

תאריך: 1/1/2025

| סדר יום לוועדת משנה - תב"ע |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| מספר ועדה                  | 2025/1                         |
| שתתקיים בתאריך             | 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה       |
| שעת דיון                   | <b>09:30</b>                   |
| מקום ועדה                  | אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6 |

על סדר היום:

**9:30 הפקעה 23/1348**

**10:00 תצ"ר 12606**

| מס'       | שעה          | תכנית          | שכונה         | סוג דיון           | מהות                                                         | מבקש                             | סמכות       |
|-----------|--------------|----------------|---------------|--------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------|
| <u>1</u>  | <b>11:00</b> | <b>1167758</b> | פסגת זאב מזרח | התנגדויות          | הגבהת חלל גגות רעפים והרחבות דיור רח משה שמיר 19-25 פסגת זאב | יעל הדר                          | ועדה מקומית |
| <u>2</u>  | <b>11:30</b> | <b>607465</b>  | רוממה         | התנגדויות          | הרחבת יח"ד, תוספת קומה ו-2 יח"ד ברח אהליאב 28.               | חיה מנדלוביץ                     | ועדה מקומית |
| <u>3</u>  |              | <b>1335009</b> | מרכז העיר     | הפקדה              | תוספת קומות ל-2 בניינים צמודים: בן יהודה 16 והסתדרות 7       | יוסף אזרזר                       | ועדה מחוזית |
| <u>4</u>  |              | <b>1296490</b> | גבעת שאול     | הפקדה              | בנין חדש ברח' יונתן בן עוזיאל 10                             | דב קצנלבוגן                      | ועדה מחוזית |
| <u>5</u>  |              | <b>1175918</b> | גבעת שאול     | התנגדויות          | הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש ברח' כנפי נשרים 12            | משה זלצמן                        | ועדה מחוזית |
| <u>6</u>  |              | <b>1278001</b> | רמות          | התנגדויות          | מתחם אסירי ציון, רמות                                        | מנחי עיריית ירושלים              | ועדה מחוזית |
| <u>7</u>  |              | <b>1310085</b> | הר החוצבים    | הפקדה              | גוש 30758 חלקה 20 -הר חוצבים                                 |                                  | ועדה מקומית |
| <u>8</u>  |              | <b>1266170</b> | שרפת          | תיקון החלטה להפקדה | תוספת 2 יח"ד לבניין קיים בשכ' שרפאת                          | חברת אלתעמיר לבניין והשקעות בע"מ | ועדה מקומית |
| <u>9</u>  |              | <b>493</b>     | ואדי גוז      | תכנית בינוי        | תכנית בינוי - בית חם ואדי ג'וז                               | אוריאל מנח"י אלבז                | ועדה מקומית |
| <u>10</u> |              | <b>1227230</b> | בית צפפה      | מתן תוקף לתכנית    | תוספת שטחי בניה, קומות ויחידות דיור, רחוב אל טנטור           | נאיפה ארשיד                      | ועדה מקומית |

|    |                |                  |                                           |                                                                            |             |
|----|----------------|------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 11 | <u>1262955</u> | רוממה            | תיקון החלטה<br>להפקדה                     | תוספת קומות<br>ושטחי בניה למבנה<br>חינוך ודת                               | ועדה מקומית |
| 12 | <u>1366145</u> | שועפט            | הפקדה                                     | תוספת קומות מעל<br>הקיים                                                   | ועדה מחוזית |
| 13 | <u>948356</u>  | גילה             | תיקון החלטה<br>להתנגדויות                 | מתחם הרדוף                                                                 | ועדה מחוזית |
| 14 | <u>1326990</u> | קרית<br>היובל    | הפקדה                                     | בניין חדש ברחוב<br>צ'ילה 15                                                | ועדה מחוזית |
| 15 | <u>1227206</u> | בית<br>הכרם      | התנגדויות                                 | שינוי שימוש<br>מחסנים לדירה<br>ותוספת קומה עבור<br>3 יח"ד רח<br>המייסדים 1 | ועדה מקומית |
| 16 | <u>1360544</u> | גאולים -<br>בקעה | תיקון החלטה<br>להפקדה                     | הכשרת סככה<br>ובריכה בגג ללא<br>תוספת שטח עיקרי<br>רחוב גד 6               | ועדה מקומית |
| 17 | <u>1322304</u> | רמות             | תיקון החלטה<br>להפקדה                     | הרחבות, דרך<br>החורש 92-94                                                 | ועדה מקומית |
| 18 | <u>1290535</u> | א-טור            | הצטרפות<br>הועדה<br>המקומית<br>בשלב הפקדה | שינוי יעוד והזזת<br>דרך מאושרת<br>אלטור ירושלים                            | ועדה מחוזית |
| 19 | <u>1312628</u> | מרכז<br>העיר     | הצטרפות<br>הועדה<br>המקומית<br>בשלב הפקדה | שער העיר ירושלים<br>- חלוקת שטחי בניה                                      | ועדה מקומית |
| 20 | <u>1235332</u> | גילה             | הפקדה                                     | תחנת דלק, כביש<br>60, גילה                                                 | ועדה מחוזית |
| 21 | <u>1235712</u> | תלפיות<br>מזרח   | הפקדה                                     | מרכז כנסים<br>במתחם הרכס                                                   | ועדה מחוזית |
| 22 | <u>1317866</u> | בית<br>הכרם      | הפקדה                                     | הרצל 80                                                                    | ועדה מקומית |
| 23 | <u>1133453</u> | א-טור            | התנגדויות                                 | תוספת בנייה על<br>בנין קיים והקמת<br>בנין חדש                              | ועדה מחוזית |
| 24 | <u>1038231</u> | ארנונה           | התנגדויות                                 | הקמת בניין חדש<br>במסגרת תמ"א<br>38/2 ברח' בית<br>הערבה 15                 | ועדה מחוזית |
| 25 | <u>1364744</u> | מרכז<br>העיר     | הפקדה                                     | פיצול יח"ד ל-2<br>והגבהת מדלפות גג<br>רעפים ברחוב יפו<br>77                | ועדה מקומית |

**מספר סידורי: 1**

| פירוט תוכנית |                                                           |
|--------------|-----------------------------------------------------------|
| מספר התכנית: | 1167758                                                   |
| סוג דיון:    | התנגדויות                                                 |
| מגיש התכנית: | אבטליון רפי                                               |
| עורך התכנית: | חיימן ישראל                                               |
| סמכות:       | ועדה מקומית                                               |
| תאריך עמידה: | 13/11/2023                                                |
| כתובת        | משה שמיר , פסגת זאב מזרח רחוב משה שמיר מס 19, 21, 23 ו-25 |

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 31314 | 8    | כן     |

**החלטות קודמות**

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13/11/2024 | מכיוון שהתכנית היא סמכות בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה הוועדה מחליטה להאריך את תקופת ההפקדה של התכנית בחודש עד לתאריך 22/11/2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 13/12/2023 | מאחר והתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :<br><br>התכנית מציעה הגבהת חלל גג רעפים לשם הרחבת דירות בקומה עליונה. יש לסמן בתשריט ונספח הבינוי קו בניין לתוספת קומה בקונטור ההרחבה המוצעת בתכנית.<br><br>במבנים הקיימים קיימת בניה ללא היתר. יש לסמן כל הבניה בלי היתר להריסה או להכשרה. יש לקבוע בתנאים להיתר בניה כי תנאי להיתר בניה בכל דירה יהיה הריסת הבניה הקיימת בלי היתר בדירה זו. |

במסגרת התכנית מבוקשת סגירת מרפסות בחומרים קלים, ניתן לבקש שטחים אלה כהרחבות דיור של הדירות במסגרת היתר הבניה ייקבעו חומרי הבניה.

לבטל סעיף סטייה ניכרת לקווי בניין בתקנון התכנית

התכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימות בחלל גג רעפים המשמש ומאושר למערכות טכניות משותפות לכלל דיירי הבניין. יש להציג מיקום המערכות הטכניות ואופן הגישה אליהן ולוודא שיש מקום מספיק מקום, בתיאום מחלקת התכנון.

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

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

שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בתחום התכנית והמצרניים לתכנית .

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

הערה :

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

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

#### הערות טכניות

יש לסמן בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי את כל עבירות הבניה בבניינים.

יש להתאים בין מספר ושם הקומה המצוין בנספח הבינוי לבין המצוין בהוראות התכנית.

יש לתקן בהוראות התכנית סעיפים כמפורט להלן :

1.4 - יש לתקן לפי סעיף בחוק 62א(א)14.

1.5.4 - יש לציין מספר בית.

1.6 - יש לתקן בסוג יחס לתכנית 8151 – שינוי.

1.7 - יש לציין מספר עמודים, תאריך עריכה ויצירה להוראות התכנית. יש לציין תאריך עריכה ויצירה לתשריט מצב מוצע.

3.2 וטבלה 5 – אין התאמה בשטח תא השטח. יש לתקן.

4.1.2א(ב) - נספח הבינוי אינו מחייב לעניין שטחי הבניה. יש לתקן.

- |                                                                                                                                                                                 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>7.1.1 - יש לתקן את שלביות הביצוע באופן שהבניה בכל יח"ד תבוצע בהינף אחד ובלי תלות בשאר הדירות.</p> <p>7.2 - יש להוסיף כי זמן משוער למימוש התכנית יהא 10 שנים מיום אישורה.</p> |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| תיאור חדש להתנגדויות                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>התכנית המופקדת מציעה הרחבות דיור למספר בניינים באמצעות הגבהת גג רעפים ותוספות נוספות בקומות הקיימות .</p> |

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

לתוכנית הוגשו התנגדות אחת :

התנגדות מספר 1 : דפנה ששון דיירת בבניין ברחוב משה שמיר 19 דירה 7

עיקרי ההתנגדויות:

1. יש אפשרות לצרף גם אותנו לתכנית ולהציע לדירה הרחבה.
2. אם נצורך להגיש תכנית נפרדת העתיד אז זה יהיה כרוך בהוצאות מרובות.
3. הגשת התכנית כפי שהיא כיום מהווה פגיעה ארכיטקטונית במבנה.

### המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תספת גם לדירה 7 בבנין 19 – במסגרת ההתנגדות לא מוצגת התוספת המוצעת לדירה ולא ניתן לבחון אותה, נראה שניתן להרחיב את הדירה בדומה לתוספת שהוצעה לדירה המקבילה.
2. במסגרת הדיון תיבחן הבקשה להרחבה וככול והיא תהיה מקובלת יש להוסיף אותה למסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון.
3. הוועדה מחליטה לתקן את מסמכי התכנית ולפרסם את התכנית על פי סעיף 106ב לדיירי הבנין ולבנין הסמוך לתקופה של 30 יום.
4. הפרסום ייעשה באמצעות חלוקת הודעות אישיות בתיבות הדואר של הבניינים.
5. ככול ויתקבלו התנגדויות לתכנית המתוקנת הוועדה תשוב ותדון בהם , ככול ולא יוגשו התנגדויות התכנית תקבל תוקף ללא צורך בדיון נוסף.

מספר סידורי: 2

| פירטי תוכנית |                    |
|--------------|--------------------|
| מספר התכנית: | 607465             |
| סוג דיון:    | התנגדויות          |
| מגיש התכנית: | רייכמן דניאל נפתלי |
| עורך התכנית: | שוחט אוריה         |
| סמכות:       | ועדה מקומית        |
| תאריך עמידה: | 26/6/2022          |
| כתובת        | אהליאב 28 , רוממה  |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30236 | 148  | כן     |

#### החלטות קודמות

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10/01/2024 | <p>מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות על פי הפירוט הבא :</p> <p>בהמשך לדיון שהתקיים, ולנוכח הרחבת הדיון החריגה המבוקשת בהנחה שמקבלים את ההתנגדות לביטול ההרחבה של דירות 53 ו 54 , ולאור הודעת יזם התכנית בדיון כי הוא מעוניין ככל ואפשר לקדם את התכנית להרחבת דיון של יחידת דיון 51 ו 52 ותוספת 2 יח"ד בשטח שמוצע בתכנית להרחבה של דירות 53 ו 54 , בפטור מלא מחניה , הוועדה מחליטה כי יש לשנות את התכנית באופן שהתכנית תשונה ותציע תוספת 2 יחידות דיון חדשות במקום ההרחבה המוצעת של דירות 53 ו 54 שאינן מעוניינים בהרחבה.</p> <p>בהתאם לחוות הדעת של היועצת המשפטית של הוועדה , הוועדה מחליטה כי יש להפקיד את התכנית מחדש.</p> <p>טרם הפקדת התכנית יש לתאם את הנושאים הבאים :</p> <p>יש לתקן את המסמכים בהתאם להחלטה בתיאום עם מחלקת התכנון.</p> <p>יש לקבל הסכמות בהתאם לתקנות לתכנית הכוללת תוספת יחידות דיון בתיאום עם היועץ המשפטי בהתייחס בין היתר להסכם הבית המשותף שהוצג בדיון.</p> <p>לאור החלטה להפקיד את התכנית מחדש מתייטר הצורך בקבלת החלטה ביתר ההתנגדויות .</p> <p>ככול שיוגשו התנגדויות במהלך ההפקדה המחודשת הם ידונו בפני הוועדה.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :</p> <p>סעיף בעניין משלוח הודעות אישיות בהחלטה הקודמת יבוטל ובמקומו יבוא הסעיף הבא :</p> <p>בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות</p> <p>אישיות באמצעות חלוקת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות</p> <p>לתכנית ולדיירים בתחום התכנית.</p> <p>יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 12/7/2023 ימשיכו לחול.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>23/08/2023</p> |
| <p>כיוון שהתוכנית היא בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62,א,א לחוק התכנון והבניה ובהתאם לבקשת הוועדה לבחון הרחבות דיור בלבד בבניין ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :</p> <p>התכנית תציע הרחבות דיור בלבד- כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.</p> <p>תוספת השטחים בקומה העליונה מכוח קיזוז עובי קירות שנבנו בפועל (עובי קירות ע"פ היתר 25 ס"מ, בפועל נבנו בעובי 40 ס"מ) אינו מקובל ויש לפתור נושאים אלה שקשורים לרישוי וגם להסכמות שכנים במסגרת בקשות מתוקנות להיתרי בניה – בכל מקרה לא מדובר על תוספת שטחים אלה על חישוב מחדש של הבניין. יש להוריד הערות אלה ממסמכי התכנית</p> <p>תנאי תחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסה של כל עברות הבנייה בדירת המבקש.</p> <p>יש להוריד מנספח הבינוי את כל הקומות למעט הקומה האחרונה והקומה החדשה.</p> <p>בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה,</p> | <p>12/07/2023</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.</p> <p>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.</p> |                   |
| <p>להוריד מסדר היום לבקשת עורך התכנית לצורך תאום עם מחלקת תכנון</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>27/07/2022</p> |

| תיאור חדש להתנגדויות                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>התכנית המופקדת מציעה הרחבות דיור במפלס קומה ה- הקומה האחרונה ותוספת קומה עבור הרחבות דיור ותוספת שתי יחידות דיור נוספות.</p> <p>לאור השינוי ותוספת יחידות דיור הוחלט להפקיד שוב את התכנית.</p> |

התוכנית הופקדה בתאריך 13/09/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 22/12/2023 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : עו"ד אורי לומברוזו – התנגדות עצמית

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדת הוא אחד ממגישי התכנית.
2. מטרת התכנית היא תוספת 2 יחידות דיור מעבר לתכנית המאושרת .
3. בתכנית התקפה אושרו 55 יחידות דיור ותוספת 2 יחידות מביאה סה"כ ל 57 יחידות דיור.
4. בטעות נקבע במסמכי התכנית כי מספר יחידות הדיור יהיה 56 ולא 57.
5. מכיוון שאין כוונה לפגוע ביתר הדיירים מבוקש לשנות את מספר יחידות הדיור ל 57 סה"כ.

התנגדות מספר 2 : עו"ד זלמן בלאק בשם יהושע הלפרין וזייטלין גיטה בעלי דירות בבניין נשוא התכנית.

עיקרי ההתנגדויות:

1. דין הבקשה להידחות על הסף בהיותה סותרת את הוראות הדין עת הוגשה ללא הסכמות בעלים כנדרש.
2. התכנית מציעה תוספת יחידות דיור ללא זכות קניינית.
3. התכנית תגרום לפגיעה אנושה באיכות החיים של המתנגדים בהעדר תשתית לתוספת הקומות בבניין.
4. התכנית תגרום למצוקה נוספת בחניות כאשר מדובר באזור הסובל ממצוקת חניה חריפה.
5. מדובר בשכונה עם ילדים רבים עם מצוקה חריפה של פארקים ומוסדות חינוך.
6. התכנית אינה מבטיחה כי תשתיות של דיירי הבניין לא ייפגעו בעקבות השינויים.
7. התכנית תגרום לפגיעה ניכרת בחזות הבניין מכיוון שהבניה אינה מכסה את תכנית הבניין הקיים.
8. הכנית תגרום לחסימת אור השמש ממתקני דוד השמש כך שלמתנגדים לא יהיו מים חמים בביתם.
9. התכנית פוגעת ביכולת ניצול זכויות הבניה של בעלים אחרים בזכויות הבניה.
10. המבקשים מעוניינים לסגור את מרפסת הסוכה של התנגדים – כאשר הדבר הוא בניגוד להסכם הרכישה של הגג.
11. התכנית תפגע אנושות בשווי דירת המתנגדים.

12. התכנית מבקשת להגביה את חדר המדגרות המשותף בקומה נוספת למרות שמדובר בבניה בשטחים

שאינם שייכים למבקש.

13. בבניין זייטלין אין למבקשים כל זכות ברכוש המשותף.

#### המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שמבקשים לא לפגוע ביתר הדיירים מבוקש לשנות את מספר יחידות הדיור ל 57 סה"כ- למרות שבתכנית המאושרת נקבעו 55 יחידות דיור , בבנין הקיים בפועל קיימות 54 יחידות דיור בלבד ולא קיימות זכויות בניה נוספות בבנין ולכן יש להסביר כיצד תהיה התאמה בין הבינוי המוצע למספר יחידות הדיור ולתקן את המסמכים בהתאם.

2. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שדין הבקשה להידחות על הסף בהיותה סותרת את הוראות הדין עת הוגשה ללא הסכמות בעלים כנדרש- התכנית נבחנה לעניין זה כתנאי להפקדת התכנית שוב , יחד עם זאת לאור הטענות תנאי למתן תוקף יש לבחון נושא זה שוב על ידי היועצת המשפטית של הוועדה ובהתאם לתקן את מסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון .

3. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית תגרום לפגיעה אנושה באיכות החיים של המתנגדים בהעדר תשתית לתוספת הקומות בבנין – התכנית מציעה תוספות לא משמעותיות לבנין גדול שאין לו שום השפעה על איכות החיים של הדיירים בבנין .

4. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שהתכנית תגרום למצוקה נוספת בחניות כאשר מדובר באזור הסובל ממצוקת חניה חריפה- התכנית קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתקן החניה התקף, יש להציג במסמכי התכנית את מיקום תוספת מקומות החניה בתכנית עבור 2 יחידות דיור חדשות המבוקשות בתיאום עם מחלקת התכנון.

5. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמדובר בשכונה עם ילדים רבים עם מצוקה חריפה של פארקים ומוסדות חינוך- תוספת 2 יחידות דיור היא שולי לחלוטין ואין לה כל השפעה על נושאים אלה.

6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית אינה מבטיחה כי תשתיות של דיירי הבנין לא ייפגעו בעקבות השינויים- תוספת 2 יחידות דיור היא שולי לחלוטין ואין לה כל השפעה על נושאים אלה.

