירת מתחם לשימושים ציבוריים מעורבים אשר יהווה מרכז שכונתי פעיל כל זאת על ידי העצמת זכויות בניה ושינוי הוראות בינוי במתחם ופיתוח אופטימלי של הקרקע – להלן : 1. קביעת הוראות בינוי מבנים חדשים, תוספות למבנים קיימים, הריסת מבנים ופיתוח השטחים לא מבונים. 2. קביעת זכויות בניה עד 240% בניה מרבים. 3. הצגת בינוי לפי חישוב זכויות של 120% בניה. 4. קביעת השימושים המותרים כגון : מבני חינוך, מבני דת, קהילה, בריאות, רווחה, תרבות, מבני ספורט לרבות שימושי מסחר ושימושים בשטחים התת קרקעיים. 5. תוספת קומות וקביעת גובה. 6. תוספת חניות בתת הקרקע. 7. קביעת קווי בניין. 8. הסדרת מערכת דרכים במתחם.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דרך מוצעת	-----	15.21	0.03	
מבנים ומוסדות ציבור	-----	56,762.24	99.97	240% בניה מרבים
סה"כ		56,777.45	100	
תיאור המצב הקיים				
המתחם נמצא בין הרחובות : רח' יהודה הנשיא מצפון, אלעזר הגדול ממזרח, טוביה ואלכסנדריון ממערב, רבי				

נחנחמא מדרום. המתחם כולל מספר מבני ציבור להלן : 5 בתי ספר : פלא, שחרית, דנמרק, גיינוגלי וקשת. סיפרייה, מתנ"ס – מרכז המוזיקה, אולם ספורט, טיפת חלב, מעונות יום ומועדון קשישים (בית הופמן).			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
מק/ 8834 / א משנת 2005. התכנית אישרה הקמת בית ספר "קשת". מבנה בית ספר בגובה של 3 קומות, הכולל מבנה מרכזי ואולם ספורט. התכנית מבטלת תכנית 8834 משנת 2003, לנושא גובה הבינוי וקווי הבנין המאושרים.			
1365 / א משנת 1979 אש התוותה דרכים המתחם וקבעה שימושים לשטחי ציבור הכוללים : בתי ספר, תחנת אם וילד.			
היתרים : במהלך השנים הוגשו עשרות בקשות להיתרים לטובת תוספת מנ"דים להרחבת בתי הספר, תוספות בינוי, מתקנים הנדסיים, הקמת מרכז המוזיקה.			
עבירות בניה : לא מצוין במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לו. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני. לז. תכנית שכונתית – תכנית אב גוננים אשר סימנה את המתחם ומוסדות ציבור וחלק יחסי לטובת שצ"פ בדרום המתחם. לח. 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	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן/לא/ל"ר		
מבני ציבור	כן	כן	בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות תכנון
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	בהסתמך על נספח הדרכים שתוכנן ע"י חב' ר.ע.מ. ונמסר למח' בתאריך 28.8.2024 : ל מח' בקרת תכנון פיזי אין מניעה לקידום התכנית בתנאים : באחריות מגישי התכנית ובאחריות מתכנני הכבישים לכלול ולהטמיע את נספח הדרכים עם סט נספחי ותכניות ה תב"ע. בכפוף לקבלת אישור בקרת תכנון הסדרי התנועה. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ראשון על סמך תכנית זו : יש לאשר לתאם עם אגף תוש"ה את גבולות תכנון הדרכים המפורט , ולתאם את נושאי גבולות ביצוע הרחבת או שינויים גיאומטריים בכבישים בהתאם לתכנוני הסדרי התנועה והדרכים .
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור-	

4. מצב סטטוטורי: התכנית החלה במקום בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, המבנים הקיימים לא מנצלים כראוי את הקרקע. 5. מצב מוצע: יצירת מתחם עבור שימושים ציבוריים מעורבים אשר יהווה מרכז שכונתי פעיל לאורך כל שעות היום, ארגון מחדש של הבינוי תוך יצירת מרחב פתוח לשהייה ומעבר ציבור. התכנית תאפשר זכויות בנייה מקסימליות בהיקף של 240% משטח המגרש 6. שטחי בינוי: מבנים ומוסדות ציבור: עיקרי- 136,000 מ"ר, שירות: 185,000 מ"ר 7. הערות: התכנית תואמה ואושרה ע"י אגף מבני ציבור. כללי: במסגרת תיאום התכנית נבדקו ואושרו נפחי הבינוי וגבהי המבנים, אחוזי הבנייה והשימושים הנדרשים. התכנית מכילה מבנים ומוסדות ציבור מכל הסוגים אשר ישרתו את הקהילה לאורך כל שעות היום, בכל המבנים יתאפשר עירוב שימושים על מנת לאפשר מתחם פעיל ושוקק. כמו כן מתוכננים שצ"פים ומתחמי ספורט פתוחים אשר ישמשו את הקהילה לאורך כל שעות היום. הוראות התכנית: - הערה ד' לטבלה 5 יש להוסיף: ניתן יהיה לנייד שטח עיקרי לתת הקרקע/ מתחת לכניסה הקובעת. - נא להוסיף הערה לטבלה 5 עבור מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת: ניתן יהיה להוסיף קומות נוספות מתחת לכניסה הקובעת עבור חניה בהתאם לתקן לפי הצורך. - להוסיף הערה לטבלה 5: שטחי החצרות המקורות לא יובאו במניין השטחים. נספח התנועה: נא להוסיף הערה מתחת לנספח התנועה: הנתונים הפרוגרמטיים המופיעים במאזן החנייה הינם מנחים בלבד	המחל' לתכנון מבני ציבור
תוספת זכויות בניה ושטחים למבני חינוך ותרבות. נספח הבניה מציג 120% בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת להחלטת סוג פינוי האשפה, כמות ומיקום	אגף תברואה
(גרסה 3 של הוראות התכנית, וגרסה 3 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: המתחם נמצא בין הרחובות אלעזר הגדול ממזרח, יהודה הנשיא מצפון, טוביה ממערב, רבי תנחומא מדרום. גוש 30143 חל' -165-167,170,186,189,201,218-219 בשלמותו ו-132,136,146-147 בחלקן. 2. מצב סטטוטורי מאושר: התכנית המוצעת מחליפה את התכניות הבאות: מק/8834/א, 1365, 1854, 8834, 989/ב, 1365/א. 3. התייחסות לתכנית המוצעת: מדובר על תכנית מפורטת על שטח של מעל 56.8 דונם למבנים ומוסדות ציבור למתחם דנמרק, שבנויים עליו כיום השימושים הציבוריים הבאים: תיכון עירוני מקיף דנמרק, עמל ליידי דיוויס, ממ"ד פלא, ביי"ס יסודי משלב קשת, גני ילדים, מרכז קהילתי, מרכז לאומנויות ג'ינוגלי, שטחי ספורט, מרכז לקשיש הופמן, תחנה לבריאות המשפחה, ספריה ועוד. התכנית המוצעת מבקשת להגדיר הוראות בינוי למתחם לשימושים ציבוריים מעורבים, שיהוו מרכז ציבורי ברמה השכונתית, תוך העצמת זכויות בניה ל-240% בניה שטח עיקרי ושרות מעל ומתחת לקרקע, וכן 185,000 מ"ר שטח שרות בתת-הקרקע. התכנית מציעה בקומות המסד של מבני החינוך המהווים דופן ללב הקמפוס של המתחם שילוב שימושים בעלי אופי ציבורי, אשר ישרתו את מתחם החינוך ביום ואת הקהילה אחר הצהריים. התכנית קובעת כי מקומות החניה לכלי רכב הפרטיים, הנדרשים בתקן החניה, יהיו בחניונים תת קרקעי, ויותר כ 20% מקומות חניה עיליים. יחד עם זאת, התכנית לא קבעה יחס לתכנית 5166' המהווה תקן חנייה עירוני מאושר. התכנית המוצעת מאפשרת שימושי מסחר עד 15% מסך השטחים העיקריים המותרים לטובת "בתי קפה, מסעדות, חנויות מסוגים שונים לשרות המוסדות באזור (כגון בית	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי

מרקחת, חנות צעצועים/חנות מכשירי כתיבה וכד"ו). לאור שטחי הבנייה הגבוהים, המשמעות של 15% משטח עיקרי עבור שימושים סחירים מהווה 20,400 מ"ר, הרבה מעבר לקניון טיפוסי, וזאת במסגרת קמפוס חינוכי. אשר-על-כן, אנו מבקשים כי השימושים הסחירים שיתרו בשטח התכנית יהיו שימושים נלווים לשימושים העיקריים של המתחם בלבד, וכי שטחי הבנייה לשימושים אלה יוגבלו לעד 5% מהשטחים העיקריים לכל היותר. 4. המלצת המחלקה לתכנון פיזי-חינוכי במינהל החינוך : המחלקה לתכנון פיזי-חינוכי ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : - יש להוסיף בסעיף 1.6 (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות) את היחס של התכנית המוצעת לתכנית 5166ב' (תקן חניה מאושר). - יש לציין בסעיף 4.1.2 (א) בהוראות התכנית כי השימושים הסחירים שיתרו בשטח התכנית יהיו שימושים נלווים לשימושים העיקריים של המתחם בלבד, וכי שטחי הבנייה לשימושים אלה יוגבלו לעד 5% מהשטחים העיקריים לכל היותר. - בסעיף 4.1.1 (שימושים) המתייחס לגגות, יש להוסיף אפשרות למתקני ספורט וחצרות פעילות של בתי הספר על הגגות. - רישום שטחים ציבוריים : התכנית המוצעת לא כוללת הוראות לרישום שטחים ציבוריים הנכללים בתחומה. באחריות עורכי התכנית להטמיע בהוראות התכנית סעיף המתייחס לחלוקה ו/או רישום כדלקמן : "שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, יועברו לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ".	
יש לוודא קיום סעיף הפקעה סטנדרטי : הפקעה " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1236579 – מתחם גוננים כללי - מדובר בתכנית המבקשת ליצור מתחם לשימושים ציבוריים מעורבים אשר יהווה מרכז שכונתי פעיל. התכנית חלה על חלק מחלקות 132,136,146-147 וחלקות 165-167,170,186,189,201,218-219 בגוש 30143, 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 להוסיף לתקנון : איחוד וחלוקה : - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו 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. תנאים בהליך הרישוי : - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

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 30143 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקות -132,136,146. 147. - בחלקות 165-167,170 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 65/1969 הרשומה מתאריך 05.10.1971. - בחלקה 186 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 890/1992 הרשומה מתאריך 06.07.1993. - בחלקה 189 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 392/1992 הרשומה מתאריך 15.01.1994. - בחלקה 201 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1428/2016 הרשומה מתאריך 16.01.2018. - בחלקות 218-219 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1035/2016 הרשומה מתאריך 24.06.2018. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות והקו הכחול תואמים לתצ"ר ולמפת הגוש. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת. אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת.	
1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט. 3. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. 4. יש לעשות הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמליים בחניות הבניין. 5. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים ציבוריים במחלקת המאור. 6. יש להתחבר לקו של הרכבת. 7. מחלקת גנים ונוף מבקשת לנטוע כמה שיותר עצים חדשים. 8. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 9. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
[חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 7 מתאריך 13.10.2024 ולגרסת תשריט מוצע 6 מתאריך 13.10.2024] 1. מיקום התכנית : שכונת גוננים, בין רחובות אליעזר הגדול, אלכסנדריון, טוביה, יהודה הנשיא, יוסי בן יועזר ורבי תנחומא. גוש : 30143 חלקות בשלמותן : 165-167, 170,186,189,201,218-2019, חלקות בחלקן : 132,136,146. 2. שטח : 56.777 דונם. 3. מצב סטטורי : תכנית זו משנה את תכניות : 1365, 1365, א1365, א8834, ב0989, א1854 ו-4618. - מצב מאושר : יעוד הקרקע לפי תב"ע 1365 : שטח לבניין ציבורי- בית ספר מקיף (גודל שטח משוער 16,484 מ"ר). יעוד לפי תב"ע 1365 : שטח להקמת בניין ציבורי- טיפת חלב ומרכז קהילתי (גודל שטח 4,004 מ"ר). יעוד לפי תב"ע 0989 : שטח לבניין ציבורי- בית ספר (גודל שטח). יעוד לפי תב"ע א8834 : שטח לבניין ציבורי-בית ספר, אולם ספורט ושטחי ספורט פתוחים (שטח בנייה עיקר 9,459 מ"ר). ייעוד לפי תב"ע 1854 : שטח להשלמה. יעוד לפי תב"ע 4618 : שטח לבניין ציבורי- בית כנסת (גודל שטח 425 מ"ר). - מצב קיים : כיום בתחום התכנית קיימים מס' מבני ציבור : בית ספר תיכון דנמרק, בית ספר קשת, מרכז לאומנויות, ספרייה עירונית, מרכז לקשיש, טיפת חלב, מרכז קהילתי ובית כנסת.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

4. מצב מוצע: - שינוי יעוד ל: מבנים ומוסדות ציבור (גודל שטח 56,762 מ"ר), ודרך מוצעת (גודל שטח 15 מ"ר). התכנית מקנה זכויות בניה של 240% - תוספת בנייה למבנים מסוימים, הריסת חלק מהמבנים ובנייתם מחדש. - השימושים במבנים ומוסדות ציבור יהיו: מבני חינוך מסוגים שונים, מבני דת, קהילה, בריאות, רווחה, תרבות, מבני ספורט ונופש, משרדים לפעילות הרשות העירונית, שרותי חירום ומסחר. - מבנים בני 10 קומות מעל כניסה קובעת ו-5 קומות מעל כניסה קובעת. - יותר שימוש בגגות המבנים לצרכי מבני הציבור והקהילה לרבות הקמת קרויים, חדרי יציאה לגג חדרי שרות, מתקנים פוטו-וולטאים, וגינות. - סה"כ שטח כולל בסך: 321,000 מ"ר ושטח עיקרי בסך 136,000 מ"ר. 5. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון: - שכונת גוננים א'-ו' הוגדרה כשכונה להתחדשות עירונית. על פי עבודת הפרויקטור והפרוגרמה שנערכה לשכונה, צפי הגידול העדכני מוערך בכ- 5,800 יח"ד חדשות ב- 50% מימוש, בעוד תכנית האב והפרוגרמה נערכה לעד 3,000 יח"ד ב- 50% מימוש. בנוסף לכך עיריית ירושלים כמעט ואינה מקבלת כלל שטחים פנויים משמעותיים לצרכי ציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים) בתכנית להתחדשות עירונית. תכנית זו נמצאת במיקום מרכזי ונגיש, כך שלאור מיקומה הנגיש והמרכזי, היא עתידה להשפיע על התושבים הקיימים והעתידיים בשכונת אלה והסביבה. - השטח בחלקה הדרומי של התכנית, על פינת רחוב יוסי בן יועזר, משמש בפועל כשצ"פ אפקטיבי ובו גם מספר עצים בוגרים. המלצתנו היא לשנות את ייעוד הקרקע בחלק זה לשצ"פ, על מנת לשמר את שימושו בפועל. המלצה זו התקבלה גם בצוות הפרויקטור לשכונה, כחלק מהעבודה המקיפה שנעשתה לאזור, ועל מנת לתת מענה הולם גם לצורך בשטחים הפתוחים בשכונה. - התכנית הנ"ל, והשימושים הציבוריים המוצעים בה תואמו עם מחלקת מדיניות התכנון. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - תכנית זו הינה משמעותית ועתידה לתת מענה הולם לצרכי האוכלוסייה בשכונה והסביבה, לאור זאת והאמור לעיל אנו תומכים בתכנית המוצעת וממליצים לאשרה בכפוף לסעיפים לעיל.	
אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי של עמידה בתנאים שלהלן 1. יש להציג בתכנית המצב המאושר את תכנית הרק"ל הקו הסגול שאושרה לאחרונה 2. יש להציג בנספחי הפיתוח והבינוי בתכניות ובחתיכים את גבול תכנית הרכבת הקלה הקו הסגול והממשק עם תכניות הרק"ל לא תותר "חדירה" לתחום תכניות הרק"ל 3. 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 4. תנאי לאישור היתרי הבניה יהיה אישור צתא"ל 5. לא תתאפשר הקמת רחבות כיבוי אש בתוואי הרק"ל ולא תתאפשר כל פגיעה בעמודים וכבלי המתחמה ומערכת החישמול של הרכבת 6. 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 7. תאום מערך ההליכיות בתכנית ובסביבתה עם אדריכל העיר.	תוכנית אב לתחבורה
להלן הערות ראשוניות 1. יש לסמן באופן ברור את הקו הכחול של התכנית בכל המפלסים המוצגים בנספח, כולל מפלסי חניה 2. חסרים שמות ברורים של הגליונות בנספח התנועה 3. יש לוודא שמקרא תואם את הסימונים בנספח התנועה 4. יש להוסיף חתכי רוחב של הרחובות הכלולים בנספח, עם רישום ברור לאיזה קטע רחוב החתך מתייחס, לרבות סימון ברור של מזרח/מערב או צפון/דרום, כך שהחתך יוצג לפי הכיוון בו מוצג הרחוב בנספח 5. אין לסמן קווים צבעוניים שונים ללא הסבר במקרא. מה זה קווים חומים עבים, למשל? 6. יש להוסיף רוזטות ברורות בכל הרחובות הכלולים בנספח, ולוודא שהן בשכבה העליונה ולא מוסתרות ע"י שכבה אחרת פחות חשובה.	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

7. רחוב טוביה: יש לתכנן חתך רחוב תקני עם מדרכות רחבות. יש לתאם עם תכנון משרד י. שטרן 8. חסרים מידות של מפרצי חניה, מפרצי הורדה ואלמנטים תנועתיים אחרים 9. נדרש תאום עם צתא"ל	
- יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. - בתחום הדרכים המוצעות במקומות בהם יתוכננו חניות בניצב אל הכביש, יש לוודא שרוחב המדרכה לא יקטן מ – 2.10 מ', על מנת לאפשר מעבר נגיש לאורך המדרכה. - המדרכות המוצעות בשטח התוכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו – הפתרון יתואם ויאושר מול מחלקת צוות אדריכל ראשי. - המעברים הציבוריים הקיימים והמוצעים בשטח התוכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו. - יש לתכנן פתרון להבחנה בין הכניסה לכלי רכב ובין הכניסה להולכי הרגל. - יש לתכנן פתרון למדרכה ברוחב של 2.50 מ' נטו, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור, על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה. - יש להציע פתרון למפרץ להורדה והעלאת נוסעים, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	הסדרת מתחם מבני ציבור ע"י עיבוי הקיים ותוספת בינוי חדש	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
	תכנון מערכת דרכים ומעברים לטובת הלכתיות	השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
	שימור עצים בתחום שצ"פ פעיל	סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

החלטה	תאריך דיון
הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישה לתכנית על מנת לאפשר מסגרת תכנון והסדרת מבני ציבור בשטח התכנית.	15/05/2024

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה רואה בחיוב תכנון כולל מתחמי לטובת עיבוי מבני חינוך קיימים, תוספת בינוי חדש, תוך יצירת הלכתיות ומערכת שבילים ודרכים. כל אלה יוצרים ניצול מיטבי של השטח, המאפשר מענה לחוסרים בצרכי ציבור בראייה כלל עירונית.
2. תכנית זו הינה משמעותית ועתידה לתת מענה הולם לצרכי האוכלוסייה בשכונה והסביבה.

עצים בתחום התכנית

3. השטח בחלקה הדרומי של התכנית, על פינת רחוב יוסי בן יועזר, משמש בפועל כשצ"פ אפקטיבי ובו גם מספר עצים בוגרים. יש לשנות את ייעוד הקרקע בחלק זה לשצ"פ, על מנת לשמר את שימוש בפועל.
4. יש להטמיע בסעיף 6.1.9 שמירה על עצים בוגרים
5. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
6. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
7. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
8. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
9. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה.

תנועה וחנייה:

10. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ראשון: יש לאשר לתאם עם אגף תושי"ה את גבולות תכנון הדרכים המפורט, ולתאם את נושאי גבולות ביצוע הרחבת או שינויים גיאומטריים בכבישים בהתאם לתכנון הסדרי התנועה והדרכים.
11. רחוב טוביה: יש לתכנן חתך רחוב תקני עם מדרכות רחבות.
12. יש להשלים מידות של מפרצי חניה, מפרצי הורדה.
13. לא תותר "חדירה" לתחום תכניות הרק"ל 3.
14. 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.
15. תנאי לאישור היתרי הבניה יהיה אישור צתא"ל.
16. לא תתאפשר הקמת רחבות כיבוי אש בתוואי הרק"ל ולא תתאפשר כל פגיעה בעמודים וכבלי המתיחה ומערכת החישמול של הרכבת.
17. 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.
18. להוסיף הערה מתחת לנספח התנועה: הנתונים הפרוגרמטיים המופיעים במאזן החנייה הינם מנחים בלבד

מעברים ונגישות

19. נספח הבינוי מציג רשת מעברים. מיקום סופי למעברים אלו, יקבע בשלב הרישוי בתאום מהנדס העיר.
20. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
21. בתחום הדרכים המוצעות במקומות בהם יתוכננו חניות בניצב אל הכביש, יש לוודא שרוחב המדרכה לא יקטן מ- 2.10 מ', על מנת לאפשר מעבר נגיש לאורך המדרכה.
22. המדרכות המוצעות בשטח התוכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו – הפתרון יתואם ויאושר מול מחלקת צוות אדריכל ראשי.
23. המעברים הציבוריים הקיימים והמוצעים בשטח התוכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו.
24. יש לתכנן פתרון להבחנה בין הכניסה לכלי רכב ובין הכניסה להולכי הרגל.
25. יש לתכנן פתרון למדרכה ברוחב של 2.50 מ' נטו, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור, על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה.
26. יש להציע פתרון למפרץ להורדה והעלאת נוסעים, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור.
27. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

סעיף הפקעה ורישום

28. יש לדיוק סעיף 6.3.1 הפקעות לצרכי ציבור – להלן:
להוסיף לס"ק 1 להלן: ת.ש. 2 יהווה מגרש השלמה לת.ש. 1 הגדול.
"שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, יועברו לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ".
" השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".
- כללי**
29. מכיון שמדובר במתחם מבני ציבור גדול, נדרש לאפשר גמישות בביצוע. על כן שלביות הביצוע תיקבע בהליך רישוי בתאום מהנדס העיר ומי מטעמו.
30. יש לבחון הנמכת גדרות היקפיות סביב המתחם, בדגש למצרניות למוקדים הירוקים, המהווים חזות ראווה לרחוב.
31. לצורך שמירה על גמישות תכנונית נספח הבינוי יוגדר כמנחה.
32. יש להוסיף בסעיף 1.6 (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות) את היחס של התכנית המוצעת לתכנית 5166ב' (תקן חניה מאושר).
33. בסעיף 4.1.1 (שימושים) המתייחס לגנות, יש להוסיף אפשרות למתקני ספורט וחצרות פעילות של בתי הספר על הגנות.
34. להוסיף הערה לטבלה 5: שטחי החצרות המקורות לא יובאו במניין השטחים.
35. יש לבחון נפחי בנייה גבוהים ולא ברורים לשטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת ולתקן בהתאם.
36. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: כבאות, איכות סביבה, חברת חשמל, עתיקות, שפ"ע עצים גנות, מידע (עדכני).
37. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.

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 להטמיע סעיף סטנדרטי לתנאי להיתר בנייה להלן:
תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפי זלצמן	מוביל תכניות אזורי	3.12.24	

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1169705
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	דונט יהונתן
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	מדבר סיני 35 , גבעת המבחר

גוש	חלקה	בשלמות
	109	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

בתחום החלקה קיימת יח"ד אחת , התכנית מציעה הרחבות עבור אותה היחידה ותוספת 2 קומות מעל הקיים, סה"כ 4 קומות כלפי הרחוב.

התכנית מקודמת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62 א (א)14

50 % משטח התכנית המאושרת הם 185.5 מ"ר

תוספת 50% עבור שטחים עיקריים הם 92.75 מ"ר

סה"כ מותר שטח עיקרי 278.25 מ"ר, מוצע 265.6 מ"ר

עיקרי הוראותיה:

1. קביעת שטחי בניה מירביים – 327.13 מ"ר

ב. קביעת מס' הקומות - 3

ג. קביעת הוראות בגין תוספת בריכת שחיה

ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח

ה. קביעת הוראות בגין עצים לשימור

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/07/2024	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
	סמכות מקומית – התכנית תציג חישוב שטחים אשר יוכיח כי עומדת במסלול של

סמכות מקומית עפ"י סעיף 62 (א) 14. התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות. קווי בניין - התכנית מציעה השלמת בינוי אשר חורג נקודתית מקווי בניין של עפ"י המדיניות 3 מ' כלפי חלקות ביעוד מגורים. החריגות הנקודתיות מקובלות: מצפון החריגה ממשיכה את הבינוי המאושר ומדרום החריגה מינורית לכן מקובלת. גובה הבניין - התכנית מציעה השלמת קומה רביעית כלפי חזית הרחוב אשר מקובלת תכנונית. בנוסף, התכנית מציעה מעקה היקפי לגג הבניין במפלס +9.90 (מעקה אבן + מעקה קל) בגובה כולל של כ 2.55 מ' וזאת על מנת למקם בריכת שחיה על גג הבניין. בניית מעקה היקפי בגובה הנ"ל מייצר נפח של קומה חמישית, לא מקובל. התכנית תציע מעקה גג מחומר קל בגובה של 1.10 מ' בלבד מעל פני הגג. גורמים לחוו"ד - יש להשלים חוו"ד אגף תברואה. יש לפעול בהתאם לחוו"ד אגף שפ"ע. 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.	
על פי בקשת מגישת התכנית, התכנית יורדת מסדר היום, לצורך תיאום התכנית עם המחלקה	13/12/2023

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 24/07/2024, החלטת הוועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים.**

בין היתר צוין כי התכנית תציג חישוב שטחים אשר יוכיח כי עומדת במסלול של הסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) 14.

לאור קבלת חו"ד משפטית, לא ניתן לקדם תכניות בסמכות מקומית לפי סעיף 14, נדרש להציג חישוב שיוכיח כי התכנית מתאימה למסלול של סמכות מקומית לפי סעיף אחר.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

7. התכנית תציג חישוב שטחים אשר יוכיח כי עומדת במסלול של סמכות מקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק.

8. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 24/07/2024 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אילנה מבחל			

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1307255
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	פרנס דן
עורך התכנית :	ביטמן בועז
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	04/11/2024
כתובת	ניות- נווה שאנן 20

גוש	חלקה	בשלמות
30181	208	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 22 תשריט 13

מטרת התכנית : התחדשות עירונית בשכונת ניות – הריסת מבנה טורי בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 30 יח"ד והקמת מבנה חדש בן 11 קומות מעל חניון תת"ק עבור 94 יח"ד. להלן עיקרי הוראותיה : 1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ד'. 2. קביעת גובה בינוי ל-11 קומות סה"כ מעל 4 קומות חנייה תת"ק. 3. קביעת 94 יח"ד חדשות, תוספת של 64 יח"ד על המאוסר. מכפיל 3.13. 4. קביעת השימושים בתכנית למגורים ולשטחים מבונים לצרכי ציבור. 5. קביעת היקף הבינוי ל- 19,850 מ"ר, מתוכם : א. שטחים למגורים : 9180 מ"ר עיקרי ו- 2000 שרות מעל הכניסה הקובעת. 785 מ"ר עיקרי ו- 1280 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. ב. חניון ומרתפים מתחת לכניסה הקובעת בשטח של 8300 מ"ר שרות. ג. שטח למבנים ומוסדות ציבור מתחת לכניסה הקובעת בשטח של 380 מ"ר עיקרי ו- 25 מ"ר שרות. 6. קביעת קווי בניין. 7. קביעת הוראות בדבר הפרשת שטחים בנויים לצרכי ציבור. 8. קביעת הוראות בגין בניינים וגדרות להריסה. 9. קביעת תנאים להליך הרישוי. 10. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה. צפיפות : 34 יח"ד לדונם. גודל יח"ד מוצעת- 106 מ"ר עיקרי, 118 מ"ר כולל ממ"ד.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה – מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	94	2743.25	100	12,345 מ"ר	מהווים 436% בנייה, + 380 מ"ר עיקרי לטובת הפרשה למבני ציבור.

סה"כ	94	2743.25	100	12,345 מ"ר
תיאור המצב הקיים				
במצב קיים מבנה טורי בן 4 קומות שמוגבה מרחוב בורלא בקומה בערך, סה"כ 30 יח"ד קיימות, קיימת חנייה עילית בצפון התכנית מוגבהת מהכניסה למבנה בכ-2.5 קומות עם מהלך מדרגות חיצוני. מדרום לתכנית קיים מעבר ציבורי להולכי רגל. ממזרח לתכנית קיים שצ"פ צר וארוך עצים בוגרים בטופוגרפיה תלולה.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית 1740 א, משנת 1995, שינוי מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2. קובעת 3261 מ"ר שטחי בנייה מרביים ב- 3 קומות.				
היתרים: 1968/1095.00 היתר לבנית בניין חדש כחלק מקומפלקס של 3 מבנים של שיכון עובדים. קודמו מספר היתרים במשך השנים מעבר להיתר המקורי, ל"ר הבינוי הקיים מוצע להריסה.				
עבירות בניה: לא נמצאו תיקי עבירות בניה במערכת העירונית.				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל"ר				
התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות				
לט. עפ"י תכנית מתאר 2000 שטח התכנית נמצא באזור מגורים עירוני, לא לציפוף. מ. תכנית שכונתית- לא קיימת. מא. תקן חנייה עירוני- גבוה.				
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30				
איזור מגורים עירוני				
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות				
תמ"א 35	תואם			
תמ"א 1	תואם			
תמ"א 18	ל"ר			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור				
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות	
שצ"פ	לא	לא		
מבני ציבור	כן	כן	ראה חו"ד מדיניות תכנון מטה.	
עתודות / אחר	ל"ר			
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק				
				התובע העירוני

לא התקבל	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1307255 - נוה שאנן/ניות כללי - מדובר בתכנית התחדשות עירונית במסגרת פינוי ובינוי, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 2 שנקבע בתכנית 1470א למגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 208 בגוש 30181, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. יש לצרף נסח עדכני. בדיקה מול תצ"ר : - בחלקה 208 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 231/1996 הרשומה מתאריך 18.02.1997. - בחלקה 222 הגובלת מזרחית לחלקה 208 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 515/2005 הרשומה מתאריך 13.02.2008. - המודד הצהיר כי המדידה שנעשתה במפת המדידה הינה גרפית, 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.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
נוה שאנן 20/בורלא אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט. 3. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. 4. יש לעשות הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמליים בחניות הבניין. 5. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור. 6. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 7. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	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
אגף תברואה	התחדשות עירונית 94 יח"ד ושטחים מובנים לטובת הציבור יש לתכנן דחסנית אשפה ומתקן לארזיות בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקביעת סוג הדחסנית ומיקומה
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתכנית 1307255 – התחדשות עירונית בורלא 20 1. כללי 2. הערות המחלקה מתייחסות לתשריט מצב מוצע במונה תדפיס מס' 12, הוראות התכנית במונה תדפיס 22, נספחי בינוי מאוקטובר 2023, תנועה ופיתוח נופי מיוני 2024. 3. עיקרי ההערות 4. התכנית מציעה מבנים שגובהם הכולל מעל מפלס רח' בורלא עולה על 40 מ'. יש להשלים בחינה מיקרו אקלימית לתכנית ולהעבירה לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה: בחינת מטרדי רוח לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה מיוני 2024 והצללה לפי תקן בניה ירוקה. אישור הרשות למסמך יהיה תנאי להפקדת התכנית. 5. הערות לתכנון 6. נספח הבינוי מציג שטחים בשימוש תעסוקה, אך שימושים אלו אינם כלולים בהוראות התכנית, שמעודכנות לתאריך מאוחר יותר מנספח הבינוי. נבקש פירוט אם מתוכננים שימושי תעסוקה/מסחר במבנה. במידת הצורך נבקש לכלול בהוראות התכנית הנחיה לתכנון פירי אוורור לתיעול פליטות של מזהמי אוויר משטחי המסחר לגג המבנה. 7. נבקש לבחון היתכנות לשמר את העצים הבוגרים בחזית המבנה הקיים, ובפרט את עץ מס' 10 שנמצא על גבול הבינוי והוא בעל ערכיות גבוהה. נבקש להציג את סטטוס העצים בתשריט מצב מוצע. 8. התכנית מציעה זיקת הנאה למעבר רגלי מעל לשטח החניון, באופן שמרחיב את המדרכה לאורך רח' בורלא. נבקש לשקול חלופה לתכנון תלת מימדי, כך ששטח המדרכה יהיה באחריות הרשות המקומית. 9. במעלה התכנית, לאורך גבול התכנית המזרחי, ישנו שטח שצ"פ עם עצים בוגרים בערכיות גבוהה. כדי לשמור על העצים במהלך עבודות הבניה, יש להקפיד על יישום "נוהל עבודה בקרבת עצים" משנת 2015 של משרד החקלאות ובטחון המזון. נבקש לשקול לקבוע בהוראות התכנית הנחיה אשר מפנה לנוהל זה.

10. הערות להוראות התכנית 11. סעיף 6.2.1 – נבקש לעדכן על פי הנחיות שינוי 8 לתמ"א 1. 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 או הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. 12. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 13. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 2 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281. 14. 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. 15. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו', בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 16. 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. 17. 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 הבניוי המפורטת ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך. 18. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב ההקמה ולשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה.	
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
להלן חוות הדעת : תכנית מס' 1307255 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה.	יחידת ממג באגף בתכנון
28/11/2024 הנדון : חוות דעת לתב"ע 1307255- התחדשות עירונית רח' נווה שאנן 20, ניות [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 22 מתאריך 29.5.2024 ולגרסת תשריט מוצע 13 מתאריך 26.5.2024] 1. מיקום התכנית : רחוב נווה שאנן 20, ניות. גוש 30181, חלקה בשלמות : 208. שטח התוכנית : 2.740 דונם. 2. מצב סטטורי : בשטח התוכנית חלה תכנית 1470א (גודל שטח 2,743 מ"ר) מצב מאושר : ייעודי הקרקע המאושרים "אזור מגורים 2" ו"שטח לחנייה פרטית". לפי המצב המאושר ניתן לבנות מבנה בן 3 קומות. שטח המאושר לבנייה הוא : 3,261 מ"ר. מצב קיים : מבנה טורי למגורים בן 4 קומות, 30 יח"ד וחלק אזור חנייה. 3. המצב המוצע :	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- התכנית מבקשת לשנות את ייעודי הקרקע ל"מגורים ד" (גודל שטח 2,743 מ"ר). - הריסת המבנה הטורי הקיים והקמת שני מבנים חדשים בני 9 קומות מעל כניסה קובעת ועוד 6 קומות מתחת לכניסה קובעת. השימושים הם: מגורים והפרשה למבנים ומוסדות ציבור בכל מבנה. סה"כ 94 יח"ד, תוספת של 64 יח"ד למצב המאושר. - סה"כ שטח כולל בסך 21,950 מ"ר, סך השטח מרבי 12,345 מ"ר, סך שטח עיקרי 10,345 מ"ר. מתוכם 9,965 מ"ר למגורים ו-380 מ"ר הפרשה מבונה למבנים ומוסדות ציבור. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: - לאור נתוני התכנית, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשות ההפרשות הבאות: - 400 מ"ר הפרשה מבונה עבור שימושי חברה/קהילה/תרבות ופנאי, כגון מועדון רב תכליתי/שלוחת מינהל קהילתי, אשר ישמש את תושבי השכונה לאורך כל שעות היום. יש לרכז את ההפרשה הציבורית במבנה אחד, עם כניסה נגישה ונפרדת. - יש לבדוק אפשרות לצרוף חלק מחלקה 65 הסמוכה, המשמשת כיום כחנייה, על מנת ליצור תכנון מיטבי למגרש, תוך הורדת קיר התמך הקיים על מפלס רחוב בורלא. לחניות הקיימות ניתן לתת מענה בחנייה התת קרקעית המוצעת. - על הכניסה/יציאה המוצעת לחנייה להיות בצד המגרש ולא במרכזה כפי שמוצע. - יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. - יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי היתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. - כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. - 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. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	התחדשות עירונית ותוספת יח"ד למגורים וייעול השימוש בקרקע.	התאמה לחזון העיר
	שטח לטובת הציבור	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
2 כניסות מאותו מקום לחנייה משותפת אחת	חנייה תת"ק.	תשתיות ותחבורה:
כרייתה של 50% מהעצים בחלקה	שימור 50% מהעצים בחלקה	סביבה ונוף:
		אחר:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית בנדון מציעה התחדשות עירונית במבנה טורי הקיים משנות ה-70 תוך הקמת מבנה מגורים חדש על כל המשתמע מכך ומייצר חזית פעילה לרחוב בורלא תוך מתן פתרון חנייה בחניון תת"ק ומערכת שבילים המחזקת את הקישוריות של רחוב בורלא לפני השכונה תוך מתן הפרשות מבונות לצרכי ציבור. שכונת ניות מסומנת בתכנית מתאר 2000 כאזור לא לציפוף, יחד עם זאת, מדובר על חלקה הנמצאת בחלק החיצוני של השכונה ומשני צידיה קיימים כיום בניינים גבוהים ולכן ניתן לאפשר את קידומה של התכנית לאור האמור לעיל והחשיבות של קידום התחדשות המבנה.
2. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון, נדרשת הפרשה מבונה בשטח של 400 מ"ר עבור שימושי חברה/קהילה/תרבות ופנאי, כגון מועדון רב תכליתי/שלוחת מינהל קהילתי, אשר ישמש את תושבי השכונה לאורך כל שעות היום.
3. כמו כן, יש לרכז את ההפרשה הציבורית במבנה אחד, עם כניסה נגישה ונפרדת מכיוון רחוב בורלא ועד למפלס הגג הירוק התחתון במפלס +734.0. שינוי זה יאפשר חיבור לשצ"פ המצרני ממזרח וזאת על מנת לאפשר שימוש של השטח הירוק ע"י הקהילה. בהתאם לכך יש לבטל קירוי של שטח זה במפלס +748.00.
4. נספח הבינוי מציג שביל להולכי רגל מצפון לדרום כלפי השצ"פ המצרני ממזרח, יש לחבר את השביל הנ"ל עם המעבר הציבורי הקיים מדרום לתכנית המחבר בין רחוב בורלא לרחוב יצחק שמי. כמו כן יש לבחון מעבר להולכי רגל באופן ישיר מרחוב עליון יצחק שמי להפרשה המבונה דרך השצ"פ הקיים.
5. יש להציע כניסה/יציאה לחניון תת"ק מהחלק הנמוך טופוגרפית של החלקה בדרום התכנית ולא במרכז החלקה כפי שמוצע.
6. יש לכלול בהוראות התכנית שימושים לתעסוקה כפי שמוצעים בנספח הבינוי.
7. גובה קומות המגורים יוצעו בגובה ברוטו של 3 מ' וגובה הקומות התחתונות המוצעות כקומות בגובה כפול יצומצמו ככל הניתן ביחס לטופוגרפיה הקיימת.
8. תמהיל דיור :
 - א. 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.
 - ב. גודל יח"ד ממוצעת מוצעת גדולה ביחס למקובל (118 מ"ר כולל ממ"דים) יש לצמצם את גודל יח"ד ממוצעת לעד 105 מ"ר כולל ממ"דים.
9. תותר הצמדת דיוריות לכ- 20% ממספר הדירות המוצע, בהתאם לנוהל דיוריות בתכניות חדשות של מינהל התכנון. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח דיורית יהיה בין 25-50 מ"ד בלבד, הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארכת, לרבות ממ"ד, חניה ונגישות, תכנון הדיוריות יקבע בהיתר הבניה. עוד יצוין בהוראות כי הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

בינוי ופיתוח:

10. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
11. תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.
12. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
13. מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר במוצע ליח"ד.
14. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
15. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
16. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
17. 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.

18. 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

19. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:

ו. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.

ז. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.

ח. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.

ט. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.

י. חדר זה ייחשב כשטח שירות.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

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

21. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.

22. ככול ויהיו שינויים משמעותיים ביחס למוצע בהיקף מספר יח"ד והבינוי המוצע, נדרש לעדכן את חו"ד מדיניות תכנון.

עצים:

23. התכנית מציעה כריתה של 16 עצים המהווים מחצית מהעצים בתחומה, יש לסמן ע"ג התשריט את סקר העצים.

24. יש לבחון לשימור את העצים הבוגרים בחזית המבנה הקיים, ובפרט את עץ מס' 10 שנמצא על גבול הבינוי והוא בעל ערכיות גבוהה.

25. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.

26. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר. בפרט במפלס +734.00.

27. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

תנועה וחנייה:

28. יש להשלים חוות דעת תושי"ה בהתאם לאמור לעיל ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.

29. פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש בתת הקרקע במלואו ועפ"י תקן.

30. בתיאום עם אגף תושי"ה יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.

31. תנאי למתן היתר בניה יהא:

א. אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.

ב. אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.

ג. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.

ד. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה ולאשרו מול האגף.

32. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

תשתיות:

33. בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסגרת הבינוי. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם

בתכנון הבניין.

34. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

איכות הסביבה:

35. התכנית מציעה מבנים שגובהם הכולל מעל מפלס רח' בורלא עולה על 40 מ'. יש להשלים בחינה מיקרו אקלימית לתכנית ולהעבירה לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה: בחינת מטרדי רוח לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה מיוני 2024 והצללה לפי תקן בניה ירוקה. אישור הרשות למסמך יהיה תנאי להפקדת התכנית.

36. נספח הבינוי מציג שטחים בשימוש תעסוקה, אך שימושים אלו אינם כלולים בהוראות התכנית, שמעודכנות לתאריך מאוחר יותר מנספח הבינוי. נבקש פירוט אם מתוכננים שימושי תעסוקה/מסחר במבנה. במידת הצורך נבקש לכלול בהוראות התכנית הנחיה לתכנון פירי אוורור לתיעול פליטות של מזהמי אוויר משטחי המסחר לגג המבנה.

37. סעיף 6.2.1 – נבקש לעדכן על פי הנחיות שינוי 8 לתמ"א 1. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול גר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.

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

39. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 2 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.

40. 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.

41. יקבע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו', בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

42. 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.

43. יקבע 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 ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך.

44. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב ההקמה ולשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

כללי:

45. תנאי להפקדה יהיה השלמת חוות דעת ואישור אגף הנכסים.

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

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

48. לא יותר ניוד משטחי בניה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

49. לא יותר ניוד משטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

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

51. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:

א. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.

ב. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

52. התכנית תקבע יחס של כפיפות לתכנית 5166 ביחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.

53. לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.

54. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
55. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
56. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה לעבודה קהילתית, תושי"ה, חח"י, שפ"ע גננות, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, נכסים, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
57. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
58. 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. יש להשמיט את את סעיפים ג+ד בטבלה 5 בהתאם לאמור לעיל.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1305804
סוג דיון :	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית :	שמיני נכסים בע"מ
עורך התכנית :	פייגין יואל
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	טרם
כתובת	חיים קוברסקי , ערב א-סואחרה שכונת נוף ציון

גוש	חלקה	בשלמות
30926	87	כן
30926	95	כן
30926	93	לא
30926	89	כן
30926	90	לא
30926	99	כן
30926	98	כן
30926	81	כן
30926	70	לא
30926	97	לא
30926	80	כן
30926	82	כן
30926	85	כן
30926	71	כן
30926	52	כן
30926	72	כן
30926	92	לא
30926	91	כן
30926	83	כן
30926	84	כן
30926	86	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית :

התכנית מציעה הוספת מבנים למגורים, למועדון ספורט, למסחר ולמבנים ומוסדות ציבור. להלן עיקרי הוראותיה :

1. תוספת 200 יח"ד על הקיים, סה"כ 380 יח"ד מוצעות
2. תוספת שטחי בנייה על המאושר, סה"כ מוצעים 65161 מ"ר :
 - מגורים + מגורים ומוסדות ציבור : 38,050 מ"ר עיקרי ו- 13,815 מ"ר שרות. תוספת של 16,922 מ"ר עיקרי על המאושר.
 - שטח מועדון ספורט ושפ"פ- 1633 מ"ר עיקרי ו- 500 מ"ר שרות, תוספת של 633 מ"ר עיקרי על המאושר.
 - מסחר- 438 מ"ר עיקרי ו- 365 מ"ר שרות, תוספת של 73 מ"ר עיקרי על המאושר.
 - מבנים ומוסדות ציבור- 8100 מ"ר עיקרי ו- 2240 מ"ר שרות. תוספת של 5900 מ"ר עיקרי

ו- 1990 מ"ר שרות על המאושר.
3. הוספת שימושים מותרים ביעודי הקרקע למתנ"ס, מועדון נוער, מעונות יום ומקווה.
4. קביעת הוראות בגין קווי בניין.
5. קביעת קומות למבני המגורים בין 11-13 קומות.
6. איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטחים.
גודל יח"ד ממוצעת 100 מ"ר ללא ממ"ד.

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
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1305804 – שכ' נוף ציון כללי - מדובר בתכנית לעיבוי שכונת נוף ציון על ידי הוספת יחידות דיור ותוספת שטחים למגורים, למועדון ספורט ונופש, למסחר ולמבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על החלקות הבאות : בגוש שומה 30926 – חלקות 52,71-72,80-87,89,91,95,98-99 וחלק מחלקות -70,90,92,93,97. בגוש לא מוסדר 31249 – חלקה פקטיבית 999 – לא נמצא רישום בשטח זה. בתחום הקו הכחול קיים מס' גוש חדש 30877 הנמצא כרגע בהליכי הסדר וכן גוש 130877 הינו פקטיבי – לא נמצא רישום בשטחים אלו. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון : איחוד וחלוקה : - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון

והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: גוש 30926: - בחלקות 52,70-72 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1136/2012 הרשומה מתאריך 11.12.2013. - בחלקות 80-87,89-93,95,97-99 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2761/2019 הרשומה מתאריך 11.03.2021. גוש 30877: - בשטח הקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 615/2011 הכשרה לרישום מתאריך 21.12.2011, תא שטח 24 תואם בגבולותיו הדרומים לגבולות חלקה ארעית [301] וגבולות תא שטח 22 תואם בגבולותיו לחלקה ארעית [22] מתצ"ר זו. יש לתקן את קבצי plan ו gvul וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות: גוש 30926 – יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קווי הגבול בהתאם לתצ"ר 1136/2012: - יש לדייק את קו הגבול הצפון מערבי של תא שטח 23 בחלקה 70 שישב במדויק על קו הגבול שבין נק' g65 לנק' g25 שבתצ"ר ושלא יחדור לגוש 30877. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפי"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
מחלקת תועלות ציבוריות	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	29.7.2024 יועץ התנועה - קראוס חן - אנס שלום שרה, אנו במח' לבקרת תכנון פיזי צריכים תכנון פיזי לכבישים כדי להתייחס ! – תעבירו לאחר התיאום עם כל הכבישים המתוכננים מסביב למתחם- שלום שרה, בנוסף למייל הקודם , ובהמשך להנחיות הממונה : יש לתאם עם חברת מוריה - יוסי ויסלר מכותב - לשנות את צומת הכניסה לשכונה ולהרחיב זכות דרך לצורך כיכר, בברכה,

תיאור להצטרפות הועדה המקומית			
המלצת מהנדס העיר			
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה			
התכנית מציעה הסדרת שטחים חומים והעצמת זכויות בנייה בשטחים אלו לצורך בניית בית ספר, גנים ומעונות וועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את השטחים לבניית מבנים ומוסדות ציבור ולהעצמת זכויות בהם לטובת השכונה המתרחבת. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
		יום רביעי 04 דצמבר 2024	

מספר סידורי: 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1257633
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	הבית ברחוב עמינדב בע"מ
עורך התכנית:	קטורזה יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	08/10/2024
כתובת	דרך חברון 39, גבעת חנניה

גוש	חלקה	בשלמות
30018	22	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 16 תשריט 7

מטרת התכנית:
תוספת 2 קומות ובהן 8 יחידות דיור, ברחוב דרך חברון 39, ירושלים.
עיקרי הוראות התכנית:
- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ומסחר. - קביעת בינוי לתוספת 2 קומות חדשות, מעל 4 קומות קיימות, וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת. - תוספת 9 יחידות דיור בנוסף ל- 13 יח"ד הקיימות, סה"כ 22 יח"ד. - הגדלת שטחי הבניה לסה"כ 1,858 מ"ר, מתוכם 1,144 מ"ר עיקרי ו- 483 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו- 106 מ"ר עיקרי ו- 125 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת קווי בנין לתוספת הבניה המוצעת. - קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
צפיפות הבינוי המתקבלת היא 36 יח"ד לדונם, ושטח מוצע של 78 מ"ר ליח"ד.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ומסחר	22	601	100	כ-288% בנייה מרביים.
תיאור המצב הקיים				

בשטח החלקה קיים מבנה בן 4 קומות וחזית מסחרית לרח' דרך חברון.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 15146 משנת 2018, בקשה להריסה ובנייה מתוקף תמ"א 38			
היתרים: 2019/0229.00 – משנת 2019, הופק והוצא היתר בנייה לתמ"א 38 הריסה ובנייה. 2019/0229.01 – משנת 2024, תכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר בקירות ובחזית המבנה, ואושר ע"י מהנדס העיר.			
עבירות בניה: קיימות מספר עבירות בנייה במערכת שהינם בסטטוס של "תיק נסגר"			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה הינו מבנה בן 2 קומות לשימור			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מב. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 לשימור לפי תוכניות מפורטות. מג. התייחסות לתבנית הבנייה – אזור עירוני לשימור לפי תכנית מפורטת, 4 קומות ועד 180% בנייה מרביים. מד. תכנית שכונתית – קיימת תכנית אב הנמצאת בתהליך. מה. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30			
אזור פיתוח עירוני, מוטה תח"צ.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	-		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1257633 – רח' דרך חברון 39, גבעת חנינה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת 2.5 קומות ובהן 9 יחידות דיור ושינוי יעוד מאזור מגורים 1 שנקבע בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים ומסחר. התכנית חלה על חלקה 22 בגוש 30018, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל מגרש ל595 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול מפת גוש : - בגוש 30018 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 22. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. יש לתקן את הצהרת המודד לעניין דיוק הקו הכחול. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל

הנדון : חוות דעת לתב"ע 1257633, גבעת חנניה [חוו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 16 ולגרסת תשריט מוצע 7 מתאריך 22.7.2024] 1. המקום : גבעת חנניה, דרך חברון 39 פינת רח' עמינדב. גוש 30018 חלקה 22. שטח התכנית 0.601 דונם. 2. מצב מאושר : שטח התכנית מיועד לאזור מגורים 1 לפי תכנית מתאר 62. במקום קודמה לפני כמה שנים תכנית תמ"א 38 והוצא היתר מס' 2019/229 לפיו נבנה בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף, אשר כולל 13 יח"ד בשטח בנוי בסך 804 מ"ר עיקרי. יש לציין כי הדירות קיבלו אישור כדירות להשכרה. 3. מצב מוצע : - התכנית מציעה שינוי בייעוד הקרקע מאזור מגורים 1 למגורים ומסחר - תא שטח 1 בשטח 601 מ"ר. - מוצעת תוספת של 2.5 קומות בהמשך לבינוי הקיים והגעה לסה"כ 6 קומות כלפי דרך חברון ו-7 קומות כלפי רח' עמינדב וצד מזרח, מעל קומת מרתף. - מוצע שטח כולל בסך 1,858 מ"ר, מתוכו שטח מרבי בסך 1,733 מ"ר (288% בנייה), ו-1,250 מ"ר שטח עיקרי (208% בנייה). מדובר בתוספת של 446 מ"ר שטח עיקרי. - מוצעות 22 יח"ד, כלומר תוספת של 9 יח" מתקבלת צפיפות בינוי של 36 יח"ד לדונם. 4. הערכת התכנית : 5. לפי תכנית האב לשכונות אבו תור וגבעת חנניה, וכן לפי המדיניות העירונית, האזור בו מוצעת התכנית נמצא בתחום אגן העיר ההיסטורית, ובהתאם לזאת מותרת בו בנייה עד 4 קומות ו-160% שטח מרבי. 6. התכנית המוצעת חורגת מעקרונות המדיניות, הן בקומות והן בזכויות הבנייה. 7. לאור זאת אנו מתנגדים לתכנית המוצעת וממליצים לדחותה.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
ייעול השימוש בקרקע	שינוי הקומות ביחס למדיניות התקפה	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:

		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית, אנו ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה תוספת של 2.5 קומות מעל 4 קומות קיימות, מאחר והתכנית בקרבה לציר רק"ל וכן לתחנת רק"ל ניתן לאפשר תוספת של 2 קומות כשבכל חתך יהיו 6 קומות וקומת מרתף. ובהתאם לכך, יש להסיר את חצי הקומה הנוספת המוצעת בתכנית למעט חדר מעלית ומדרגות לגג.
2. לאור העובדה כי הדירות המוצעות בתכנית קטנות, וכי התכנית בקרבה לציר רק"ל וכן לתחנת רק"ל עתידית נדרש לבקש פטור מחנייה מהוועדה המחוזית במסגרת הליך הרישוי.
3. 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.
4. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
5. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
6. 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

1. בטבלה 5 מופיע שגודל החלקה גדול מהמופיע בטבלת השטחים ב-6 מ"ר, יש לתקן.
2. יש לציין בסעיף 7.2 כי מימוש התכנית יהיה עד ל- 10 שנים מיום אישורה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	מוביל תכנון	04/12/2024	

מספר סידורי: 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1326446
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	מסלמאני חדר
עורך התכנית :	אבו חוסין אחמד
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	29/10/2024
כתובת	בין הרחובות רוזמרין ואלצפאא, צומת טנטור בכניסה לשכונת בית צפפה

חלק

גוש	חלקה	בשלמות
30995	103	כן
30995	102	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 9 תשריט 5

מטרת התכנית:
הקמת בניין חדש בן 10 קומות הכלל חזית מסחרית, תעסוקה ומגורים ממעל חניון תת"ק, סה"כ 42 יח"ד.
עיקרי הוראות התכנית:
1. שינוי ייעוד קרקע ממגורים ד' לעירוני מעורב. 2. קביעת הוראות בינוי להקמת מבנה למגורים, מסחר, תעסוקה בהתאם לנספח הבינוי. 3. קביעת שטחי בניה מרביים ל-7,200 מ"ר. יצוין כי בטבלה שבסעיף 7 מוצגים שטחי בנייה כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושירות. 4. קביעת קווי בניין מירביים. 5. קביעת מספר יח"ד מירבי ל-42 יח"ד. מדובר על תוספת של 32 יח"ד ביחס למאושר. 6. קביעת מספר קומות מירבי ל-10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-8 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. מדובר על תוספת של 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ביחס למאושר. 7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. 8. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה. 9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ועצים להעתקה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		80.69	8.10	
עירוני מעורב	42	915.15	91.90	כ-787% בנייה כוללים
סה"כ		995.84	100	
תיאור המצב הקיים				
שטח המגרש ריק מבינוי מלבד בינוי, מלבד בינוי לא משמעותי בחלק הדרום מזרחי של התכנית. כמו כן, בתחום התכנית קיימת חורשת עצים.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
בתחום התכנית חלה תכנית מס' 652412 משנת 2020 בסמכות מקומית, מטרת התכנית : תוספת קומה וזכויות בניה למבנה מגורים ומסחר המאושר בתכנית 478404.				