7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית תגרום לפגיעה ניכרת בחזות הבניין מכיוון שהבניה אינה מכסה את תכנית הבניין הקיים- התכנית מציעה תוספת קומה בנסיגה כפי שמקובל בתכניות רבות ואין בכך כל פגיעה בחזות הבניין .
8. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית תגרום לחסימת אור השמש ממתקני דוד השמש כך שלמתנגדים לא יהיו מים חמים בביתם – יש לקבוע כי חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהיה העברת המקנים המשותפים לגג הבניין החדש.
9. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית פוגעת ביכולת ניצול זכויות הבניה של בעלים אחרים בזכויות הבניה- התכנית מייצרת זכויות בנייה חדשות ולכן אינה לוקחת זכויות בנייה או אפשרות עתידית לייצר זכויות בנייה נוספות.
10. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שהמבקשים מעוניינים לסגור את מרפסת הסוכה של המתנגדים – כאשר הדבר הוא בניגוד להסכם הרכישה של הגג- יש לבטל בתכנית כל סגירה או תוספת המוצעת בדירת המתנגדים וכל קירוי של מרפסת סוכה קיימת של דירות אחרות בבניין .
11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית תפגע אנושות בשווי דירת המתנגדים- התכנית מקובלת מבחינה תכנונית , ככול והמתנגדים יבחרו הם יכולים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
12. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

#### עורך חוות הדעת

| שם | תפקיד | תאריך | חתימה |
|----|-------|-------|-------|
|    |       |       |       |

מספר סידורי: 3

| פירוט תוכנית |                       |
|--------------|-----------------------|
| מספר התכנית: | 1335009               |
| סוג דיון:    | הפקדה                 |
| מגיש התכנית: | פורתי שולמית          |
| עורך התכנית: | גלר דינה              |
| סמכות:       | ועדה מחוזית           |
| תאריך עמידה: | 9/12/2024             |
| כתובת        | ההסתדרות 7, מרכז העיר |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30049 | 182  | כן     |
| 30049 | 52   | כן     |

| עיקרי התכנית ומטרותיה                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------|
| חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 2 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>תוספת קומות לשני מבנים בשתי חלקות צמודות לשם תוספת יח"ד כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שינויי ייעוד מאזור מסחרי למגורים מסחר ותעסוקה.</li> <li>קביעת סך השטחים בתכנית ל: <ul style="list-style-type: none"> <li>חלקה 182 : 1250 מ"ר מתוכם 1090 מ"ר עיקרי ו- 160 מ"ר שטחי שירות המהווים 731 % בניה מרבי.</li> <li>חלקה 52 : 670 מ"ר מתוכם 550 מ"ר שטח עיקרי ו- 120 מ"ר שטחי שירות המהווים 930% בניה מרבי.</li> </ul> </li> <li>הגדלת מס' קומות בחלקה 52 מ-8 ל-10, ובחלקה 182 מ-3 ל-9</li> <li>הגדלת מס' יח"ד בחלקה 52 מ-6 ל-8 ובחלקה 182 מ-7 (לפי תיק תיעוד) ל-16</li> <li>קביעת קווי בנין חדשים</li> <li>קביעת הוראות שימור</li> <li>קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע</li> </ol> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| תיאור כמותי של המוצע בתכנית |          |                   |     |                                 |                            |
|-----------------------------|----------|-------------------|-----|---------------------------------|----------------------------|
| יעוד הקרקע                  | מס' יח"ד | שטח המגרשים ביעוד |     | היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע | הערות                      |
|                             |          | מ"ר               | %   |                                 |                            |
| מגורים מסחר ותעסוקה         | 24       | 243.19            | 100 | 1920 בשתי                       | 790% בניה מרבי בשתי החלקות |

|                                                                                                                                                                                                                                                      |        |  |  |  |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--|--|--|------|
|                                                                                                                                                                                                                                                      | החלקות |  |  |  |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                      |        |  |  |  | סה"כ |
| <b>תיאור המצב הקיים</b>                                                                                                                                                                                                                              |        |  |  |  |      |
| קיים מבנה בן 4 וחצי קומות (היסטוריות עפ"י תיק תיעוד) בחלקה 182 ומבנה בן 8 קומות בחלקה 52                                                                                                                                                             |        |  |  |  |      |
| <b>תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית</b>                                                                                                                                                                                                     |        |  |  |  |      |
| חלקה 182: מתאר 62 קבעה אזור מסחרי (90% ב 3 קומות).<br>חלקה 52: תכנית מס' 13864 משנת 2012 קבעה ייעוד של אזור מגורים מסחר ותעסוקה. תוספת 6 קומות מעל 2 קיימות. קו בניין אפס לכל הכיוונים. 6 יח"ד, ו- 8 קומות סה"כ.                                     |        |  |  |  |      |
| היתרים:<br><br>חלקה 52:<br>2013/0383.00 הופק היתר בניה בשנת 2015 לתוספת 6 קומות על גבי 2 קומות קיימות. 8 קומות סה"כ. 6 יח"ד.<br><br>חלקה 182:<br>לא הופקו                                                                                            |        |  |  |  |      |
| עבירות בניה:<br><br>חלקה 52:<br>2020/3300.00 נפתח תיק פיקוח 28/1/20120 אין גדור ושלוט באתר<br>2020/7694.00 נפתח תיק פיקוח 12/10/2020 בניה ללא היתר<br><br>חלקה 182:<br>לא אותרו                                                                      |        |  |  |  |      |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b>                                                                                                                                                                                                                 |        |  |  |  |      |
| המבנה בבן יהודה 16 נבנה בין השנים 1932-1934. תוכנן כיחידה אחת עם בן יהודה 14, סגנון הבנייה מנדטורי בינלאומי אופייני. הבניין כולל מרפסות שנבנו מחדש לאחר שנפגעו מפיצוץ מכונית תופת בשנת 1948                                                          |        |  |  |  |      |
| <b>התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות</b>                                                                                                                                                                                           |        |  |  |  |      |
| א. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מע"ר<br>ב. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור מע"ר עד 10 קומות לפי רוחב רחוב וגודל מגרש<br>ג. תכנית שכונתית- מדיניות ביניים למרכז העיר- בחינת גובה נקודתית לפי הקשר סביבתי-עירוני<br>ד. תקן חנייה עירוני- מע"ר על פי 5166 ב |        |  |  |  |      |
| <b>התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1</b>                                                                                                                                                                                               |        |  |  |  |      |

|                                                                             |                         |             |       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|-------|
| אזור פתוח עירוני, מרכז מטרופוליני, אזור מוטה תחבורה ציבורית 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                                                                  | כן                      |             |       |
| עתודות / אחר                                                                | לא                      |             |       |

| 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   | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| אגף תכנון העיר - מחלקת השימור            | <p>05/01/2025<br/>מספר ועדה : 2024/17<br/>מספר תיק שימור : 6486</p> <p>המלצת מחלקת שימור לוועדה מס' 17:</p> <p>לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יש לסמן את המבנה לשימור בתשריט.</li> <li>יש לסמן בנספח הבינוי את חדר המדרגות לשימור. יש לכלול הוראות לשיקומו – הסרת שכבת האבן שנוספה לו בקומת הכניסה, שיקום הטראצו והמעקה, שחזור חלונות ודלת הכניסה</li> <li>יש לסמן שחזור מרפסות לפי תיק התייעוד וע"י אדריכל שימור. המרפסות נפגעו בפיצוץ מכונית התופת ב-1948 ונבנו מחדש באופן לא אחיד וללא הפרטים הייחודיים של הבנייה המקורית</li> <li>חזית אחורית – לא מופיעה בנספח הבינוי וגם לא בתיק התייעוד. יש להשלים מעלית – לא ברור איך מגיעים אל המעלית הממוקמת בחזית אחורית. נראה שהמעלית המוצעת תפגע במרפסות של דיירים (כאמור אין שרטוט חזית</li> </ol> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <p>אחורית). כמו כן, לא נראה שהמעלית משרתת את הקומות הקיימות. יש למצוא פתרון. המעלית המוצעת כוללת חלק מהחצר. יש לאפשר גישה לחצר הכלואה.</p> <p>6. חצר – קיימת חצר צרה בין המבנים בה מתוכננת המעלית המחלקת אותה. ממערב יש בליטה של המגרש לכיוון חצר הבלוק. יש לנטוע 2 עצים במיקום זה.</p> <p>7. הוראות שימור – יש לכלול התייחסות לפרטי בניין לשימור או שחזור – שימור פרטי אבן, שטיחים מעוטרים, חדר מדרגות לרבות טראצו ומעקות. שחזור מרפסות, שיקום חדר המדרגות, שיקום/שחזור חלונות ודלתות ועוד.</p> <p>8. תיק תיעוד – השלמת שרטוטי חזיתות. אין תיעוד של הדירות פרט לדירה בקומת הגג. יש להשלים.</p> <p>9. עיצוב התוספת – למבנה יש צורה ייחודית מדורגת המהווה תמונת ראי למבנה הסמוך בבן יהודה 14 אשר לא נכלל בבקשה. יש לתכנן את התוספת בנסיגה ממשית או לכל הפחות עיצובית על מנת להדגיש את המבנה ההיסטורי 1.5-2. מטר יאפשרו מרפסת ראויה לשימוש</p> <p>10. שיקום קומות המסחר, הסדרת שילוט קבלת הנחיות לנושא זה מאדריכל העיר כתנאי להיתר בניה</p> <p>11. קומות חדשות – מוצע חדר מדרגות חדש מקומה ד' ומעלה שאינו בהמשך לחדר המדרגות המקורי. כמו כן מוצעים חדרים מחוזקים. לא ברורה היתכנות מבחינה קונסטרוקטיבית. הקירות לא תואמים לקירות הקיימים בקומות שמתחת. יש לסמן מע' קונסטרוקטיבית בכל הקומות.</p> <p>12. יש להוסיף סעיף לגבי תשתיות – לא על גבי חזיתות ראשיות. בגג יש למקם על גבי האזור המרוחק מהרחוב ובאופן שלא יבלוט.</p> <p>13. תנאים למתן היתר –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- שיקום המבנה והמתחם יתוכננו ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף קבלן ומשמר מוסמך בעלי נסיון בשימור בפועל</li> <li>- יש להגיש תיקי תיעוד לאישור מחלקת השימור</li> <li>- יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ולכלול חו"ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש</li> <li>- יש להגיש כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור</li> <li>- יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.</li> </ul> |                                         |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה      |

| מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים      |                             |                      |
|------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| החסרונות העיקריים של התכנית                    | היתרונות העיקריים של התכנית |                      |
|                                                | ציפוף, תוספת יח"ד           | התאמה לחזון העיר     |
| אין עירוב שימושים בפועל חוץ ממסחר בקומת הקרקע. |                             | כלכלת היישוב/ הרשות: |
|                                                |                             | השפעות חברתיות:      |
|                                                |                             | תשתיות ותחבורה:      |
|                                                |                             | סביבה ונוף:          |

### המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יודגש כי מוצעת חריגה במספר הקומות מעבר למדיניות המקובלת במרכז העיר הקובעת 8 קומות למגורים ועד 10 קומות לשימושים נוספים כגון מלונאות, משרדים או דירות להשכרה וזאת במטרה לעוד עירוב שימושים במרכז העיר.
2. ככל שתוספת יח"ד תיקבע ליחידות דיור להשכרה ל- 20 שנה או ככל שיוצע שימוש תעסוקה – ניתן יהיה לאשר את מספר הקומות המוצע העומד על 9 קומות ו- 10 בשני המבנים. ככל שהשימוש יהיה ליח"ד רגילות – יצומצם הבינוי ל- 8 קומות בכל מבנה עפ"י המדיניות. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
3. מעלית – לא ברור איך מגיעים אל המעלית הממוקמת בחזית האחורית החל מקומה חמישית. נראה שהמעלית המוצעת תפגע במרפסות של דיירים (כאמור אין שרטוט חזית אחורית). כמו כן, לא נראה שהמעלית משרתת את הקומות הקיימות. המעלית המוצעת כוללת חלק מהחצר. יש לאפשר גישה לחצר הכלואה. פתרון המעלית מקומה החמישית ומחוץ לקווי הבניין- אינו נגיש ויוצר קווי בניין בעייתיים כלפי השכן מצפון. יש לבחון פתרון למעלית שמשתלב עם גרם המדרגות החדש בגבולות קווי הבניין ללא מדרגות פודסט נוספות.
4. קומות חדשות – מוצע חדר מדרגות חדש מקומה ד' ומעלה שאינו בהמשך לחדר המדרגות המקורי. כמו כן מוצעים חדרים מחוזקים. לא ברורה היתכנות מבחינה קונסטרוקטיבית. הקירות לא תואמים לקירות הקיימים בקומות שמתחת. יש לסמן מע' קונסטרוקטיבית בכל הקומות. יש לבחון חלופה של חדר מדרגות רציף לאורך כל הקומות.
5. תכנון ועיצוב התוספת המבוקשת – למבנה יש צורה ייחודית מדורגת המהווה תמונת ראי למבנה הסמוך בבן יהודה 14 אשר לא נכלל בבקשה. יש לתכנן את התוספת בנסיגה ממשית של 1.5 מ' – על מנת להדגיש את המבנה ההיסטורי – כך תתאפשר מרפסת ראווה לשימוש. כמו כן – כשהמבנה השכן ההתאום יגש לתב"ע – אותו עקרון יחול גם עליו.
6. יש להעתיק את הוראות השימור למבנה בחלקה 52 (לשתי הקומות שהיו קיימות).
7. יש לסמן את המבנה בחלקה 182 לשימור בתשריט.
8. יש לסמן בנספח הבינוי את חדר המדרגות לשימור (המבנה בחלקה 182). יש לכלול הוראות לשיקומו – הסרת שכבת האבן שנוספה לו בקומת הכניסה, שיקום הטרצו והמעקה, שחזור חלונות ודלת הכניסה
9. יש לסמן שחזור מרפסות לפי תיק התייעוד וע"י אדריכל שימור. המרפסות נפגעו בפיצוץ מכונית התופת ב-1948 ונבנו מחדש באופן לא אחיד וללא הפרטים הייחודיים של הבנייה המקורית.
10. חזית אחורית – לא מופיעה בנספח הבינוי וגם לא בתיק התייעוד. יש להשלים
11. חצר – קיימת חצר צרה בין המבנים בה מתוכננת המעלית המחלקת אותה. ממערב יש בליטה של המגרש לכיוון חצר הבלוק. יש לנטוע 2 עצים במיקום זה.
12. הוראות שימור – יש לכלול התייחסות לפרטי בניין לשימור או שחזור – שימור פרטי אבן, שטיחים

מעוטרים, חדר מדרגות לרבות טראצו ומעקות. שחזור מרפסות, שיקום חדר המדרגות, שיקום/שחזור חלונות ודלתות ועוד.

13. תיק תיעוד – השלמת שרטוטי חזיתות. אין תיעוד של הדירות פרט לדירה בקומת הגג. יש להשלים.
14. שיקום קומות המסחר, הסדרת שילוט קבלת הנחיות לנושא זה מאדריכל העיר כתנאי להיתר בניה
15. יש להוסיף סעיף לגבי תשתיות – לא על גבי חזיתות ראשיות. בגג יש למקמם על גבי האזור המרוחק מהרחוב ובאופן שלא יבלוט.
16. תנאים למתן היתר :
17. שיקום המבנה והמתחם יתוכננו ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף קבלן ומשמר מוסמך בעלי ניסיון בשימור בפועל
18. יש להגיש תיקי תיעוד לאישור מחלקת השימור
19. יש להגיש חוו"ד מהנדס שימור ולכלול חוו"ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש
20. יש להגיש כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור
21. יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.

22. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
23. 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
24. יש לקבוע כי מתקנים ותשתיות ימוקמו בכל הניתן בתת הקרקע עם מינימום מופע על קרקעי ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות ו/או על הגג.
25. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוות דעת: מדיניות התכנון, תושייה, מידע תכנוני, בבאות, תברואה, חשמל.
26. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30049 חלקות 201, 306.
27. 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.

מספר סידורי: 4

| פירוט תוכנית |                                |
|--------------|--------------------------------|
| מספר התכנית: | 1296490                        |
| סוג דיון:    | הפקדה                          |
| מגיש התכנית: | קצנלבון דב                     |
| עורך התכנית: | שפירא יצחק                     |
| סמכות:       | ועדה מחוזית                    |
| תאריך עמידה: | 25/11/2024                     |
| כתובת        | יונתן בן עוזיאל 10 , גבעת שאול |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30160 | 151  | כן     |

| עיקרי התכנית ומטרותיה                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------|
| חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9____ תשריט 7 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>הקמת בנין חדש בשטח ריק כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 2 למגורים ג'</li> <li>קביעת שטחי המגורים בסך 1377.32 מ"ר, מתוכם 825.53 מ"ר עיקרי, 226.11 מ"ר שירות מעל הקרקע ו 325.68 מ"ר שירות מתחת לקרקע</li> <li>קביעת 9 יח"ד בשטח</li> <li>קביעת מספר הקומות ל 5 קומות מעל הכניסה הקובעת</li> <li>קביעת קווי בנין חדשים</li> <li>קביעת הוראות למתן היתר בניה בשטח</li> <li>קביעת שלביות ביצוע לתכנית</li> <li>קביעת הוראות למימוש התכנית</li> </ol> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| תיאור כמותי של המוצע בתכנית |          |                   |     |                    |
|-----------------------------|----------|-------------------|-----|--------------------|
| יעוד הקרקע                  | מס' יח"ד | שטח המגרשים ביעוד |     | הערות              |
|                             |          | מ"ר               | %   |                    |
| אזור מגורים ג               | 9        | 382               | 100 | 275 אחוז מעל לקרקע |
| סה"כ                        | 9        | 382               | 100 | 1,051              |
| תיאור המצב הקיים            |          |                   |     |                    |
| במצב הקיים השטח ריק מבניה   |          |                   |     |                    |

| תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |             |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|-------|
| 1137 אזור תעשייה ממערב לרח' נג'ארה- אושרה ב 1964. "דרך חדשה או הרחבה" של רחוב בן עוזיאל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |             |       |
| 1156 תעשייה בצפון מערב השכונה- אושרה ב 1965. מטרת התכנית היא הרחבת דרכים בשכונה. ייעוד הקרקע הוא "אזור תעשייה", וחל על שטח זה הוראות של תכנית מתאר 62.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |             |       |
| 1726 תוכנית המתאר למערב השכונה- "מגורים 2". על שטח זה חלות הוראות תכנית מתאר 62 והוראות תכנית זו. תכנית זו מבטלת דרך מדרום לשטח התכנית ומגדירה את השטח כשטח ציבורי פתוח עם מעבר רגלי.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |             |       |
| היתרים:<br>לא נמצאו במערכת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |             |       |
| עבירות בניה:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |             |       |
| 2022/8908.00- בניה ללא היתר. התיק נסגר ב 9.1.2023 לאור ביקור באתר ולא אותרה עבירה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |             |       |
| התייחסות למבנים ואתרים לשימור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |             |       |
| ל"ר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |             |       |
| התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |             |       |
| ה. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים 2000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |             |       |
| ו. התייחסות לתבנית הבנייה- עד 6 קומות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |             |       |
| ז. תכנית שכונתית- תכנית גבעת שאול- קרית משה. ייעוד השטח למגורים מתחם ב' מתחם לשימור מרקם עירוני אופייני במערב גבעת שאול, ובמתחם תותר בניה עד 4 קומות. בבניה חדשה תותר תכסית בניה מקסימלית מעל הקרקע 45%, ומתחת לקרקע תכסית בניה מקסימלית 80% משטח המגרש, והשטח הנותר ישאר לשתילה וגיבון, ובהתאם לחזיתות המוגנות בנספח נופי. זכויות בניה למגרשים עד 400 מ"ר הם לפי זכויות קיימות. קווי בניין בהתאם לקיים, ותותר איחוד וחלוקה. בנוסף, ייעוד השטח מדרום הוא עבור שביל להולכי רגל. |                         |             |       |
| ח. תקן חנייה עירוני-תקן בינוני                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |             |       |
| התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |             |       |
| תואם, שטח רגיש להחדרת מי נגר עילי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |             |       |
| התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |             |       |
| תמ"א 35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | תואם                    |             |       |
| תמ"א 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | תואם                    |             |       |
| תמ"א 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | תואם                    |             |       |
| אחרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | תואם                    |             |       |
| מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |             |       |
| שימוש                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | נדרש עפ"י תדריך ההקצאות | מוצע בתכנית | הערות |
| שצ"פ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 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                     | <p><u>הערות לתכנון</u></p> <p>אין התייחסות לעצים בשטח התוכנית. יש להתייחס לעצים בשטח התוכנית, לסמן אותם על גבי התשריט ולהגיש סקר עצים ע"י אגרונום מוסמך.</p> <p>במידה ומתוכנן חדר שנאים, נבקש שיהיה טמון בקרקע.</p> <p><u>הערות להוראות התוכנית</u></p> <p>נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה</p> <p>נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות</p> <p><u>תנאים להיתר בניה</u></p> <p>עקב סמיכות קרובה לבתי מגורים קיימים, נבקש לקבוע שתנאי להיתר . בניה יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הביצוע</p> |  |  |
| אגף תברואה                               | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני   | <p>כללי - מדובר בתכנית להקמת בנין חדש ושינוי יעוד מאזור מגורים 2 שנקבע בתכנית 1726 לאזור מגורים ג' .</p> <p>התכנית חלה על חלקה 151 בגוש 30160, מדובר בגוש מוסדר.</p> <p>אין שינוי בגבולות ושטח החלקה.</p> <p>בדיקה מול תצ"ר :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>חלקה 151 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1071/2008 הרשומה מתאריך 09.05.2010.</li> </ul> <p>מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול במפת המדידה תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר.</p>                                                                                                                                                           |  |  |

|                                                                                                                            |                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. |                                          |
| לא התקבל                                                                                                                   | אגף תושייה -<br>צוות בקרת<br>תכנון תנועה |

| מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים |                                                                                                                            |                             |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| התאמה לחזון העיר                          | היתרונות העיקריים של התכנית                                                                                                | החסרונות העיקריים של התכנית |
|                                           | התכנית חורגת מתכנית האב בנושא מספר הקומות, אחוזי בניה ותכסית בניה.                                                         |                             |
| כלכלת היישוב/<br>הרשות:                   |                                                                                                                            |                             |
| השפעות חברתיות:                           |                                                                                                                            |                             |
| תשתיות ותחבורה:                           |                                                                                                                            |                             |
| סביבה ונוף:                               | התכנית מציעה כניסה לחניה על פני דרך שייעודה בתכנית אב כשביל להולכי רגל. שטח זה הינו חיוני לאור מחסור בשטחים פתוחים בשכונה. |                             |
| אחר:                                      |                                                                                                                            |                             |

### המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>1. מדובר על חלקה קטנה הכלואה בין שתי חלקות קטנות ממזרח ומעבר הבנויות בבניה נמוכה- יש להגיש תכנית אחת על כל שלוש החלקות, תכנית כזאת תאפשר הקמת בניין משמעותי יותר ויצירת חנייה תת קרקעית כמקובל.</p> <p>2. <u>קומות</u>- התכנית סותרת את תכנית אב לגבעת שאול- קרית משה הקובעת כי במתחם ב' יותר בניה עד 4 קומות, אולם תוכנית זו מציעה בניין בן 6 קומות.</p> <p>3. <u>קומת החניה המוצעת היא לחלוטין מעל לקרקע בניגוד למדיניות שת בניית חניה בתת הקרקע בלבד</u></p> <p>4. <u>תכסית בניה</u>- תכנית אב לגבעת שאול- קרית משה קובעת שבמתחם זה תותר תכסית בניה מקסימלית מעל הקרקע של 45%, תכנית זו מציעה תכסית של 54% עילית.</p> <p>5. <u>זכויות בניה</u>- בהתאם לתכנית אב לגבעת שאול קרית משה נקבע שזכויות בניה למגרשים עד</p> |

400 מ"ר הם לפי זכויות קיימות. תכנית מתאר 62 קובעת שזכויות הבניה בשטח זה יהיו 90% עיקרי אולם תכנית זו קובעת 360% בניה כוללים.

6. פגיעה בשטחים פתוחים - שכונת גבעת שאול נמצאת כיום במחסור משמעותי של שטחים ירוקים. התכנית קובעת כניסה לחניה מדרום לתכנית, על גבי שטח שנקבע בייעוד "שביל" בתכנית האב. למרות שכיום "שביל" זה משמש בפועל ככביש, תכנית זו תפגע באפשרות להחזיר אותו לשימוש בהתאם לייעודו.

#### עורך חוות הדעת

| שם            | תפקיד | תאריך | חתימה |
|---------------|-------|-------|-------|
| שירה רוזנבאום |       |       |       |

מספר סידורי: 5

| פירטי תוכנית |                          |
|--------------|--------------------------|
| מספר התכנית: | 1175918                  |
| סוג דיון:    | התנגדויות                |
| מגיש התכנית: | זלצמן משה                |
| עורך התכנית: | גדרון עמוס               |
| סמכות:       | ועדה מחוזית              |
| תאריך עמידה: | 19/07/2023               |
| כתובת        | כנפי נשרים 12, גבעת שאול |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30168 | 79   | כן     |

**החלטות קודמות**

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12/11/2023 | <p>חברים שנכחו: דן קינן- יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולסקי.</p> <p>החלטה:</p> <p>לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה</p> <p>התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה. בהתאם לכך, הוועדה</p> <p>מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:</p> <p>1. הוועדה בחנה את התכנית המוצעת בהתאם למדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל. כאמור,</p> <p>המגרש גובל בציר רכבת קלה עתידי: גבעת שאול- נווה יעקב. בהתאם למדיניות הבינוי לאורך</p> <p>צירי הרק"ל, ניתן להציע במגרש בינוי עד 10 קומות, זכויות בניה נפחיות.</p> <p>2. הוועדה מקבלת את בקשת מגישי התכנית לתוספת קומה עבור "דופלקס" אשר תשמש</p> <p>כהרחבה של הדירה בקומה 10 בלבד.</p> <p>3. בהתייחס להיקף הבינוי המתאפשר בהתאם למדיניות הבינוי על ציר הרק"ל ביחס למבנה</p> <p>ההיסטורי וכן בהתייחס לכך ששימור המבנה אינו מאפשר חניה תת קרקעית בתחום המגרש,</p> <p>ולאחר התייעצות עם יועצת השימור של הוועדה, הוועדה קובעת כי יש להציע הריסה מלאה</p> <p>של המבנה. קווי הבניין יהיו עד 0 כלפי כנפי נשרים) יש להציע נסיגה קלה מקו המגרש הגובל</p> |

בשצ"פ, 0 כלפי רחוב חיים ויטל בכפוף לשמירה על העצים הבוגרים, 3 מטר כולל מרפסות

לחזית הצפונית, וקו בניין לחזית המערבית יהיה 3 מטר למבנה + מרפסות בעומק של עד 1.2

מטר.

4. תותר הבלטת מרפסות מעל הדרך / שצ"פ בעומק של עד 1.5 מטר.

5. בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות תכנון יש להציע הפרשה מבונה בהיקף של כ-200 מ"ר, אשר

יתפרסו על פני קומת הקרקע על חשבון חלק מהחזית המסחרית בגישה ישירה מהשצ"פ

ובקומה 1- עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה. בקומה 1- תוצע חזית ופתחים וחצר להפרשה

המבונה כפי שהוצג בדיון. תנאי ברישוי הבניה יהא תיאום עם המחלקה למבני ציבור יקבע

בהוראות התכנית כי שטח ההפרשה המבונה יהיה נגיש ובעל כניסה נפרדת .

6. הוועדה קובעת כי יש להציע חזית מסחרית לרחוב כנפי נשרים לאחר ההפרשה הציבורית ככל

הניתן ובתיאום מול לשכת התכנון.

7. יש להציג בנספח הבינוי את מפלסי הפיתוח במגרש נשוא התכנית וכן את התחברות התכנית

לשצ"פ ולדרך ברחוב חיים ויטל, באופן שיתאים למפלסי הרחובות הקיימים ולמפלסי המגרש

המתוכננים.

8. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות אב לתחבורה, לרבות לעניין הרחבת רחוב

נג'ארה ככל שנדרש.

9. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התנועה של הוועדה, לרבות לעניין הצגת חנייה

תת קרקעית בהתאם לתקן מופחת לרק"ל או הטמעת הוראות לעניין קרן חניה.

10. תמהיל יח"ד המוצע יהיה בתיאום לשכת התכנון וכן יקבעו הסעיפים הנדרשים ליח"ד

להשכרה ארוכת טווח.

11. יש לציין יחס של החלפה לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <p>תותר "סגירת חורף או קירוי לילי" עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם ייוותר רוחב</p> <p>מדרכה מזערי של 3.5 מטר מעבר לסגירת חורף.</p> <p>12 . יש לקבוע הוראות מי נגר.</p> <p>13 . יקבעו סעיפי סטיה ניכרת לעניין חזית מסחרית, מס' קומות וקווי בנין.</p> <p>14 . תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים</p> <p>טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.</p> <p>15 . בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת</p> <p>התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות/במגרשים</p> <p>הכלולות בתחום התכנית ובחלקות/מגרשים מצרניות. הכל בהתאם להנחיית לשכת התכנון.</p> <p>16 . שלביות הביצוע יהיה בהינף אחד.</p> <p>17 . בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי</p> <p>תיקבע בתכנית הוראות פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה חמש שנים מיום</p> <p>פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי</p> <p>הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי</p> <p>התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>18 . בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה,</p> <p>אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית</p> <p>יהיה הגשת כתב שיפוי מפני תביעות לוועדה המקומית.</p> <p>19 . בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה</p> <p>למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.</p> |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 06/09/2023 |

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

בהתאם למדיניות יש לצמצם את מספר הקומות ל 10 קומות מעל מפלס הרכבת הקלה.

בהתאם למדיניות ולאור העובדה שהבניין מצפון קרוב מאוד לגבול החלקה יש לצמצם את קווי הבניין האחוריים בהתאם למדיניות ולקבוע קו בניין אחורי של 5 מטרים לכיוון צפון, ניתן להבליט מרפסות סוכה עד 3 מטרים מגבול החלקה לכיוון זה.

ניתן להציע קו בניין אפס לכיוון מזרח לרחוב חיים ויטל לצורך שמירה על גמישות תכנונית לשלב היתר הבניה ולא כפי שמוצע וזאת לאחר הבטחה של מדרכה רחבה של 3.5 מטר לרחוב חיים ויטל וסימון הפקעה לדרך בתחום החלקה לצורך כך.

קו הבניין לכיוון דרום לכיוון השצ"פ יכול להיות גם הוא בקו בניין אפס ולא כפי שמוצע עם נסיגה קטנה לצורך פתיחת חלונות .

יש לבטל את קו הבניין המוצע למרפסות לכיוון מערב לכיוון חלקות מגורים צמודות ולהציע את המרפסות לכיוון צפון דרום ומזרח בלבד.

לא יותרו מרפסות מקורות מעל תחום הדרך.

מרפסות מעל שצ"פ יוצעו בחמש הקומות הראשונות בלבד וביתר הקומות תוצע נסיגה ולא יוצעו מרפסות מעל תחום השצ"פ.

יש לקבוע חובת נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים- תנאי להיתר יהא אישור אגף שפ"ע למיקום הנטיעות, תנאי לטופס 4 יהא נטיעת 8 בפועל לאישור אגף שפ"ע.

בהתאם לחוות דעת של המחלקה למדיניות תכנון יש לקבוע הפרשה מבונה בגודל של כ-200 מ"ר, עבור צרכי חברה, תרבות, קהילה ורווחה, כגון שטח עבור שלוחת מתנ"ס.

יש לתאם את מיקום ובינוי ההפרשה המבונה כך שתשתלב במידת האפשר עם ההפרשה המבונה שנדרשה בחלקה 80 הצמודה לתכנית זו. יש לתאם זאת מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.

על השטח להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת

יש לתאם את התכנית עם צוות תכנית אב לתחבורה.

התכנית תציג שטח עבור חניית אופניים עפ"י התקן הארצי , יש לקבוע בתכנית כי תותר הסבת שטחי שירות בקומת החניה העליונה עבור מתקנים תומכי יוממות פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופניים, וזאת בנוסף לאחוזי הבניה המירביים, ותתאפשר הסעת אופניים במסוע מהחניון התת קרקעי לרחוב .

בקומת הקרקע יותר שימוש למסחר בלבד למעט לובי כניסה ליתר השימושים המוצעים בבניין.

לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת

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

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

בסקר העצים מסומנים 4 עצים לשימור שאינם מופעים בתשריט יש להתאים בין המסמכים השונים ולשמור ככול הניתן ע לעצים אלו.

תברואה- תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקמו עם אגף תברואה

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

תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

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

יש להוסיף תנאי להיתר בניה אישור הנכסים.

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

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

לקבוע שלביות ביצוע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

תכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 5 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה.

השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות - כבאות, תברואה, חח"י, רשות העתיקות, שפ"ע, איכות הסביבה והטמעת הנחיותיהם ב כל מסמכי התכנית.

יש להציג בנספח הבינוי את מפלסי הפיתוח במגרש נשוא התכנית וכן את הפיתוח המוצע בשצ"פ המיצרני לתכנית באופן שיתאים למפלסי הרחובות הקיימים ולמפלסי המגרש המתוכננים. כן יש להטמיע במסמכי התכנית את תכנית הפיתוח לציר הרק"ל בתיאום צוות אב לתחבורה. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות אב לתחבורה לרבות לעניין הרחבת רחוב נג'ארה ככל שנדרש.

תנאי למתן היתר יהיה פיתוח השצ"פ ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הפיתוח לשביעות רצון של אגף שפ"ע.

תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם אגף תושיה לרבות לעניין הצגת חנייה תת קרקעית בהתאם לתקן מופחת לרק"ל או הטמעת הוראות לעניין קרן חניה. כן יש להציג רוחב מדרכה של לפחות 3.5 מ' בקטע המשיק לרחוב נג'ארה.

יש לציין יחס של החלפה לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם ייוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת חורף.

יש למלא את סעיף 7.2 – מימוש התכנית.

המחלקה מבקשת לקבוע כי הבניין יידרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה ברמה של 3 כוכבים.

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

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.

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

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

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.

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

#### תיאור חדש להתנגדויות

תוכנית הריסה ובניה לפי מדיניות רק"ל נפחית כדלהלן:

1. שינוי יעוד ממגורים 2 למגורים ד
2. קביעת שטחי בניה בסך 3,121 מ"ר מתוכם למגורים 1,570 מ"ר עיקרי ו-730 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו-170 מ"ר שרות מתחת. למסחר : 66 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת. למבנים ומוסדות ציבור בסך 81 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-123 מ"ר עיקרי מתחת.
3. קביעת מספר קומות ל-10 קומות ותוספת קומה עבור דופלקס לדירות בקומה 10 – סה"כ 11 קומות
1. קביעת מספר יח"ד ל-36. צפיפות 95 יח"ד/דונם נטו. שטח ממוצע ליחידת דיור (עיקרי + ממ"ד 12 מ"ר ברוטו)- 76 מ"ר.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח

התוכנית הופקדה בתאריך 11/10/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 10/12/2024 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

**התנגדות מספר 1 : מאת רות אליהו דיירת בניין שכן מצפון בכתובת חיים ויטל 50**

#### עיקרי ההתנגדויות:

1. המבנה שלנו הינו היסטורי משנת 1931 הבנוי בקו בניין 1 לכיוון דרום קו בניין 4 למזרח וקו בניין 4.5 מ' למערב קו בניין המצומצמים של התוכנית המופקדת וגובה הבינוי המוצע יחשיך את הבית במשך כל שעות היום
2. חפירה בצמוד לחלקה שלנו תגרום לנזקים לביתנו שנמצא מטר בלבד מגבול החלקה

#### המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל** את ההתנגדות בדבר כי קווי הבניין המצומצמים של התוכנית המופקדת וגובה הבינוי

המוצע יחשיך את הבית במשך כל שעות היום. החלקה של התוכנית המופקדת בגודל 378 מ"ר בלבד בפינת רחובות חיים ויטל ממזרח ושצ"פ במפלס רק"ל ברחוב כנפי נשרים מדרום. התוכנית מציעה קו בניין 0 בשתי חזיתות אלו. התוכנית גובלת מצפון בחלקה 78 חלקה צרה של כ- 8 מ' עלייה קיים מבנה היסטורי במרחק מטר בלבד מגבול חלקה של התוכנית המוצעת. יש להגדיל קו בניין לכיוון צפון ל- 5 מ' לפי לפי מדיניות רק"ל נפחית (חזית אחורית לחזית לרק"ל). בנוסף יש לקבוע כי קו בניין יכלול את כל הבינוי כולל מרפסות, יש לסמן קו בניין אחד ולבטל קו בניין עילי. לאור העובדה שמדובר המגרש קטן צמוד למבנה היסטורי אין מקום להוסיף קומה מעבר למדיניות רק"ל. יש לצמצם את מספר קומות ל- 10 קומות ולעדכן מסמכי תוכנית בהתאם.

2. **לקבל** את ההתנגדות כי חפירה בצמוד לחלקה שלנו תגרום לנזקים לביתנו שנמצא מטר בלבד מגבול החלקה התוכנית המוצעת מסמנת קו תת"ק 0 וקו בניין 3 כלפי חלקה זו. התוכנית לא מסמנת חניון בשטחה ולא מצורף נספח תנועה ומבקשת פתרון חניה באמצאות קרן חניה. יש למחוק בנספח בינוי פיתוח שטח המוצע מחוץ לגבולות תוכנית – הרחבת רחוב חיים ויטל וסימון חניות. יש לצמצם קוי בניה תת"ק לטובת שתילת עצים לאורך גבולות החלקה בתיאום שפ"ע והגדלת שטחי חילחול טבעיים.

3. התוכנית מציעה הפרשה ציבורית בשתי קומות כאשר קומה תחתונה חפורה מתחת למפלס שצ"פ ומפלס רק"ל בצמוד לדופן מערבית ובצמוד לחלק מהדופן הצפונית, ההפרשה המוצעת ברצעות צרות ונפרדות אינה יעילה ואינה ראויה להפרשה לצורכי ציבור – הפרשה לצורכי ציבור צריכה להיות במקום מיטבי בחלקה וברציפות ולא כפי שמוצע – יש לשנות את המיקום של ההפרשה בתיאום עם אגף מבני ציבור כתנאי למתן תוקף לתכנית. יש להגדיל את ההפרשה ל- 300 מ"ר בהתאם להמלצת מחלקת מדיניות תכנון

4. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליט לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

| עורך חוות הדעת |       |       |       |
|----------------|-------|-------|-------|
| שם             | תפקיד | תאריך | חתימה |
| מיכאל גניס     |       |       |       |

מספר סידורי: 6

| פירוט תוכנית |                                         |
|--------------|-----------------------------------------|
| מספר התכנית: | 1278001                                 |
| סוג דיון:    | התנגדויות                               |
| מגיש התכנית: | עיריית ירושלים מנחי                     |
| עורך התכנית: | דבוריינסקי יואל                         |
| סמכות:       | ועדה מחוזית                             |
| תאריך עמידה: | 31/12/2023                              |
| כתובת        | אסירי ציון , רמות מתחם אסירי ציון, רמות |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30712 | 18   | לא     |

### החלטות קודמות

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 07/01/2024 | <p>חברים שנכחו : דן קינן- יו"ר, יעקב הלפרין, שולמית מונסונגו.</p> <p>החלטה :</p> <p>לאחר בחינת מסמכי התכנית ובחינת המלצת הוועדה המקומית הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית</p> <p>התואמת את מדיניות הוועדה להעצמת שטחים לצרכי ציבור. על כן מחליטה הוועדה להפקיד את</p> <p>התכנית בהתאם למפורט להלן :</p> <p>1. הוועדה מאמצת המלצת הוועדה המקומית וקובעת כי היקפי שטחי הבניה יהיו תואמים</p> <p>לבתי ספר הכוללים 48 כיתות ב-7 קומות. בהתאם לאמור יעודכנו שטחי הבניה המוצעים.</p> <p>2. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת סקר ונספח עצים בוגרים וקבלת חו"ד פקיד היערות.</p> <p>3. תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום עם שפ"ע לעניין נטיעות ושמירה על עצים בוגרים.</p> <p>4. יש לבחון הסדרת חלופה למעברים הקיימים בתחום התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון.</p> <p>5. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של לשכת התכנון,</p> <p>לרבות התייחסות לכך שהחניה המוצעת בשימוש מבני ציבור נוספים, ולעניין חניית נכים</p> <p>ואופניים.</p> <p>6. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ובהתאם</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>להנחיות תכנון חושב רישוי, וסעיפים מהמלצת הועדה המקומית וביצוע תיקונים טכניים</p> <p>בתיאום עם לשכת התכנון.</p> <p>7. דבר הפקדת התכנית יפורסם בהתאם לתקנות ובהתאם להנחיות לשכת התכנון.</p> <p>8. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |
| <p>להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :</p> <p>מספר הקומות ייקבע ל עד 7 קומות ואחוזי הבנייה יקבעו בהתאם.</p> <p>אחוזי הבניה ייתנו מענה מספק מבחינת זכויות הבנייה לבתי ספר הכוללים 48 כיתות לפחות.</p> <p>יתווסף למסמכים נספח תנועה הכולל פתרונות חנייה ופתרונות העלאה והורדה.</p> <p>יש לבחון הסדרת מעברים ציבוריים קיימים בפועל במסגרת התכנית מצפון וממזרח לחלקה לצורך ייצירת מעברים להולכי רגל למתחם גם ממערב ודרום מהשכונה.</p> <p>בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות</p> <p>איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.</p> <p>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.</p> | <p>27/12/2023</p> |
| <p>הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית על מנת למקסם את המגרש הציבורי</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>13/12/2023</p> |

וליצר בינוי שייתן מענה לשני בתי ספר ו 48 כיתות לפחות

#### תיאור חדש להתנגדויות

התכנית המופקדת מציעה העצמה של זכויות בנייה בשטח המיועד לצורך מבני ציבור עבור הקמת מבני ציבור : .