התכנית קובעת הוראות בינוי עבור הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות עם מסחר בקומת הקרקע, כ-206% בנייה מרבי, סה"כ 10 יח"ד. התכנית הנ"ל מסמנת את הבינוי הקיים במגרש המגורים להריסה. תכנית מס' 1022466 המצרנית ממזרח, נמצאת בתהליך – התכנית לאחר תקופת ההפקדת התכנית וטרם דיון בוועדה המחוזית בהתנגדויות. התכנית הנ"ל מציעה שינוי בתכנון צומת רוזמריין- אל צפא ע"י שינוי ייעוד מדרך לייעוד שצ"פ בצמידות לחלק הדרום מזרחי של התכנון בנדון.			
היתרים: בקשה להיתר מס' 2019/0300.00 – סטטוס הבקשה - נפתח תיק רישוי - 16/09/2019, עבור הקמת בניית מגורים ומסחר בן 5 קומות הכולל 8 יח"ד.			
עבירות בניה: לא נמצאו במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מו. על פי תכנית המתאר השטח נמצא בתחום אזור מגורים עירוני, עד 6 קומות. מז. תכנית בית צפפה מאפשרת בחלקה זו בינוי של עד 5 קומות, 180 אחוזי בניה, 45% אחוז תכסית. מח. בינוי המוצע בתכנית מבוקש עפ"י מדיניות ציפוף לאורך רק"ל לפי מדיניות בניה נפחית – עד 10 קומות, 0 קדמי כלפי ציר הרק"ל, 3 צדדי, 5 אחורי. היקפי בינוי בהתאם לגובה הבינוי וקווי הבניין. מט. תקן חנייה: תקן גבוה לפי תכנית 5166ב'.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
שטח התכנית מסומן כאזור פיתוח עירוני וכאזור מוטה תח"צ.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	מדרום לתכנית קיים סימון של רצועה לתכנון של רכבת קלה.		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ		לא	ראה הרחבה מטה בחוות דעת מח' מדיניות תכנון
מבני ציבור		לא	
עתודות / אחר			
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
צוות בקרת תכנון פיזי	30.10.2024		

קידום התכנית במח' מותנה בקבלת אישור צוות תכנית אב לתחבורה כיוון והמגרש גובל בקו רכבת קלה ברח' הרוזמרין. קידום התכנית מותנה בתיאום עם תכנוני הדרכים - תנועה ו הפיזי - לדרכים מסביב למגרש. בכפוף לאישור תכנון הסדרי התנועה.	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
הערות המחלקה לתוכנית 1326446 1. כללי 1. התוכנית מציעה הקמת מבנה חדש על ציר הרק"ל לשימוש מסחר, משרדים, ומגורים בן 10 קומות. ייעוד הקרקע במקום כרגע הוא מגורים ד, ובתכנון המוצע הוא בייעוד עירוני מעורב. 2. חו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 9 ומונה תדפיס תשריט 5 מעודכנים לחודש אוקטובר 2024. 2. הערות לתכנון 1. מאחר והתוכנית ממוקמת בקרבה לכביש רוזמרין הסואן, ולציר רק"ל מתוכנן, המחלקה סוברת כי נכון לבחון פתרונות לבעיות רעש מהכביש ומהרכבת העתידית, כגון מיקום מסחר ותעסוקה בקומות נמוכות ומגורים בקומות עליונות, כפי שמוצע בנספח הבינוי. כך דיירי המבנה יהיו חשופים פחות לזיהום אוויר ולרעש מהכביש. 2. יש לנסות לתכנן את הבניין בצורה שבו חלונות ופתחים רגישים לא יפנו לכיוון הכביש, ולדאוג לכך שלא יהיה חלון או פתח יחיד בחדר שפונה לכיוון הכביש. 3. בתכנון המוצע, כל העצים בתוכנית מיועדים להעתקה או לכרייתה. המחלקה מבקשת צמצום של שטח החניון התת קרקעי בכדי להשאיר עצים בתוכנית וגם להשאיר שטח לחלול. את עודפי הנגר יש להפנות למערכת הניקוז העירונית. 3. הערות להוראות התוכנית 1. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 2. על מנת למנוע מטרדי רעש וריחות, המחלקה מבקשת שתיקבע בהוראות התוכנית הדרישה להקצות בחניון המוצע בתוכנית שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכניות, אצירת אשפה, ומחזור, כפי שמופיע בנספחי הבינוי והתנועה. 3. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר. 4. תנאים להיתר בניה 1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי מפורט עם התייחסות להביטי רעש, רעידות וזיהום אוויר מהכביש הסמוך.	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	אגף נכסי עיריה

חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1326446 – שכ' בית צפפה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת בניין חדש בן 10 קומות על ציר רק"ל, צומת טנטור, התכנית מבקשת לבטול יעוד דרך על חלק מחלקה 103 ולשנות יעוד מאזור מגורים ד' שנקבע בתכנית 652412 לאזור עירוני משולב. התכנית חלה בחלקות 102-103 בגוש 30995, מדובר בגוש שומה. 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 האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו." יש לצרף לתכנית נספח מחייב של 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: - חלקות 102-103 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 3084/2017 הרשומה מתאריך 14.07.2019. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר. 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.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אדריכל העיר	

לא התקבל	
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפי"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
[חו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 9 מתאריך 29.10.2024 ולגרסת תשריט 5 מתאריך 28.10.2024] 1. המקום: בית צפפא, אזור צומת טנטור, גוש 30995 (לא מוסדר) חלקות 102-103. שטח התכנית 0.996 דונם. 2. מצב סטטוטורי: בשטח חלה תכנית 652412 שאושרה בשנת 2019 ולפיה השטח מיועד למגורים ד' וחזית מסחרית – תא שטח 1 בשטח 902 מ"ר; ולדרך מאושרת – תא שטח 2 בשטח 94 מ"ר. זכויות הבנייה לפי התכנית המאושרת הן 3,508 מ"ר שטח כולל, מתוכם 1,638 מ"ר עיקרי, מהם 1,337 מ"ר עיקרי למגורים ו-301 מ"ר עיקרי למסחר. מותר לבנות עד 6 קומות עיליות ו-3 קומות ת"ק. מאושרות 10 יח"ד. 3. מצב מוצע: - שינוי יעוד הקרקע ממגורים ד' לעירוני מעורב – תא שטח 1 בשטח 915 מ"ר, ולדרך מאושרת – תא שטח 2 בשטח 81 מ"ר. - הקמת בניין בן 11 קומות מעל 8 קומות תת-קרקעיות. לפי נספח הבינוי בקומת הקרקע ובקומות הביניים שמעליה יהיו שימושי מסחר, בקומות א-ב – 2 קומות למשרדים, בקומות ג-ט - 7 קומות למגורים. - מוצעות 42 יח"ד סה"כ, מהן 35 מעל 95 מ"ר ו-7 יח"ד קטנות עד 80 מ"ר. מדובר בתוספת של 32 יח"ד על המאושרות. צפיפות הבינוי המתקבלת בתא שטח 1 היא 46 יח"ד לדונם. - בטבלה 5 בהוראות התכנית אין פירוט של שטחי הבנייה בחלוקה לשטח עיקרי ושטח שירות. לאחר פנייה אל עורך התכנית הובהר כי סך השטח הכולל המוצע הוא 14,220 מ"ר, מתוכם השטח העיקרי המוצע הוא 6,820 מ"ר, מהם 4,795 מ"ר למגורים, 655 מ"ר למסחר ו-1,370 למשרדים. מדובר בתוספת של שטח עיקרי בסך 5,182 מ"ר. 4. הערכת התכנית: - התכנית המוצעת תואמת למדיניות עירוב שימושים לאורך צירי הרק"ל. - התכנית מציעה הקטנת שטח ציבורי בייעוד דרך מאושרת, מ-94 מ"ר במצב הנכנס ל-81 מ"ר במצב היוצא. לא ניתן לצמצם שטח זה. - מפרוגרמה שנערכה לאחרונה עבור בית צפפא עולה כי הצרכים העיקריים בהם קיים המחסור החמור ביותר באזור הם מעונות היום ושצ"פים. אולם במקרה זה לאור מיקום התכנית והיקף הבינוי המוצע בה, לא ניתן לקבל שטחים אלה. - לאור מיקום התכנית בשער הכניסה הדרומי של בית צפפא ועל ציר הרק"ל, אנו ממליצים להקצות שטח ציבורי בנוי בסך 360 מ"ר לשימושי תרבות וחברה, כגון ספרייה ציבורית ייחודית או מוקד תרבות אחר. שטח זה ימוקם באחת הקומות הראשונות המיועדות למסחר או משרדים, ויש לאפשר בו קומה גבוהה של 5 מ' לפחות. - הבינוי המפורט של השטח הנ"ל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והמינהל לחברה ותרבות. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטח הציבורי ולהנגיש אותו מהרחוב. - עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבינוי	

אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. 7. 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." 8. התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	התכנית מציעה בינוי נפחי על פי מדיניות רק"ל	
כלכלת היישוב/ הרשות: השפעות חברתיות:	מוצעים שטחים מסחר ותעסוקה לטובת השכונה	
תשתיות ותחבורה:	מוצע פתרון של חנייה תפעולית כלפי רח' אל צפא. קומה 1- בחלקה מוצעת מעל הקרקע.	
סביבה ונוף:	גובה הבינוי ביחס לרח' הרוזמרין מוצע בהתאם למדיניות.	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- בהתאם למדיניות הבינוי לאורך הרק"ל, מס' הקומות יוצע עד 10 קומות מעל לציר הרק"ל פרוגרמה וצרכי ציבור
- התכנית מציעה הקטנת שטח ציבורי בייעוד דרך מאושרת, מ-94 מ"ר במצב הנכנס ל-81 מ"ר במצב היוצא. לא ניתן לצמצם שטח זה
- מפרוגרמה שנערכה לאחרונה עבור בית צפא עולה כי הצרכים העיקריים בהם קיים המחסור החמור ביותר באזור הם מעונות היום ושצ"פים. אולם במקרה זה לאור מיקום התכנית והיקף הבינוי המוצע בה, לא ניתן לקבל שטחים אלה.
- לאור מיקום התכנית בשער הכניסה הדרומי של בית צפא ועל ציר הרק"ל, יש להקצות שטח ציבורי בנוי בסך 360 מ"ר לשימושי תרבות וחברה, כגון ספרייה ציבורית ייחודית או מוקד תרבות אחר. שטח זה ימוקם באחת הקומות הראשונות המיועדות למסחר או משרדים, ויש לאפשר בו קומה גבוהה של 5 מ' לפחות.
- הבינוי המפורט של השטח הנ"ל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ומינהל לחברה ותרבות. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטח הציבורי ולהנגיש אותו מהרחוב.

5. 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.
6. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין."
- תנועה וחנייה:
7. יש להשלים את התיאום ולקבל את אישור תושי"ה וצתא"ל כתנאי להפקדת התכנית. במסגרת התיאום יש לוודא כי תוצע רח' מדרכה של 3.5 מ' מינימום.
8. על פי נספח הבינוי, מוצע פתרון לחנייה תפעולית כלפי השצ"פ המתוכנן בצומת רוזמרין- אל צפא במסגרת תכנית מס' 1022466 המצרנית ממזרח הנמצאת בתהליך. פתרון זה אינו מקובל. יש להציע חזית מסחרית מלווה רחוב כלפי רח' אל צפא ורח' הרוזמרין. במסגרת התיאום מול תושי"ה, יש להציע פתרון לפריקה וטעינה בהתאם להיקף המסחר המוצע.
9. לפי בחינה חלק מקומה 1- מוצעת כלפי החזית הציידית והאחורית מעל הקרקע, תכנון זה אינו מקובל. יודגש כי פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא ובתחום המגרש.
10. מוצע ביטול של קטע של דרך מאושרת בחלק הדרום מערבי של התכנית כלפי רח' רוזמרין שהינו רוחב שבו עוברת הרק"ל. יש לקבל על כך את אישור תושי"ה וצתא"ל.
11. יש להוציא את תחום הדרך המאושרת מקו הכחול של התכנית מאחר והכנסתה אינה נדרשת מבחינה תכנונית.
12. בתכנון המוצע, כל העצים בתוכנית מיועדים להעתקה או לכרייתה. נדרשת בחינה של צמצום שטח החניון התת קרקעי בכדי להשאיר עצים בתוכנית וגם להשאיר שטח לחלול. את עודפי הנגר יש להפנות למערכת הניקוז העירונית.
- בינוי ופיתוח:
13. מפלס הכניסה הקובעת יוצע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך, תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מטעמו.
14. בנספח הבינוי, יש להציג פתרונות מיגון עבור כלל השימושים לרבות יח"ד.
15. 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.
16. יש להציע שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג ירוק ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
17. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע בלבד.
18. 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 וכדי בקרבת הפרוייקט).
19. עצים:
20. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
21. 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.

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 התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינן).
23. 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.
- איכות הסביבה:
24. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
25. על מנת למנוע מטרדי רעש וריחות, ייקבע בהוראות התוכנית הדרישה להקצות בחניון המוצע בתוכנית שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכניות, אצירת אשפה, ומחזור, כפי שמופיע בנספחי הבינוי והתנועה.
26. יש קבוע בהוראות התוכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.
27. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי מפורט עם התייחסות להביטי רעש, רעידות וזיהום אוויר מהכביש הסמוך.
- כללי:
28. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יחרס כתנאי לתחילת עבודות.
29. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות.
30. יש להציג פתרון עקרוני לנושא תברואה באישור מח' תברואה.
31. יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת מח' מידע תכנוני.
32. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
33. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
34. ייקבע ביחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
35. לא יותר ניווד שטחים משטחים שאינם למגורים לשטחי מגורים.
36. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט . היות ומוצעת חזית מסחרית לא יותר בינוי גדרות כלפי חזית הפונה לרחוב..
37. יש להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, תברואה, חברת החשמל, רשות העתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תכנית אב לתחבורה ותוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, מבני ציבור, שפ"ע עצים גננות - ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
38. תנאי לטופס 4 אכלוס לתוספת הקומות החדשות יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
39. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
40. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים המצרניים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

41. 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 הבנייה.

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 :
בטבלה שבסעיף 5, יש לקובע את היקפי הבינוי לפי שימושים עבור מסחר, תעסוקה ומגורים בשורה נפרדת.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שלום כהן			

מספר סידורי: 30

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1117704
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	100 בית יצחק בע"מ
עורך התכנית:	קטורה סטפן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	25/12/2022
כתובת	החידא 16 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	395	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
	החלטה: לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת נציג הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן: 1. תתאפשר תוספת בינוי של עד שתי קומות על גבי הבינוי הקיים ובתנאי שהבינוי לא יעלה מעבר ל-8 קומות בכל חתך מעל הקרקע, במסגרת זו יותר להוסיף שטח לקומה קיימת. כל זאת בתנאי שאחוזי הבניה לא יעלו מעבר ל- 320% מרביים מעל הקרקע. 2. פתרון החניה יתואם עם יועץ התחבורה של לשכת התכנון, תוספת מספר יחידות הדיור תיקבע בכפוף לחניות המאושרות ע"י יועץ התנועה בהתאם לתקן. 3. יוסף להוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ומספר קומות. 4. יוסף להוראות התכנית סעיף בדבר חיזוק מבנים. 5. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעירייה: כבאות, תברואה, תוש"ה. 6. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בעניין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 1. 7. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים הכלולות בתחום התכנית ובחלקות/מגרשים מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 1. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית. 2. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
23/04/2023	

20/03/2023	ירד מסדר היום
15/03/2023	להוריד את התכנית מסדר היום לצורך תיאום

תיאור חדש להתנגדויות			
התכנית עוסקת בהגדלת זכויות בניה בחלקה 395 בגוש 30166, ברחוב החיד"א 16-18, בית וגן.			
<u>תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית</u>			
• תוכנית 1042 משנת 1979- אזור מגורים 1, עפ"י תכנית מתאר 62- 3 קומות 75% בנייה מרביים. • תוכנית 11280 משנת 2008- קביעת יעוד אזור מיוחד, 5 קומות עליות ו- 3 קומות תת"ק, בשטח התווספו 16 יח"ד למצב המאושר דאז שעמד על 16 יח"ד (סה"כ 32 יח"ד). כפי שצוין לעיל במסגרת התב"ע הוגדרה הפרשה ציבורית כפיתוח החלקה הסמוכה (151 בזמנו) על ידי היזם, עבור שצ"פ והעברתו על שם עיריית ירושלים.			
<u>התכנית מציעה:</u>			
התוכנית מציעה תוספת קומות וזכויות הבניה מעל 2 בניינים שאושרו בתכנית קודמת בהיקף של 7683מ"ר, סה"כ 38 יח"ד מתוכן תוספת של 6 יח"ד ב2 קומות חדשות. פתרון החניה המוצע לתוספת יחידות הדיור הוא באמצעות כופר חניה. התכנית בסמכות הועדה המחוזית.			

התוכנית הופקדה בתאריך 19/04/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 18/06/2024 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

עו"ד שחר אלון מיופה כוח של בעלת עניין ביטה אימני בעלת דירה בקומות שלישית ורביעית ברח' החיד"א 18, ירושלים, גוש 30166, חלקה 395, דירה מסומנת כ-12 בנספח הבינוי.

עיקרי ההתנגדויות:

1. הכשרות עבירות בניה קיימות- התכנית אינה מכשירה כל חריגות הבניה שקיימות בדירת המתנגדת. בנוסף על פי היתר קיים, הקומה התחתונה בדירת המתנגדת מחולקת ל-2, מבוקש לכלול בתכנית הוראה מילולית לאיחוד הדירות בקומה זו.
2. הבניין נבנה בצורה רשלנית, ובייחוד בכל הנוגע לאיטומים.
3. הבניין במצבו הנוכחי אינו יכול לשאת בניה נוספת, כאשר הנזק הצפוי לדירת המתנגדת ככל ויבוצעו עבודות בניה אמור להיות אדיר.
4. תוספת קומות על גבי המבנה הקיים תיצור פגיעה בחזות הבניין ויצירת מפגע אסתטי שאינו משתלב בסביבה.
5. הוספת יחידות דיור אשר מצריכה תוספת מערכות טכניות עבורן תפגע בתפקוד מערכות טכניות הקיימות. המתנגדת מבקשת לתקן ולחזק את המערכות הקיימות.
6. התנגדות קניינית: הבניין לא נרשם כבית משותף, למרות התחייבויות החברה לעניין זה, כך שזכויות החברה בגג ובזכויות הבניה אינן מעוגנות קניינית. על כן, יש לקבוע כי היתר לבניה הנוספת יותנה אף בהשלמת רישום הבניין כבית משותף ורישום זכויות בעלי הדירות כבעלים בדירותיהם, וזאת על מנת למנוע מצב בו הבניה הנוספת מעכבת רישום הבית המשותף עוד יותר.
7. בניית מרפסת מעל דירת מתנגדת- מייצרת פגיעה בפרטיות והיזק ראייה, לכן המתנגדת מבקשת לסגור את המרפסת שלה.
8. בניית מרפסת מעל דירת המתנגדת מצריכה התרבות הנדסית בתוך דירה.
9. תוספת שטחים לדירת המתנגדת- התכנית כוללת הכשרה של שטחים בדירות בכל הבניין, כשחלק גדול מהם הוא מרפסות שנסגרו ונוספו לשטח הדירות. בדירת המתנגדת מרפסות רבות, כשמדובר בתכנון לא פוקנציונלי.

התנגדות מספר 2 :

דיירי בניין החיד"א 20 ודיירי בניין החיד"א 15: דוראן ויצאם, אליהו שימעונוביץ, שמואל רטנר, אשר דהן, דב דליץ.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מסת הבינוי המוצעת חריגה לשכונה ותעמיס על התשתיות בשכונה ככלל וברח' החיד"א בפרט. הרחוב הינו חד סיטרי וצר וסובל כבר כיום מבעיות תחבורה קשות.
2. חניה-
 - הרחוב והאזור עשירים בבתי כנסת ומוסדות חינוך, וצרים מהכיל את העוברים והשבים בזמני התכנסות ופיזור של תפילות ולימודים. כבר כיום בזמנים אלו תנועת הולכי הרגל מתבצעת בחלקה על הכביש. הוספת עוד 6 דירות תהווה פגיעה וסכנה לבטיחות התלמידים בבית הספר באזור ובילדים השוהים בסביבת בתי הכנסת.
 - כיום קיימת מצוקת חנייה לדיירי הרחוב בכלל ולדיירי הבניין החיד"א 20 בפרט. כבר כיום נאלצים הדיירים להחנות את רכבם במרחק ניכר מביתם עקב המצוקה הנ"ל.
 - לא ניתן להשתמש בחנייה הקיימת של בניין 18-16 היות ולא תוכנן לכך מקום.
 - ההוספת בינוי תהווה פגיעה בנוף הנשקף מדירות המתנגדים, הסתרת אוויר, אור ושמש.
3. ירידת ערך דירות המתנגדים.
4. פגיעה באופי הבינוי בשכונה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל את ההתנגדויות ולא לתת תוקף

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את התנגדויות ולדחות את התכנית עפ"י הפירוט הבא:

- **לקבל את התנגדות לעניין מצוקת חנייה באזור** - התוכנית המוצעת נמצאת בתחום אזור עם תקן חניה בינוני. נדרש 8 מקומות חניה בתחום החלקה עבור 6 יח"ד חדשות. התכנית אינה מציעה מקומות חניה עבור יח"ד חדשות, בנוסף מבטלת 3 מקומות חניה מאושרים לפי היתר 2000/700.06. לא ניתן לבטל מקומות חניה מאושרים, החלטת הוועדה המחוזית כי המענה לתוספת חניות ע"פ התקן יהיה באמצעות כופר חניה, אינה מקובל ואינה נותנת מענה למחסור הקיים כבר היום באזור, הוועדה לא מאשרת תוספת יחידות דיור ללא מענה עבור חניה על פי התקן בגבולות התכנית בלבד.