מבנים ומוסדות ציבור כגון: מבני חינוך מסוגים שונים, מבני דת, קהילה, מבני ספורט, כמו כן יותרו מבני התקהלות כגון אולמות ואודיטוריום וכ"ד. מרתף לשימוש חניה . לא יותר שימוש מסחרי בשטח הציבורי, לרבות בתת קרקע, כגון אולם אירועים ומופעים פרטיים

שטחי הבנייה המוצעים בתכנית הם כ 12500 מ"ר מעל לקרקע

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

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת :

התנגדות מספר 1 : עו"ד אלכסנדר קלממפף

עיקרי ההתנגדויות:

1. בשם מרשיי, אשר פרטיהם מפורטים בקובץ המצורף, הריני מתכבד להגיש התנגדות לתכנית שבכותרת.
2. ברצון מרשיי להביע את התנגדותם לתוכנית הבנייה של בית הספר הרב קומות המתוכנן לקום במתחם אסירי ציון, רמות. כידוע, מדובר במוסד חינוכי שיכלול כ-40- כיתות, והוא עתיד להיבנות בסמיכות לבתי מגורים בני שתיים- שלוש קומות בלבד.

3. ואלה נימוקי ההתנגדות :
4. פגיעה באופי השכונה: השכונה מאופיינת במבנים נמוכים ובמרחבים פתוחים, וככזו היא מהווה מקום מגורים שקט ואיכותי עבור תושביה. הקמת מבנה רב קומות עם מאות תלמידים עלולה לפגוע באופי השכונה השקט והאינטימי ולהוביל לעלייה בעומס התנועה, ברעש ובצפיפות. בנוסף, בנייה של 5 קומות במרחק מטרים ספורים מהבניינים הקיימים בגובה 3 קומות תפגע קשות בזרימת האוויר והאור המגיעים לבניינים.
5. ריכוז גבוה של מוסדות חינוך בשכונה: בתוך השכונה כבר קיימים ארבעה בתי ספר, כולל אחד ברחוב בו מתוכננת הבנייה הנוכחית. בנוסף, קיימות תוכניות לבניית מוסדות חינוך נוספים מטעם העירייה. ריכוז כה גבוה של מוסדות חינוך ביחס לגודלה של השכונה יוצר עומס בלתי סביר על התשתיות המקומיות, מגביל את השטחים הפתוחים, ומגביר את הרעש והתנועה בשכונה.
6. להלן פירוט מוסדי הלימוד הקיימים היום והנמצאים בתכנון על ידי העירייה:
- א. אולפנת אור תורה לבנות;
- ב. בית ספר אופק;
- ג. בית הספר הממלכתי מופת יער רמות אלון;
- ד. בית ספר תבל (אורט לשעבר) ;
- ה. 2 בתי ספר מתוכננים במתחם אסירי ציון (מתוכנן);
- ו. מתחם גדול של מוסדות לימוד מעל כביש גולדה (מתוכנן) ;
- ז. מוסד לימוד על צומת גולדה\ שיבת ציון (מתוכנן).
7. פגיעה במתקני ספורט ציבוריים: בית הספר המתוכנן עומד להיבנות על ארבעה מגרשי ספורט הנמצאים כיום בשימוש תדיר על ידי ילדי ונוער השכונה בכל שעות היום והלילה, כולל בשבתות ובחגים, להדגשה, מתקני הספורט במתחם הם מתקן הספורט היחידי בשכונת רמות ב'!!! אולם הספורט המתוכנן במסגרת בית הספר מיועד לשימוש פרטי של בית הספר בלבד, ולא יהיה פתוח לשימוש ציבורי עבור ילדי השכונה. מחקרים רבים מצביעים על כך שמתקני ספורט ציבוריים תורמים להפחתת שעמום ואלימות בקרב בני נוער, ולכן סגירתם תפגע בקהילה המקומית ובביטחונה.
8. מצוקת חנייה קיימת: כיום, קיימת מצוקת חנייה משמעותית באזור המיועד לבניית בית הספר. בכל שעות היום קשה מאוד למצוא חנייה פנויה. אין בתכנית שטחים חדשים המיועדים לחניה כחלק מהתוכנית, אלא החניות הקיימות שמשרתות את מבקרי המתנ"ס מסופקות כחלק מהתוכנית. הדו"ח שהוצג לכאורה כמאשר את כמות החניות הנדרשת עבור בית הספר לוקח בחשבון מקומות חנייה קיימים, כמו חניות המתנ"ס, ושימוש בחנייה כפולה שאינה מעשית.
9. האמירה של מארק טווין, "ישנו שקר, שקר גס וסטטיסטיקה", מתארת היטב את המצב - לא משנה איך הדו"ח מוצג המציאות בשטח היא שאין מספיק חניות כדי לספק את הצרכים של בית הספר החדש!!!
10. כריתת חורשה ותיקה: במקום המיועד לבנייה קיימת כיום חורשה עם עצים בני עשרות שנים, המספקת צל ואווירה נעימה לתושבי השכונה. כריתת העצים במסגרת התכנון תפגע באיכות החיים ותגרום להרס

סביבתי, במיוחד לאור המאמצים הנרחבים של המדינה בפרויקטים להצלת ערים ולהתמודדות עם בעיות אקלים.

11. פגיעה בפרטיות: בתכנון הנוכחי של בית הספר יש עשרות חלונות ופתחים הפונים ישירות אל בתי המתנגדים, דבר שיביא לפגיעה חמורה בפרטיותם ולנזק ראייה ממשי. חשוב לשקול את ההשפעה על איכות החיים של התושבים ולמצוא פתרונות חלופיים להפחתת הפגיעה בפרטיותם.

12. הגירה שלילית מירושלים: העירייה צריכה להבטיח כי תושבי העיר ייהנו לא רק ממוסדות חינוך אלא גם מסביבה נעימה וירוקה לחיות בה. על העירייה לספק לתושבים גם מקומות בילוי, מרחבים ירוקים ומתקנים קהילתיים כמו מגרשי ספורט ומקומות חנייה. לא ניתן למלא כל פינה ריקה בבתי ספר ומוסדות חינוך בלבד, אלא יש לחשוב על יצירת שכונות ירוקות ואיכותיות שישמרו את תושבי הן בעיר וימנעו הגירה שלילית לאזורים אחרים.

13. פגיעה בערך הנכסים: הקמת מבנה ציבורי רב קומות בסמוך לבתי מגורים פרטיים עלולה לפגוע בערך הנדל"ן של הדירות באזור. מגורים בסמוך למבנה גדול ותוסס ירתיעו רוכשים פוטנציאליים ויגרמו לירידה בביקוש. חשוב לציין כי ברחוב המדובר ישנן 48 דירות ו-16 קוטג'ים, שכולם יושפעו לרעה מהקמת בית הספר. הירידה בערך הנכסים באזור תגרום לפגיעה כלכלית בתושבים, שחלקם מתגוררים בשכונה שנים רבות.

14. מוסדות הלימוד אינם מיועדים לתושבי השכונה: העירייה לא מפרסמת עבור מי מיועדים שני בתי הספר המתוכננים, והשמועות גורסות כי מדובר בבתי ספר יסודיים המיועדים לבנות משכונות אחרות. נשאלת השאלה – מדוע יש צורך בשני בתי ספר באותה שכונה ולא באחד בלבד? כמו כן, היכן לומדות הילדות הללו כיום? לפי התחקיר שלנו, מדובר בקהילות המתגוררות מחוץ לשכונה, דבר המעורר תמיהות. אין זה נראה הגיוני להקים מוסדות חינוך עבור אוכלוסייה שאינה תושבת השכונה, במקום למקד את המשאבים במוסדות הנחוצים לתושבים המקומיים.

15. רעש ואבק במהלך הבנייה: האם לעירייה יש תוכנית מוסדרת להפחתת הרעש והאבק שיתלוו לתהליך הבנייה? הבנייה צפויה להתרחש מטרים ספורים מהבניינים הקיימים, ותשפיע לא רק על התושבים המתגוררים בקו הראשון לבנייה, אלא על כלל תושבי השכונה. ישנם אנשים הסובלים מאסטמה וקשישים שיאלצו להתמודד עם מצב זה ולמצוא פתרונות פרטיים, או אף לעזוב את השכונה במהלך תקופת הבנייה. חשוב לוודא שהבנייה תעמוד בסטנדרטים של מדינת ישראל לצמצום הרעש והאבק, ותשמור על בריאותם ואיכות חייהם של התושבים.

16. הצעת פשרה:

17. מרשיי מציעים לבנות בית ספר אחד בלבד, בעל 24 כיתות, ורק 3 קומות. כפי שהיה בבקשה המקורית של העירייה, במקום 40 כיתות ו-5 קומות כפי שמתוכנן כיום. פשרה זו תשמור על האיזון בין הצורך במוסדות חינוך לבין השמירה על איכות החיים של תושבי השכונה.

18. מרשיי מציעים בנוסף לא לבנות על כל השטח של המגרשים ולשמור חלק מהמגרשים לשימוש ילדי השכונה.

19. מרשיי קוראים לוועדה לשקול את ההשלכות החמורות שיכולות להיגרם לתושבי השכונה ולאופי השכונה כתוצאה מהבנייה המתוכננת, ולבחון חלופות אחרות למיקום או עיצוב המבנה כך שיתאים לסביבה.

### המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

1. **לדחות** את ההתנגדות בעניין פגיעה באופי השכונה: השכונה מאופיינת במבנים נמוכים

ובמרחבים פתוחים, וככזו היא מהווה מקום מגורים שקט ואיכותי עבור תושביה. הקמת מבנה רב קומות עם מאות תלמידים עלולה לפגוע באופי השכונה השקט והאינטימי ולהוביל לעלייה בעומס התנועה, ברעש ובצפיפות. בנוסף, בנייה של 5 קומות במרחק מטרים ספורים מהבניינים הקיימים בגובה 3 קומות תפגע קשות בזרימת האוויר והאור המגיעים לבניינים- הבנייה המוצעת בתכנית בגובה של 6 קומות היא מקובלת וסבירה לחלוטין בבניה בעיר בכלל ובשטחים לצורכי ציבור בפרט כדי לתת מענה לחוסרים הקיימים בשכונה, מעבר לכך, בנוסף נפח הבינוי נגזר מהצורך העירוני. יחד עם זאת העמדת המבנה וגובהו נבחנו בחלופות רבות ושונות תוך הקפדה על התייחסות למרקם הקיים, אופטימיזציה מבחינת הסתרות, הרחקת החצר מהמגורים למניעת מפגע רעש ומתן מענה הולם למגרשי ספורט לשכונה, הקצאת שטח חצרות לבית ספר לפי דרישות משה"ח, שיקום ושדרוג המרחב הפתוח, והנגשת חללי בית ספר לשימוש הקהילה בשעות אחר הצהריים.

יש לציין שכל מי שקנה דירות בסמוך למגרש המיועד למבנה ציבורי היה מודע לסמיכות למגרש זה ויכול היה לצפות שהמגרש יפותח בעתיד לטובת הציבור, לטובת הנ"ל תוכנן מבנה בן 6 קומות שבמקרים רבים המבנה מתרחק מקווי מגרש באופן נרחב מהמקובל בתוכניות בינוי עיר אף ביותר מ- 5 מ' על מנת לאפשר כמה שיותר מרווח ממבני המגורים

2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שקיים ריכוז גבוה של מוסדות חינוך בשכונה: בתוך השכונה

כבר קיימים ארבעה בתי ספר, כולל אחד ברחוב בו מתוכננת הבנייה הנוכחית. בנוסף, קיימות תוכניות לבניית מוסדות חינוך נוספים מטעם העירייה. ריכוז כה גבוה של מוסדות חינוך ביחס לגודלה של השכונה יוצר עומס בלתי סביר על התשתיות המקומיות, מגביל את השטחים הפתוחים, ומגביר את הרעש והתנועה בשכונה. - שכונת רמות סובלת כבר היום ממצוקה של מבני ציבור ולכן כפי שמבוצע בעל רחבי העיר מקודמות תכנית להעצמת

שטחי ציבור בשכונה, מיותר לציין כי המגרש מיועד לשטח לבנייני ציבור והעירייה מבקשת למצות את הבניה במגרש בהתאם לצרכי, יש לציין כי המגורים הקיימים נשענים על רחוב אברהם רקנטי ולא על רחוב אסירי ציון.

3. **לדחות** את ההתנגדויות לעניין פגיעה במתקני ספורט ציבוריים: בית הספר המתוכנן עומד להיבנות על ארבעה מגרשי ספורט הנמצאים כיום בשימוש תדיר על ידי ילדי ונוער השכונה בכל שעות היום והלילה, כולל בשבתות ובחגים, להדגשה, מתקני הספורט במתחם הם מתקן הספורט היחידי בשכונת רמות ב'!!! אולם הספורט המתוכנן במסגרת בית הספר מיועד לשימוש פרטי של בית הספר בלבד, ולא יהיה פתוח לשימוש ציבורי עבור ילדי השכונה. מחקרים רבים מצביעים על כך שמתקני ספורט ציבוריים תורמים להפחתת שעמום ואלימות בקרב בני נוער, ולכן סגירתם תפגע בקהילה המקומית ובביטחונה. המגרש מיועד על פי תכנית מאושרת לבנייני ציבור וכל עוד לא היה צורך בבניה במגרש אז הוא שימש כמגרשי ספורט, כעת שיש צורך בבנייה במגרש התכנית מציעה זאת ובמסגרת השימושים המוצעים במגרש מוצעים גם מגרש ספורט ואולם ספורט שישירתו גם את הקהילה אחת"צ.

4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין מצוקת חנייה קיימת: כיום, קיימת מצוקת חנייה משמעותית באזור המיועד לבניית בית הספר. בכל שעות היום קשה מאוד למצוא חנייה פנויה. אין בתכנית שטחים חדשים המיועדים לחניה כחלק מהתוכנית, אלא החניות הקיימות שמשרתות את מבקרי המתנ"ס מסופקות כחלק מהתוכנית. הדו"ח שהוצג לכאורה כמאשר את כמות החניות הנדרשת עבור בית הספר לוקח בחשבון מקומות חנייה קיימים, כמו חניות המתנ"ס, ושימוש בחנייה כפולה שאינה מעשית - דרישת החנייה של הפרויקט חושבה בהתאם לתקן חניה 5166 ב' התקף בירושלים.

דרישת החנייה התייחסה לשימושיים המוצעים במסגרת התב"ע ובנוסף לשימושים הקיימים באותו מגרש ואשר נשענים על החניון הקיים (בית ספר תיכון לבנות - בית שולמית, בית ספר אורט, בריכה ג'ינוגלי).

דיירי מבני המגורים הקיימים באזור חונים בחניה ציבורית רח' אברהם רקנטי ורח' צונדק וללא בחניון הנדון המרוחק מהם.

היצע החניה המוצע במסגרת התוכנית עונה על דרישת החניה בהתאם לתקן, ואף מוסיף גם 4 מקומות חנייה לנכים ו 4 עמדות הורדה והעלאת תלמידים שהם בנוסף לדרישת החנייה.

5. **לדחות** את ההתנגדות בעניין כריתת חורשה ותיקה: במקום המיועד לבנייה קיימת כיום חורשה עם עצים בני עשרות שנים, המספקת צל ואווירה נעימה לתושבי השכונה. כריתת

העצים במסגרת התכנון תפגע באיכות החיים ותגרום להרס סביבתי, במיוחד לאור המאמצים הנרחבים של המדינה בפרויקטים להצלת ערים ולהתמודדות עם בעיות אקלים-תכנון ב"ס בוצע תוך נקיטת כל האמצעים האפשריים לשימור מירבי ככל הניתן של עצים בוגרים תוך הצורך בעמידה בשטחי חוץ לתלמיד ופריסת מתקני ספורט בהתאם לדרישות משרד החינוך. התוכנית תואמה מול פקיד יערות ארצי תוך בחינת ערכיות העצים במתחם. התוכנית מציגה שימור של כ- 35 עצים רובם בערכיות גבוהה. כמו כן התוכנית מציגה נטיעות חדשות וחצר שתפותח באופן מיטבי ותשמש גם לרווחת התושבים בשעות אחה"צ.

6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין פגיעה בפרטיות: בתכנון הנוכחי של בית הספר יש עשרות חלונות ופתחים הפונים ישירות אל בתי המתנגדים, דבר שיביא לפגיעה חמורה בפרטיותם ולנזק ראייה ממשי. חשוב לשקול את ההשפעה על איכות החיים של התושבים ולמצוא פתרונות חלופיים להפחתת הפגיעה בפרטיותם- כפי שצויין בסעיף 1, התכנון מציג התרחקות משמעותית בקווי הבניין מחזיתות המגורים וזאת על מנת לבצע התרחקות משמעותית יותר מהמקובל בתב"עות בקווי בניין צידיים ואחוריים שלרב מאפשרות אף 3 ו- 5 מ' בהתאמה. בתב"ע הנוכחית קווי הבניין נעים בין 4 מ' ל- 6 מ' (בחזית דרומית) ו- 8 מ' כלפי חזית מערבית. ניתן להבחין כי כוונות התכנון במקומות מסויימים אף לסגת יותר מקו הבניין הדרומי במקומות שיתאפשר. כמו כן יש לציין כי כלפי שתי דפנות המגורים מדרום ומערב קיים שביל הולכי רגל ציבורי היוצר הרחקה נוספת בין המבנה למגורים

7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין הגירה שלילית מירושלים: העירייה צריכה להבטיח כי תושבי העיר ייהנו לא רק ממוסדות חינוך אלא גם מסביבה נעימה וירוקה לחיות בה. על העירייה לספק לתושבים גם מקומות בילוי, מרחבים ירוקים ומתקנים קהילתיים כמו מגרשי ספורט ומקומות חנייה. לא ניתן למלא כל פינה ריקה בבתי ספר ומוסדות חינוך בלבד, אלא יש לחשוב על יצירת שכונות ירוקות ואיכותיות שישמרו את תושבי הן בעיר וימנעו הגירה שלילית לאזורים אחרים- ההתנגדות אכן צודקת בכך שיש צורך להבטיח כי תושבי העיר ייהנו לא רק ממוסדות חינוך אלא גם מהיבטים אחרים הקשורים לאיכות חיים שטחים ציבוריים ושטחים פתוחים, אך במקרה זה שבו המגרש מיועד לשטח לבנייני ציבור שנים רבות ויש צורך במתן מענה לבנייה של בתי ספר בשכונה הטענה אינה רלוונטית.

8. **לדחות** את ההתנגדות בעניין פגיעה בערך הנכסים: הקמת מבנה ציבורי רב קומות בסמוך לבתי מגורים פרטיים עלולה לפגוע בערך הנדל"ן של הדירות באזור. מגורים בסמוך למבנה גדול ותוסס ירתיעו רוכשים פוטנציאליים ויגרמו לירידה בביקוש. חשוב לציין כי ברחוב המדובר ישנן 48 דירות ו-16 קוטג'ים, שכולם יושפעו לרעה מהקמת בית הספר. הירידה בערך הנכסים באזור תגרום לפגיעה כלכלית בתושבים, שחלקם מתגוררים בשכונה שנים

רבות- התכנית תואמת למדיניות ומאפשרת העצמת זכויות בשטח המיועד לבניני ציבור ולצרכים העירוניים, ככול והמתנגדים סבורים כי הם נפגעים מהתכנית הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

9. לדחות א ההתנגדות בעניין שמוסדות הלימוד אינם מיועדים לתושבי השכונה: העירייה לא מפרסמת עבור מי מיועדים שני בתי הספר המתוכננים, והשמועות גורסות כי מדובר בבתי ספר יסודיים המיועדים לבנות משכונות אחרות. נשאלת השאלה – מדוע יש צורך בשני בתי ספר באותה שכונה ולא באחד בלבד? כמו כן, היכן לומדות הילדות הללו כיום? לפי התחקיר שלנו, מדובר בקהילות המתגוררות מחוץ לשכונה, דבר המעורר תמיהות. אין זה נראה הגיוני להקים מוסדות חינוך עבור אוכלוסייה שאינה תושבת השכונה, במקום למקד את המשאבים במוסדות הנחוצים לתושבים המקומיים- שלב קידום התכנית אינו מחליף את וועדת ההקצאות ואינו קובע מי המוסד שיהיה בסופו של דבר במתחם, יחד עם זאת יש לציין כי המבנים המבוקשים הם עבור בתי הספר שממוקמים כרגע במבנים שכורים ולא תקינים והעירייה מחויבת להסדירם במבני קבע תקינים.

10. לדחות את ההתנגדות בעניין רעש ואבק במהלך הבנייה: האם לעירייה יש תוכנית מוסדרת להפחתת הרעש והאבק שיתלוו לתהליך הבנייה? הבנייה צפויה להתרחש מטרים ספורים מהבניינים הקיימים, ותשפיע לא רק על התושבים המתגוררים בקו הראשון לבנייה, אלא על כלל תושבי השכונה. ישנם אנשים הסובלים מאסטמה וקשישים שיאלצו להתמודד עם מצב זה ולמצוא פתרונות פרטיים, או אף לעזוב את השכונה במהלך תקופת הבנייה. חשוב לוודא שהבנייה תעמוד בסטנדרטים של מדינת ישראל לצמצום הרעש והאבק, ותשמור על בריאותם ואיכות חייהם של התושבים- בשלב היתרי בניה הנושא יתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות מניעת מפגעים ונהלי העירייה כדי להפחית עד כמה שניתן את ההפרעה לתושבים בתקופת הבניה.

11. לדחות את ההתנגדות בעניין שמרשיי מציעים לבנות בית ספר אחד בלבד, בעל 24 כיתות, ורק 3 קומות. כפי שהיה בבקשה המקורית של העירייה, במקום 40 כיתות ו5 קומות כפי שמתוכנן כיום. פשרה זו תשמור על האיזון בין הצורך במוסדות חינוך לבין השמירה על איכות החיים של תושבי השכונה.

מרשיי מציעים בנוסף לא לבנות על כל השטח של המגרשים ולשמור חלק מהמגרשים לשימוש ילדי השכונה.- מטרת התכנית היא העצמה מרבית של המגרש עבור צורכי ציבור וזאת לאור הצרכים במבני ציבור בשכונה ולכן קידום תכנית חלקית שאנה עושה זאת אינו מקובל.

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

מספר סידורי: 7

| פירוט תוכנית |                        |
|--------------|------------------------|
| מספר התכנית: | 1310085                |
| סוג דיון:    | הפקדה                  |
| מגיש התכנית: | ב.א נכסים והשקעות בע"מ |
| עורך התכנית: | מושלי דגן              |
| סמכות:       | ועדה מקומית            |
| תאריך עמידה: | 10.12.24               |
| כתובת        | הרטום, הר החוצבים      |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30758 | 20   | לא     |

| עיקרי התכנית ומטרותיה                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------|
| חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 21, תשריט 15 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>שינוי קווי בניין, תוספת קומה ותוספת זכויות בניה למבנה תעשייה עתירת ידע בהר חוצבים.</p> <p>1. תותר הקמת מבנה לתעשייה עתירת ידע בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל – 20,941 מ"ר. מתוכם: 7,125 מ"ר שטחים עיקריים (6,465 מ"ר מעל הכניסה, 660 מ" מתחת לכניסה הקובעת), 13,816 מ"ר שטחי שירות (1,670 מ"ר מעל הכניסה, 12,146 מתחת לכניסה הקובעת).</p> <p>3. הגדלת מספר הקומות מ – 4 קומות ל – 5 קומות מעל הכניסה ו – 5 קומות מתחת לכניסה.</p> <p>4. קביעת קווי בניין לבניה.</p> <p>5. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.</p> <p>6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| תיאור כמותי של המוצע בתכנית |          |                   |     |                                 |                               |
|-----------------------------|----------|-------------------|-----|---------------------------------|-------------------------------|
| יעוד הקרקע                  | מס' יח"ד | שטח המגרשים ביעוד |     | היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע | הערות                         |
|                             |          | מ"ר               | %   |                                 |                               |
| תעשייה עתירת ידע            | 0        | 4,010.86          | 100 | 8,795                           | 219.3% בניה מרביים מעל הקרקע. |
| סה"כ                        |          | 4,010.86          | 100 | 8,795                           |                               |
| תיאור המצב הקיים            |          |                   |     |                                 |                               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |             |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|-------|
| מגרש ריק מבינוי. צמוד לדרך הגובלת בנחל צופים ואתר טבע עירוני ושטחי יער.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |             |       |
| תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |             |       |
| תכנית 510263 מאושרת משנת 2022 –<br>כביש 22 שמשלים תכנון מחלף רמת שלמה לכוון דרום באמצעות גשר וכביש שמתחבר לדרך גולדה מאיר, ויוצר כניסה חדשה להר חוצבים. התכנית מצמצמת את שטח המגרש נשוא התכנית ע"י הפקעת דרך וקובעת דרך חדשה מצפון לשטח התכנית.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |             |       |
| תכנית 5689 מאושרת משנת 2001-<br>מגרש 20 ביעוד אזור תעשייה מיוחד. מסומן שטח לתעשייה ובו חובת גינון בשוליים הצפוניים של המגרש שגבל ביער נטע אדם.<br>שימושים למפעלים לתעשיות עתירות ידע.<br>שטחי בניה מרביים 14,925 מ"ר, מתוכם: 6,625 מ"ר שטחים עיקריים ו – 1,670 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, 6,630 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.<br>4 קומות. הגובה המרבי לא יעלה על 16 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים לבניין ועד פני הגג העליונים. כל בניה מעבר לגובה החזית המחייבת ועד למפלס פני הגג המרבי, תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 4 מ'.<br>תותר בניית 4 קומות תת קרקעיות לשטחי שירות וחניה. |                         |             |       |
| היתרים: אין היתרים בתחום המגרש.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |             |       |
| עבירות בניה: לא רלוונטי.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |             |       |
| התייחסות למבנים ואתרים לשימור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |             |       |
| לא רלוונטי.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |             |       |
| התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |             |       |
| ט. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור תעסוקה - תעשייה / תעסוקה עד 18 קומות.<br>י. תכנית שכונתית - אין תכנית שכונתית. בשנים האחרונות אושרו באזור התעשייה של הר חוצבים מגדלים עד גובה של 30 קומות עבור תעשייה עתירת ידע.<br>יא. תקן חנייה עירוני – תכנית 5166ב                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |             |       |
| 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   | לא |  |  |
| עתודות / אחר | לא |  |  |

| חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| המחלקה לאיכות הסביבה                     | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| אגף תברואה                               | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם        | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני   | הנדון: חו"ד תכנית מס' 1310085 – רח' הרטום, הר חוצבים<br><br>כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מבנה תעשייה עתירת ידע בהר חוצבים.<br><br>התכנית חלה על חלק מחלקה 20 בגוש 30758, מדובר בגוש מוסדר.<br><br>בדיקה מול תצ"ר:<br><br>- חלקה 20 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 547/2002 הרשומה מתאריך 28.11.2004.<br>- בחלקה 20 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1014/2022 הכשרה לרישום מתאריך 01/2023 אשר הוכנה בהתאם לתכנית 510263.<br><br>מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר 547/2022 והקו הכחול תואם לגבול חלקה ארעית [4] מתצ"ר 1014/2022.<br><br>מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.<br><br>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 הנפקתו. |
|                                          | אדריכל העיר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| אגף תושבייה - 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        | תוספת שטחים לתעשייה עתירת ידע                                                                                                                                                        |  |
| כלכלת היישוב/<br>הרשות: | תוספת שטחים למבנה תעסוקה                                                                                                                                                             |  |
| השפעות חברתיות:         |                                                                                                                                                                                      |  |
| תשתיות ותחבורה:         |                                                                                                                                                                                      |  |
| סביבה ונוף:             | גובל בשטחים פתוחים – נחל צופים. מכלול טבעי פתוח, גדול עשיר בתשתיות טבעיות בצפון ירושלים. עיקר שטח הנחל מיוער, אך קיימים בו גם מדרונות עם צמחי בתה, מקווי מים עונתיים, מצוקים ומערות. |  |
| אחר:                    |                                                                                                                                                                                      |  |

#### המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

- יש לשנות את מטרות התכנית לשינוי קוו בניין תוספת קומה ותוספת זכויות בניה בלבד.
- בתחום התכנית ישנם 17 עצים. כל העצים בתחום התכנית מסומנים לעקירה. יש לסמן את העצים בתחום התכנית לעקירה על גבי התשריט ובנספח הבינוי. יש להוסיף הוראות בתקנון. יש לקבל אישור אגף שפ"ע גננות.
- יש לקבל אישור אגף תושי"ה לעניין הכניסות אל החניה ואזור הפריקה ומפלסי הכבישים הגובלים, מספר מקומות החניה המוצע ומפלסי החניה המתוכננים. יש להוסיף סעיף להוראות התכנית כי החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה ובתחום המגרש.
- מדובר בשטח אתר עתיקות מוכרז. כתנאי להיתר יש לקבל חו"ד רשות העתיקות.
- לתקן את מספר הקומות המוצע בטבלה 5 ל – 5 קומות מעל הכניסה ו – 5 קומות מתחת לכניסה. יש לכלול קומה טכנית על הגג וכל מפלסי החניה. יש לציין גובה קומה טיפוסית, קומת חניה, לרבות קומות גלריה גבוהות וקומה טכנית על הגג.
- יש לבטל הערות (3), (4), (6), (7) מתחת לטבלה 5 לעניין ניווד שטחים מתחת לקרקע אל מעל הקרקע. ותוספת זכויות לחניה בהתאם לתקן. לא יותר ניווד שטחים אל מעל הקרקע. במסגרת התכנית מבוקשים 5 מפלסי חניה. יש לגלם את השטחים במסגרת השטחים המוצעים בתכנית.
- לתקן שטח התכנית בסעיפים 1.2, 3.2 בהוראות התכנית, באופן שלא תיכלל הדרך המאושרת, שאינה חלק מתחום התכנית המוצעת.
- יש להוסיף בשלבי הביצוע בהוראות התכנית כי המבנה יוקם בהינף אחד.

9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי נספח הבינוי מנחה בלבד למעט גובה בינוי, מספר קומות, קווי בניין.
10. להכפיף את התכנית לתכנית המאושרת 5689 בכל האלמנטים שלא שינתה התכנית המוצעת, לרבות תנאים למתן היתר בניה. יש לציין יחס כפיפות בסעיף 1.6 בהוראות התכנית.
11. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
12. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
13. כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
14. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
15. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.
16. תנאי להיתר יהיה ביצוע תצ"ר.
17. יש להוסיף לנספח הבינוי תכנית פיתוח המציגה את הכניסות ומפלסי המדרכה והכביש וחיבור לדרך המאושרת ו/או מתוכננת ופיתוח מוצע בתחום התכנית הכולל מפלסים.
18. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת חשמל, אגף התברואה, רשות העתיקות ארכיאולוג מרחב ירושלים.
19. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
20. 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.
21. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

22. 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.

#### **הערות טכניות**

#### **הוראות התכנית:**

23. דברי הסבר לתכנית – לתקן מספר תכנית מאושרת ויעוד הקרקע המאושר.
24. סעיף 1.4 – לפי סעיף בחוק – יש להשמיט סעיף 62א(א)6.
25. סעיף 1.6 – להוסיף תכנית מתאר 62.
26. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. נספח הבינוי מחייב חלקית – מחייב לעניין מספר קומות, גובה הבניין, קווי בניין.
27. סעיף 1.8 – להשלים שם מגיש התכנית.
28. סעיף 3.2 – במצב המאושר יש להשמיט יעוד דרך מאושרת, ולתקן את שטח התכנית בסעיף 1.2.
29. סעיף 4.1.1 – יש לפרט את השימושים המוצעים בתכנית.
30. סעיף 4.1.2 – יש לדייק בגובה המבנה לפי נספח הבינוי וניתן לאפשר גמישות מסוימת. יש להבהיר מספר קומות המוצע – 5 קומות מעל הכניסה ו – 5 קומות מתחת לכניסה (כולל גלריות). יש לתקן גובה קומה מוצעת.

**נספח בינוי:**

31. לתקן מספר חלקה בסטריפ בנספח הבינוי ובסקר עצים.
32. יש לפרט שימושים על גבי תכניות הקומות.
33. להציג במקרא את כל הצבעים המופיעים בתכניות.
34. לציין מפלסי הקומות בכל הכותרות בתכניות ובחתכים וחזיתות – מפלס יחסי ומפלס אבסולוטי. בשמופיעות קומות טיפוסיות יש לפרט מפלס יחסי ואבסולוטי לכל קומה (ב', ג', חניון טיפוסי).
35. לסדר את תכניות הקומות ברצף הגיוני לפי המפלסים.
36. לתקן פונטים בתכנית חניה 1-.
37. לציין מפלסי קרקע בחתכים וחזיתות בתחום הדרך הגובלת ומגרשים צמודים.

**עורך חוות הדעת**

| שם        | תפקיד             | תאריך | חתימה |
|-----------|-------------------|-------|-------|
| יעל בדיחי | ראש צוות<br>עיצוב |       |       |

מספר סידורי: 8

| פירוט תוכנית  |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| מספר התכנית : | 1266170                          |
| סוג דיון :    | תיקון החלטה להפקדה               |
| מגיש התכנית : | לבניין והשקעות בע"מ חברת אלטעמיר |
| עורך התכנית : | עליאן באסם                       |
| סמכות :       | ועדה מקומית                      |
| תאריך עמידה : | 27.03.24                         |
| כתובת         | אל מזאר - שכונת שרפאת - ירושלים  |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30915 | 8    | כן     |

#### עיקרי התכנית ומטרותיה

- התכנית מציעה תוספת שתי יח"ד לבניין קיים, להלן :
1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב'.
  2. קביעת בינוי להשלמת קומה ג' ולתוספת קומה מעליה לשם תוספת 2 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
  3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
  4. הגדלת שטחי הבניה ל - 1780 מ"ר :
  5. מתוכם : 1000 מ"ר שטח עיקרי ו 200 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. 200 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
  6. הגדלת מספר יח"ד מ- 7 יח"ד ל- 9 יח"ד.
  7. הגדלת מספר קומות מ- 4 קומות ל- 5 קומות.
  8. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.
  9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  10. תוספת מקומות חנייה על פי תקן.

#### החלטות קודמות

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 29/05/2024 | <p>מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :</p> <p>עפ"י בחינה במסגרת התכנית מוצעת חריגה מהמדיניות בנושא זכויות הבנייה ומס' הקומות בשל בינוי של החניון מעל הקרקע. לאחר בחינה מול עורך התכנית, ניתן לאפשר השלמת קומה ג' הקיימת בלבד וזאת לצורך שיפור חזות המבנה.</p> <p>התכנית תסמן להריסה חלק מקירות התמך הקיימים לכיוון הרחוב.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הריסה של חלק מקיר התמך לרחוב כפי שהוצע יל ידי האדריכל בתכנית המתוקנת.</p> <p>בתיאום עם תושי"ה פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש ועפ"י תקן. פתרון החנייה יוצע בתחום החניון, לא יותר פתרון חנייה לבינוי החדש בקו אפס על קרקעי.</p> <p>יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור המבנה המוצע וסימון קווי בניין נפרדים של הבינוי של החניון.</p> <p>יש להשלים חוות דעת מחלקות : צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, שפ"ע- המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.</p> <p>תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.</p> <p>לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים המצרניים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.</p> <p>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.</p> |

#### תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 29.5.24, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים, בין היתר הוחלט על:

- א. השלמת קומה לטובת שיפור חזות המבנה.
- ב. הריסת חלק מקירות התמך הקיימים לכיוון הרחוב.
- ג. פתרון חנייה בתאום אגף תוש"יה, ללא קו בנין תת"ק קו 0.

מכיוון שמסמכי התכנית מציגים הנמכת גדר הפיתוח, ביטול קו בנין תת"ק בקו 0, ניתן להוסיף קומה חלקית נוספת למיצוי גובה בינוי וזכויות הבנייה על פי תכנית האב – ללא חריגה.

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 ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:**

1. להסיר סעיף 1 מהחלטת הוועדה.
  2. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לנספח הבינוי החדש שהוגש למחלקת התכנון.
  3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 29.5.24 ימשיכו לחול.
  4. תיקונים טכניים:
- הוראות תכנית: טבלה 5, יש לתקן ל 9 יח"ד.  
נספח בינוי: תכנית קומה ד'. יש לתקן כותרת על פי המפלס הנכון (קומה ד' מפלס +13.60).

מספר סידורי: 9

| פירוט תוכנית |                      |
|--------------|----------------------|
| מספר התכנית: | 493ב                 |
| סוג דיון:    | תכנית בינוי          |
| מגיש התכנית: | מנח"י אלבז אוריאל    |
| עורך התכנית: | יוסי בורשטיין        |
| סוג תכנית:   | תכנית בינוי          |
| כתובת        | אל מקדסי 8, ואדי גוז |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 31377 | 1    | לא     |
| 30516 |      | לא     |

עיקרי התכנית ומטרותיה

תכנית הבינוי מציעה תוספת שטחים למתחם בית ספר ומועדון נוער בשכונת ואדי ג'וז בדלהלן:

1. תוספת אגף בן 3 קומות הכולל 6 כיתות לימוד ואולם ספורט.
2. תוספת 2 קומות למבנה מועדון נוער קיים.
3. סה"כ שטח מוצע לתוספת אגף לבית הספר: 3,050 מ"ר עיקרי ושירות לאגף מוצע בית ספר עבור כיתות לימוד, אולם ספורט ושימושים נוספים כדלקמן.
4. סה"כ שטח מוצע עבור מבנה מועדון הנוער: 1,100 מ"ר עיקרי ושירות עבור כיתות לימוד, ממ"מים, חדרי צוות ושימושים נוספים.
5. סה"כ שטח קיים ומוצע: 7,580 מ"ר מירבי עיקרי ושירות.
6. תוספת שטחים ע"פ מפלסים לבית הספר ומועדון הנוער כדלהלן:
7. מפלס 773.40: קומת קרקע אגף בי"ס מוצע  
שטח קיים: 440 מ"ר. שטח מוצע: 450 מ"ר. סה"כ: 890 מ"ר עיקרי ושירות, עבור אולם רב תכליתי, כיתת מעבדה ושימושים נוספים.
8. מפלס 776.75: קומה א' אגף בי"ס מוצע  
שטח קיים: 850 מ"ר. שטח מוצע: 780 מ"ר. סה"כ: 1630 מ"ר עיקרי ושירות, עבור 4 כיתות, חדרי צוות ושימושים נוספים.
9. מפלס 780.10 / 780.05: קומה ב' אגף בי"ס מוצע וקומת קרקע מועדון נוער  
שטח קיים: 1,280 מ"ר. שטח מוצע: 930 מ"ר. סה"כ: 2,210 מ"ר עיקרי ושירות, עבור 4 כיתות, ממ"מ, חדרי מלתחות ושימושים נוספים.

**10. מפלס 783.50 / 783.45: קומה ג' אגף בי"ס וקומה א' מועדון נוער**

שטח קיים: 860 מ"ר. שטח מוצע: 1,480 מ"ר. סה"כ: 2,340 מ"ר עיקרי ושירות, עבור אולם ספורט, חדרי טיפול, חדרי צוות ושימושים נוספים.

**11. מפלס 788.00: קומה ב' מועדון נוער**

שטח מוצע: 510 מ"ר עיקרי ושירות עבור חדרי טיפול, חדרי צוות, ממ"מ ושימושים נוספים.

נגישות למבנים דרך רחובות אל מקדסי ובני אומייה ממערב.