לאור סעיף 1 מתייתר הצורך לדון ביתר ההתנגדויות.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 31

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1255785
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שושן יאיר
עורך התכנית:	יגאל לוי אדר'
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	09/10/2024
כתובת	רחוב הארזים 15,17,19 שכונת יפה נוף, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30161	203	כן
30161	201	כן
30161	202	כן
30161	165	לא
30161	204	כן
30161	170	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 11 תשריט 9

מטרת התכנית: הריסת 3 מבנים קיימים בני 6 קומות ו60 יח"ד סה"כ והקמת 2 מבנים חדשים בני 18 קומות הכוללים 160 יח"ד במסגרת התחדשות עירונית. עיקרי הוראותיה: - קביעת שטחי בנייה מירביים - 21,020 מ"ר ומספר יח"ד – 160 יח"ד. - קביעת קווי בנין מירביים. - קביעת מספר קומות מירבי. - קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. - קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח. - קביעת הוראות לעקירה ושמירה על עצים בוגרים. - קביעת תנאים להליך הרישוי. - קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה - קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי . - קביעת שלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
1,711%	21,020	42.32	1,228.57	160	מגורים
		57.68	1,674.6		שטח ציבורי
		100	1,925.5		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
3 מבנים בני 6 קומות ו60 יח"ד סה"כ					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 0928 משנת 1964 המייעדת את המקום לאזור מגורים 1 זכויות בניה – 95%.					
היתרים: ת.ב. 18/652 – תוספות בהליך תמ"א 38 עבור המבנה המערבי אשר לא נכלל בתכנית.					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור – המבנים אינם לשימור עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
נ. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 - אזורי מגורים עירוני. נא. התייחסות לתבנית הבנייה - בינוי עד 8 קומות 320% . נב. תכנית שכונתית – בשכונה קודמה תכנית מתאר 16000 אך נגנזה, יחד עם זאת התכנית עדיין מהווה מדיניות בשכונה קובעת את האזור כמגורים ג' מאפשרת בינוי של 8-12 קומות ו 320%, התכנית קבעה שמעבר לכך יש להגיש תכנית מפורטת נג. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 2:1.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
אזור פיתוח עירוני אזור מוטה תחבורה ציבורית					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תואם					תמ"א 35
תואם					תמ"א 1
ל"ר					תמ"א 18
					אחרת
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	מוצע	
מבני ציבור	כן	מוצע	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. כללי - התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית ברחוב הארזים. התכנית כוללת הריסה של 3 מבני מגורים קיימים בני 6 קומות, והקמת שני מבנים בני 18 קומות בייעוד מגורים, עם שטחים מבונים לצרכי ציבור עבור שימושי מעונות יום, בית כנסת, קהילה ורווחה וחניון תת קרקעי. - בסביבת התכנית מקודמות תכניות שונות להתחדשות עירונית – חלקן מאושרות אך טרם מומשו וחלקן בהליכי אישור שונים. תכניות אלה כוללות אף הן בניית מגדלים רבי קומות והגדלה משמעותית של יחידות הדיור במרחב. - הערות המחלקה מתייחסות להוראות התכנית במונה תדפיס מס' 11, תשריט מצב מוצע במונה תדפיס 9, נספח בינוי מספטמבר 2024, נספח פיתוח נופי מיוני 2024 ונספח תנועה מינואר 2023. - לתכנית הוכן מסמך סביבתי על ידי חברת לשם שפר איכות סביבה בע"מ, מפברואר 2024.
	2. עיקרי ההערות - התכנית מצטרפת למקבץ של תכניות התחדשות עירונית החלות בתא שטח מצומצם. תכניות אלה מציעות הגדלה משמעותית של יחידות הדיור, ובתוך כך גם הגדלה משמעותית בנפחי התנועה ברחובות השכונתיים. המחלקה סוברת כי יש לבחון בראיה כוללת את התנועה במרחב התכנית ואת ההשפעות הסביבתיות הנגזרות ממנה בהיבטי רעש ואיכות אוויר. - היקף הבינוי לגובה באזור משפיע על היבטי מיקרו אקלים במרחב – הן ביצירת מטרדי רוח במפלס הולכי הרגל והן ביצירת הצללות מהמבנים השונים על המרחב הציבורי ועל מבנים סמוכים. כבר כעת, המסמך הסביבתי לתכנית מציג חריגות משמעותיות מהקריטריונים לנוחות ולבטיחות הולכי רגל במרחב. כמו כן, במבנים ובשצ"פים בתכנית ובסביבתה, אין עמידה בקריטריונים לחשיפה לשמש בימי החורף. לצורך צמצום של מטרדים אלו ויצירת נוחות אקלימית במרחב, נבקש

שהיבטים אלה יילקחו בחשבון בקביעת חלופות בינוי לתכנית המוצעת ובהליך האישור של תכניות סמוכות: בקביעת פריסת המבנים והשטחים הציבוריים, גובה המבנים וקווי הבניין, שילוב אמצעים אדריכליים למיתון רוחות בכל פרויקט בנפרד ואופן הפיתוח הנופי של המרחב הציבורי.

- תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון המסמך הסביבתי בהיבטי רעש ומיקרו-אקלים בהתאם להערות בסעיף 3.

- יש להטמיע בהוראות התכנית הנחיות בהיבטים סביבתיים כמפורט בסעיף 4.

3. הערות למסמך סביבתי

- סקירת שימושי הקרקע וייעודי הקרקע: נבקש להשלים פירוט בנוגע לכביש 16.

- היבטי אקוסטיקה: לאור המבנה הטופוגרפי באזור התכנית, ייתכן שיהיה קו ראייה מהמגורים בתכנית לכביש 16 ולדרך מרדכי איש שלום, בפרט בקומות הגבוהות. נבקש להשלים התייחסות למטרדי הרעש מדרכים אלו לשטח התכנית.

4. משטר הרוחות:

- המסמך נערך לפני גיבוש ההנחיות העדכניות של הרשות לבחינת מטרדי רוח. נבקש לעדכן את המסמך בהתאם להנחיות החדשות ובהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח הנופי העדכניים, ולהעבירו לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.

- המסמך, במתכונת כפי שהוגש, מציג חריגות משמעותיות מהקריטריונים לנוחות ולבטיחות הולכי רגל. חריגות אלה מתקבלות בתחום שצ"פ ואזורי משחק מוצעים על פי נספח הפיתוח הנופי. כתנאי להפקדת התכנית, נבקש כי המסמך המתוקן יבחן אמצעים למיתון רוחות ויראה היתכנות לעמידה בקריטריונים, בהתאם למפורט בהנחיות העדכניות של הרשות.

5. הצללות:

- הסעיף כולל בחינת הצללה על מבנים ושצ"פים בתחום התכנית ובסביבתה ביחס לקריטריונים ישנים של הרשות לאיכות הסביבה. לאור כניסת החובה לעמידה בתקן בניה ירוקה, הרשות מבקשת כי סעיף זה יעודכן ויצג את יעדי החשיפה בהתאמה לדרישות בניה ירוקה, עבור כל עונות השנה.

- המסמך מציג חריגות משמעותיות מהקריטריונים לחשיפה לשמש חורפית בחזיתות דרומיות ובגגות המבנים המוצעים ובשטחים ציבוריים הכלולים בתכנית. ההצללה על מבני התכנית נוצרת על ידי מבני מגורים המתוכננים במסגרת תכנית להתחדשות עירונית ברחוב התומר 8-10, שהופקדה להתנגדויות אך טרם אושרה סופית (תכנית 994301).

- התכנית המוצעת גורמת לחריגה מהקריטריונים בגגות ובחזיתות דרומיות במבנים מאושרים במסגרת תכנית 309914. התכנית גורמת להחמרה של כ-8% בחשיפה לשמש בשצ"פ הכלול בתכנית 309914, אשר כבר כיום אינו עומד בקריטריונים

לחשיפה לשמש. 6. הערות לתכנון המוצע: - תכניות הבינוי והפיתוח הנופי מציגות דרך גישה לחניון, שמסומנת בתשריט מצב מוצע כזיקת הנאה בתחום שצ"פ. התכנון המוצע לאותה דרך גישה אינו מאפשר שימוש ציבורי בפועל בשטח זה ויוצר קיטוע בין חלקי השצ"פ הסמוכים לדרך. נבקש להציג חלופת תכנון שמאפשרת שימוש יעיל בשצ"פ. במידה שהתכנון נשאר כפי שהוא – נבקש לשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ עם זיקת הנאה לייעוד אחר, אשר תואם את שימושו כדרך גישה לחניון הפרטי. - לתשומת לב, התכנון לשצ"פ בדופן הדרומית של המבנים אינו תואם לתכנון העדכני של תכנית 994301. - הערות להוראות התכנית - נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחוייבו בעמידה בציון 2 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281. - 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. - נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. - 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 או הנחיות הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. - 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. - נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו', בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. - 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. - 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. - נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח סביבתי	

לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.	
יש לתכנן דחסנית 8 קו"ב heavy duty עם שוט אשפה וחברת ניהול בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת	אגף תברואה
חו"ד תוכנית מס' – 1255785 התחדשות עירונית, רחוב הארזים 15,17,19, ירושלים. מונה תדפיס הוראות מונה תדפיס תשריט הערות הנכסים 1. שטח הקו הכחול של התוכנית בחלקה 170 חופף לשטח שנמצא בגבול תוכנית מס' 0994301 אשר הופקדה ונמצאת בשלב הכרעה בתוכנית. 2. לאור היקף תוספות הבנייה וכך שתוכנית זו לא מפרישה מעשית שטחים נקיים לעירית ירושלים, יש לקבל חו"ד המחלקה למדיניות התכנון להפרשות הנדרשות בפרויקט. יש לשלב את סעיפי הרישום הרלוונטיים כאשר תידרש הפרשה מבונה/הפרת קרקע. 3. יש לקבל חו"ד שפ"ע לשינוי בשצ"פ. 4. יש לקבל חו"ד תושי"ה לביטול החניה בחלקה 170. 5. שטחים ציבורים פתוחים : • האגף מתנגד למערך יעודי הקרקע המוצע, התוכנית עושה שימוש בשטחים ציבוריים כמעברים וכניסה לחניון. מערך השטחים המוצא לא יאפשר שימוש אפקטיבי ויעיל בשטח. יש לתכנן את השצ"פ כמגרש רגולרי ורציף ללא שימושים בתת הקרקע, את המעברים והמרווחים בין הביניים יש לכלול במגרשי המגורים. • יש למחוק ולתקן את הוראות התכנית לגבי זכות המעבר לכלי רכב בתחום השצ"פ. שימוש בשטח עירוני דורש אישור והסכם אגף הנכסים. 1. רישום בתלת מימד : יש לאבחן בין 2 מקרים • היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי • תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע (מתחת לקו ומעל לקו) 7. יש לכול סעיפי לרישום הקרקע : איחוד ו/או חלוקה השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ .	אגף נכסי עיריה

	יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה : 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. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1255785 רח' הארזים 15,17,19, יפה נוף כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים במסגרת התחדשות עירונית, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1, דרך חדשה ושצ"פ שנקבעו בתכנית 928 למגורים ושצ"פ. בנוסף, התכנית קובעת הוראות תלת ממד. התכנית חלה על חלק מחלקות 165 ו-170 וחלקות 201-204 בגוש 30161, מדובר בגוש מוסדר וחלקות 201-203 רשומות כבית משותף. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש לבדוק עם אגף נכסים האם יש הפקעה בתא שטח 3, במידה ואגף נכסים יקבע כי ישנה הפקעה יש להפריד בין תאי השטח של איחוד וחלוקה לבין תאי השטח של ההפקעה והתכנית תוגדר כאיחוד ו/או חלוקה על חלק מתחום התכנית. במקרה בו הרישום יתבצע ע"י הפרשה ללא תמורה לא ניתן לבצע רישום זה מכח פרק ח' לחוק התכנון והבניה אלא ע"י טבלת הקצאה, במקרה זה התכנית תוגדר כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בכל תחום התכנית. יש לשים לב כי לפי הוראות המבא"ת תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות של הפקעה וגם איחוד וחלוקה היות והרישום במקרה של איחוד וחלוקה נעשה ע"י טבלת הקצאה ולא בהליך של הפקעה. יש לתקן את התקנון : - בטבלה שבס' 1.6 לתקנון יש להחליף את סוג היחס לתכנית 928 מ'שינוי' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 928 בתחומה". - בטבלה שבס' 1.7 יש לצרף את נספח התלת ממד ותחולתו תהיה 'מחייב'. כל עוד הנספח אינו מחייב תכנית זאת אינה תכנית הקובעת הוראות תלת ממד ובהמשך הכנת התמ"ר יהיה צורך בתיקון התכנית או לחילופין בדיקה האם ניתן להחיל הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 שיתאפשר רק במצב בו תכנית לא משנה זכויות קנייניות.

יש להוסיף לתקנון : איחוד וחלוקה : - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. - במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו". – במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה (תאי שטח 1 ו-2 בלבד). יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! לידיעה – ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר. כל סטייה בשטחים בעת הכנת התצ"ר תדרוש תיקון תכנית היות ולא יהיה ניתן לרשום את התצ"ר בטאבו. תלת ממד : יש להשמיט את הוראות התלת ממד מס' 4.2 לתקנון ולהעביר תחת רובריקה זו בהתאם למפורט להלן : - התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בתחום תא הקרקע של תא שטח 3 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד, וזאת בהתאם להוראות פרק ג' סימן א' 1 לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1961 ולתקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020. - גבולות מגרש התלת ממד ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח תלת ממד מחייב המצורף לתכנית זו. - רישום החלקה התלת ממדית מס' 1 הנגרעת מתא שטח 3 תהיה בהתאם לטבלת ההקצאה בנספח האיחוד וחלוקה המהווה חלק מתכנית זו. - מגרש התלת ממד יהיה ביעוד חניון ויותר בו בנוסף שימושים לשטחי שירות נלווים לשימושים המוצעים בתאי שטח 1,2 כגון: מחסנים וחדרים טכניים. - 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. - תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר). בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020 יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב אשר יכלול : - איזומטריה של הצורה הנגרעת, האיזומטריה תציג את כל נק' הפינה של הצורה הנגרעת ולכל נק' ינתן מספר - יש לציין בנספח מס' רום עליון, רום תחתון וכן הקואורדינטות של כל נק' (בהתאם לטבלאות המצורפות מטה). - מבט היטל על ובנוסף חתך עקרוני של התכנית הצבוע לפי יעודי הקרקע העובר בתחום	

מגרש התלת ממד. - נספח התלת הממד יכלול את הטבלאות הבאות: תא שטח קרקעי מגרש תלת ממד מס' תא שטח יעוד המקרקעין (ראשי) מס' תא שטח תלת ממד יעוד תא שטח תלת ממד מס' נק' קואורדינטות ציר z ציר y ציר x * הקואורדינטות הסופיות ביחס לציר x וy יקבעו בהתאם לתצ"ר הכשרה לרישום. מס' תא שטח תלת ממד יעוד הגריעה רום עליון (מ) רום תחתון (מ) מיקום ביחס לפני הקרקע - יש לצרף כחלק ממסמכי המדידה קובץ dwg תלת ממד של הגריעה (הצורה האיזומטרית) בו יצוינו הקואורדינטות של כל פינה (z,y,x). - יש לסמן בתשריט המוצע את תחום מגרש התלת ממד. לידיעה – יש לקחת בחשבון את חישוב יסודות המבנה בעת הגריעה של מגרש התלת ממד ולצרף אותם כחלק מהנפח הנגרע. אין לקבוע שמפלס העליון של הגריעה יהיה כמפלס השצ"פ אלא הוא יהיה כלפחות מטר וחצי מתחת למפלס השצ"פ. היות ונוהל מבא"ת לא מאפשר סטייה בנפח הצורה הנגרעת, כל סטייה מנספח תלת הממד תאלץ תיקון תכנית או לחילופין בדיקה האם ניתן להחיל הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 שיתאפשר רק במצב בו תכנית לא משנה זכויות קנייניות.	

	תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקות 165 ו-170 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 468/1965 הרשומה מתאריך 27.08.1979. - בחלקות 201-204 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 564/1982 הרשומה מתאריך 19.09.1983. מבדיקה שנעשתה תוואי גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים הנ"ל. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת, בנוסף יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך. במתכונת הנוכחית לא ניתן לאשר את התכנית היות ואינה ניתנת לרישום.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	- יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה מרחוב הארזים אל רחבת המשחקים בתחום השצ"פ. - לאורכו של רחוב הארזים, תהא מדרכה רציפה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים בבניין, תהא כניסה נגישה. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לעבודה	לא התקבל

קהילתית	
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
1. מיקום התכנית: רח' הארזים 15,17,19 יפה נוף. גוש 30161, חלקות בשלמותן: 201-204 וחלקות בחלקן: 165,170. גודל שטח: 2.903 דונם. 2. מצב סטטוטורי: התכנית מבקשת להחליף את תכנית 0928 (גודל שטח 2,903 מ"ר). מצב מאושר: ייעוד הקרקע לפי תוכנית 0928 הוא אזור מגורים 1 (גודל שטח 2,342 מ"ר), שצ"פ (גודל שטח 260 מ"ר) ודרך מאושרת (גודל שטח 300 מ"ר). ניתן לבנות עד 3 קומות מעל קומת עמודים. זכויות הבנייה על כל התכנית (ארבעת המבנים) הם 4,032 מ"ר. מצב קיים: 3 מבנים בני 6 קומות המשמש למגורים, סה"כ 60 יח"ד. 3. מצב מוצע: - שינוי ייעודי הקרקע ל"מגורים" (גודל שטח 1,228 מ"ר) ול"שצ"פ" (גודל שטח 1,674 מ"ר). - הריסת המבנים הקיימים והקמת שני מבנים חדשים למגורים בני 18 קומות מעל כניסה קובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה קובעת לחנייה. - תוספת של 100 יח"ד למצב המאושר, סה"כ מוצעות 160 יח"ד. - השימושים לייעוד מגורים: מגורים והפרשה למבנים מוסדות ציבור כגון: מעונות יום, בית כנסת, קהילה ורווחה. סה"כ שטח הכולל בסך 28,220 מ"ר, סך השטח המרבי 21,020 מ"ר, סך שטח העיקרי 15,280 מ"ר. שמתוכם: 14,880 למגורים ו-400 מ"ר להפרשה לצורכי ציבור. 4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון: - שכונת בית הכרם צפויה לגדול בכאלפיים יח"ד בשנים הבאות לנוכח תהליכי התחדשות עירונית המתרחשים בשכונה, בהתאם לאחוזי מימוש שונים. כך עולה מנתונים שהתקבלו במחלקתנו מצוות תכנית אב, בנוסף להערכה ונתונים שהתקבלו ממחלקת תכנון עיר, לגבי תכניות להתחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 או פינוי בינוי. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו, ויש לתת על כך מענה בכל תכנית. - לפי תוכנית האב לשטח התוכנית הייעוד של הקרקע הוא אזור מגורים ג' אשר מאפשר בנייה עד 12 קומות מעל כניסה קובעת. - מפרוגרמה לשכונת בית הכרם, אשר נמצאת בשלבי עדכון סופיים, עולה כי לאור צפי תוספות יח"ד העתידי, יהיה צורך בין היתר בשטחים עבור חינוך וצרכי תרבות, חברה, קהילה ורווחה. - לאור היקפי הבנייה המוצעים, תוספת יח"ד המבוקשת, המגבלות התכנוניות הקיימות ובהתחשב במצב המאושר בשטח, נדרשות הפרשות ציבוריות מבוטות כדלקמן: - שתי כיתות גני ילדים: כל כיתה 130 מ"ר ו-175 מ"ר חצר לכל כיתה. 300 מ"ר לצרכי קהילה/חברה/תרבות ופנאי כגון שלוחת מתנ"ס/מועדון רב תכליתי וכדומה. - העמדת מבנה המגורים בתא שטח 2 אינה מיטבית ויוצרת שטח ציבורי פתוח לא אפקטיבי. יש להצמידו לדופן הצפוני של גבול התכנית ובכך לייצר הגדלה של השצ"פ בין שני הבניינים וניצול נכון של השטח. - הכניסה לחנייה המוצעת דרך השצ"פ אינה מקובלת. על הכניסה לחנייה להיות דרך תאי שטח למגורים. השטח שבו נראה מיקום הכניסה לחנייה יכול לשמש כחצר גן ילדים בהפרשה מבונה/שצ"פ וכך גם ישמרו העצים בשטח ולא יהיה צורך בכריתתם. - יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוודו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. - יש לתאם את התכנון מול התכנית הסמוכה ברחוב התומר 10, אשר מציעה בינוי על חלק מחלקה 170 (השטח בייעוד חנייה ציבורית כיום). יש להכליל את כל חלקה 170	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

בגבולות תכנית זו (למעט החלק שמוצע למגורים בתב"ע הסמוכה), ולסמנה בייעוד שצ"פ. - יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. - כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. - כאמור, השימוש הסופי יקבע לעת מתן היתר הבנייה, ועל כן נבקש שתישמר גמישות בשימושים האפשריים כפי שצוין לעיל. - 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 וכיו"ב. 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	
	התחדשות עירונית	התאמה לחזון העיר
התכנית אינה מציעה שטחי מסחר		כלכלת היישוב/ הרשות:
מוצעת רמפה חיצונית לחניון התת קרקעי	מוצעות הפרשות מבונות במסגרת התכנית	השפעות חברתיות:
רוב העצים בתחום המגרש מוצעים לעקירה לטובת הבינוי	מוצע חניון תת קרקעי	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גבול התכנית

א. התכנית ממוקמת בלב שכונת יפה נוף, השכונה עוברת הליך של עיבוי וציפוף במסלולים שונים כגון התחדשות עירונית, מדיניות רק"ל, תמ"א 38. התכנית הוגשה במסלול של התחדשות עירונית ומוצעת בצמוד לתכנית נוספת המקודמת במסלול של התחדשות מס' 1.

994301 ברחוב התומר 8-10 בחלק הדרום מזרחי. קיימת חפיפה בין שתי התכניות בחלק הדרומי של הקו הכחול.

מאחר והתכנית 994301 נמצאת בשלבים מתקדמים להפקדה, יש לצמצם את הקו הכחול מדרום כך שלא יחדור לתחום תכנית 994301.

ב. הקו הכחול של התכנית מדרום כולל חלק מהחלקה 165 אשר ביעוד שצ"פ, יש לכלול את כל חלקה 165 בתחום התכנית ולהשאיר ביעוד שצ"פ.

ג. הקו הכחול של שתי התכניות (התכנית דגן ותכנית מס' 994301) כולל חלקים מהחניה הציבורית בחלקה 170 וחלק ניכר של החלקה נותר ללא טיפול. יש להגדיל את הקו הכחול של התכנית כך שיכלול את כל החלקה 170 כך שלא יישארו שטחים לא מטופלים. השטח שיצורף בחלק המערבי של חלקה 170 ייעוד לשצ"פ. התכנית תציע את היקף החניות הקיימות מעל לקרקע בחניון וזאת במידה ותכנית 994301 לא תכלול זאת בתחומה. השטחים עבור החניות הציבוריות יסומנו בהתאם לתקנות חישוב שטחים כשטחים עיקרים).

2. **קווי בניין** - התכנית אינה מנצלת את הקרקע באופן מיטבי מבחינת העמדת המבנים ומשאירה רצועות גיוון לא יעילות. יש להגדיל אפשרויות בינוי ע"י ניצול הקרקע המירבי באופן הבא:

א. בחזית הקדמית מוצע קו בניין של 2 מ' כלפי הרחוב מה שמשאיר רצועת שטח לא יעילה. יש להציע בינוי בקו אפס כלפי הרחוב ולהציע שימוש מסחרי בקומת הקרקע לכיוון רחוב הארזים. הוראה זו תהיה מחייבת וסטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.

ב. בחזית צידית – צפון מזרחית הפונה למעבר ציבורי ניתן לאפשר קו בניין אפס.

ג. חזית צידית מערבית - התכנית מציעה בינוי נקודתי בקרבה יתרה לחלקת מגורים, מאחר ומדובר בבינוי נקודתי בלבד ועל מנת למצות היקפי בינוי במגרש יחסית קטן, אין מניעה לאפשר את החריגה המינורית בחזית זו.

ד. התכנית מציגה קו בניין על קונטור הבינוי, יש לתקן כך שהתכנית תציג קו בניין היקפי לתכנית ותקבע מרחק מינימלי בין הבניינים.

ה. יש לוודא כי קיימת מדרכה ברוחב מינימלי של 3.5 מ' בחזית הרחוב. במידה ויש צורך להרחיב את הדרך יש להציע זאת במסגרת התכנית ולקבוע זאת ביעוד דרך.

3. **שצ"פ**

א. התכנית מסמנת את כל התכסית הפנויה מבינוי כשצ"פ, אין הצדקה לכך. יש לסמן שצ"פ בחלק הדרומי של התכנית ולהציג מעבר/ שביל להולכי רגל בין שני המבנים המוצעים המקשר בין רחוב הארזים לשצ"פ העורפי. השצ"פ יהווה קישוריות לתכניות

העתידיות אשר יקודמו מדרום לתכנית, יתר השטח יסומן כמגורים.

ב. יש לוודא כי היקף השטח הציבורי המוצע יהיה כשטח ציבורי במצב הכנס לכל הפחות.

4. חניה

א. התכנית מציעה כניסה חיצונית לחניון תת קרקעי ממערב שלא מתחת לבניין המגורים וע"י כך נוצר מופע תכנוני בעייתי של רמפה אשר מצמצמת את התכסית, משאירה שטחי פיתוח לא מנוצלים. יש לתכנן כניסה לחניה כחלק ממסת הבינוי עם מיסעה חיצונית מינימאלית ככל הניתן.

ב. בכניסה לחניון תת קרקעי תסומן זיקת הנאה לצורך נגישות לחניון של תכנית 994301 (רחוב התומר 8-10).

ג. החניון מוצע בקו אפס כלפי כל החזיתות ומתחת לעצים המסומנים לשימור מה שעלול לפגוע בשורשים של העצים הקיימים, יש לסגת עם החניות 3 מ' מהעצים המסומנים לשימור.

5. פרוגרמה - לאור היקפי הבנייה המוצעים, תוספת יח"ד המבוקשת, המגבלות התכנוניות הקיימות ובהתחשב במצב המאושר בשטח, נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות כדלקמן:

א. שתי כיתות גני ילדים – כל כיתה 130 מ"ר ו175 מ"ר חצר לכל כיתה.

ב. 300 מ"ר לצרכי קהילה/ חברה/ תרבות/ ופנאי כגון שלוחת מתנ"ס/ מועדון רב תכליתי וכדומה.

השימוש הסופי יקבע לעת מתן היתר הבנייה, יש לשמור על גמישות בשימושים האפשריים.

ג. השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.

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

6. תכנון והערות גרפיות

א. חתכי התכנית אינם בהירים והחזיתות סכמטיות ביותר. נראה כי התכנית מציעה מילוי מלאכותי על מנת לייצר חלק מהמחסנים טמונים באדמה, מועדון דיירים מוצע גם הוא טמון באדמה בחלקו (חתף 1 בנין A וB). יש לתקן את מסמכי התכנית כך שהחתכים והחזיתות יהיו בהירים, יציגו בינוי שמלווה את הטופוגרפיה הטבעית ללא הגבהות קרקע.

ב. חלק מהמחסנים מוצעים מעל הקרקע, מחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם.

ג. מועדון דיירים טמון ברובו באדמה, יש להציע הפרשות מבונות מעל הקרקע עם אוורור טבעי.