**תיאור תכנית בינוי**

**הליך סטטוטורי:**

תכנית עמ/16 משנת 1980 ייעדה את תא השטח לייעוד מבנים ומוסדות ציבור. התכנית המפורטת הינה תכנית 6320 משנת 2002 ייעדה חלק מחלקות 88, 11, 10, 1 בגוש 29997 וחלק מחלקות 16, 14 בגוש 29998 לדרך משולבת, איזור מגורים 4, שטח למבנה ציבור ושטח ציבורי פתוח. זכויות בניה ע"פ תכנית מיתאר 62.

**היתרי בניה:**

- 2014/0965.00 - היתר בניה עבור מועדון הנוער שבתחום התכנית.
- 2014/0965.01 - חידוש היתר.
- 2014/0965.02 - תכנית שינויים.
- 2014/0965.03 - חפירה ומילוי, ריצוף חצר ועבודות פיתוח והרחבה לבניין קיים.

**חוות דעת גורמי הרשות:**

חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון מתאריך 31.12.24:

הנדון: חוות הדעת לתכנית בינוי 493ב ואדי גוז'  
חוות דעת זו מתייחסת לגרסה מיום 12.12.2024

**מיקום התכנית:** התכנית ממוקמת בשכונת ואדי גוז ברחוב אל מקדסי. גוש: 31377 חלק מחלקה 1.

**מצב סטטוטורי מאושר:** בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 6320 אשר קבעה את היעוד לשטח לבניין ציבורי.

תכנית 6320 מפנה לתכנית עמ/16ג בה זכויות הבנייה נקבעו על פי תכנית המתאר לירושלים.

**תיאור התכנית:** במתחם קיימים שני מבנים האחד בית ספר והשני עבור מנהל קהילה. מבוקשת הרחבה עבור בית הספר על ידי הוספת אגף ל-6 כיתות אם, חדרי ספח, אולם רב תכליתי ואולם ספורט ב-4 קומות עבור מבנה של מנהל קהילה מבוקשת תוספת של 2 קומות מעל הקומה הקיימת.

**המלצות המחלקה למדיניות התכנון:**

**המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:**

- א. יש להציג טבלה הכוללת מספר כיתות, מספר תלמידים ושטחי חצרות קיים ונדרש.  
ב. לא ברור אם יש ספרייה באגף הקיים של בית הספר. אם אין, יש להציג תכנון של ספרייה בגודל של 150 מ"ר.

ב ב ר כ ה ,

**חנייה דפני קמיש**

**יש להשלים חו"ד מחלקת מדיניות תכנון.**

**המלצת מהנדס העיר**

לאשר את תכנית הבינוי

תכנית הבינוי נמצאה מתואמת ומאושרת עם גורמי העירייה. יש להציג נספח נופי מתוקן הקובע שתילה של עצים בוגרים ופתרונות גיבון לשטחי בית הספר.

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת.

**עורך חוות הדעת**

| שם       | תפקיד             | תאריך      | חתימה |
|----------|-------------------|------------|-------|
| יוסי פרץ | רפרנט תכניות תב"ע | 31.12.2024 |       |

מספר סידורי: 10

| פירוט תוכנית  |                   |
|---------------|-------------------|
| מספר התכנית : | 1227230           |
| סוג דיון :    | מתן תוקף לתכנית   |
| מגיש התכנית : | גרה נסים          |
| עורך התכנית : | עומר מוהנד        |
| סמכות :       | ועדה מקומית       |
| תאריך עמידה : | 21/8/23           |
| כתובת         | בית צפפה אל טנטור |

| גוש | חלקה | בשלמות |
|-----|------|--------|
|     | 80   | כן     |
|     | 83   | כן     |

### עיקרי התכנית ומטרותיה

- הגדלת שטחי הבניה העל קרקעיים בשיעור של 20% לשם תוספת 3 יח"ד והגדלת שטחי שירות תת קרקעיים תוך שינוי בקווי בניין תת קרקעיים לשם הקמת שטחי מחסנים וחדרים טכניים.
1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
  2. שינוי בקווי בניין תת קרקעיים וקביעת קווי בניין חדשים.
  3. שינוי מספר יח"ד מ-20 יח"ד המאושרים בהיתר מס' 2020/563 ל-22 יח"ד ושינוי מ-9 יח"ד המאושרים בהיתר מס' 2020/560 ל-10 יח"ד.
  4. קביעת מספר הקומות.
  5. קביעת הוראות בנוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

### החלטות קודמות

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19/09/2023 | <p>מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטה הוועדה המקומית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:</p> <p>בהתאם למדיניות החדשה של אזור זה ניתן לאפשר הגדלת היקף הבינוי המוצע בתכנית לעד 200% בנייה מרבי ועד 6 קומות. עד 45% תכסית ועד 80% תכסית תת קרקעי. ניתן לאפשר תוספת שירות בתת הקרקע כמענה להגדלת שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>ככל שיוצע יותר מבניין אחד במגרש, מרחק בין מבנים יהא לפחות 6 מ'.</p> <p>במסגרת התכנית ובהיתרי הבניה הנמצאים בתהליך מוצעים קירות אטומים כלפי הרחוב וקירות תמך גבוהים כלפי מגרשים שכנים, הדבר אינו מקובל. יש להתאים את מפלס הכניסה הקובעת בהתאם למפלס הרחוב הסמוך. קירות תמך יוצעו עד לגובה של 3 מ'. יש לצמצם ככל הניתן את קירות התמך כלפי המגרשים השכנים ולהציע בינוי של מגורים בקומות אלה.</p> <p>פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע, בתחום המגרש ועפ"י תקן. בהתאם לכך, יש לתאם את פתרון החנייה מול תושבייה.</p> <p>מאחר והיתר הבניה הנמצאים בתהליך בתחום התכנית אינם תואמים לעקרונות התכנון האמורים לעיל, תנאי להפקדת התכנית יהא משיכת היתרי הבניה הנ"ל. לחלופין, יש לעדכן את הבינוי המוצע בהיתר הבניה בהתאם לבינוי המוצע והעדכני כאמור לעיל כתנאי להפקדה.</p> <p>יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות, גובה הבינוי וקווי הבניין. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו כבאות, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ותושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה.</p> <p>לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.</p> <p>גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.</p> <p>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.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בחלקות המצרניות, ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.</p> <p>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.</p> <p>הערה:</p> <p>לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.</p> <p>מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.</p> <p>הערות טכניות:</p> <p>יש לקבוע את סעיף 7.2 בנושא שלביות הביצוע באופן הבא: זמן משוער למימוש התכנית יהא 10 שנים מיום אישורה.</p> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| תיאור למתן תוקף                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>תקופת הפקדת התכנית הסתיימה בתאריך 6.11.24 ולא הוגשו התנגדויות.</p> <p>ב 12.9.24 הוחלט שהתכנית לא טעונה אישור שר על פי סעיף 109 לחוק בכפוף להערות להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. התוספת המוצעת בתכנית בהתאם להוראות סעיף קטן 14 לחוק, ניתן להוסיף 50% מהשטח הכולל המאושר לבינוי. בהמשך פיסקה זו צוין כי בתכנית לפי פסקה זו יקבע כי הוראות לפי תוספת השישית יחולו עליה.</li> <li>2. תכנית זו אינה כוללת סעיפים לפי התוספת השישית (דיוור בר השגה).</li> <li>3. בהתאם לבדיקה נוספת, ניתן להציע תוספת המוצעת בהתאם לסעיף קטן 13ב (א)3, יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לסעיף הרלוונטי.</li> <li>2. התכנית מציעה 4135 מ"ר שטחי שירות תת"ק.</li> <li>בהתאם לתכנית המאושרת 5834/ב לא נקבעו אחוזי בנייה עבור חניית תת"ק, אלא בהתאם לתקן התקף.</li> <li>לכן, התוספת המוצעת בתכנית זו נדרשת להיות סך השטחים המותרים לפי סעיף קטן 15. יש לצמצם שטחים אלו בהתאם.</li> <li>3. נוסף, יוער כי הוראות התכנית אינן בהתאם למדיניות תכנון חושב רישוי. יש לציין בהוראות התכנית הוראות תפעוליות בלבד ולא הוראות מרשמיות. נוסף, כל נתון מספרי ראוי להימצאות בטבלה 5 בלבד לשם בהירות התכנית.</li> </ol> |  |

| המלצת מהנדס העיר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף</p> <p>מאחר והתכנית בסמכות מקומית ממליצים לקבל את הערות השר ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יש לשנות את הסעיף בחוק על פיו מקודמת התכנית כתכנית בסמכות מקומית מסעיף 14 לסעיף 13ב (א)3.</li> <li>2. ביחס לנושא שטחי הבניה המוצעים מתחת לכניסה הקובעת. יש לקבוע בהתאם למאושר, ששטח קומת החניה ייקבע עפ"י תקן החנייה התקף לעת מתן היתר בנייה.</li> <li>3. בנוסף לכך, ניתן לאפשר תוספת שטחי שירות נוספים בהתאם לסעיף 15 לחוק בתאום עם מחלקת התכנון.</li> <li>3. במסגרת עריכת התכנית למתן תוקף, יש לציין בתקנון התכנית, הוראות תפעוליות בלבד ולא הוראות מרשמיות. בנוסף, כל נתון מספרי יצויין בטבלה 5 בלבד לשם בהירות התכנית.</li> </ol> |  |

מספר סידורי: 11

| פירוט תוכנית |                                               |
|--------------|-----------------------------------------------|
| מספר התכנית: | 1262955                                       |
| סוג דיון:    | תיקון החלטה להפקדה                            |
| מגיש התכנית: | בניין אב (ע"ר)                                |
| עורך התכנית: | יגוד מאיר                                     |
| סמכות:       | ועדה מקומית                                   |
| תאריך עמידה: | 19.8.24                                       |
| כתובת        | מנחת יצחק, בין הרחובות מנחת יצחק ושמגר, רוממה |

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30079 | 175  | כן     |

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת 4 קומות מעל מבנה תלמוד תורה, רחוב מנחת יצחק, רוממה.

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

החלטות קודמות

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                         |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30/10/2024 | מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: |

התכנית מציעה תוספת 4 קומות מעל מבנה ציבור מאושר תוך הגדלת זכויות הבניה ל- 400% בניה מרביים, 9 קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה. מאחר ומדובר בתוספת של שטחים למבני ציבור בשכונה בה ישנו מחסור בשטחים לצרכי ציבור, היקף השטחים מקובל.

התכנית תכלול הוראות, תשריט מצב מוצע, נספח תנועה וחניה שיהיה מנחה. יש להשמיט ממסמכי התכנית את נספח הבינוי.

יש להגדיר את השימושים במגרש ל: חינוך - בית ספר / תלמוד תורה, גני ילדים, פנימיה.

יש לסמן זיקת הנאה בתחום התכנית בהתאם למאוסר בתכנית 3813ג', ולכלול הוראות. יש להכפיף את התכנית לתכנית זו לעניין זכות המעבר לציבור.

לא ברור היקף שטחי השירות המוצעים מעל קומת הכניסה. יש להבהיר בתיאום מחלקת התכנון.

לסמן קו הבניין בהתאם לקונטור המבנה המאושר ותוספת הבניה המוצעת בתכנית.

קו בניין צפוני עבור גשר להולכי רגל לחיבור למפלס השצ"פ, יסומן בנפרד מקו הבניין. יש להוסיף לתקנון הוראות בינוי להקמת הגשר.

יש לתקן קו בניין תחתית תת קרקעי שמסומן בקונטור תא השטח ומצוין כקו בניין עילי.

יש לקבוע שלבי ביצוע עבור תוספת הקומות המוצעת בתכנית בהינף אחד.

תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך הגישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבי"ה ולאישורם.

תנאי להיתר בניה הוא הגשת נספח תנועה וחניה הכולל תרשים סביבה, תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ועפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות, לאישור אגף תושבי"ה.

יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

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

השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת החשמל, אגף מבני דת.

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.

הוראות התכנית:

דברי ההסבר לתכנית – יש לפרט דברי ההסבר כמקובל, לרבות היתר בתהליך, מעמד מגישי התכנית, תוספת מבוקשת במסגרת התכנית.

סעיף 1.2 – לתקן שטח התכנית.

סעיף 1.4 – יש להשלים לפי סעיף בחוק.

סעיף 1.6 – יש לציין יחס כפיפו / שינוי לתכנית 527978.

סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש להשמיט את נספח הבינוי / אדריכלות ממסמכי התכנית.

סעיף 1.8.2 – להשמיט פרטי יזם.

סעיף 4.1.1 – לציין שימושים.

סעיף 4.1.2 – להשמיט ציון ת"ש a1 שאינו בתחום התכנית.

טבלה 5 זכויות והוראות בניה – לציין בניין ב', כפי שמאושר בתכניות הקודמות. לציין מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת. להשמיט הערות 1-4 מתחת לטבלה. תכנית זו חלה רק על ת"ש b1.

סעיף 7.2 מימוש התכנית – יש לציין זמן משוער למימוש התכנית. כל השאר להשמיט.

תשריט:

להשמיט חלוקת המגרש לתאי שטח. בתכנית ישנו תא שטח אחד.

לסמן זכות מעבר בהתאם למאושר בתכנית 3813ג'.

### תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 30.10.24, החלטת הועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים.

התכנית היא חלק משלושה תאי שטח ביעוד למבני ציבור ואשר לשניים מהם אין גישה ישירה לדרך מאושרת, ועל כן הוחלט לאפשר זכות מעבר בתחומם להולכי רגל ולרכב, גם בהתאם למאוסר בתכנית 3813ג'. תכנית זו היא האמצעית מבין השלוש, כאשר בתחום החניון התת קרקעי המוצע בה צריך להיות מעבר לחניון שיתוכנן בתא שטח מס' 2 בתכנית 1262963 (ת"ש 2 מדרום לתכנית זו) שאין לו גישה לדרך.

במסמכי התכנית לא סומנה זכות מעבר לרכב בתחום החניון התת קרקעי עבור החניון בתא שטח מס' 2 בתכנית 1262963.

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

### המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

5. יש לסמן זכות מעבר לרכב בתחום החניון התת קרקעי על מנת לאפשר גישה מהדרך אל החניון בתא שטח מס' 2 בתכנית 1262963 (חלקה 205 בגוש 30079). יש לסמן בתשריט ובמלל בהוראות התכנית. יש לתקן בהתאם את נספח התנועה המנחה המצורף למסמכי התכנית.
6. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 30.10.24 ימשיכו לחול.

### עורך חוות הדעת

| שם        | תפקיד    | תאריך    | חתימה |
|-----------|----------|----------|-------|
| יעל בדיחי | ראש צוות | 23.12.24 |       |

מספר סידורי: 12

| פירוט תוכנית |                                |
|--------------|--------------------------------|
| מספר התכנית: | 1366145                        |
| סוג דיון:    | הפקדה                          |
| מגיש התכנית: | משני מחמוד                     |
| עורך התכנית: | עבד אלקאדר עלא                 |
| סמכות:       | ועדה מחוזית                    |
| תאריך עמידה: | 11/11/2024                     |
| כתובת        | חאפז איברהים סמטה 3, 18, שועפט |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30549 | 17   | לא     |
| 30549 | 9    | לא     |
| 30549 | 10   | לא     |
| 30549 | 16   | לא     |

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

תוספת 3 קומות מעל 3 בניינים קיימים לשם תוספת 18 יח"ד חדשות, ברח' חפאז איברהים סמטה 3, 18, בשכ' שועפט.

1. חלוקת המגרש לשלושה תאי שטח נפרדים.

2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- תוספת 3 קומות מעל הבניין הקיים בתא שטח 1 לשם תוספת 9 יחידות דיור בהתאם לנספח הבינוי.
- השלמת קומה שלישית ותוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים בתא שטח 2 לשם תוספת 3 יחידות דיור בהתאם לנספח הבינוי.
- תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים בתא שטח 3 לשם תוספת 4 יחידות דיור בהתאם לנספח הבינוי.

3. הגדלת מספר קומות כמפורט להלן:

a. בתא שטח ל-6 קומות מעל הכניסה וקומת חניה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

b. בתא שטח ל-5 קומות מעל הכניסה וקומת חניה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

c. בתא שטח ל-4 קומות מעל הכניסה וקומת חניה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

4. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל – 6,240 מ"ר כוללים. מתוכם: 3,228 מ"ר שטחים עיקריים

מעל הכניסה הקובעת, 3,012 מ"ר שטחי שירות (671 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 2,341 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).

5. הגדלת מספר יח"ד המירבי מ-14 ל-32 יחידות דיור.

6. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

8. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

9. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

| תיאור כמותי של המוצע בתכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |                   |     |                                           |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|-----|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| יעוד הקרקע                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | מס' יח"ד | שטח המגרשים ביעוד |     | היקפי בניה<br>מ"ר –<br>מרבית מעל<br>לקרקע | הערות                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          | מ"ר               | %   |                                           |                                                                                     |
| מגורים ד'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 32       | 2,342.39          | 100 | 3,899                                     | 166.45% שטחים מירביים מעל הקרקע וומעבר לכך 13 מטר בנוי בקווי בניין אפס לכיוון שכנים |
| סה"כ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 32       | 2,342.39          | 100 | 3,899                                     | 166.45% שטחים מירביים מעל הקרקע                                                     |
| תיאור המצב הקיים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |                   |     |                                           |                                                                                     |
| 3 בנייני מגורים (אחד מחולק לשני אגפים מחוברים בגשרון) מעל קומת חניה משותפת. 2 בניינים בני 2 קומות. 2 בניינים בני 3. קיימות סגירות לא חוקיות בשלושה בניינים, על הגג ובקומת הקרקע. הבניינים יושבים על רחוב חאפז איברהים סמטה 3, עם קיר תמך בגובה של כשלוש קומות מעל מפלס הכביש התחתון מצפון והמגרשים מתחתיהם.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |                   |     |                                           |                                                                                     |
| תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          |                   |     |                                           |                                                                                     |
| <p><b>תכנית 7618 – משנת 2012.</b> במגרש ב'9. שטחו כ – 2.38 ד'. ביעוד אזור מגורים 1 מיוחד. אחוזי בניה המירביים בכל תא שטח חדש שעפ"י תכנית זו יהיו 75% משטח התא שטח נטו. מספר יח"ד המירבי בתא שטח לא יעלה על 6 יח"ד לדונם. <b>בתכנית זו 14 יח"ד סה"כ.</b> מספר קומות מרבי יהיה 3 קומות. קווי בניין יהיו כפי שמסומן בתשריט, קדמי 5.0 מ', צדי ואחורי 3 מ'.</p> <p><b>תכנית 1173855 נדחתה בועדה המחוזית בשנת 2023.</b> התכנית כללה חלק מתחום התכנית המוצעת – ת"ש 2 בתכנית החדשה המוצעת. התכנית ביקשה לפצל יח"ד ולהוסיף קומות מעל הבניין הקיים לפי היתר 2013/653. 6 יח"ד ב – 6 קומות 160% אחוזי בניה מרביים.</p> <p><b>התכנית נדחתה מהסיבות:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. התכנית הוגשה על חלק מחלקה בלי בדיקה כוללת ובחינת הפרשות לצרכי ציבור.</li> <li>2. נוכח הבינוי הקיים אשר בנוי בניגוד לטופוגרפיה הקיימת, ויוצר קיר תמך מצפון בגובה של כ- 13 מ' דבר שאינו ראוי מבחינה תכנונית בהתאם למדיניות הוועדה. תכניות נדרשות לשמור על דירוג</li> </ol> |          |                   |     |                                           |                                                                                     |

הבינוי תוך יצירת קירות תומכים בגובה של עד 3 מ'. מדיניות הוועדה מהווה אחד מעקרונות התכנון הבסיסיים עליהם מקפידה הוועדה, במטרה ליצור תכנון ראוי שיאפשר איכות חיים סבירה. חריגה זו מצדיקה בשלעצמה את דחייתה של התכנית.

3. במסמכי התכנית אין התייחסות לנושא פתרון החניה. לא ברור מס' קומות החניה המוצע. לא ניתן להבין היכן גבולות קומת החניה.

4. הועדה התרשמה כי מסמכי התכנית לא עורכים כנדרש: המבנה אינו מוצג להכשרה, אין הצעה לאיטום, אין כל התייחסות לבניינים הסמוכים במפלסי הקרקע, בחתכים, ובחזיתות של התכנית וביחס של קיר התמך כלפי המגרשים ממזרח.

### **המלצת הוועדה המקומית 3.5.2023 היתה לדחייה:**

5. בשטח התכנית קיים מבנה ללא היתר בניה, כך גם המבנים הקיימים ממערב וממזרח לשטח התכנית אשר הינם ללא היתר, מבנים אלו מייצרים כלפי צפון קיר תמך גבוה ומשמעותי העולה על 13 מ'. מצפון קיים שטח לא מבונה שאושר בתכנית 486811 משנת 2018, עבור מגורים ושצ"פ. קיר התמך והבינוי הקיים מקבעים עובדות בשטח ואינם מקובלים תכנונית. **יצוין שגם בבקשה להיתר שקודמה אך לא אושרה עבור המבנה, 2013/653, נדרשה התייחסות לקירות התמך.**

6. לא מוצעים פתרונות חניה עבור יח"ד קיימות ומוצעות, וזאת למרות שניתן לבחון פתרון חניה ע"י שימוש בקומות הקיימות מתחת למבנה הקיים.

7. התכנית בינוי אינה משקפת את המציאות, ואינה מציגה כלל את הבניינים הסמוכים מפלסי הקרקע ואת קיר התמך בחתכים ובחזיתות של התכנית, ואם הייתה מציגה ניתן היה להתרשם מגובה הקיר תמך ביחס לחלקות ולשצ"פ המצרני מצד מזרח, כמו כן למרות שמדובר על בניה ללא היתר, התכנית לא מציגה זאת כבניה הנדרשת להכשרה ובכך מחטיאה את אחת ממטרות העיקריות של התכנית.

8. במידה ותוגש תוכנית שתכלול את כל המבנים הנ"ל שתסדיר את הבניה הקיימת, תציע פתרון תכנוני לצמצום קירות התמך ופתרונות חניה, תוך ניצול של קומות בתחום קירות התמך, התוכנית תבחן מחדש.

### **תכנית 619494 נגנזה בשנת 2019 בשל חלוף 6 חודשים בהם לא מולאו הדרישות להפקדת התכנית –**

התכנית כללה את כל תחום התכנית החדשה המוצעת.  
התכנית אושרה להפקדה. 160% בניה מרביים ב – 5 קומות מעל חניון תת קרקעי.  
גובה קירות תמך לא יעלה על 4 מ'.

### **היתרים:**

**2013/653** - הופק צו הפסקת עבודה מנהלי 16/9/2020. הקמת 3 בניינים חדשים בני 3 קומות מעל קומת

|                                                                                                                                                                              |                         |             |                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מרתף - סה"כ 12 יח"ד. הבקשה נדונה בוועדת משנה ביום 23/9/2020 והוחלט על התליה זמנית של היתר הבניה ל-30 יום עד ליום 25/10/2020, וזאת עקב תרמית שבוצעה בעניין תשלומי היטל השבחה. |                         |             |                                                                                                                                                 |
| עבירות בניה:                                                                                                                                                                 |                         |             |                                                                                                                                                 |
| 2013/653 – הופק צו הפסקת עבודה מינהלי. היתר הבניה הופק שלא כדין בניגוד לתנאי ההיתר. 19.11.24 התקיים סיור פיקוח בשטח. נראה כי אין אופק להתקדמות בתיק והוצאת היתר חדש.         |                         |             |                                                                                                                                                 |
| התייחסות למבנים ואתרים לשימור                                                                                                                                                |                         |             |                                                                                                                                                 |
| ל"ר                                                                                                                                                                          |                         |             |                                                                                                                                                 |
| התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות                                                                                                                          |                         |             |                                                                                                                                                 |
| יב. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני                                                                                                                                |                         |             |                                                                                                                                                 |
| יג. התייחסות לתכנית הבניה: עד 6 קומות                                                                                                                                        |                         |             |                                                                                                                                                 |
| יד. תכנית שכונתית: תכנית אב בית חניה-שועפט, מגורים – תוספת קומות על בניינים קיימים, 2,160% קומות מעל הקיים ועד סה"כ 6 קומות, 45% תכסית.                                      |                         |             |                                                                                                                                                 |
| טו. תקן חניה 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                      | לא          |                                                                                                                                                 |
| מבני ציבור                                                                                                                                                                   | לא                      | לא          | התכנית מבקשת להכשיר שלושה בניינים ללא היתר ותוספת 18 יח"ד בלי מתן הפרשות לצרכי ציבור. נדרשת בחינה של המחלקה למדיניות התכנון לעניין הפרשות לצ"צ. |
| עתודות / אחר                                                                                                                                                                 | ל"ר                     |             |                                                                                                                                                 |

| חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק |                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| התובע העירוני                            | לא התקבל                                                                                                                                                                     |
| אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני   | הנדון: חו"ד תכנית מס' 1366145 – שכ' שועפט<br>כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות מעל 3 בניינים קיימים ושינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד שנקבע בתכנית 7618 לאזור מגורים ב'. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <p>התכנית חלה על חלק מחלקות 9-10,16-17 בגוש 30549 , מדובר בגוש לא מוסדר.</p> <p>יש להוסיף לתקנון:</p> <p>הנחיות מיוחדות:</p> <p>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.</p> <p>תנאים בהליך הרישוי:</p> <p>- 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.</p> <p>לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.</p> <p>בדיקה מול תצ"ר:</p> <p>- בתחום הקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 414/2013 הכשרה לרישום מתאריך 17.11.2013, התכנית מתבססת על חלקה ארעית [61] מתצ"ר זו.</p> <p>יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>- יש לתקן את קבצי plani gvul שהקו הכחול ישב במדויק על נק' הגבול שהמודד הקים בקובץ survey.</p> <p>- 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.</p> <p>יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.</p> |                                                |
| <p>אל: עדן אחרר – מחלקת תכנון העיר</p> <p>מאת: מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון</p> <p>הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1366145 – שועפאט</p> <p>מונה תדפיס: הוראות 3, תשריט 3</p> <p>מיקום: שכונת שועפאט</p> <p>גוש: 30549 , חלק מחלקות 9,10,11,16,17</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון</p> |

שטח התכנית: 2.342 דונם

מצב סטטוטורי:

מצב מאושר: תכנית 7618 היא התכנית החלה במגרש, יעוד הקרקע לפי המצב המאושר הוא אזור "מגורים 1 מיוחד". התכנית מאפשרת בניה של 75% מ"ר משטח המגרש, כלומר 1756 מ"ר. כמו כן התכנית מאפשרת בנייה בגובה של 3 קומות ו-6 יחידות דיור לדונם מגורים.  
מצב קיים: 3 בניינים שנבנו לפי היתר 2013/0653, בני 3 קומות כל אחד. סה"כ לפי ההיתר 12 יחידות דיור, 1706 מ"ר עיקרי בנוי.

תיאור התכנית:

התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע, להוסיף קומות על גבי המבנים הקיימים ולהגדיל את שטחי הבנייה ואת מספר יחידות הדיור כמפורט להלן:

שינוי יעוד הקרקע: מ"אזור מגורים 1 מיוחד" לאזור בייעוד "מגורים ד".  
תוספת שטחי בניה: תוספת של 1471 מ"ר עיקרי מעל לקרקע לשימוש מגורים. סה"כ 3228 מ"ר עיקרי למגורים.  
תוספת קומות: 4 קומות מעל המצב הקיים.  
תוספת יח"ד: תוספת של 20 יחידות דיור למצב המאושר. (ראו סעיף 4.ד)

רקע כללי:

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

המלצת המחלקה למדיניות התכנון:

לאור נתוני התכנית ומיקומה, אין לנו דרישה להפרשה ציבורית בתכנית זו. המענה הפרוגרמטי לתוספת האוכלוסייה יהיה מחוץ לגבולות התכנית.  
בסעיף 2.2 כתוב כי שינוי הייעוד יהיה לאזור "מגורים ב" ולא "מגורים ד"  
יש לתקן בסעיף 3.2 תחת מצב מאושר את הייעוד המאושר ל"אזור מגורים 1 מיוחד".  
קיים חוסר בהירות לגבי מספר יחידות הדיור במסמכי התכנית. בדברי ההסבר כתוב כי התכנית מוסיפה 16 יח"ד  
בנספח הבינוי מוצגות לפי טבלאות מאזן חניה אשר מתייחסות ל-31 יחידות דיור.

בטבלה 5 מספר יחידות הדיור הכולל הוא 32.

טבלה 5 מציגה כי מספר הקומות בתא שטח 1 יהיה 18 קומות. נראה כי זו טעות סופר ומדובר בהעתקה ממספר יחידות הדיור.

בכבוד רב,

עופר אהרון

|                                                               |                                          |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| מנהל המחלקה למדיניות התכנון                                   |                                          |
| לא התקבל                                                      | חברת חשמל<br>לישראל                      |
| 22.12.2024<br>לשם מתן חו"ד יש להגיש מספח תנועה כמקובל לבדיקה! | אגף תושייה -<br>צוות בקרת תכנון<br>תנועה |

| מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים                                                              |                             |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| היתרונות העיקריים של התכנית                                                                            | החסרונות העיקריים של התכנית |                         |
| תוספת קומות ויח"ד לבניין שנבנה ללא היתר. קיימות עבירות בניה רבות נוספות שאינן מסומנות להריסה או הכשרה. | תוספת יח"ד                  | התאמה לחזון העיר        |
| ל"ר                                                                                                    | ל"ר                         | כלכלת היישוב/<br>הרשות: |
|                                                                                                        | הסדרה של עבירות בניה        | השפעות חברתיות:         |
| לא מוצע פתרון חניה על פי תקן עבור יח"ד חדשות.                                                          |                             | תשתיות ותחבורה:         |
| ל"ר                                                                                                    | ל"ר                         | סביבה ונוף:             |
|                                                                                                        |                             | אחר:                    |

### המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

#### להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית בתנאים הבאים:

1. בעבר הוגשה תכנית 1173855 עבור בניין אחד מתוך שלושת המבנים בתכנית המוצעת ונדחתה על ידי הוועדה המחוזית בשנת 2023.
1. בעת מוגשת תכנית חדשה לתוספת 3 קומות ותוספת 18 יח"ד לשלושה בנייני מגורים שנבנו ללא היתר מעל קומת חניה תת קרקעית משותפת וחלוקה לשלושה תאי שטח נפרדים, בלי התייחסות למתן הפרשות לצרכי ציבור, זכות מעבר ברמפה ובתחום החניון לכל הבניינים, תוך התעלמות מעבירות בניה בהיקף נרחב ובניה בקו אפס מעל הקרקע בעבירה, שאינם מוצגים כלל ולא מוצעים להכשרה או הריסה, והקמת קירות תמך של עד 13 מ' בניגוד למדיניות.
2. בהמשך לנ"ל, קיר התמך והבינוי הקיים מקבעים עובדות בשטח ואינם מקובלים תכנונית. יצוין שגם בבקשה להיתר שקודמה אך לא אושרה עבור המבנה, 2013/653, נדרשה התייחסות לקירות התמך.

3. שיעור אחוזי הבניה עולה על המותר במדיניות, לפיה ניתן להציע 160% מירבי.

4. לא מוצעת תוספת חניה עבור יח"ד המבוקשות בהתאם לתקן.

5. במידה ותוגש תוכנית שתסדיר את הבניה הקיימת, תציע פתרון תכנוני לצמצום קירות התמך ופתרונות חניה, תוך ניצול של קומות בתחום קירות התמך, מתן הפרשות לצרכי ציבור, ושמירה על עקרונות התכנון המקובלים, התוכנית תבחן מחדש.

#### עורך חוות הדעת

| שם            | תפקיד | תאריך | חתימה |
|---------------|-------|-------|-------|
| נחמיאס אביגאל |       |       |       |

**מספר סידורי: 13**

| <b>פירוט תוכנית</b> |                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------|
| מספר התכנית:        | 948356                                                     |
| סוג דיון:           | תיקון החלטה להתנגדויות                                     |
| מגיש התכנית:        | סמדר איתי                                                  |
| עורך התכנית:        | כהן ארי                                                    |
| סמכות:              | ועדה מחוזית                                                |
| תאריך עמידה:        | 27/06/2022                                                 |
| כתובת               | מרגלית , גילה רחובות הרדוף והמרגלית, בשכונת גילה, ירושלים. |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 28055 | 15   | לא     |
| 28055 | 2    | לא     |

**עיקרי התכנית ומטרותיה**

התחדשות עירונית בשכונת גילה בירושלים באמצעות פנוי והריסה של 179 יח"ד ישנות ובניית 750 יח"ד חדשות, כולל חניון תת"ק, תוך שדרוג המרחב הציבורי, תוספת מבני ציבור, מסחר והקמתו של רחוב גישה נוסף לשכונה.

1. שינוי יעוד הקרקע מהיעודים הבאים : אזור מגורים מיוחד, אזור מגורים 2, מעבר ציבורי להולכי רגל, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, שב"צ ודרך מאושרת, ליעודים הבאים : אזור מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, שטח לבנייני ציבור ודרך מוצעת.

2. קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד קרקע.

3. קביעת זכויות, הוראות בנייה ונפחי בנייה לכל יעוד קרקע.

5. קביעת הוראות בניה וקווי בנין, מספר הקומות וגובה הבניה.

7. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

8. קביעת הנחיות בדבר שמירה על עצים.

9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

10. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות.

11. קביעת הוראות למערכת ניהול מי נגר, ניקוז, ביוב ומים.

12. קביעת זיקות הנאה במגרשים לבינוי.

13. קביעת הוראות בדבר תנאים להוצאת היתר בניה.

**החלטות קודמות**

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30/10/2024 | <p>להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :</p> <p>הוועדה המקומית החליטה בדיון להפקדה מתאריך 8/8/2022 כי תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה הצגת הסכמות בהתאם לתקנות בעניין הגשת תכנית פינוי בינוי ועל בסיס החלטה זו הצטרפה הוועדה המקומית כמגישה לתכנית.</p> <p>בתאריך 23/5/2024 דנה הוועדה המחוזית בתכנית והחליטה : בהתייחס לסעיף 27 להחלטה, ובהמשך לבדיקת היועץ המשפטי לוועדה הוצגו בפני הוועדה הסכמות של הבעלים של 60% מיחידות הדיור שבתחום התכנית. כן נבדק אחוז החתימות בכל בניין העומד על למעלה מ- 60% הסכמות בכל בניין למעט הבניין בהרדוף 9,11,13 בו קיימים כ-37% הסכמות. בהמשך לבדיקה זו והצטרפות הוועדה המקומית כמגישה התכנית, ובשל החשיבות בקידום התחדשות עירונית במתחם הוועדה סבורה כי יש להמשיך ולקדם את התכנית</p> <p>החלטת הוועדה המחוזית התקבלה בניגוד להחלטת הוועדה המקומית שהתנתה את הצטרפותה להגשת התכנית בקבלת חתימות על פי התקנות ולכן סבורה הוועדה המקומית כי לא היה מקום להפקיד את התכנית.</p> <p>הוועדה המקומית סבורה כי אין מקום לקדם תכנית פינוי בינוי כאשר בניין הכלול בתכנית מתנגד לתכנית ולא מושג רוב נדרש לצורך קידום תכנית ולכן הוועדה מקבלת את ההתנגדויות בעניין זה ומחליטה לבטל את החלטתה בעניין הגשת התכנית דבר שאינו מאפשר את המשך קידום התכנית ולכן המשמעות של החלטה זו היא כי יש לדחות את התכנית.</p> <p>ככול ויושגו הסכמות נדרשות מבניין 9-11-13 לא תהיה מניעה לקדם את התכנית והתכנית תוחזר לדיון לוועדה המקומית לדיון בהתנגדויות.</p> <p>לאור החלטה זו מתייתר הצורך הקבלת החלטות ביתר ההתנגדויות.</p> |
| 14/10/2024 | <p>החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראלי.</p> <p>החלטה :</p> <p>א. בהתאם להוראת סעיף 107(ב) לחוק, הוועדה מאמצת את המלצת לשכת התכנון בנוגע למינוי החוקרת, עו"ד חגית דרורי, לצורך שמיעת ההתנגדויות בתכנית.</p> <p>ב. הוועדה תציין כי מדובר בתכנית גדולה בהיקף של כ- 18 דונם, הבינוי המוצע כולל שני מבני מגורים בגובה של 9 קומות, וחמישה מגדלים בגובה של 37 ו- 27 קומות מעל מסד לשימושי תעסוקה ומסחר. סה"כ בניית 750 יח"ד חדשות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>ג. הוגשו כ- 15 התנגדויות הכוללות טענות רבות, בעלי אופי משפטי קנייני.</p> <p>ד. עוד תציין הוועדה כי התכנית מצויה בתחום מומחיותה של החוקרת, שהיא עורכת דין בעלת ותק רב, ובעלת ניסיון ומומחיות בענייני תכנון ובניה, וכי מטרת מינוי החוקרת לדיון בהתנגדויות לתכנית נועדה לייעל את הליכי התכנון בוועדה המחוזית ולקצר אותם, וזאת בשים לב הן למהות ההתנגדויות ולמורכבותם והן בשים לב למספרן של ההתנגדויות (כ- 15 התנגדויות ארוכות הכוללות טענות רבות) אשר הוגשו לתכנית דנא.</p> <p>ה. בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית מיום 8.1.2024 ולהחלטת יו"ר המועצה הארצית מיום 19.2.2024 ליתן ארכה עד ליום 31.10.2024, ובהתאם לסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך פעם נוספת את התקופה לטיפול בתכנית, הכל מהנימוקים כפי שיפורטו להלן:</p> <p>1. התכנית ממוקמת בשכונת גילה לאורך רחוב הרדוף. התכנית מציעה פינוי והריסה של 179 יח"ד ישנות ובניית 750 יחידות דיור חדשות, כולל חניון תת"ק, תוך שדרוג המרחב הציבורי, תוספת מבני ציבור, מסחר והקמתו של רחוב גישה נוסף לשכונה.</p> <p>2. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 27/6/2022.</p> <p>3. בשל נושאים משפטיים/קנייניים מורכבים נדרשה הצטרפות הועדה המקומית כמגישת התכנית, דבר שהוביל לעיכוב הפקדת התכנית.</p> <p>4. התכנית הופקדה ביום 5.7.2024 והוגשו לה כ- 15 התנגדויות מורכבות.</p> <p>5. התכנית משובצת לדיון לשמיעת התנגדויות ביום 29.10.24.</p> <p>6. חשיבת התכנית – מדובר בתכנית פינוי בינוי המציעה הריסת מבנים ישנים והקמת מבנים חדשים במקומם תוך שיפור המרחב הציבורי.</p> <p>7. מטעמים מיוחדים אלה, מיקומה של התכנית והתיאומים שנדרשו, מבוקש אישור להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 30/2/2025.</p> |                   |
| <p><b>החברים שנכחו:</b> שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, יצחק רביץ.</p> <p><b>החלטה:</b></p> <p>בהמשך להחלטת הוועדה מיום 15.12.2022 הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים. בנוסף, הוצגו בפני הוועדה מספר שינויים נוספים שנערכו במסמכי התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון. לאחר בחינת השינויים הנוספים, הוועדה מחליטה כמפורט להלן:</p> <p>1. הוצג בפני הוועדה הבינוי המוצע הכולל שני מבני מגורים בגובה של 9 קומות, וחמישה מגדלים בגובה של 37 ו-27 קומות מעל מסד לשימושי תעסוקה ומסחר המתוכנן כלפי רחוב</p> <p>בין הבניינים הוגדר שצ"פ לחיבור בין רחוב המרגלית למפלס השצ"פ המוצע בתכנית, ושולב מעבר הולכי רגל נוסף בקרבת תחנת הרק"ל הכולל מעלית ציבורית.</p> <p>2. בהתייחס לסעיף 6 להחלטה נמסר לוועדה כי לאחר מדידת דירות עדכנית שבוצעה במתחם, עודכן התחשיב הכלכלי בתיאום עם היועץ השמאי של הוועדה ומספר יח"ד הדיור בתכנית נותר 750 יח"ד בשטח ממוצע גדול יותר, העומד על 108 מ"ר ליח"ד (עיקרי+ממ"ד).</p> <p>3. בהתייחס לסעיף 7 להחלטה, בשל הגדלת סך השטחים למגורים בתכנית הוועדה סבורה כי יש לאזן את תמהיל יח"ד בתכנית. בהתאם לכך הוועדה קובעת כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בכל תכנית תהיינה יחידות דיור קטנות, כך ש- 10% תהיינה דירות ששטחן עד 55 מ"ר כולל ממ"ד ו-10% האחוזה הנוספים תהיינה יח"ד ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>4. בהתייחס לסעיף 14 הוועדה סבורה כי יש להבטיח את תחזוקת המגדלים המוצעים</p>                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>23/05/2024</p> |

בתכנית, וזאת באמצעות אפשרות לתוספת יחידות דיור אשר מימושו יהיה מותנה בכינונה של קרן נאמנות עבור תחזוקה ארוכת טווח של המגדלים. בהמשך לכך ובהתאם לבדיקת הרשות להתחדשות עירונית ושמאי הוועדה, על מנת להבטיח תחזוקה ארוכת טווח של המבנים הגבוהים בתכנית, תיקבע תוספת של עד 2 קומות ושטחי בנייה בכל אחד מהמגדלים עבור 50 יח"ד בשטח ממוצע של 106 מ"ר, אשר מימושו יהיה מותנה בכינונה של קרן נאמנות בהיקף של ₪32,485,000, שמטרתה הבטחת תחזוקת מנע, בלאי ושבר. בהמשך לאמור יקבעו בהוראות התוכנית סעיפים אשר יתנו את מימוש יח"ד אלה בכינונה של קרן התחזוקה ובהתאם להנחיית לשכת התכנון.