ד. התכנית מציעה שתי כניסות לכל בניין עם לוביים בהיקף גדול. יש לצמצם לכניסה אחת בכל בניין עם לובי בשטח סביר על מנת ליעל את השטחים לטובת צרכים ציבוריים אחרים.

7. איכות הסביבה

א. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון המסמך הסביבתי בהיבטי רעש ומיקרו-אקלים בהתאם להערות בסעיף 3.

ב. יש להטמיע בהוראות התכנית הנחיות בהיבטים סביבתיים כמפורט בסעיף 4.

ג. לעניין היבטי אקוסטיקה, לאור המבנה הטופוגרפי באזור התכנית, ייתכן שיהיה קו ראייה מהמגורים בתכנית לכביש 16 ולדרך מרדכי איש שלום, בפרט בקומות הגבוהות. יש להשלים התייחסות למטרדי הרעש מדרכים אלו לשטח התכנית.

ד. המסמך נערך לפני גיבוש ההנחיות העדכניות של הרשות לבחינת מטרדי רעש. בהתאם להנחיות החדשות, יש להעביר לאישור המח' לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.

ה. המסמך, במתכונת כפי שהוגש, מציג חריגות משמעותיות מהקריטריונים לנוחות ולבטיחות הולכי רגל. חריגות אלה מתקבלות בתחום שצ"פ ואזורי משחק מוצעים על פי נספח הפיתוח הנופי. כתנאי להפקדת התכנית, נבקש כי המסמך המתוקן יבחן אמצעים למיתון רוחות ויראה היתכנות לעמידה בקריטריונים, בהתאם למפורט בהנחיות העדכניות של הרשות.

ו. הסעיף כולל בחינת הצללה על מבנים ושצ"פים בתחום התכנית ובסביבתה ביחס לקריטריונים ישנים של הרשות לאיכות הסביבה. לאור כניסת החובה לעמידה בתקן בניה ירוקה, הרשות מבקשת כי סעיף זה יעודכן ויצג את יעדי החשיפה בהתאמה לדרישות בניה ירוקה, עבור כל עונות השנה.

ז. המסמך מציג חריגות משמעותיות מהקריטריונים לחשיפה לשמש חורפית בחזיתות דרומיות ובגגות המבנים המוצעים ובשטחים ציבוריים הכלולים בתכנית. ההצללה על מבני התכנית נוצרת על ידי מבני מגורים המתוכננים במסגרת תכנית להתחדשות עירונית ברחוב התומר 8-10, שהופקדה להתנגדויות אך טרם אושרה סופית (תכנית 994301).

ח. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 2 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.

ט. 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.

י. 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 או הנחית הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.

יא. 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.

יב. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

יג. 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.

יד. יש 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.

טו. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

8. הוראות התכנית

א. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי: "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".

ב. בטבלה שבס' 1.6 לתקנון יש להחליף את סוג היחס לתכנית 928 מ'שינוי' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 928 בתחומה"

ג. בטבלה שבס' 1.7 יש לצרף את נספח התלת ממד ותחולתו תהיה 'מחייב'.

ד. יש להוסיף סעיף איחוד וחלוקה כדלקמן:

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

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

- במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו". – במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה (תאי שטח 1 ו-2 בלבד).

ה. יש להשמיט את הוראות התלת ממד מס' 4.2 לתקנון ולהעביר תחת רובריקה זו בהתאם למפורט להלן:

- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בתחום תא הקרקע של תא שטח 3 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד, וזאת בהתאם להוראות פרק ג' סימן א' 1 לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1961 ולתקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020.

- גבולות מגרש התלת ממד ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח תלת ממד מחייב המצורף לתכנית זו.

- רישום החלקה התלת ממדית מס' 1 הנגרעת מתא שטח 3 תהיה בהתאם לטבלת ההקצאה בנספח האיחוד וחלוקה המהווה חלק מתכנית זו.

- מגרש התלת ממד יהיה ביעוד חניון ויותר בו בנוסף שימושים לשטחי שירות נלווים לשימושים המוצעים בתאי שטח 1,2 כגון: מחסנים וחדרים טכניים.

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

- תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר).

- יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב אשר יכלול: איזומטריה של הצורה הנגרעת, האיזומטריה תציג את כל נק' הפינה של הצורה הנגרעת ולכל נק' ינתן מספר. מבט היטל על ובנוסף חתך עקרוני של התכנית הצבוע לפי יעודי הקרקע העובר בתחום מגרש התלת ממד. נספח התלת הממד.

ו. תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר.

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

ח. תנאי לקבלת ההיתר אישור אגף תברואה.

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

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

9. **חוו"ד גורמים** – יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות – כיבוי אש, רשות עתיקות, חב' חשמל, שפ"ע תחזוקה וגננות, תושי"ה.

10. לעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

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

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 32

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1254499
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	
עורך התכנית:	קופרשטוק ירון יונה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	16/07/2024
כתובת	גת 2 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	43	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10___ תשריט 6

הריסה חלקית של מבנה קיים ובניית מבנה חדש - שינוי יעוד ממגורים 2 למגורים ד' - קביעת שטחי בניה על סך 5177 מ"ר מעל לקרקע - קביעת מס' יח"ד ל-27 (תוספת של 25 יח"ד) שטח ממוצע לדירה לא כולל ממ"ד 145 מ"ר - קביעת מס' קומות ל-11 - קביעת הוראות בינוי - קביעת הוראות שימור - קביעת שלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	27	963	100	5177	537% בניה לא כולל שטחי שרות בתת"ק
סה"כ	27	963	100	5157	
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים המורכב משני חלקים צמודים. חלק מבנה היסטורי מרשים בן קומה אחת עם יציאה לגג וחזית מעוגלת לכיוון רחוב קרית משה, חלק צפוני בגובה שתי קומות עם כניסה נפרדת מרחוב גת. חלקה מוקפת גדר אבן נמוכה ומספר רב של עצים בוגרים.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תוכנית מתאר 62 משנת 1959 קובעת במקום אזור מגורים 2 תוכנית 849471 משנת 2020, תוכנית לשינוי קווי בניין ל 3מ' – התוכנית לא עמדה בתנאי סף ונגנזה			
היתרים:			
1945/2229 משנת 1946 בניין חדש בן קומה אחת , חדר כביסה בקומה 1- וחדר הסקה במרתף, 171.7 מ"ר. 1959/0285 משנת 1959- תוספת בחלק צפוני של המבנה – 2 קומות מעל מרתף בשטח 149.65 מ"ר 1959/0285.01 משנת 1962- בקשה נסגרה 2020/0758 משנת 2023- נפתח תיק היתר, הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש של 17 יח"ד שטח כולל 1,766.84 ב- 5 קומות מעל רח' קרית משה			
עבירות בניה: 2017/5118 נפתח תיק פיקוח לשימוש חורג			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
בניין היסטורי, אושר ע"י וועדת שימור			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נד. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני נה. התייחסות לתכנית הבנייה- עד 6 קומות נו. תכנית שכונתית- לפי תוכנית אב קרית משה גבעת שאול – מבנה לשימור באזור ג' מתחם לשימור מרקמי אופייני – 240% בניה עד 6 קומות נז. תקן חנייה עירוני- גבוה			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן	לא	תוכנית לתוספת 25 יח"ד ללא הפרשות ציבוריות
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	חוו"ד המחלקה לאיכות הסביבה תוכנית 1254499- הקמת מבנה מגורים על גבי מבנה לשימור ברחוב גת, קרית משה -חוו"ד מתייחסת למונה תדפיס הוראות 9 ומונה תדפיס תשריט 6 -התוכנית כוללת בניה של 7 קומות מעל מבנה לשימור בן קומה אחד, ובניית קומת חניון וקומת מחסנים בתת הקרקע. עצים סקר העצים אינו ברור. אין התאמה בין התמונות לבין העצים המסומנים בתשריט. על כן, המחלקה מבקשת לבצע סקר עצים מחודש ולבחון אפשרות על שמירה מרבית של העצים בגבול התוכנית. ניהול נגר יעשה שימוש בשטחי הפיתוח הנופי לניהול נגר, תוך הימנעות מחיפוי בחומרים אטומים שאינם חדירים/מחלחלים בהתאם להנחיות תמ"א 1/8 יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה גגות יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג של הבניין החדש יהיה גג מועיל כגון גג חי/ירוק/כחול-להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. חניון היות והתכנית מציעה חניון מכאני מתחת לשימושים קיימים, המחלקה מבקשת כי יקבע בהוראות התכנית בידוד אקוסטי בין קומת החניה לקומה +0.00 במפלס הקרקע. 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. המחלקה מבקשת כתנאי להיתר בניה הצגת תכנית אוורור לחניון התת קרקעי יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג

	המבנה. בנייה ירוקה יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה והמגדלים הגבוהים מעל 30 קומות יחוייבו בעמידה של 2 כוכבים לתקן. דירוג אנרגטי יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C. תקופת ביצוע 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
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	חוו"ד תוכנית מס' 1254499 מונה תדפיס הוראות 6 מונה תדפיס תשריט 9. בדיקת בעליות ונכסים גוש 30157 חלקה 43 – העתק רישום פנקס בתים משותפים, בבעלות חברת פיק גת בע"מ בשלמות. שטח חלקה 963 מ"ר. שטחים אין שטחים בבעלות עירונית. הערות הנכסים קו בניין תת קרקעי לכיוון רחוב גת חורג מקו כחול לתוך שטח ביעוד ציבורי. אין לחרוג בקווי בניין מגבולות המגרש, בקווי הבניין בפני השטח/עליון/תחתיים לתחום שטח ביעוד/בעלות ציבורית.
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חוו"ד תכנית מס' 1254499 – רח' גת 2, קרית משה כללי - מדובר בתכנית המבקשת בניית תוספת של 8 קומות מגורים וקומת חניון וקומת מחסנים תוך התחברות למבנה בן קומה אחת לשימור הקיים במגרש, ושימור רוב חזיתות המבנה.

התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 2 שנקבע בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקות 43 בגוש 30157, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה בבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30157 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 43. - בחלקה 187 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2774/2021 הרשומה מתאריך 06/2024 הקבעה את הגבולות הצפוניים של חלקה 43. יש לתקן את קובץ plan i gvul,parcel וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות: - בגבולות הצפוניים של חלקה 43 יש להיצמד לנק' גבול gv6 וgv7 מתצ"ר 2774/2021. - 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 תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
תוכנית 1254499 מוצע תוספת מבנה חדש בעל 10 קומות ליד מבנה לשימור הנמצא על אותה קרקע סה"כ 37 יחידות חדשות בקרית משה. מוצע חניון בתת הקרקע תחת כל המגרש בעל כניסה מרח' קרית משה ויציאה מרח' גת. אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד	אגף תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה

4- בתקנון התב"ע יש להוסיף בסעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166ב' בכפופות ובסעיף 6.3 החניון יתוכנן ע"פ התקן התקף לעט בקשה להיתר (יועץ תנועה- יוסי וייס)	
וועדת שימור: המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 8: לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים: 1. קומות- התכנית מציעה סה"כ 9 קומות. האזור מתאפיין בבניה נמוכה ושטחי גינון בחזית המהווה חלק מהלב ההיסטורי של השכונה. כיום מסביב למגרש ישנם מבנים נמוכים - 5- 6.5 קומות. תשע קומות מהווים חריגה ניכרת מאופי האזור והשכונה. 2. עצים- אופייה של קריית משה כשכונת גנים נשמר על אף הפיתוח שעברה מאז מראשיתה. גם בשנות ה- 70 עם התרחבותה של השכונה והבנייה החדשה ניטעו עצים וצמחייה לצד גבולות החלקות ובכך המשיך הרעיון שנקבע עוד בתכניתו של האדר' קאופמן. ע"פ התשריט ישנם 10 עצים המיועדים לעקירה- 6 עצים בעלי ערכיות גבוהה (46-45-4-1), 4 עצים בעלי ערכיות בינונית (7,11,17,47)- אך לאור הבינוי המוצע בנספח הבינוי אין היתכנות לשמירה אף לא של עץ אחד בשל חפירת החניון בתת הקרקע על מלוא תכסית החלקה ובשל הבניה העילית עד קו אפס. לא ניתן לאשר עקירת כל העצים אשר מהווים חלק מזהות המקום והשכונה. 3. חניות- התכנית מציעה 2 קומות של חניות מתחת לבניין לשימור -נושא אשר ההיתכנות לו נמוכה מבחינה הנדסית ומבחינת עלויות השימור. לא ניתן לאשר חפירה תחת הבניין ותחת הגינה ההיסטורית בחלק הפונה לרחובות גת וקריית משה. 4. עיצוב- הבניה בזיז מעל חזית בניין לשימור עם עמודים יורדים לתמיכה אינה מכבדת את החזית ההיסטורית ולמעשה קוברת אותו, וזאת מעבר לעובדה של נותרת גינה כלל בבנייה בקו אפס אשר אינה אופינית למרקם. הבניה של מרפסות הזיז מעל לבניין לשימור בעומק 5 מטר ובחזית אשר כולה קיר זכוכית זרה לאופי הבינוי בשכונה ומגמדת את המבנה ההיסטורי. 5. חומרי גמר- התכנית מציעה שימוש רב בזכוכית. השימוש בחומרים בחזיתות המבנה יהיו ע"פ הנחיות מרחביות ולפי הנחיות אדריכל העיר. 6. גדר סביב המבנה- ע"פ תכנית האב, גדר אבן היקפית מסומנת לשימור. נושא זה לא בא לידי ביטוי במסמכי התכנית ולאור הבניה המוצעת הצמודה אליה בקו אפס לא ברור אם יכול להתקיים. 7. ככל ותאושר התכנית יש להחזיר את הבקשה לתיאום נושא השימור מול מחלקת השימור כמו כן יש לשקול שימוש ציבורי בקומה ההיסטורית הייחודית, שימוש זה יכול להועיל לכלל העיר ולחשוף את יופי המבנה לציבור רחב. החלטות הוועדה הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים: 1. הבניין יהיה לשימור כפי המוצע. מאחר ולבנין איכויות אדריכליות לשימור יש לשחזר את הפנים בתיאום המחלקה. 2. עצים- אופייה של קריית משה כשכונת גנים נשמר על אף הפיתוח שעברה מאז מראשיתה. גם בשנות ה- 70 עם התרחבותה של השכונה והבנייה החדשה ניטעו עצים	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

וצמחייה לצד גבולות החלקות ובכך המשיך הרעיון שנקבע עוד בתכניתו של האדר' קאופמן. ע"פ התשריט ישנם 10 עצים המיועדים לעקירה- 6 עצים בעלי ערכיות גבוהה (46-4-1), 4 עצים בעלי ערכיות בינונית (7,11,17,47)- אך לאור הבינוי המוצע בנספח הבינוי אין היתכנות לשמירה אף לא של עץ אחד בשל חפירת החניון בתת הקרקע על מלוא תכנית החלקה ובשל הבניה העילית עד קו אפס. 3. חניות- התכנית מציעה 2 קומות של חניות מתחת לבניין לשימור -נושא אשר ההיתכנות לו נמוכה מבחינה הנדסית ומבחינת עלויות השימור. לא ניתן לאשר חפירה תחת הבניין ותחת הגינה ההיסטורית בחלק הפונה לרחובות גת וקריית משה. יש לצמצם את החניה באופן שיבוטל האגף הפונה לרחוב קרית משה (5 חניות). 3. עיצוב- הבניה בזיז מעל חזית בניין לשימור עם עמודים יורדים לתמיכה אינה מכבדת את החזית ההיסטורית ולמעשה קוברת אותו, וזאת מעבר לעובדה של נותרת גינה כלל בבנייה בקו אפס אשר אינה אופינית למרקם. הבניה של מרפסות הזיז מעל לבניין לשימור בעומק 5 מטר ובחזית אשר כולה קיר זכוכית זרה לאופי הבינוי בשכונה ומגמדת את המבנה ההיסטורי. יש להציע מרפסות סוכה בעיצוב אדריכלי מתון. ניתן להציע מרפסות גם כלפי רחוב גת. 4. חומרי גמר- התכנית מציעה שימוש רב בזכוכית-בהיקף חריג ביחס לשכונה. יש לקבוע כי נושא זה יתואם מול המחלקה לשימור לעת מתן היתר. 5. גדר סביב המבנה- ע"פ תכנית האב, גדר אבן היקפית מסומנת לשימור. נושא זה לא בא לידי ביטוי במסמכי התכנית ולאור הבניה המוצעת הצמודה אליה בקו אפס לא ברור אם יכול להתקיים. יש לתאם נושא זה מול מחלקת השימור. 6. ככל ותאושר התכנית יש להחזיר את הבקשה לתיאום נושא השימור מול מחלקת השימור כמו כן יש לשקול שימוש ציבורי בקומה ההיסטורית הייחודית, שימוש זה יכול להועיל לכלל העיר ולחשוף את יופי המבנה לציבור רחב.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
חריגה בגובה ובאחוזי בניה ממדיניות תכנון במקום		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
התוכנית לא נותנת את הכבוד הראוי למבנה לשימור הקיים במקום		השפעות חברתיות:
התוכנית מוסיפה 25 יח"ד ללא הפרשות ציבוריות		תשתיות ותחבורה:
עקירה מסיבית של עצים בוגרים בערכיות גבוהה		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התוכנית

1. התוכנית המוצעת חורגת באופן משמעותי הן בזכויות בניה והן בגובה של הבינוי המוצע ממדיניות תכנון במקום.
2. יש לציין כי החלקה ממוקמת בצומת רחובות קריית משה ורחוב גת המהווה כניסה למתחם גת הסמוך המאופיין בבניה נמוכה לא רוויה עם מרחבים נדיבים בין הבניינים. כמו כן בחלקה קיים מבנה היסטורי לשימור, משנת 1946, מבנה מנדטורי מפואר המוקף בצמחיה ועצים בוגרים לאורך גבולות החלקה. התוכנית המוצעת על אף שמסמנת את המבנה לשימור אינה תואמת ומכבדת את המבנה ההיסטורי ואת מיקומו האורבני. למרות שהתוכנית מסמנת עצים לשימור לאורך חזיתות לרחוב גת וקריית משה שימורם לא אפשרי מאחר וחלקם נמצאים בתחום קו בניין ורובם בתחום החניון התת קרקעי המסומן על רוב שטח החלקה, גם מתחת למבנה לשימור. היתכנות הפתרון של חפירת חניון מתחת למבנה לשימור מורכבת לביצוע גם מבחינה הנדסית וגם מבחינת השקעה וכדאיות כלכלית במיוחד כשהמבנה לשימור נבלע מתחת למבנה המוצע כפי שמופיעה בנספח בינוי. התוכנית מציעה מבנה של 9 קומות (בטבלה 5 מצוין 8 קומות) כשחלקו הדרומי רוכן בזיז מעל מבנה לשימור תוך סימון קו בניין עילי עבור מרפסות בעומק של כ- 5 מ' באופן שמבנה לשימור מקורה כולו ונעלם בתוך מסת הבינוי המוצעת.
3. התוכנית מסמנת קו בניין 0 לכיוון רחוב גת, לא בהתאמה לרחוב חד כיווני צר ולאופי הבינוי במקום-תוכנית עיר גנים של אדריכל ריכרד קאופמן,, כאשר המדרכה הסמוכה צרה מאוד ולא מתאימה להיקפי בינוי המוצעים
4. התוכנית מוסיפה 25 יח"ד בשטח עיקרי גדול של 145 מ"ר ללא פתרון פרוגרמתי עצמי וללא הפרשת שטחים לטובת השכונה הנמצאת במצוקה קשה של שטחי ציבור.
5. יש לציין כי אחד הנושאים המשמעותיים שעלו בעבר בהכנת תכנית אב לשכונה וגם בימים אלה בעבודת הפרוייקטור בשכונה הוא מצוקה חריפה שטחים לצורכי ציבור.
6. התכנית אינה שונה מתכנית דומה בהמשך הרחוב שהציעה בניה דומה (תכנית 1053974) ועל פי החלטת הוועדה המחוזית להפקדה צומצה בהתאם למדיניות בשכונה ל 240 אחוז בשש קומות.
7. ככול והיזמים ייבחרו לשמר באופן מלא את הבניין בחזית ניתן יהיה לשקול קידום תכנית בתכסית מצומצמת יותר באותם זכויות בנייה של 240 אחוז ולהציע 8 קומות בחלק האחורי של הבניין בלבד.

הערות טכניות

קו בניין חורק מגבול מגרש בחזית מערבית
חוסר התאמה במספר קומות בין טבלה 5 לנספח בינוי

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

מספר סידורי: 33

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1322304
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	ג'ונס דבי
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	13/08/2024
כתובת	דרך החורש 92, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30725	15	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת בניה להרחבת 2 יח"ד בבית דו-משפחתי קיים, והגבהת גג רעפים לשימוש למגורים. תוספת שטחי שרות בקומה מתחת לכניסה הקובעת.

1. קביעת בינוי כמפורט להלן:

תוספת בינוי בקומת קרקע, א' להרחבת שתי יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

הגבהת חלל גג רעפים להרחבת שתי יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

תוספת בינוי בקומה תת קרקעית מוצעת עבור מחסנים, חדרי הסקה וחדרים טכניים, בהתאם לנספח הבינוי.

2. הגדלת שטחי בניה כוללים בתחום התכנית וקביעתם ל-600 מ"ר, מתוכם 450 מ"ר לשטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת ו-150 מ"ר לשטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת.

3. הגדלת מס' קומות מ-2 קומות מעל קומת מרתף ל-3 קומות (קומה שלישית מובלעת בחלל גג רעפים) מעל קומת מרתף.

4. קביעת קווי בניין לבניה.

5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים להעתקה.

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

8. קביעת הוראות להריסה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
25/09/2024	

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים, שהם 450 מ"ר כוללים בתכנית זו. במסגרת התכנית מוצעים 600 מ"ר שטחי בניה כוללים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62(א)(14). בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62(א)15 ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין- יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.

בהמשך לנ"ל, לא ברור לשם מה יש צורך בחדר טכני ויש לבטלו. לא יסומנו בשטח המחסן חלונות ומערכות אוורור ושחרור עשן. תבוטל החצר האנגלית שמטרתה לאוורר חדרים אלו. יש לבטל את המעבר המקורה והמדרגות המחברים בין המחסן והחדר הטכני אל הדירות. הכניסה למחסן תתאפשר רק דרך החניה. לחילופין, ניתן להציע מחסנים בקומת מרתף מתחת לדירות הקיימות, שיהיו מחוברים לדירות במדרגות ישירות. קומת המחסנים לא תחרוג מקונטור המבנה הקיים. שטח מחסן לא יעלה על 20 מ"ר ליח"ד. תכנון המחסנים ומיקומם יתואם מול מחלקת התכנון.

יש לסמן קו בניין תת קרקעי שיכלול את הקומה התת קרקעית המוצעת.

לא תותר גמישות במיקום תוספת שטחי השירות בקומה התת קרקעית. יש לבטל סעיף 4.1.2 ב' סעיף קטן 6 בהוראות התכנית.

בתכנית המדידה מסומנים 5 עצים בתחום המגרש. 4 עצים מסומנים לשימור בתכנית. יש לקבל חו"ד אגף שפ"ע גננות לעניין העצים בתחום התכנית.

יש לקבוע את הצבת המתקנים הטכניים בחלל גג הרעפים בלבד ולא תותר התקנת מערכות על קירות המבנה או על גג הרעפים- נושא זה יקבע בסטיה נכרת.

יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר. יש לסמן להכשרה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות.

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.

לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי

העניין בשטח התכנית.

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

תקנון:

סעיף 1.4 – יש להוסיף לפי אלו סעיפים בחוק התכנון והבנייה התכנית בסמכות מקומית.

סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

סעיף 1.8 – יש להוסיף מספרי טלפון של כל בעלי העניין.

סעיף 3.2 – שטח התכנית במצב המוצע והמאושר אינו תואם.

סעיף 7.1 – יש להוסיף שלב ביצוע עבור הריסת/הכשרת עבירות בניה.

נספח בינוי:

יש להציג את הקירות בחתכים בצבעים סטנדרטיים (אפור, צהוב ואדום בלבד).

יש לציין ע"ג התכנית מילולית את מיקום הממ"דים הקיימים והמאושרים בהיתר המקורי.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 25.9.24, החלטת הוועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים.**

התכנית אושרה להפקדה מכוח סעיף 62א(א)(14) לחוק התכנון והבניה. מאחר ולא ניתן לקדם תכניות בסמכות הוועדה המקומית מכוח סעיף זה, יש לתקן את ההחלטה באופן שהתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית מכוח סעיף 62א(א)(13ב).

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

9. סעיף 1 בהחלטה מתאריך 25.9.24 מבטל – "על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים, שהם 450 מ"ר כוללים בתכנית זו. במסגרת התכנית מוצעים 600 מ"ר שטחי בניה כוללים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א)(14). בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62א(א)15 ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין- יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון העיר."

במקומו יבוא: על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים, שהם 450 מ"ר כוללים בתכנית זו. במסגרת התכנית מוצעים 600 מ"ר שטחי בניה כוללים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א)(13ב). בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62א(א)15 ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין- יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.

10. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 25.9.24 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות	3.12.24	

מספר סידורי: 34

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1298462
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עמותת קבוצת רעות
עורך התכנית:	בר יובל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	07/11/24
כתובת	אריה בן אליעזר 62, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28048	11	כן
עיקרי התכנית ומטרותיה		
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 5		

מטרת התוכנית: שינוי קווי בניין ביחס לתוכנית מס' 133629 לטובת תכנון חדר מדרגות נוסף בפינה נקודתית בקו אפס כלפי חזית מזרחית בהתאם לתקנות כיבוי אש. עיקרי הוראותיה: - שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. - שינוי בתכנית הבניין ללא תוספת שטחים בהתאם לתיקון קווי הבניין, סך היקף השטחים המוצע הינו: 1,918 מ"ר שטחים כוללים-ללא שינוי מהתבע החלה. - שינוי שטח זיקת הנאה עבור הולכי הרגל בקומת הקרקע בהתאם לשינוי בקווי הבניין. - קביעת תנאים לעת מתן היתר בניה. - קביעת שלביות ביצוע ומימוש התוכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מסחר מבנים ומוסדות ציבור	---	456.96	100	כ-416% בניה מרביים.
				עבור מבנים ומוסדות ציבור: 1,663 מ"ר עבור מסחר: 240 מ"ר

	סה"כ: 1,903 מ"ר				
		100	456.96		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
מבנה בן 2 קומות כאשר קומת הקרקע משמשת למסחר, בתוכה פועל בית כנסת שחציו בשטח חנות וחציו בשטח המקלט המשותף, כמו"כ בקומת הקרקע קיים מעבר להולכי רגל המוביל אל שצ"פ קיים, הקומה השנייה משמשת לפעילות המכינה הקדם צבאית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית מס' 133629 משנת 2014-ייעדה את החלקה למסחר ומבנים ומוסדות ציבור, קבעה תוספת קומות ושטחים לסה"כ היקף שטחים מירביים ל-1,918 מ"ר ב-6 קומות.					
היתרים: 2023/0110.00 הופק בשנת 2024- שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, שינויים ללא תוספת שטחים.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
נח. ע"פ תכנית מתאר ירושלים 2000 האזור הינו "אזור מגורים עירוני" ותכנית הבנייה היא עד 6 קומות, 240%. נט. תקן חנייה עירוני 5166ב': גבוה. אזור מוטה תח"צ					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם אזור פיתוח עירוני					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18					
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	לא	לא			
מבני ציבור	לא				
עתודות / אחר					
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק					
					התובע העירוני

לא התקבל	
לא התקבל	יחידת ממג באגף בתכנון
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
מכינה קדם צבאית- בית מתניה בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 28048/11 רישום פנקס בתיים משותפים. הערות הנכסים 1. האם התוכנית חוזרת לחלקה 10 בגוש 28048 אשר בבעלות העיריה? מופיע בסעיף 1.5.5. ככל ומדובר בטעות יש לתקן זאת בהוראות. 2. באם התכנית אכן אינה חוזרת לחלקה אשר בבעלות העיריה (גוש/ חלקה 28048/10), סוגיית זיקת המעבר תיבחן במישור התכנוני.	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	תברואה

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. אין מניעה תכנונית להציע קו בניין 0 בפינה נקודתית של חזית מזרחית וצפונית פנימית של המגרש עבור תכנון והקמת חדר מדרגות נוסף הנדרש בהתאם לתקנות הבטיחות של רשות הכבאות.

2. לא תותר פתיחת פתחים מכל סוג שהוא בחזית דרומית הגובלת בשטח למבני ציבור ומוצעת אליו בקו אפס, יש לעגן סעיף זה בתקנון התוכנית ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם.
3. יש להשלים חוו"ד המחלקות הבאות: מידע תיכנוני .
4. לבצע עריכה של התכנית במחלקה לבקרת תוכניות ממוחשבות.
5. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
6. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
7. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
לאה הלל			

מספר סידורי: 35

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1359090
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מזרחי אילן
עורך התכנית:	גורן דורית
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	13/11/2024
כתובת	, גבעת רם גבעת רם, האוניברסיטה העברית, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30540	15	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7 תשריט 6

שינוי קוו בניין למרכז ספורט "מרכז קוסל" בקמפוס האוניברסיטה העברית לצורך קירוי מרפסות קיימות ללא תוספת זכויות בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מבנים ומוסדות ציבור		17,796.8	100	2,189.67	12.3% בניה מרבי
סה"כ					
תיאור המצב הקיים					
קיים מבנה בן 3 קומות .					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכניות החלות על שטח המגרש הינן:					
תכנית מס' 160671 משנת 2015 קבעה ייעוד של מבנים ומוסדות ציבור					
תכנית מס' 86975 משנת 2013 קבעה ייעוד של מבנים ומוסדות ציבור. קבעה קו בניין לתוספת בינוי					
תכנית מס' 4622 משנת 2002					
תכנית מס' 4622 ב' משנת 2006					
תכנית מס' 4622 ג' משנת 2006					
היתרים:					
2010/0643.00 הופק היתר בניה בשנת 2011 לשינויים בבינוי קיים					
2010/0643.02 הופק היתר בניה בשנת 2015 לתוספת קומה והרחבות בינוי					

03.0643/2010 הופק היתר בניה בשנת 2020 לתכנית שינויים			
עבירות בניה:			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
לא רלוונטי			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ס. ייעוד לפי תכנית המתאר- בניינים ומוסדות ציבור סא. התייחסות לתבנית הבנייה- אזור לא למגורים, לפי תכנית מפורטת סב. תכנית שכונתית - אין סג. תקן חנייה עירוני- לא מוגדר תקן חניה ב 5166ב			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור לפיתוח עירוני, ואזור מטרופוליני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור עבור : אגף תכנון עיר מאת : האגף למבני ציבור הנדון : חוות דעת לתב"ע 1359090 שינוי קווי בניין במרכז "קוסל" באוניברסיטה העברית 1. מיקום : מרכז "קוסל" באוניברסיטה העברית, קמפוס גבעת רם. גוש/חלקה : 30540/15 2. שטח התכנית : 17,796 דונם.	

3. בעלי עניין : מגיש התכנית – אילן מזרחי – האוניברסיטה העברית. עורך התכנית – דורית גורן – אדריכלית דורית גורן. 4. מצב סטטוטורי : בתכנית חלות ההוראות של תכניות מס' 101-0086975 - הרחבת מרכז הספורט "מרכז קוסל", ו- 101-0160671 – תוספת בניין למרכז ספורט "מרכז קוסל". 5. מצב מוצע : שינוי קווי בניין למרכז ספורט "מרכז קוסל" ללא תוספת זכויות בנייה, האוניברסיטה העברית, בקמפוס גבעת רם, ירושלים. 6. שטחי בינוי : מבנים ומוסדות ציבור – 2,015.11 מ"ר עיקרי + 466.22 מ"ר שירות. 7. הערות המחלקה : אין התנגדות לתכנית, יוזמה מבורכת וקיים צורך בהגדלת חדר הכושר.	
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1359090 – האוניברסיטה העברית, גבעת רם כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי קווי בניין למרכז ספורט הידוע כ"מרכז קוסל" בקמפוס האוניברסיטה העברית. התכנית חלה על חלק מחלקה 15 בגוש 30540, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול תצ"ר : - בחלקה 15 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 923/2007 הרשומה מתאריך 13.05.2010. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
	תוספת שטחים למרכז קוסל	השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
העדר תכנית אב לאוניברסיטה וריבוי תכניות נקודתיות הנסמכות על השטחים המאושרים יוצר עומס על מערכות התכנון וחוסר ראייה כוללת על כל הקמפוס.		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, ממליצים על הפקדת התוכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית אינה מציעה תוספת של זכויות בנייה ולכן לאור ריבוי התכניות שחלות על המגרש, יש להוציא את השטחים המוצגים בטבלה 5 ולציין שהשטחים הינם עפ"י תכנית מאושרת. ככול ויסתבר כי קיים מחסור בשטחי בנייה ניתן יהיה לאשרם לפי סעיף 62א(א)18 בחוק התכנון והבניה, הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.
1. יש לסמן בתשריט מוצע, קו בניין אחד בהתאם למצב המאושר פלוס תוספת הבינוי המוצעת בקומה ב.
2. יש לבטל את קו הבניין החדש המוצע בצמידות לבניין הבריכה מצפון מאחר ולא מוצע כל בינוי בנספח הבינוי במיקום הזה ועל כן לא מובן הסימון.
3. עפ"י ה GIS ניכר כי מדובר על בינוי בקומת הקרקע שכבר בנוי. יש לסמן את ההרחבה המוצעת כבינוי להכשרה ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
4. תנאי להיתר בניה יהיה תאום מול אדריכל העיר לעניין עיצוב החזיתות.
5. יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. לאישור מח' מידע תכנוני.
6. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
7. התכנית תערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
8. 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.
9. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק הת"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

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

מספר סידורי: 36

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1293620
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	סמחוב חיים
עורך התכנית:	זוסמן אבשלום
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	01/10/2024
כתובת	הרב פניזל 5-7-9-11, נווה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30647	7	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 7

תוספת קומה שלישית מעל הבניין ותוספת קומה מתחת לבניין להרחבות דיור ותוספת 6 יח"ד חדשות, ברח' פניזל, 5-7-9-11, נווה יעקב, ירושלים.

- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - א. תוספת קומה אחת מעל הבניין הקיים וקומה אחת מתחת לבניין הקיים לשם הרחבות דיור ותוספת 6 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.
 - ב. תוספת בניה במפלסים $+0.00$, $+3.00$ לשם הרחבת יח"ד הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 2. הגדלת מספר קומות לארבע קומות. 3 קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
 3. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל – 4,566 מ"ר כוללים. מתוכם: 4,254 מ"ר שטחים עיקריים (3,124 מ"ר מעל הכניסה ו – 1,130 מ"ר מתחת לכניסה), 312 מ"ר שטחי שירות (276 מעל הכניסה, 36 מ"ר מתחת לכניסה). בנוסף, 384 מ"ר שטח למרפסות.
 4. הגדלת מספר יחידות דיור מ-16 ל-22 יחידות דיור.
 5. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 7. קביעת הוראות בגין הריסה.
 8. קביעת הוראות לכריתה של עצים.
 9. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	22	3,382	100	4,530	133.94% שטחים מרביים
סה"כ	22	3,382	100	4,530	133.94% שטחים מרביים
תיאור המצב הקיים					
4 בנייני מגורים בני 2-3 קומות, יושבים על רחוב פניזל.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 6845 – משנת 2004, יעוד הקרקע במגרש 7 אזור מגורים 5 מיוחד. הגדירה תוספת בנייה בקומות א' וב' ותוספת קומה בבניינים 511א' (בצד הדרומי של המגרש) ו-511ד' (בצד הצפוני של המגרש הנדון) לשם הרחבות יחידות דיור קיימות. 511א' – הרחבות דיור אינן מוצעות בחלק הבניין שבתחום התכנית המוגשת כעת. סה"כ שטחי בניה מאושרים 247.72 מ"ר, 4 יח"ד בשלוש קומות. 511ד' – הרחבות דיור בחזית מזרחית של הבניין. סה"כ שטחי בניה מאושרים 451.24 מ"ר. 4 יח"ד בשתי קומות. תכנית 1978א – משנת 1977, מגרש 29. יעוד הקרקע אזור מגורים 5 מיוחד. מספר בית 0511. בניין אחד במגרש. שטח בנייה למגורים 3,066.84 מ"ר, 36 יח"ד. שטח לחניה פרטית עבור בניין 0511, 0509. 36 מקומות חניה לבניין 0511, 42 מקומות חניה לבניין 0509 (מצפון מזרח לתחום התכנית המוצעת). התכנית המוצעת על חלק משטח מגרש 29 – שני הבניינים האמצעיים, כולל חלק משטח החניה הפרטית. תכנית 1978 – משנת 1975, מגרש 29 (מספר בית 0511) אזור מגורים 5 מיוחד. תרש"ץ 5/22/02 – משנת 1985, אזור מגורים – 2 קומות ומגרש חניה פרטית מס' XXXIV לבניין 511. תכנית 802165 – נגנזה בשנת 2021. סיבת הגניזה אי מילוי תנאים להפקדה. תוספת קומה שלישית והרחבת יח"ד בבניין הדרומי ביותר עבור 9 יח"ד.					
היתרים: לא אותר היתר בניה מקורי.					
2004/0475.01 – הופק היתר 2006. הרב פניזל 511. בנית תוספת עבור יח"ד אחת ומעליה מרפסת גג.. שטח הבניה המבוקש 20.83 מ"ר שטחים עיקריים. 2004/0475.02 – הופק היתר 2007. הרב פניזל 511. תוספת מרפסת זיזית במפלס +2.98. 2004/0475.04 – הופק היתר 2023. הרב פניזל 5. תוספת בניה לדירה 7 הכוללת ממ"ד. סה"כ 131.47 מ"ר שטחים עיקריים, 13.49 מ"ר שטחי שירות. 2016/0472.00 – הופק היתר בניה 2018. הרב פניזל 5. הרחבת דיור ותוספת ממ"ד. סה"כ 120.15 מ"ר שטחים עיקריים, 13.57 מ"ר שטחי שירות. 2015/0895.00 – משנת 2018. הרב פניזל 7. תוספת בניה על הגג, חדרים מחוזקים, מרפסות זיז. תוספות לדירות 3,4.. שטח הבניה המבוקש 104.9 מ"ר שטחים כוללים, מתוכם 80.57 מ"ר עיקרי ו-24.33 מ"ר שרות. 2015/0958.02 – הופק היתר בניה 2022. הרב פניזל 7. תוספת בניה ותוספת קומה ומרפסת זיז להרחבת דירה 18. סה"כ שטחי בניה עיקריים 133.24 מ"ר.					

עבירות בניה: 2017/3287.00 – נפתח תיק לשימוש חורג. 2019/6187.00 – הופקה טיוטת כתב אישום/אי ציות עבור עבירת בניה. 2019/8311.00 – הופקה טיוטת כתב אישום/אי ציות עבור עבירת בניה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
סד. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים סה. התייחסות לתכנית הבנייה: עד 6 קומות סו. תקן חנייה עירוני: בינוני			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הנדון: חו"ד תכנית מס' 1293620 – רח' פינזל 1-9-7-5, נווה יעקב כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות דיור ותוספת יח"ד ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 1978א לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלק מחלקה 7 בגוש 30647, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה בבית משותף. 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:	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

	איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול ותצ"ר: - בחלקה 7 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 533/1985 הרשומה מתאריך 09.11.1987. - בחלקה 45 הגובלת דרום מערבית לחלקה 7 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1093/2012 הרשומה מתאריך 28.01.2013. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה בתצ"רים הנ"ל. 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.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	10/10/2024 אל: עדן אחרר – מחלקת תכנון העיר מאת: מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1293620 – נווה יעקב מונה תדפיס: הוראות 8 מתאריך 30/9/2024, תשריט 7 מתאריך 30/9/2024 1. מיקום: רחוב פניזל 5-7-9-11, שכונת נווה יעקב

גוש: 30647, חלק חלקה: 7 שטח התכנית: 3.380 דונם 2. מצב סטטוטורי: תב"ע 1978 ותב"ע 6845 (למבנים הצפוני והדרומי). - מצב מאושר: לפי תכנית 1978 ייעוד הקרקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד, 2 קומות. לפי תכנית 6845 הרחבת יח"ד קיימות בבניין הצפוני והדרומי. סה"כ יח"ד 16 ושטח בנייה מאושר 1,574 מ"ר. - מצב קיים: בשטח קיימים 4 בנייני מגורים בני 2 קומות הכוללים 16 יח"ד. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע מ-"אזור מגורים 5 מיוחד" ל"מגורים ג". היא מציעה הרחבת דיור ותוספת יח"ד, תוספת קומה אחת מעל כניסה קובעת ותוספת קומה אחת מתחת לכניסה קובעת, סה"כ 3 קומות מעל וקומה אחת מתחת. בניינים אלו יכללו סה"כ 22 יח"ד שזה תוספת של 6 יח"ד למצב המאושר. סך שטח הבנייה המרבי 4,566 מ"ר, סך השטח העיקרי למגורים הוא 4,254 מ"ר. תוספת השטחים המרביים היא 2,992 מ"ר מעבר למאושר. - תוספת של 6 יח"ד - סה"כ 22 יח"ד - תוספת של 2,992 מ"ר שטחים מרביים למגורים מעבר למצב המאושר - קביעת מספר הקומות המרבי ל-3 קומות מעל הכניסה הקובעת 4. הערכת התכנית: שכונת נווה יעקב מונה כ-26,000 תושבים והאוכלוסייה מתאפיינת בשיעור גבוה של צעירים וכן באחוז גבוה של תושבים ממעמד סוציו-כלכלי נמוך. התוצאה הינה חוסר הלימה בין צרכי האוכלוסייה לבין מערך שטחי הציבור. המערכת הציבורית מתקשה כיום לתת מענה מספק של שירותי ציבור, הן בגלל מאפייני האוכלוסייה שמהם נגזר שיעור גבוה של צרכי ציבור, והן לאור העובדה כי שטחי הציבור הקיימים מוגבלים ומנוצלים בצורה לא מיטבית. 5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: - לאור נתוני התכנית, מיקום התכנית, ותוספת יח"ד המוצעת, להערכתנו ביקוש צרכי הציבור הנגזר מהפרויקט יוכל לקבל מענה בהיצע צרכי הציבור הקיים והמתוכנן. - נציין כי ייתכן וחווות 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. בכבוד רב, עופר אהרון מנהל המחלקה למדיניות התכנון העתקים: מר אמי ארבל, ממונה על תכנון העיר וסגן מנהל האגף לתכנון העיר גב' יעל בדיחי, ראש צוות אזורי, מחלקת תכנון העיר	

לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הרחבות דיור ותוספת יח"ד	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	ל"ר
השפעות חברתיות:	הסדרה של עבירות בניה	
תשתיות ותחבורה:		לא מוצע פתרון חניה עבור יח"ד חדשות
סביבה ונוף:	ל"ר	ל"ר
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית המוצעת מבקשת להוסיף 6 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. ש להציע פתרון חנייה מלא בתחום המגרש בתיאום עם אגף תושייה. במידה ואין פתרון חניה, יש לבטל את כל יח"ד החדשות המוצעות.
2. מוצעת תוספת בניה בצד המערבי של הבניינים, אשר מצמצמת את המרווח בינם לבין שורת הבניינים ממערב. לא תותר הרחבה של הבניה מעבר לקו הבניין הקיים בכל מבנה לכוון מערב. קווי הבניין יסומנו עפ"י קונטור המבנה ותוספת הבניה המוצעת בתשריט ובנספח הבינוי. יש לסמן מידות לקווי הבניין המוצעים.
3. התכנית מציעה הרחבות והשלמה של המרווחים בין 4 בניינים קיימים באופן שמייצר בניין רכבת ארוך. חפירת הקומה מייצרת יח"ד והרחבות שקבורות בחזית האחורית. יש לבחון הרחבות מסודרות שישאירו מרווחים בין הבניינים, והנמכת מפלס הקרקע בין הבניינים, ובאופן שיאפשר אור ואוויר גם מכוון צפון ודרום ולא ייווצר מראה של מבנה רכבת לחזית הרחוב.
4. בהמשך לנ"ל, ליח"ד הקיימות אין מחסנים ובתחום המגרש נבנו מחסנים ללא היתר. יש לבחון לצמצם את ההרחבות ויח"ד בקומה 3.00-, ובחזית האחורית הקבורה, להוסיף שורת מחסנים

עבור יח"ד בכל בניין.

5. יש להשמיט סימון קו בניין עבור מחסן. יש לסמן מחסן קיים בקו אפס לגבול המגרש הדרומי להריסה. לא תותר בניה בקו בניין אפס.
6. בהמשך לנ"ל, יש לסמן את כל הבניה שאינה מוסדרת בתחום התכנית להריסה בתשריט ובנספח הבינוי ולהוסיף הוראות בתקנון.
7. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה או הכשרת עבירות בניה הקיימות ביח"ד המבקשת הרחבה.
8. יש להבהיר בתכנית בנספח הבינוי את הכניסות לבניינים וליח"ד, פירוט השימושים בדירות, מיקום הממ"דים לכל דירה.
9. יש לבהיר בנספח הבינוי את אופן הגישה לגג לכל הדיירים. תישמר גישה חופשית אל הגג לכל הדיירים. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית.
10. יש לתקן את שלבי הביצוע בתכנית באופן שתוספת בעמודות תהיה בהינף אחד.
11. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה ואגף שפ"ע – מח' גננות, עצים ותכנון.
12. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
13. 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

תקנון

14. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. נספח בינוי מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים.
15. סעיף 4.1.2א(3) קווי בניין – יש להשמיט קו בניין למחסן.

תשריט

16. יש לסמן עבירות בנייה להריסה.
17. יש לציין מידות לקווי בניין.

נספח בינוי

18. יש לציין באופן ברור מיקום הממ"דים בכל דירה.

19. יש לסמן באופן ברור כניסה לכל דירה.

20. יש לציין במלל על גבי התכניות פירוט השימושים בתכניות הדירות.

21. יש להציג ברקע תכנית הפיתוח בתכנית המדידה את המלל באופן ברור.

22. יש לסמן קק"ט בחתכים וחזיתות.

עורך חוות הדעת

שם

תפקיד

תאריך

חתימה

נחמיאס אביגאל

מספר סידורי: 37

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1337161
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ישר שמשון דרויש
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	14/11/2024
כתובת	, גבעת המטוס

גוש	חלקה	בשלמות
30287	48	לא
30287	49	לא
30287	117	לא
30287	118	לא
30287	76	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7 תשריט 2

מטרת התכנית:
תוספת שטח ויחידות דיור לשם הקמת מבנה מגורים בן 7 קומות הכולל 13 יח"ד וחנייה בתת"ק.
עיקרי והוראות התכנית:
1. תוספת שטחים וקביעת שטחי בניה מרביים בסך של 2,905 מ"ר, מתוכם 1,198 מ"ר עיקרי ו-307 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו-1,400 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
2. קביעת 13 יח"ד סה"כ, וקביעת מספר יח"ד מירבי, (תוספת של 5 יח"ד ביחס למאושר).
3. קביעת מספר קומות מירבי בסך של 7 קומות מעל הכניסה הקובעת, ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
4. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית
5. קביעת קווי בניין מרביים
6. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים בהליך הרישוי
צפיפות הבינוי המתקבלת היא 18 יח"ד לדונם, ושטח ממוצע של 92 מ"ר ליח"ד.

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'		13	708	100	1,505 מ"ר	כ-213% בנייה מרביים.								
תיאור המצב הקיים														
השטח ריק מבינוי.														
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית														
תכנית 979336 משנת 2022 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים ב'. הגדלת שטחי הבנייה המירביים עבור שטחי שירות עיליים/מעל מפלס הכניסה הקובעת, במגרשי המגורים שבתכנית, עפ"י הוראות סעיף 62א(א)(16) לחוק התכנון והבניה. הגדלת שטחי הבנייה המירביים עבור שטחי שירות תת-קרקעיים במגרשי המגורים שבתכנית, כמותר עפ"י הוראות סעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה. התרת תוספת של קומה אחת לכל מגרשי המגורים שבהם אושרו 4 קומות מעל הכניסה הקובעת בתכנית מס' מק/14295, והתרת תוספת של שתי קומות לכל מגרשי המגורים שבהם אושרו 5 קומות ומעלה בתכנית מס' מק/14295, הכל כמותר בהוראות סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה. שינוי הוראות איחוד וחלוקה שנקבעו בתכנית מס' מק/14295, תוך קביעת הוראות לאיחוד מספר מגרשים, בהסכמה.														
תכנית מק/ 14295 משנת 2014 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים ב'. התכנית קבעה הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים וקביעת הוראות בינוי ופיתוח בשכונת גבעת המטוס.														
להלן טבלת זכויות מתכנית 979336 :														
יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כולליים (%)	תכנית (%) שטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מירבי	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי								
מגורים ב'	מגורים	38	708	716	261.6	200	1177.6	166	45	8	11.3	24.5	7	1
היתרים:														
לא נמצאו נתונים המערכת העירונית.														
עבירות בניה:														
לא נמצאו נתונים במערכת העירונית.														
התייחסות למבנים ואתרים לשימור														
ל"ר.														
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות														
סז. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני מוצע.														
סח. תכנית שכונתית – מדיניות גבעת המטוס דרום.														
בתכנית שתוגש במתחם ריק מבינוי, ששטחו עד דונם, ניתן יהיה להציע הקמת מבנים בגובה של עד 6														

קומות ובהיקף בינוי של עד 200% בנייה מרביים. סט. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1 / 30			
אזור מגורים עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	מענה פרוגרמטי לצרכי ציבור יינתן ברמת השכונה
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תושביה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	

התאמה לחזון העיר	התכנית מאפשרת ייעול לשימוש בקרקע	חריגה בקווי הבניין ובאחוזי בנייה ביחס למדיניות
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת יח"ד	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	חניון בתת"ק	
סביבה ונוף:		אין התייחסות לשתילת עצים
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית, ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. ע"פ מסמך המדיניות של גבעת המטוס ניתן להציע גובה בינוי של עד 6 קומות. במסגרת התכנית מוצע גובה בינוי של 7 קומות, ניתן לאפשר זאת מאחר והדבר נקבע במסגרת התכנית המאושרת.
2. התכנית מציעה כ-213 אחוזי בנייה מרביים, חריגה של 13% מהמדיניות, יש לצמצם את היקף אחוזי הבנייה לעד 200% בנייה מרביים.
3. קו הבניין המסומן בתשריט מצב מוצע של מטר אחד בלבד אינו מקובל, יש לתקן את קווי הבניין לפי המדיניות של 3 מ' קדמי וצידיים, ו-4 מ' אחורי. ולהסיט את הבניין לצד דרום בהתאם לקווי הבניין, כמ"כ, הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות שטחי המרפסות.
4. התכנית מציעה את מיקום האשפה ומערכות בדופן הצפונית של התכנית, יש לתכנן את המערכות בתוך מסת הבניין, ולתאם בשלב קבלת ההיתר את מיקום האשפה וגודל החדר מול אגף תברואה.
5. רמפת הכניסה לחניון אינה מקורה ברובה, וכן ממוקמת בחלק הגבוה של המגרש ביחס לקק"ט, בנוסף מאחר והבניין יוסט לכיוון דרום של המגרש עקב השינוי בקו בניין כאמור לעיל, יש למקם את הכניסה לחניון בצד הצפוני של המגרש ובכך להיות בנקודה הנמוכה של המגרש ביחס לקק"ט, וכן להציע קירוי לחניון. כמ"כ, יש לקרות ככל הניתן את רמפת החנייה ולהימנע במופע גלוי. יש להציע גינון מעל קירוי הרמפה. בכפוף לאישור אגף תוש"ה.
6. 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.
7. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
8. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות, מלבד ההוראות בנושא האיחוד וחלוקה שנקבעו בתכנית 14295, וכן לקבוע יחס של כפיפות לתכנית 5166.
9. תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות: אגף תוש"ה אגף שפ"ע- המח'

- לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף תברואה, הרשות הארצית לכבאות והצלה, צוות בקרת תכנון פיזי.
10. 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.
11. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
13. 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

14. בסעיף 1.2 יש לתקן את שטח התכנית ל-708 מ"ר
15. יש לציין בטבלה 5 את מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת.
16. בנספח הבינוי יש לתקן ולציין את קומת המרתף 2-.
17. בהוראות התכנית בסעיף סטייה ניכרת יש להסיר את סעיף ג', ולהוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום			

מספר סידורי: 38

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1261478
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פאי סיאם בע"מ
עורך התכנית:	פייגין יואל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	28/07/2024
כתובת	הנביאים , שכונת החבשים מתחם אורט, על רח הנביאים בשכונת החבשים

גוש	חלקה	בשלמות
30061	93	כן
30061	91	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 18 תשריט 8

הקמת מתחם למוסד תוך הריסת מבנים קיימים במגרש הכולל מונומנט כדלקמן:

1. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 90,000 מ"ר (חלקם בתת הקרקע) מתוכם 80,000 מ"ר שטח עיקרי ו- 10,000 מ"ר שטחי שירות מעל לקרקע המהווים 926% בניה
2. הגדלת מס' קומות מ- 4 לעד - 13
3. קביעת קווי בניין מרביים חדשים
4. קביעת הוראות להריסת מבנים
5. קביעת הוראות שימור למבנים קיימים
6. קביעת עצים לעקירה
7. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

יש לציין כי התכנית שעמדה בתנאי סף כללה שימושים מעורבים רבים הכוללים מוסדות להשכלה גבוהה, בתי ספר פרטים, מעונות סטודנטים, ישיבות לרבות פנימיות, כמו כן כל השימושים המותרים לפי תכנית מתאר 62: מוסדות בריאות, בתי חולים, דיור מוגן, בתי אבות מרכזים רפואיים ועוד..

לאחר הגשת התכנית ובתיאום עם רשות מקרקעי ישראל ולבקשת היזמים התכנית שונתה וכוללת בקשה למכללות בלבד והתקבלה החלטה משותפת עם היזמים להפחית זכויות בניה מעל לקרקע ל 60000 מ"ר אך לא הוצגה תכנית שמקובלת על מחלקת התכנון.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבית מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (שטח למוסד)		9,714.85	100	80,000 (מתוכם 10,000 עיקרי בתת הקרקע)	926% בניה (823 אחוז מעל לקרקע)
סה"כ		9,714.85	100		
תיאור המצב הקיים					
קיים במגרש מבנה מונומנט בית ספר אורט, מבנה ייחודי בן 3 קומות וקומה רביעית בנסיגה מובלעת בגג רעפים מוגבה. בדופן הצפונית והמזרחית של המגרש קיימים 4 מבנים בני 2-4 קומות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 2097 תכנית המונומנטים משנת 1989 קבעה את המבנה ההיסטורי במגרש למונומנט.					
תכנית מס' 0999 משנת 1962 קבעה ייעוד של מוסד ודרך חדשה/הרחבת דרך, מבנים להריסה ומבנים חדשים להקמה.					
תכנית מס' 0999א משנת 1981 תכנית תקנונית לאיחוד וחלוקה מחדש לחלקות 91 ו- 93.					
תכנית מס' 0999ב משנת 1984 איחוד חלקות 91 ו- 93 וחלוקתן מחדש, וביטול בינוי מאושר וקביעת בינוי חדש ופיתוח בהתאם לנספח הבינוי. ייעוד של שטח למוסד.					
תכנית מס' 4836 משנת 1999 ייעדה חלק מהמגרש בצד המערבי להרחבת דרך					
היתרים: לא הופק עפ"י המערכת העירונית.					
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
מונומנט לשימור מלא ללא תוספות.					
בית הכומר הוא מבנה מרשים ומפואר בן 2 קומות, קומת מרתף ועליית גג, שנבנה בסגנון גרמני אופייני לתקופה (סגנון וילהלמיני אימפריאלי). הוא מבנה סימטרי וייצוגי בעל גג רעפים וגמלוני אבן מסוגננים (הגמלוני פרט לצפוני הוסרו עם השנים) המדגישים את הכניסות לבניין. הכניסות בחזית דרומית ומזרחית מוגבהות באמצעות גרמי מדרגות מפוארים העולים למרפסת מרכזית. המרפסות בחזית דרומית מקורות ותחומות בעמודים מפוארים ובקשתות.					
בדרום החלקה, בסמוך לגדר הקדמית הפונה לרחוב הנביאים קיים בור מים מוארך ומוגבה. הוא מופיע במפות					

מסוף המאה ה-19 ונראה היטב בתצלומי אוויר מ-1918. בשנות ה-50 נוספו 2 מבנים בחלקה לשימוש בית הספר. בחלק הדרום-מזרחי מאחורי הקונסוליה החבשית - בניין C – מבנה מחופה בטיח בסגנון מודרניסטי בינלאומי. וחלק מבניין A. בשנות ה-60 נבנו אגף נוסף למבנה A ו-C ומבנה D. מבנה E נבנה בשנות ה-80 במיקום מגרש טניס היסטורי.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדינית

ע. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני עא. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור מגורים לשימור עפ"י תכנית מפורטת עב. תכנית שכונתית - עיר היסטורית -ציר ראשי של הנביאים -תכנון נקודתי ייבחר בהתאמה לתוכניות בסביבה בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר. עג. תקן חנייה עירוני - מע"ר על פי 5166 ב

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

אזור מוטת תחבורה ציבורית, אזור פתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1

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	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתכנון בר קיימא לתכנית 1261478 – הקמת מוסד במתחם אורט, רח' הנביאים 1. כללי 2. התכנית מציעה הקמת מוסד בשטח בית הספר "אורט" ברחוב הנביאים, תוך שימור מבנה קיים ובור מים במתחם. המבנים המבוקשים הם עד 12 קומות מעל 6 קומות מרתפים, מתוכן שתי קומות מרתף אשר פונות לפטיו פנימי ומשמשות לשימושים ציבוריים שונים. 3. הערות המחלקה מתייחסות לתשריט התכנית במונה תדפיס 8, הוראות התכנית במונה תדפיס 18, נספח בינוי ונספח תנועה וחניה מיולי 2024.

4. הערות לתכנון 5. התכנית מייעדת חפירת חניון מתחת למבנה לשימור ויש לקבל חו"ד של מחלקת שימור להיתכנות הדבר. 6. התכנית מבקשת עקירה של עצים רבים שנמצאו כבעלי ערכיות גבוהה עד גבוהה ביותר. לאור מדיניות העיריה להיערכות למשבר האקלים, נבקש לבחון חלופות אשר משמרות חלק נכבד יותר מהעצים הבוגרים הערכיים במתחם. 7. התכנית כוללת חניון 750 כ"ר, והוראות התכנית מאפשרות הוספת 300 מקומות חניה ציבוריים מעבר לכך. נבקש כתנאי להפקדה להגיש לאישור הרשות לאיכה"ס חו"ד סביבתית, אשר תבחן את היקף תוספת התנועה ברחוב ואת ההשפעות הסביבתיות של תוספת זו. 8. הוראות התכנית בטבלה 5 מבקשות 12 קומות לא כולל קומת כניסה וקומה טכנית. באם הנחיה זו תישאר על כנה, ולמעשה יותרו עד 14 קומות במתחם, נבקש הכנת דוח מיקרו אקלים כתנאי להפקדת התכנית. 9. הערות למסמך ניהול נגר 10. לתכנית, ששטחה מעל 9 דונם, הוגש מסמך ניהול נגר על פי הוראות תמ"א 1 שינוי 8. המסמך נכתב על ידי חברת יוזמות, מהדורה 1 מיוני 2024. 11. המסמך ערוך על פי הנחיות התמ"א וכולל חישוב מעטפת הנפחים לניהול נגר ותוך התייחסות לספיקה היוצאת המווסתת מהמתחם. 12. תיקונים מבוקשים בחישובים המוצגים: נבקש להפנות את תשומת לב עורכי המסמך כי על פי תכנית הבינוי ישנו בינוי תת קרקעי בכמעט 100% משטח המתחם, דבר המשפיע על מקדם הנגר ועל היתכנות לחלחול טבעי במתחם. לאור זאת, נבקש לתקן את החישובים בסעיף 3.3 בטבלה 3 של מקדם הנגר המשוקלל, וכן את הכתוב בסעיף 5א' ובטבלאות 6 ו-7, אשר מתבססים על חלחול בקרקע הטבעית במקום. 13. נבקש להוסיף להוראות התכנית את ההנחיות המוצעות בסעיף 6 בהסתייגויות הבאות: 14. סעיף א' מחויב מתוקף חוק ולכן אין חובה לכלול אותו. 15. עיריית ירושלים מקדמת תכנית אב עירונית לניהול נגר, וייתכן כי עד למימוש התכנית ייקבעו בתחום העיר נפחים לניהול נגר אשר שונים מהמפורט בתמ"א 1 שינוי 8. לכן נבקש שלא לקבוע את סעיף ב' ותחת זאת להוסיף לסעיף ג' את ההסתייגות "בקשה להיתר תכלול חוות דעת הידרולוגית פרטנית עבור המגרש המבוקש, תיאור טכני של אמצעי ההשחיה ופירוט של פיתוח המגרש אשר יבטיח עמידה בנפחי הנגר הנדרשים על פי תיקון 8 לתמ"א 1 או על פי תכנית מתאר עירונית לניהול נגר". 16. נבקש לתקן בסעיף ד' – "תנאי להיתר בניה יהיו הגשת תכנית בינוי ופיתוח ובו יפורטו האמצעים לניהול הנגר לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו" 17. נבקש להוסיף הנחיה כי יש לבחון היתכנות לביצוע קידוח החדרה בתחום התכנית לעת מתן ההיתר. 18. הערות להוראות התכנית 19. הוראות התכנית אינן מפרטות מהו סוג המוסד שניתן יהיה להקים במתחם ומאפשרות מגוון רחב של שימושים לרבות מרפאות ובתי חולים. לכן, נבקש להוסיף הנחיה בהוראות התכנית כי הקמת מעבדות ומרפאות בתחום התכנית תחוייב בהגשת מסמך פרשה טכנית, ע"פ דרישות הרשות לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. 20. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 21. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. 22. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה. 23. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר משטחי ההסעדה לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי ההסעדה. 24. 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. 25. 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'.	

26. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי ספיקת האוויר הצח לחללים המאוישים בקומות המרתף תעשה בהתאם לתקן ישראלי 6210 - אוורור ואיכות אוויר נאותה בתוך בניינים שאינם למגורים. פתח כניסת האוויר הצח יהיה בגובה מינימלי של 4 מ' מעל מפלס הרחוב ויהיה מרוחק ממקורות זיהום ופתחי פליטה. מיקום הפתח יתואם ויאושר מול הרשות לאיכות הסביבה בשלב היתר הבניה. 27. ניהול נגר : ראו פירוט בסעיף 3.4 לעיל. בברכה, טלי עולמי בודקת תכניות בניין עיר	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
תאריך 22/8/2024 בודק – עמרי אדר חו"ד תוכנית מס' – 1261478 שטח למוסד-מתחם אורט, רח' הנביאים, ירושלים מונה תדפיס הוראות 18 מונה תדפיס תשריט 8 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30061 חלקה 91 – העתק פנקס השטרות בבעלות רשות הפיתוח בשלמות מיום 28/3/1954, העיריה פרסמה הפקעה לפי סעיף 19 על מגרשי הדרכים בחלקה מכוח תוכנית 4836 ילקוט פרסומים מס' 2953 מיום 18/8/1983, לא בוצע תצ"ר ליחוד החלקות החדשות. שטח החלקה 1629 מ"ר, שטח ההפקעה כ-90.3 מ"ר. גוש 30061 חלקה 93 – העתק פנקס השטרות בבעלות רשות הפיתוח בשלמות מיום 28/3/1954, העיריה פרסמה הפקעה לפי סעיף 19 על מגרשי הדרכים בחלקה מכוח תוכנית 4836 ילקוט פרסומים מס' 2953 מיום 18/8/1983, לא בוצע תצ"ר ליחוד החלקות החדשות. שטח החלקה 8102 מ"ר, שטח ההפקעה כ-200.29 מ"ר. גוש 30061 הינו גוש שומא, חלק מחלקה 93 מהווה חלקה ארעיות בגוש 31983 אשר מצוי בהליך הסדר קרקעות בימים אלו. נכסים קיים נכס 859 - רחוב שאול אדלר. שטחים סה"כ שטחים בבעלות עיריית ירושלים כ- 290.59 מ"ר, בייעוד דרך קיימת/ הרחבת דרך או דרך חדשה הופקעו (סעיף 19) אך לא בוצעה פרצלציה. הערות הנכסים 1. מסמכי התוכנית לא מתייחסים לזכויות העיריה בקרקע, יש לקבוע את ייעודי הקרקע הציבוריים אשר מאושרים מתכניות קודמות כתאי שטח נפרדים וכן לקבוע לגביהם	אגף נכסי עיריה

הוראות רישום ע"ש העירייה. השטחים הציבורים ייוחדו וירשמו על שם עיריית ירושלים במסגרת האיחוד והחלוקה. יש להציג את זכויות אלו בטבלת איזון ולהוסיף את סעיפי הרישום וההפקעה הנדרשים.

2. בהתאם לסעיף 6.1.1. ב יש לקבוע בבעיף 6.2.1 בתנאים להוצאת היתר סעיף הקובע כי החניון הציבורי יירשם לבעלות העירייה כמכר ללא תמורה כמפורט בסעיף 5 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.

3. בהתאם לתוספת הזכויות יש להפריש 5% מתוספת השטחים לטובת שימוש ציבורי. שימושם יקבע בחו"ד מחלקה למדיניות תכנון. יש להוסיף להוראות התוכנית את סעיפי הרישום הנדרשים:

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, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

	תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 3. יש לציין בתנאים למתן היתר 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. 4. קו כחול בחלקה המזרחי של התוכנית נכנס לתוך חלקה 3 בגוש שהוא בבעלות פרטית וביעוד מגורים.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1261478 – מתחם אורט, על רח' הנביאים כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת שטח למוסד. התכנית חלה על חלקות 91 ו-93 בגוש 30061, מדובר בגוש שומה. בדיקה מול תכניות מאושרות: בחלקם המערבי של חלקות 91 ו-93 נקבע יעוד דרך ע"פ תכנית 4836. לכן, יש לערוך את התשריט המוצע עם שני תאי שטח האחד ביעוד שטח למוסד כפי שנקבע בתכנית 999 ותא השטח השני יהיה ביעוד דרך מאושרת בהתאם לתכנית 4863 (ניתן להשאיר את הסימון 'יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת' אך התשריט המוצע חייב לכלול שני תאי שטח). - אופציה הראשונה היא לערוך את התכנית כתכנית איחוד ו/או חלוקה רק על חלק מתחום התכנית. דהיינו רק על תא שטח 1 שיהיה ביעוד שטח למוסד ולקבוע הוראות הפקעה לתא שטח מס' 2 אשר יהיה ביעוד דרך מאושרת. - האופציה השנייה היא לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה על כל תחום התכנית. דהיינו תא שטח 1 שיהיה ביעוד שטח למוסד יוקצה בטבלת ההקצאה לרשות הפיתוח בעוד שתא שטח 2 שיהיה ביעוד דרך מאושרת יוקצה לטובת עיריית י-ם. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. - במידה והתכנית תוגדר כחלוקה בהסכמה ותכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד ו/או חלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו". - יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה (תא השטח ביעוד שטח למוסד). 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! טבלת ההקצאה שהוגשה אינה נכונה ויש לערכה מחדש לאחר תיקון ההערות. 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. במידה והתכנית תכלול הפקעה יש להכניס את ההוראות הבאות לתקנון: הפקעות לצרכי ציבור - תא שטח x המיועד לצרכי ציבור יופקע על ידי הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקות 91 ו-93 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 231/1952 הרשומה מתאריך 13.04.1954. - בחלקה 94 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 277/1963 הרשומה מתאריך 17.09.1963 אשר קבעה את הגבול הצפוני של חלקה 91. - בחלקה 1 הגובלת מזרחית לחלקה 93 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1798/2013 הכשרה לרישום מתאריך 13.05.2014. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבתצ"רים. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת, במתכונת הנוכחית לא ניתן לאשר את התכנית היות ואינה ניתנת לרישום.	
מצב קיים – רקע היסטורי מתחם אורט ממוקם על ציר היסטורי מהחשובים בירושלים שמחוץ לחומות. הרחוב מהווה ציר תיירותי חשוב בשל ערכו ההיסטורי, האדריכלי, הדתי והבינלאומי. הרחוב שימש מראשיתו עבור הקמת מוסדות בעיקר של מדינות זרות כחלק ממגמת ההתבססות שלהן בארץ הקודש. הציר נבחר כחלופה יוקרתית יותר מרחוב יפו העממי והיהודי. לאורך הרחוב נבנו בתי חולים, קונסוליות, כנסיות, מוסדות חינוך ובתי פאר של נכבדים. כל מוסד נבנה בסגנון האופייני לארץ מוצאו וכך נוצר מגוון אדריכלי ייחודי. בשל חשיבותו והדרו, נבחר רחוב הנביאים עבור התהלוכה הרשמית של פמלייתו של	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

הקיסר הגרמני וילהלם השני בשנת 1898. את מחנה האוהלים שלו קבע במתחם המכונה כיום "אורט" שניתן לו במתנה ע"י השלטון. לאחר הביקור החליטה הקהילה הגרמנית הפרוטסטנטית לבנות בשטח מבני דת וחינוך ואת בית מנהיג הקהילה, הפורבסט. לבסוף נבנה ב-1903 בית הפרובסט/הכומר במרכז החלקה. האדריכל הוא פאול פלמר הבן שתכנן גם את המבנה המרכזי בשנלר ואת ספריית בני ברית.

עם תחילת שלטון המנדט, המתחם שימש את ממשלת המנדט הבריטי כמעונו של מושל ירושלים רונלד סטורס ויותר מאוחר שימש כמעון הנציב העליון הרברט סמואל.

בית הכומר הוא מבנה מרשים ומפואר בן 2 קומות, קומת מרתף ועליית גג, שנבנה בסגנון גרמני אופייני לתקופה (סגנון וילהלמיני אימפריאלי). הוא מבנה סימטרי וייצוגי בעל גג רעפים וגמלוני אבן מסוגננים (הגמלונים פרט לצפוני הוסרו עם השנים) המדגישים את הכניסות לבניין. הכניסות בחזית דרומית ומזרחית מוגבהות באמצעות גרמי מדרגות מפוארים העולים למרפסת מרכזית. המרפסות בחזית דרומית מקורות ותחומות בעמודים מפוארים ובקשתות.

בדרום החלקה, בסמוך לגדר הקדמית הפונה לרחוב הנביאים קיים בור מים מוארך ומוגבה. הוא מופיע במפות מסוף המאה ה-19 ונראה היטב בתצלומי אוויר מ-1918.

בשנות ה-50 נוספו 2 מבנים בחלקה לשימוש בית הספר. בחלק הדרום-מזרחי מאחורי הקונסוליה החבשית - בניין C – מבנה מחופה בטיח בסגנון מודרניסטי בינלאומי. וחלק מבניין A. בשנות ה-60 נבנו אגף נוסף למבנה A ו-C ומבנה D. מבנה E נבנה בשנות ה-80 במיקום מגרש טניס היסטורי.

המלצת מחלקת שימור

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. שימור המתחם - אין לבנות או לחפור במתחם ההיסטורי המקורי של בית

הכומר. יש לשמור על המתחם בשלמותו לרבות המבנה, החצר הקדמית,

הגדרות, השער, העצים ובור המים מהסיבות המפורטות -

א. מונומנט לשימור - המתחם סומן לשימור בתכנית המונומנטים

לשימור 2097 וכולל את החלקה כולה לרבות כל הבניינים,

החצרות, הגדרות, השערים, בור המים והעצים. התכנית המוצעת

משנה את המתחם כליל ומתייחסת לבית הכומר כאובייקט

עצמאי ומנותק מהקשרו, כשסביבו מוצעים מבנים של 12 קומות

המסתירים אותו כליל מרחוב הנביאים. תחתיו מוצעת חפירה

שתחייב את הריסתו החלקית. הגישה אינה מקובלת בשל אי

התאמתה באופן מהותי לתכנית המונומנטים המתייחסת למבנים

לשימור כמכלול שלם וכמבני אל-געת.

מעיון במפות היסטוריות ובתצ"א מ-1918 נראה כי היתה קיימת

גדר פנימית במתחם שחילקה אותו לשלושה מתחמי משנה. בית

הכומר היה מוקף גדר שכללה חצר היקפית ואת החצר הקדמית

לכיוון רחוב הנביאים ואת בור המים. יש לשמור על מתחם

המשנה ההיסטורי בשלמותו ללא כל בינוי או חפירה (מסומן להלן

בוורוד).

ב. חשיבות רחוב הנביאים - התכנית תפגע משמעותית ברחוב

הנביאים שהינו אתר תיירותי חשוב מאין כמוהו בשל ערכו

ההיסטורי, האדריכלי, הדתי והבינלאומי. לאורך הרחוב נבנו בתי חולים, קונסוליות, כנסיות, מוסדות חינוך ובתי פאר של נכבדים. כל מוסד נבנה בסגנון האופייני לארץ מוצאו וכך נוצר מגוון אדריכלי ייחודי. הסתרה של בית הכומר ע"י בניין חדש שייבנה בחצרו הקדמית תפגע בציבור התיירים והתושבים הנהנים משכיות החמדה האדריכליות של רחוב הנביאים. לפיכך יש לבטל את הבינוי בחצר הדרומית של המתחם.

ג. **שימור בור מים** – בור המים הינו המבנה הראשון במתחם ונראה במפות היסטוריות מ-1865, כשהאזור כמעט ועוד לא היה מאוכלס. הוא ממוקם בדרום החלקה בניצב לרחוב הנביאים. אין ספק שמדובר בבור מים ייחודי בשל מידותיו ובשל תאריך בנייתו הקדום. תקרת בור המים מוגבהת מהחצר ולכן נראית היטב במפות ובתצ"אות היסטוריות.

בור המים מסומן בתכנית כביכול לשימור אבל בפועל אין היתכנות לשימורו אם תאושר בנייה מעליו (גם לא בזיז), לצדו או מתחתיו. אין לבנות או לחפור באזור בור המים. יש להראות את שימור בור המים גם בחתכים ולסמן גבהים.

יש לתעדו ולבחון שימוש בו (בתנאי שלא ייפגע). יתכן ויש בורות מים נוספים במתחם שלא סומנו במפות. יש להוסיף סעיף לתקנון בדבר שימור בורות מים במידה וימצאו ויוחלט ע"י מחלקת שימור שהם ראויים לשימור.

ד. **שימור החצר והעצים** – יש להגדיר את החצר הקדמית כשצ"פ. יש לשמור על מפלסים מקוריים של החצר מסביב לבית הכומר ועל כל העצים בתחום זה. התחום ייקבע לפי הגדר ההיסטורית הפנימית שסביב בית הכומר. תחום זה יהיה ללא חפירה כלל.

ה. **שימור גדרות ושערים** – הגדרות מסומנות להריסה. לא מקובל. יש לסמן את כל הגדרות והשערים ההיסטוריים לשימור.

לסיכום נושא שימור המתחם:

- א. אין לבנות בנייה חדשה במתחם המשנה של הבניין לשימור, החצר הקדמית ובור המים.
- ב. אין לחפור מתחת לחצר הקדמית, הבניין לשימור ובור המים.
- ג. יש להגדיר את החצר הקדמית כשצ"פ ולשמור על העצים, הגדרות והשערים.
- ד. הבנייה החדשה והחפירה ימוקמו במתחם המשנה המזרחי והצפוני בלבד.
- ה. יש לסמן את כל הנ"ל במסמכי התכנית ולהוסיף הוראות שימור, חתכים, חזיתות לשימור ומפלסים.

2. שימור בית הכומר –

- א. שימור המבנה בשלמותו - שימור המבנים והאלמנטים במתחם יהיה לשימור מחמיר. יש להוסיף בהוראות שימור הוראות לשימור פנים המבנה לרבות תקרות, חדרי מדרגות, ריצופים, גגות, רעפים, מדרגות חיצוניות ומרפסות, שימור מפלסים מקוריים חיצוניים ופנימיים, פרטי בניין חיצוניים ופנימיים – גרמי מדרגות, מרפסות, פרטי אבן, כתובות וסמלים, נגרות, פרזול, ועוד.
 - ב. יש להוסיף חתכים וחזיתות ולסמן בהם את כל מרכיבי הבניין לשימור בסגול. יש לסמן מפלסים.
 - ג. כאמור אין לחפור מתחת לבניין לשימור וגם לא בצמוד לקירות המבנה או בסביבתו. נציין שמחוך לקיר הבניין קיימים אלמנטים לשימור מחמיר כגון גרמי מדרגות, ארקדות ועוד שיהרסו בשל החפירה המבוקשת.
 - ד. אין לחזק את המבנה בבטון. ניתן לשקול חיזוקים מסורתיים כגון עוגנים.
 - ה. יש להוסיף סעיפי הגנה על המבנה בשלב העבודות – עטיפת המבנה ומערכת ניטור.
 - ו. מיגון – לא הוצע פתרון. אם נדרש ימוקם במבנים הסמוכים.
 - ז. נגישות – לא הוצע פתרון. אם נדרש, יש למצוא פתרון שלא יפגע במבנה או במראהו.
 - ח. שימושים – אין שינוי מתב"ע קודמת (מוסד). יש לפרט מה השימוש של בניין הכומר עם העדפה לשימוש ציבורי תרבותי שיאפשר שימוש של ציבור רחב.
 - ט. יש להגיש חו"ד הנדסית שימורית בשלב זה.
3. תיק תיעוד – דל ואינו מספק. יש להשלים לתיק תיעוד מלא כתנאי להפקדה בהתאם להנחיות מחלקת שימור.
4. המבנים המאוחרים שבמתחם אורט - חלקם בעלי ערך אדריכלי.
- א. בניין A בצפון המתחם הוא בניין בסגנון ברוטליסטי מחופה טיח שנבנה בשנות ה-50 בדומה למבני ציבור אחרים שנבנו בתקופה בארץ ובעולם. המבנה כולל מסות קובייתיות במערך א-סימטרי, חלונות סרט, וקומת עמודים.
 - ב. בניין C שנבנה גם הוא בשנות ה-50 הוא מבנה בסגנון מודרניסטי מנדטורי מחופה טיח וכולל חדר מדרגות עם חלונות תרמומטר.
 - ג. במתחם קיימים גם בניין D ובניין E שבמבט ראשון אינם בעלי ערך אדריכלי גבוה.
 - ד. על אף שחלק מהבניינים הם בעלי ערך אדריכלי, ברור למדי שתב"ע 2097 כללה אותם רק כי הם כלולים בחלקה של בית הכומר. לפיכך אין התנגדות להריסתם אך יש לתעד אותם בתיעוד צילומי.

5. בנייה חדשה – א. קו בניין לחפירה – יש להוציא את המבנה לשימור והחצר שסביבו מתחום החפירה. יש להרחיק מגבולות המגרש מכיוון שסביב כל המתחם קיימים מבנים לשימור בחלקות אחרות שייפגעו מהחפירה המבוקשת בגבול החלקה. ב. קו בניין – מוצע קו בניין כללי לחלקה. לא מקובל. יש להוסיף קו בניין מפורט יותר סביב כל בניין חדש בנפרד. התכנון יכלול חצרות פתוחות בין הבניינים. ג. גובה – מוצעים מבנים חדשים בני 12 קומות (קומה אחרונה בנסיגה). זוהי חריגה מגובה מקובל בגדה הצפונית של רחוב הנביאים. תב"ע 4836 לשימור שכונת החבשים מאפשרת 3 קומות. בשנים האחרונות אושרו 4 קומות וגג רעפים. אם המבנים המוצעים והחפירה ימוקמו בעורף החלקה (בצפונה ובמזרחה) באופן שלא יפגע ברחוב הנביאים ובמתחם לשימור ואם יענו דרישות השימור המחמירות במתחם הדרומי הכולל את בית הכומר, החצר הקדמית ובור המים, ניתן לשקול בנייה חדשה החורגת מהמרקם לשימור של 6 קומות וקומה שביעית בנסיגה. ד. מסמכי התכנית סכמטיים ומאפשרים גמישות רבה מדי. יש לדייקם. ה. תשתיות – לא ימוקמו ע"ג גדרות ושערים היסטוריים ולא ע"ג הבניין לשימור. התשתיות ימוקמו בתחום הבנייה החדשה בלבד. ו. 6. תנאים למתן היתר – שיקום המבנה והמתחם יתוכננו ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף קבלן ומשמר מוסמך בעלי נסיון בשימור בפועל. יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ולכלול חו"ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש. יש להגיש כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור. יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
	אגף תכנון העיר

לא התקבל	המחלקה - למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
טיפול במתחם גדול ומשמעותי	חריגה בזכויות הבניה ובמספר הקומות בצורה משמעותית מהמדיניות באזור זה	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
חפירה מתחת לבניין לשימור		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

המגרש דנן ממוקם בחלק המרכזי של רחוב הנביאים, במקטע גדוש במונומנטים כגון ארמון הקיסרית האתיופית, אשר צמוד למגרש ממזרח, בניין לב רם אל מול בית החולים האיטלקי וכו'. למגרש דנן ישנה היסטוריה מפוארת בעלת משמעות של מורשת בניה הן לירושלים והן לכלל הארץ. החל ממחנה הקיסר הגרמני וילהלם השני שהשתכן במקום בשנת 1898, והיווה מקום המפגש של הקיסר עם משלחת הקונגרס הציוני בראשות תיאודור הרצל ב-2 בנובמבר 1898, כולל בניין מונומנטאלי שמהווה פאר אדריכלות משנת 1903 (בית הכמורה וביס' לבנים של הקהילה הפרוטסטנטית בירושלים) אשר לימים נהייה מקום מושבו של המושל הבריטי ועד להפיכתו לבית ספר ORT אשר מתפאר במורשת משמעותית לכשעצמו.

לאור כל הנ"ל, המגרש, המונומנט שבו, המבטים אליו מרחוב הנביאים והחצרות שבו שהינם בעלי ערך שימורי רב, יש לקבוע את העקרונות הבאים:

המתחם הדרומי-

1. יש לשמור על מבט ישיר ורחב מרחוב הנביאים לכיוון המונומנט של מבנה בית ספר אורט/בית הכומר וחצר רחבה, על כן הבינוי המוצע על רחוב הנביאים יעמוד בעקרונות הבאים:
2. המבנה יוצע בבנייה זיזית (ככל ויש פתרונות הנדסיים לכך) מעל בור המים הקיים שישומר. ייקבע בהוראות התכנית בסעיף סטייה ניכרת כי אין לפגוע בבור המים.
3. המבנה ישב בקו בניין אפס לרח' הנביאים, קו בניין של 25 מ' מגבול החלקה המערבי כך שלא יסתיר את המונומנט. קו הבניין בצד המזרחי יעמוד על 3 מ' מגבול החלקה.
4. יש לשמור על חצר פנויה מבינוי מול החזית המזרחית של מבנה הכומר בהיקף דומה לחצר הקיימת כיום בהיקף של כדונם.
5. ההצעה ליצירת חצר מונמכת בחצר זאת אינה מקובלת ויש לבטל אותה – יש להציע בשטחים אלה פיתוח שטח במפלס הקיים של הבניין לשימור וכמרחב מפותח אחד ביחד עם הכיכר הקדמית לכיוון רחוב הנביאים שבמרכזה הבניין לשימור והסיפור ההיסטורי.
6. נספח הבינוי שהוגש ועמד בתנאי סף יהיה הבסיס לקביעת הבניינים המוצעים ובהתאם ייקבעו קווי הבניין, לא מקובל קוו בניין היקפי כפי שמוצע בתשריט.
7. אין לחפור מתחת לחצר הקדמית שמול החזית הדרומית של בית הכומר, הבניין לשימור ובור המים. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם. החפירה תמוקם במתחם המשנה המזרחי והצפוני בלבד.
8. יש לשמור ולפתח את החצר הקדמית, לסמן את העצים, הגדרות והשערים לשימור.
9. מספר הקומות במבנה החדש על רחוב הנביאים יעמוד על 6 קומות (לרבות הקומה הזיזית) כך שישתלב במרקם הבנוי מסביב ובהתאם לחתך הרחוב הקיים.
10. יש לקבוע חזית מסחרית למבנה ככל ויהיה חלק מבונה שפוגש את הקרקע.

המתחם הצפוני והמזרחי-

11. יש להחזיר את ייעוד הרחבת הדרך בפניה הצפון מערבית על סמטת שאול אדלר בהתאם למצב המאושר ולהוציא אותו מהקו הכחול. או לחילופין יש לקבל אישור של אגף תושייה לרוחב הנדרש של סימטת אדלר ושמירה על רציפות הכביש, יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
12. ארבעת המבנים המוצעים בחלק הצפוני של המגרש ישמרו על קו בניין של 3 מ' בדופן המערבית לכיוון רח' שאול אדלר, בצד הצפוני, המזרחי והדרומי הפונים למגרשים שכנים יישמר קו בניין של 5 מ' מגבול החלקה.
13. מספר הקומות יצומצם ל- 8/10 קומות כפי שמוצע בבניינים הדרומיים בכל הבניינים לרבות הצפוניים, 8 קומות לחזית החיצונית ו 10 לחזית הפנימית תוך יצירת נסיגות בבינוי כפי שמוצע בנספח הבינוי. הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.
14. שטחי הבנייה מעל הקרקע יהיו פועל יוצא של הנחיות הבינוי, קווי הבניין ומספר הקומות על פי החלטה זו.
15. יש להעביר את הכניסה לחניה לחלק הצפוני והכניסה תהיה דרך רח' שאול אדלר כפי שהוצג בתכנית המתקנת – מיקום הכניסה יהיה מחייב ולא תותר שינוי שלו למיקום אחר, הנחיה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
16. יש לצמצם ככל הניתן את שטחי החניה התת קרקעית על מנת להותיר אדמה גננית לנטיעת עצים. במקומות החפורים יש להותיר עומק אדמה של לפחות 1.5 מ'.
17. תקן החניה יהיה עפ"י התקן מופחת של מרכז העיר שמתבססת על תחבורה ציבורית ורכבת קלה-בתיאום עם מחלקת התכנון – 50 אחוז פחות מהתקן – כ 300 מקומות חניה.

18. יש להציע פתרונות מיגון בבינוי המוצע.

התייחסות מפורטת לשימור:

19. שימור בור המים - אין לחפור באזור בור המים. יש להראות את שימור בור המים גם בחתכים ולסמן גבהים. יש לתעדו ולבחון שימוש בו (בתנאי שלא ייפגע). יתכן ויש בורות מים נוספים במתחם שלא סומנו במפות. יש להוסיף סעיף לתקנון בדבר שימור בורות מים במידה וימצאו ויוחלט ע"י מחלקת שימור שהם ראויים לשימור.

20. שימור החצר והעצים –יש לשמור על מפלסים מקוריים של החצר מסביב לבית הכומר ועל כל העצים בתחום זה. התחום ייקבע לפי הגדר ההיסטורית הפנימית שסביב בית הכומר. תחום זה יהיה ללא חפירה כלל.

21. אין לסמן את הגדרות להריסה. יש לסמן את כל הגדרות והשערים ההיסטוריים לשימור.

22. יש לסמן את כל הנ"ל במסמכי התכנית ולהוסיף הוראות שימור, חתכים, חזיתות לשימור ומפלסים.

23. שימור בית הכומר בשלמותו - שימור המבנים והאלמנטים במתחם יהיה לשימור מחמיר. יש להוסיף בהוראות שימור הוראות לשימור פנים המבנה לרבות תקרות, חדרי מדרגות, ריצופים, גגות, רעפים, מדרגות חיצוניות ומרפסות, שימור מפלסים מקוריים חיצוניים ופנימיים, פרטי בניין חיצוניים ופנימיים – גרמי מדרגות, מרפסות, פרטי אבן, כתובות וסמלים, נגרות, פרזול, ועוד. - תנאי לטופס 4 של הבניין הראשון יהיה השלמת חיזוק של הבניין לשימור בתיאום עם מחלקת שימור

24. יש להוסיף חתכים וחזיתות ולסמן בהם את כל מרכיבי הבניין לשימור בסגול. יש לסמן מפלסים.

25. כאמור אין לחפור מתחת לבניין לשימור וגם לא בצמוד לקירות המבנה או בסביבתו. נציין שמחוץ לקיר הבניין קיימים אלמנטים לשימור מחמיר כגון גרמי מדרגות, ארקדות ועוד שיהרסו בשל החפירה המבוקשת.

26. אין לחזק את המבנה בבטון. יש לבחון חיזוקים מסורתיים כגון עוגנים ובתאום מול מח' שימור.

27. יש להוסיף סעיפי הגנה על המבנה בשלב העבודות – עטיפת המבנה ומערכת ניטור.

28. נגישות – לא הוצע פתרון. אם נדרש, יש למצוא פתרון שלא יפגע במבנה או במראהו.

29. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת חוו"ד הנדסית שימורית לכל המתחם.

30. תיק תיעוד – דל ואינו מספק. יש להשלים לתיק תיעוד מלא כתנאי להפקדה בהתאם להנחיות מחלקת שימור.

31. על אף שחלק מהבנינים המאוחרים שבמתחם אורט הם בעלי ערך אדריכלי, ברור למדי שתב"ע 2097 כללה אותם רק כי הם כלולים בחלקה של בית הכומר. לפיכך אין התנגדות להריסתם אך יש לתעד אותם בתיעוד צילומי.

32. קו בניין לחפירה – יש להוציא את המבנה לשימור והחצר שסביבו מתחום החפירה. יש להרחיק מגבולות המגרש מכיוון שסביב כל המתחם קיימים מבנים לשימור בחלקות אחרות שייפגעו מהחפירה המבוקשת בגבול החלקה.

33. תשתיות – לא ימוקמו ע"ג גדרות ושערים היסטוריים ולא ע"ג הבניין לשימור. התשתיות ימוקמו בתחום הבנייה החדשה בלבד.

34. תנאי למתן היתר בניה יהיה שיקום המבנה והמתחם יתוכננו ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף קבלן ומשמר מוסמך בעלי ניסיון בשימור בפועל.

35. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור

36. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוו"ד מהנדס שימור ולכלול חוו"ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש.

37. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור.
38. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.

39. תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום מול מח' איכות הסביבה
40. תנאי להיתר ראשון יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי ופיתוח מפורטת לכל שטח התוכנית.
41. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
42. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
43. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
44. 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.
45. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוות דעת: כבאות, מבני ציבור, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע גננות, מדיניות תכנון, ותושייה.
46. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30061 חלקות 92, 94, 79, 81, 80, 27, 28, 29, 70, 1, 2, 3, 4.
47. 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 והבנייה.

הערה:

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 39

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1263219
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אבו טיר אחמד
עורך התכנית:	טויל בשיר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	29/10/2024
כתובת	אל מעאני 24 , אוס טובא

גוש	חלקה	בשלמות
30787	1	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 2 תשריט 1

מטרת התכנית:
תוספת בניה מעל בניין קיים, והכשרת בנייה ללא היתר.
עיקרי והוראות התכנית:
- שינוי יעוד הקרקע ממגורים 4 מיוחד ומעבר להולכי רגל למגורים ב' ושביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב. - קביעת שטחי הבניה המירביים בד של כ-1,068 מ"ר. מתוכם 703 מ"ר עיקרי ו-140 מ"ר שירות מעל הכנסה בקובעת, ו-224 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת מס' קומות ל-4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. תוספת של 2 קומות ביחס למאושר בהיתר. - קביעת 6 יח"ד. תוספת של 2 יח"ד ביחס למאושר בהיתר. - קביעת קווי בניין חדשים. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. - קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב'	5	766.97	57.35	כ-1,068 מ"ר – מרבי מעל לקרקע
				140% בנייה מרביים.

שטחי קומה 1- חושבו במסגרת אחוזי הבנייה המרבית מאחר ושטח הקומה הינו מעל הקרקע.					
		42.65	570.45	-	שביל
		100	1,337.43	5	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בתחום החלקה קיים מבנה בן 3.5 קומות וחניה					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 2302 א – משנת 1999, אשר מייעדת את החלקה לאזור מגורים 5 מיוחד ועד 3 קומות מעל קומת מרתף ועד 50% בנייה מרבית.					
היתרים: 1986/321 משנת 1986 – הופק והוצא היתר בנייה להקמת מבנה בן 2 קומות עם קומת מסחר ויח"ד מעל המסחר. 1995/218.8 משנת 1997 – הופק והוצא היתר בנייה לתוספת בנייה וקומה, ו-3 יח"ד.					
עבירות בניה: לא נמצאו נתונים המערכת.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
עד. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עד 6 קומות בכפוף לתנאים. מאחר והתכנית אינה עומדת בתנאים, ניתן לאפשר גובה עד 4 קומות. עה. תכנית שכונתית- ניתן לאפשר היקף בינוי עד 110% בנייה מרבית ועד 4 קומות וקווי בניין של עד 3 מט' מגבול המגרש. עו. תקן חנייה עירוני – נמוך.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30					
תואם, אזור פיתוח עירוני.					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית					

תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	-		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ		לא	מענה פרוגרמטי יינתן ברמת השכונה.
מבני ציבור		לא	
עתודות / אחר		-	

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' 1263219 – שכ' אום טובא כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה מעל בניין קיים ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 2302א לאזור מגורים ב ושביל. התכנית חלה בגוש 30787, מדובר בגוש לא מוסדר. יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. יש להוסיף לתקנון : הנחיות מיוחדות : תכנית זו כוללת חלוקה תכנונית, מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. תנאים בהליך הרישוי :

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: - דרומית לקו הכחול גובלת תצ"ר מס' אליפסה 1273/2019 הכשרה לרישום מתאריך 01/2020. - צפון מערבית לקו הכחול גובלת תצ"ר מס' אליפסה 794/2005 הכשרה לרישום מתאריך 15.07.2007. - צפון מערבית לקו הכחול גובלת תצ"ר מס' אליפסה 1447/2010 הכשרה לרישום מתאריך 25.01.2011. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות: - יש לתקן את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול שבין נק' g2 לנק' g7 מתצ"ר 794/2005 שלא יחדור לחלקה ארעית [1] מתצ"ר זו. - יש לתקן את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול שין נק' g1 לנק' ga2 ומנק' ga2 לנק' g3 מתצ"ר 1273/2019 שלא יחדור לחלקה ארעית [1] מתצ"ר זו. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך עדכני לאחר התיקונים 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 תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
חריגה באחוזי הבנייה ומספר הקומות מהמדיניות		התאמה לחזון העיר

	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	- מוצע פתרון חנייה בתחום התכנית. - שינוי יעוד שביל של הולכי רגל למעבר לרכב	תשתיות ותחבורה:
מוצע חתך של 5 קומות.		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- מוצעת חריגה מהמדיניות בנושא גובה בינוי ואחוזי הבנייה מאחר וקומה 1- הינה קומה על קרקעית. יש לחשב את שטח קומה זו כשטח עיקרי ובהתאם לכך לצמצם את אחוזי הבנייה ומספר הקומות לפי המדיניות החלה באזור הקובעת 110% בנייה ומרביים ועד 4 קומות בכל חתך מעל הקרקע.
- התכנית מציעה לשנות את יעוד שביל הגישה להולכי רגל אשר מצפון לתכנית לשביל המיועד למעבר רכב, יש לצרף לקו הכחול של התכנית את המשך השביל ממזרח לתכנית ולהסדירו כשביל לרכב לכל אורך השביל המיועד כיום להולכי רגל. לשם כך הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית.
- יש לשמור על קו בניין אשר לא יפחת מ-3 מ' בכל צד מגבול המגרש. בהתאם לכך, יש לסמן להריסה כל בינוי החורג ממרחק זה לרבות מרפסות שאינם מאושרות בהיתר בנייה.
- יש לציין בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה הריסת עבירות הבנייה בתחום המגרש אשר לא סומנו להכשרה בתכנית זו.
- לאחר בדיקה נראה כי בהיתר 1995/218.1 קיים מסחר במפלס 2.40-, אשר מוצע בתכנית כשטח לדירה, דבר זה הינו מקובל, מאחר ומדובר ברחוב צר ניתן להציע שטח זה למגורים.
- פתרון החניה המוצע בתוך המבנה בקומה 1- אינו יעיל. על כן, יש להסיר חניה זו ולהציע מכפיל חניה בתכנית פיתוח במקום בו מוצעות 4 חניות, בהתאם לחוו"ד תושי"ה.
- יש לתקן את התכנית בהתאם לחוו"ד מידע תכנוני.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, כמו"כ, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש, תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
- גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
- תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות: אגף תושי"ה אגף תברואה, אגף

שפי"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות.

11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות 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. בטבלה 5 שבהוראות התכנית מוצע 5 יח"ד כאשר בנספח בינוי נראה כי מוצעות 6 יח"ד, נא לתקן.
2. בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.
3. בסעיף 4.12.א' יש למחוק את מה שצויין ולכתוב "גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט".

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	מוביל תכנון אזורי	03/12/2024	

מספר סידורי: 40

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1326313
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	עוז שלומי
עורך התכנית :	ינאי אילת
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	08/10/2024
כתובת	גבעת המטוס

גוש	חלקה	בשלמות
31656	35	לא
31656	11	לא
31656	39	לא
31656	27	לא
31656	13	לא
31656	9	לא
31656	14	לא
31656	8	לא

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

מטרת התכנית
הוספת 26 יח"ד בשני המגרשים יחד, המגרשים סמוכים אך נפרדים. זכויות בניה כוללות, עיקרי ושירות, לא כולל שטחי חניה תת קרקעיים, של 240% לת"ש 1 ו 200% לת"ש 2.
עיקרי והוראות התכנית :
- שינוי יעוד השטח מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ד'. - קביעת הוראות בינוי להקמת שני בנייני מגורים ב-2 ת"ש נפרדים, בניין בכל ת"ש. - קביעת סך יח"ד לפי תאי שטח. - במגרש בתא שטח 1 : תוספת 14 יח"ד וסה"כ 26 יח"ד במגרש, מדובר על תוספת של 12 יח"ד ביחס למאושר. - במגרש בתא שטח 2 : תוספת 12 יח"ד וסה"כ 20 יח"ד במגרש. מדובר על תוספת של 8 יח"ד ביחס למאושר. - הגדלת שטחי בניה מרביים עבור שטחים עיקריים ושטחי שירות עיליים לפי תאי שטח. - סך שטחי הבנייה בת"ש 1 : 7,818 מ"ר, מתוכם 2,176 מ"ר עיקרי ו-472 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו-370 מ"ר עיקרי ו-4,800 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. - סך שטחי הבנייה בת"ש 2 : 3,766 מ"ר, מתוכם 1,100 מ"ר עיקרי ו-460 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו-256 מ"ר עיקרי ו-1,950 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת מספר קומות בסך של 6 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות מתחת לקרקע עקב מגרש מדרוני, בכל אחד מתאי השטח בתוכנית. תוספת של קומה אחת ביחס למאושר ב-2 ת"ש - קביעת קווי בניין על קרקעי למגורים ותת קרקעי לחניה, מחסנים ושירות. - קביעת תנאים למתן היתר בניה. צפיפות הבינוי המתקבלת בת"ש 1 היא 18 יח"ד לדונם, ושטח מוצע של 98 מ"ר ליח"ד. ובת"ש 2 היא 20 יח"ד לדונם, ושטח מוצע של 68 מ"ר ליח"ד.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבית מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד' - ת"ש 1	26	1,411	100	3,018 מ"ר	כ- 214% בנייה מרבית
מגורים ד' - ת"ש 2	20	985	100	1,816 מ"ר	כ- 185% בנייה מרבית
סה"כ	46	2,396	-	-	-

תיאור המצב הקיים

ב-2 תאי השטח מבוצעות עבודות עפר.

תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית 979336 משנת 2022 אשר ייעדה את החלקה ב- 2 ת"ש לאזור מגורים א'.
הגדלת שטחי הבנייה המירביים עבור שטחי שירות עיליים/מעל מפלס הכניסה הקובעת, במגרשי המגורים
שבתכנית, עפ"י הוראות סעיף 62א(א)(16) לחוק התכנון והבניה.
הגדלת שטחי הבנייה המירביים עבור שטחי שירות תת-קרקעיים במגרשי המגורים שבתכנית, כמותר עפ"י
הוראות סעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה.
התרת תוספת של קומה אחת לכל מגרשי המגורים שבהם אושרו 4 קומות מעל הכניסה הקובעת בתכנית מס'
מק/14295, והתרת תוספת של שתי קומות לכל מגרשי המגורים שבהם אושרו 5 קומות ומעלה בתכנית מס'
מק/14295, הכל כמותר בהוראות סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
שינוי הוראות איחוד וחלוקה שנקבעו בתכנית מס' מק/14295, תוך קביעת הוראות לאיחוד מספר מגרשים,
בהסכמה.

תכנית מק/ 14295 משנת 2014 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים ב'.
התכנית קבעה הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים וקביעת הוראות בינוי ופיתוח בשכונת גבעת
המטוס. התכנית חלה בתחום מגרשים 139 ו-141.

להלן טבלת הזכויות מתכנית 979336 :

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כולליים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מירבי	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת	
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
מגורים ב'	מגורים	139	1411	1087	462.2	300	1849.2	131	45	12	8.5	17.8	5	2
מגורים ב'	מגורים	141	985	697	317	200	1214	123	45	8	8.1	17.8	5	1

היתרים:

לא נמצאו נתונים המערכת העירונית.

עבירות בניה:

לא נמצאו נתונים במערכת העירונית.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

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

עח. תכנית שכונתית – מדיניות גבעת המטוס דרום.	
- ת"ש 1 חלקה 139 - בתכנית שתוגש במתחם ריק מבינוי, ששטחו מעל דונם, ניתן יהיה להציע הקמת מבנים בגובה של עד 6 קומות ובהיקף בינוי של עד 240% בנייה מרביים. - ת"ש 2 חלקה 141 - בתכנית שתוגש במתחם ריק מבינוי, ששטחו עד דונם, ניתן יהיה להציע הקמת מבנים בגובה של עד 6 קומות ובהיקף בינוי של עד 200% בנייה מרביים.	
עט. 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.		
אחרת	ל"ר.		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	מענה פרוגרמטי לצרכי ציבור יינתן ברמת השכונה
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל

אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	הגדלת אחוזי בנייה בהתאם למדיניות	
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת יח"ד	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	חניון בתת"ק	
סביבה ונוף:	גובה הבינוי מוצע בהתאם למדיניות	אין התייחסות לשתילת עצים
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בת"ש 139 התכנית מציעה תכנון לא יעיל של הבינוי ומחלק את המבנה ל-3 אגפים שונים ויוצר קירות אטומים ופינות בין האגפים ללא שימוש יעיל בהם, וכן תכנון רמפות באופן רחב ולא יעיל. יש להציע בינוי באופן שאינו מייצר חללים לא יעילים תוך בחינת הפרדת מסת הבינוי ל-2 מבנים נפרדים תוך שמירת מרחק של 6 מ' ביניהם.
2. יש לתאם את כל נושא החנייה עם אגף תושייה ולקבל חוות דעתם כתנאי להפקדת התכנית. רמפת החנייה תתוכנן באופן שיאפשר קירוי תוך צמצום הפגיעה בחצרות.
3. בת"ש 139 תכנית החניון התת קרקעית תהיה עד 80 אחוז משטח התכנית ותוצע אדמה גננית בעומק של 1.5 מטר לצורך נטיעת עצים בגורים בתחום התכנית. בת"ש 141 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.
4. בת"ש 141 נראה כי מפלס הכניסה למבנה גבוהה במטר ממפלס הרחוב. עבור 2 ת"ש, מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך, תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר.
5. שטח המרפסות המוצע חורג מקווי הבניין, יש להציע את הבינוי כולו בתחום קווי הבניין לרבות שטחי המרפסות.
6. יש לתאם בשלב קבלת ההיתר את מיקום האשפה וגודל החדר מול אגף תברואה.
7. במידה ויווצרו עקב הפרשי טופוגרפיה קירות תמך, יש לייצר מדרג של קירות תמך של עד 3 מ' כל אחד.
8. 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.
9. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
10. יש לקבוע יחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
11. תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות: חברת הגיחון, הרשות הארצית

לכבאות והצלה, אגף תושי"ה, המח' לאיכות הסביבה, אגף תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף שפ"ע – המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף תכנון העיר – המח' למדיניות התכנון, אגף שפ"ע-גננות.

12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.

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

הערה:

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	מוביל תכנון אזורי	4/11/24	