5. בהתייחס לסעיף 7 להחלטה, בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה עודכן מספר החניות הנדרש עבור כל דירה: לדירות בשטח של עד 55 מ"ר יקבע 0.2 חניות לכל יח"ד, לדירות בשטח של 55-95 מ"ר יקבע מקום חניה 1 לכל יח"ד, ובדירות מעל 95 מ"ר יקבע 1.1 חניות לכל יח"ד. מעבר למספר חניות זה נקבע כי יתווספו חניות אורחים בהיקף של 10% מסך יח"ד בתכנית.

6. בהתייחס לסעיף 27 להחלטה, ובהמשך לבדיקת היועץ המשפטי לוועדה הוצגו בפני הוועדה הסכמות של הבעלים של 60% מיחידות הדיור שבתחום התכנית. כן נבדק אחוז החתימות בכל בניין העומד על למעלה מ- 60% הסכמות בכל בניין למעט הבניין בהרדוף 9,11,13 בו קיימים כ-37% הסכמות. בהמשך לבדיקה זו והצטרפות הוועדה המקומית כמגישת התכנית, ובשל החשיבות בקידום התחדשות עירונית במתחם הוועדה סבורה כי יש להמשיך ולקדם את התכנית.

7. בהמשך לסעיף 30 להחלטה, הוצגו בפני הוועדה טבלאות האיזון וההקצאה לתכנית, אשר נמסר כי אושרו על ידי שמאי הוועדה. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות האיזון וההקצאה.

8. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה 05.12.2022 ובהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו. בשל פרק הזמן הארוך בו מקודמת התכנית, הוועדה קובעת כי החלטה זו תהיה בטלה בתום חודש מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.



יָרְדֵּן מִזְרָחִי

חתימת מזכירת

חתימת יו"ר הוועדה  
הוועדה

תאריך החתימה: 28.5.24

21/05/2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>התכנית ירדה מסדר היום.</p> <div data-bbox="928 374 1187 459"></div> <p>ירדן מזרחי</p> <p>חתימת מזכירת</p> <p>חתימת יו"ר הוועדה<br/>הוועדה</p> <p>תאריך החתימה: 28.5.24</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |
| <p>התכנית ירדה מסדר היום.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>09/04/2024</p> |
| <p>בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית מיום 19.6.2023 בהתאם לסעיף 109א (ב) לחוק התכנון והבנייה, הוועדה מבקשת להאריך את התקופה לטיפול בתכנית:</p> <p>1. התכנית ממוקמת בשכונת גילה לאורך רחוב הרדוף. התכנית מציעה פינוי והריסה של 179 יח"ד ישחנות ובניית 750 יחידות דיור חדשות, כולל חניון תת"ק, תוך שדרוג המרחב הציבורי, תוספת מבני ציבור, מסחר והקמתו של רחוב גישה נוסף לשכונה.</p> <p>2. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 27/6/2022.</p> <p>3. בשל נושאים משפטיים/קנייניים מורכבים נדרשה הצטרפות הוועדה המקומית כמגישת</p> <p>התכנית, דבר שהוביל לעיכוב הפקדת התכנית.</p> <p>4. התכנית תופקד במהלך חודש פברואר 2024.</p> <p>5. חשיבת התכנית – מדובר בתכנית פינוי בינוי המציעה הריסת מבנים ישנים והקמת מבנים</p> <p>חדשים במקומם תוך שיפור המרחב הציבורי.</p> <p>6. מטעמים מיוחדים אלה, מיקומה של התכנית והתיאומים שנדרשו, מבוקש אישורך</p> | <p>08/01/2024</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום. 30/12/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |
| התכנית ירדה מסדר היום.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 18/12/2023 |
| <p>מטרת הדיון : בקשה להארכת מועד לפי סעיף 109 א (ב)</p> <p>החלטה</p> <p>מדובר בתכנית שמטרתה התחדשות עירונית בשכונת גילה בירושלים באמצעות פנוי והריסה של</p> <p>179 יח"ד ישנות ובניית 750 יח"ד חדשות, כולל חניון תת"ק, תוך שדרוג המרחב הציבורי, תוספת</p> <p>מבני ציבור, מסחר והקמתו של רחוב גישה נוסף לשכונה.</p> <p>במגרשי המגורים התכנית מציעה בנייתם של 750 יחידות דיור ב- 5 מגדלים (בני 35- 23 קומות)</p> <p>לצד 3 מבנים מרקמיים.</p> <p>התכנית עמדה בתנאי סף ביום 2022/6/27.</p> <p>בשל נושאים משפטיים/קנייניים מורכבים נדרשה הצטרפות הועדה המקומית כמגישת התכנית,</p> <p>דבר שהוביל לעיכוב הפקדת התכנית.</p> <p>צפי להפקדת התכנית : 2023/7.</p> <p>צפי לאישור התכנית : 2024/2.</p> <p>מטעמים מיוחדים אלה, מבוקשת ארכה להשלמת הטיפול בתכנית בוועדה המחוזית, וזאת עד</p> <p>לאישור הצפוי 2024/2 .</p> | 19/06/2023 |
| <p>קוורום : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, שרון אופנר.</p> <p>1. הוועדה בחנה את הבקשה להחרגת היתר הבנייה מהתנאים שנקבעו למתן היתרי בנייה במתחם (הרדוף 8 בקשה מספר 2019/0253.02). הוועדה תציין כי בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מדובר בבקשה להרחבות של שתי דירות גג ב- 17 מ"ר כל אחת (סה"כ 34 מ"ר), ואשר הוגשה טרם ההחלטה לפי סעיפים 77-78 ועל כן המליצה הוועדה המקומית לאשר.</p> <p>2. בהתחשב במועד הגשת הבקשה טרם החלטת הוועדה בעניין תנאים למתן היתרי בנייה לפי סעיפים 77-78 לחוק, ונוכח היקף הבקשה המצומצם, ולאחר שהוועדה השתכנעה כי אין במתן היתר זה כדי לסכל את סיכויי קידומה ומימושה של התכנית, הוועדה מחליטה על החרגת הבקשה מהמגבלות למתן היתרי בנייה בתחום התכנית.</p>                                                                                                                 | 24/04/2023 |
| קוורום : שירה תלמי באבאי, דן קינן, אבי בן צור, יצחק רביץ, אליעזר ראוכברגר, אילון ברנהרד, שקמה סיג.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 05/12/2022 |

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר מציעה מתווה ראוי להתחדשות לאורך ציר הרק"ל תוך שיפור המרחב הציבורי בתחומה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן:

בינוי:

1. הוועדה סבורה כי התכנית מציעה בינוי ראוי, אשר משלב בנייה גבוהה ושאינה גבוהה, ומנצל את תנאי הטופוגרפיה הקיימים תוך יצירת חזית עירונית פעילה במפלס רחוב המרגלית, הכוללת עירוב שימושים של מסחר ותעסוקה לאורך ציר הרכבת הקלה ובסמיכות רבה לתחנת הרכבת הקלה. מעבר לכך, הוועדה סבורה כי התכנית מציעה פריסה איכותית של הבינוי, תוך יצירת חללים לשימושים ציבוריים מגוונים במפלס הקרקע, שילוב ראוי של מבני הציבור והשטחים הפתוחים, ויצירת קישורים רגליים.
2. על מנת להגדיל את השטח הציבורי הפתוח והמעברים הציבוריים המוצעים בתכנית, ועל מנת לאפשר עירוב שימושים שיזין גם את מפלס השצ"פ המוצע, הוועדה קובעת כי המבנה בגובה שמונה קומות, המוצע במרכז התכנית, יבוטל ובמקומו תתוכן רחבה ציבורית, הכוללת גם תכנון של חיבור רגלי בין השצ"פ המוצע למפלס רחוב המרגלית. כן תיבחן האפשרות לביטול מבנה נמוך נוסף, לשם שיפור המרחב הציבורי בין המבנים, בתיאום עם לשכת התכנון.
3. במקום יחידות הדיור שבוטלו בהתאם לשינויים המפורטים בסעיף 2, תוצע תוספת של מסד בבניה מרקמית למגדלים, בגובה של עד תשע קומות, וזאת על מנת לאפשר את השילוב של בנייה גבוהה לצד בנייה שאינה גבוהה בתכנית, או שתוצע תוספת של עד קומה במגדלים, בהתאם להנחיית לשכת התכנון.
4. בהמשך לביטול המבנים בגובה של שבע עד תשע קומות, יקבע בהוראות התכנית כי השטח בין הבניינים הגבוהים המוצעים בתכנית יפותח ברצף אחד עם מפלס השצ"פ המוצע בתכנית, וגם ייעודו יקבע כשטח ציבורי פתוח. מתחת למפלס השצ"פ ישמרו קומות המסד, הכוללות שימושי תעסוקה ומסחר.
5. השטח הפרטי הפתוח המוצע בתכנית יקבע ביעוד שטח ציבורי פתוח. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים של תעסוקה, מסחר, מבואות וחניה מתחת לשטחים המיועדים לייעודים ציבוריים. גבולות השצ"פ וקווי הבניין למגורים יקבעו בתיאום עם לשכת התכנון בהתאם לשינויים בהחלטה זו. כן יקבע בהוראות התכנית כי יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון וכן שתילת עצים בוגרים מעל החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי להוצאת היתר הבניה.
6. בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה ובהתאם למדיניות הוועדה, התכנית תציע 750 יח"ד, בשטח ממוצע של 100 מ"ר ליח"ד (עיקרי+ממ"ד), שטחי הבניה המוצעים יותאמו לחוות הדעת של שמאי הוועדה.
7. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר כולל ממ"ד.
8. יקבע בהוראות התכנית כי השימושים המוצעים בתא שטח 1, במפלסי רחוב המרגלית והשטח הציבורי הפתוח (מפלס רחוב הרדוף), יהיו למסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור ומבואות בלבד וכי לא יותרו דירות גן במפלסים אלה. בהתאם לכך יבוטלו שימושי המגורים במפלסים אלה, ויוצעו שימושים לתעסוקה או מסחר במקומם. על מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ומגוונת במפלסי הרחובות והשצ"פ יקבע בהוראות התכנית כי הוראות אלה מחייבות וסטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.

9. הוועדה קובעת כי יתווספו לתכנית הוראות וסימונים עקרוניים למערכת מכנית (כגון מעלית או דרגנוע) לצורך חיבור נגיש של הולכי הרגל בין מפלס השטח הציבורי הפתוח למפלס רחוב המרגלית ובסמוך לתחנת הרכבת הקלה. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתעודת גמר למבני המגורים הסמוכים למעברים הציבוריים יהיה השלמת החיבורים הנגשים להולכי הרגל, לרבות האמצעי המכני בסמוך לתחנת הרק"ל.

10. בחזית הפונה כלפי ציר הרק"ל יקבע קו בניין קדמי 0 מחייב. תיקבענה בתכנית הוראות להבטחת חזית עירונית פעילה כלפי רחוב המרגלית, להבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית, ולהבטחת שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

11. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת קומות המסד לרחוב המרגלית הכוללות חזית המסחרית ושימושי תעסוקה, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין וקומות המסד הציבוריות. בנוסף יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד שטחי מסחר ותעסוקה או שטחים ציבוריים לטובת מגורים, ותיקבע הוראת סטייה ניכרת גם בעניין זה.

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

13. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פים ולמעברים שבתחום התכנית לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, וכי תנאי לתעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת פיתוח השטח הציבורי הפתוח הגובל במבני המגורים בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.

14. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינה של תוספת זכויות בנייה עבור קרן תחזוקה למבנים הכלולים בתכנית. ככל שתוגש חוות דעת בעניין זה, הוועדה תשוב ותדון בתכנית טרם הפקדתה.

תנועה:

15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מיקרוסימולציה לצמחים 2-4 שסומנו בבדיקה התחבורתית המקדימה לרבות צומת הכניסה למורדות גילה (צומת צביה ויצחק) בהתאם להנחיות יועץ התחבורה של הוועדה. בהתאם לתוצאות הבדיקה יעודכן התכנון התנועתי בתיאום עם לשכת התכנון ובהנחיית יועץ התחבורה של הוועדה.

16. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו.

17. מספר מקומות החניה יהיה 1:1 לדירות קטנות, ו-1:1.1 ליחידות דיור גדולות, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים.

18. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. בנוסף, יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.

צרכי ציבור:

19. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון והמלצת הוועדה המקומית, תיקבע בתכנית הפרשה מבונה עבור אשכול מעונות יום, הכולל שלוש כיתות בשטח בנוי של 440 מ"ר ובנוסף 305 מ"ר עבור חצרות, וכן שלוש כיתות גן בשטח בנוי של 130 מ"ר כל כיתה וחצר בגודל 175 מ"ר לכל כיתה גן ושני בתי כנסת בשטח בנוי של 300 מ"ר כל אחד. בנוסף, בהתאם לתפיסה המעודדת עירוב שימושים, ביחוד לאורך צירי רק"ל ועל מנת לתת מענה לצרכים של מגוון סוגי אוכלוסייה, הוועדה קובעת כי

תיקבע הפרשה מבונה לשימוש של תרבות, בהיקף של 300 מ"ר.

20. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון.

21. בתא שטח מס' 2, המיועד למבנים ומוסדות ציבור, יותרו שימושים לצרכי חינוך, דת, קהילה ובריאות, וכן מסחר נלווה בהיקף של עד 10%. קווי הבניין בתא שטח זה יהיו 0.

22. הוועדה שקלה את המלצת הוועדה המקומית בנוגע להרחבת תא שטח מספר 2 לשלושה דונם, כך שניתן יהיה להקים בו בית ספר. הוועדה סבורה כי בשל חשיבות השצ"פ המוצע בתכנית, המהווה חוליה חשובה המקשרת בין הרחובות ומתאפיין בעצים בוגרים, ואשר משלב הנגשה של המעבר לצד מגוון של מרחבי שהייה, קיימת עדיפות בשמירה על השטח ביעוד שצ"פ, ואף הרחבתו תוך שינוי הייעוד משצ"פ לשצ"פ. עוד יצוין כי ממזרח לתחום התכנית ולשטח המוצע למבני ציבור, קיים מתחם מגורים, הכולל חנייה פתוחה גדולה, ואשר ראוי להתחדשות עירונית. בהתאם לכך, בתכנית עתידית שתוגש במתחם זה, ניתן יהיה לשקול הרחבה של תא השטח המיועד למבנים ולמוסדות ציבור, בין היתר, באופן שיאפשר שילוב שימוש לבית ספר.

איכות סביבה :

23. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, לרבות שילוב הדמיות של הפרויקט המוצע, והשלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה והערות המחלקה לאיכות הסביבה בהוראות התכנית, בהנחיית לשכת התכנון.

24. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה.

25. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין.

26. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת נספח ניהול מי נגר. המלצות המסמך ופירוט אמצעי ניהול הנגר יוטמעו במסמכי התכנית בתיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.

כללי :

27. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, ועל מנת שהוועדה תוכל להתרשם מסיכויי מימושה של התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת הסכמות של הבעלים של 60% מיחידות הדיור שבתחום התכנית, ושל הבעלים של 50% מיחידות הדיור בכל בניין הכלול בתכנית.

28. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון נספח הבינוי של התכנית לרבות הוספת החזית המערבית של הבינוי הפונה לרחוב המרגלית והשלמת תכנית קומת הקרקע המציגה את החזית המסחרית גם בבניינים הדרומיים, בתיאום עם לשכת התכנון.

29. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית, לרבות הנחיות סביבתיות, הנחיות בינוי ותנועה, בהנחיית לשכת התכנון. מסמכי התכנית המתוקנים יוצגו לוועדה בדיון פנימי טרם הפקדת התכנית.

30. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת התכנית ככוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ועריכת טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית לאישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות אשר יאושרו על ידי היועץ השמאי של הוועדה יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.

31. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
32. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות יזם התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
33. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
- פרסום דבר הכנת התכנית וקביעת תנאים למתן היתרי בנייה בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק
34. הוועדה בחנה את המלצת הוועדה המקומית לפרסום דבר הכנת התכנית בהתאם להוראת סעיף 77 לחוק ולקביעת תנאים למתן היתרי בנייה בהתאם להוראת סעיף 78 לחוק.
35. כפי שפורט לעיל, התכנית מציעה התייחסות כוללת לחטיבת קרקע משמעותית לאורך ציר הרק"ל והתחדשות עירונית תוך שיפור המרחב הציבורי.
36. הוועדה רואה חשיבות רבה בקידום תכנית להתחדשות עירונית במתחם המצוי בצמידות לתוואי מאושר של רכבת קלה, המהווה את התשתית העתידית לשלד עירוני אינטנסיבי ומעורב שימושים. בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי לקידום התכנית להתחדשות עירונית במתחם יהיו יתרונות משמעותיים ביחס לקידום היתרי בנייה נקודתיים, לרבות מכוח תמ"א 38.
37. נוכח האמור הוועדה קובעת כי תפורסם הודעה על הכנת תכנית במתחם האמור, בהתאם לסעיף 77 לחוק התכנון והבנייה. ההודעה תפרט את תחום התכנית ואת עיקרי השינויים המוצעים בה.
38. הוועדה השתכנעה כי מתן היתרי בנייה בתקופת הכנת התכנית, תקשה על קידום תכנית להתחדשות עירונית בראייה מתחמית ותסכל את אפשרות המימוש של התכנית העתידית. בהתאם לכך, הוועדה קובעת בהתאם לסעיף 78 לחוק, כי בתחום התכנית, במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 2 ו-15 בגוש 28055, לא יינתנו היתרי בנייה מלבד למרחבים מוגנים ואמצעי הנגשה וזאת לפרק זמן של 12 חודשים בלבד או עד להפקדת התכנית, המוקדם מן השניים.
39. לוועדה הוצגו ארבע בקשות להיתרים במתחם, המציעות תוספת של מרפסות, הרחבות של יחידות דיור ומחסנים, אשר שלוש מהן אושרו על ידי הוועדה המקומית בכפוף למילוי תנאים. בנסיבות אלה, בהתחשב בהיקף המצומצם של הבקשות והעובדה שהתקבלה החלטה לאישור של שלוש מהן, הוועדה קובעת כי המגבלות האמורות לא יחולו על ארבעת בקשות אלה. ככל שקיימות בקשות נוספות להיתרים במתחם הכלול בתכנית, אשר הוגשו טרם קבלת החלטה זו, הוועדה תשוב ותדון באפשרות להחרגתם מהתנאים בדיון נוסף.
40. בנוסף, הוועדה מחליטה להחריג מתנאים אלה את מתחם גני הילדים הקיים.
41. ככל שהתכנית לא תופקד בתוך פרק זמן של 12 חודשים, הוועדה תקיים דיון נוסף וזאת על מנת לעמוד על התקדמות ההליך התכנוני במתחם. לאחר הצגת

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>התכנית בדיון נוסף, הוועדה תשקול הארכת משך תקופת ההגבלות.</p> <p>להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :</p> <p>תנאי להפקדה בפועל יהיה הצגת הסכמות בהתאם לתקנות בעניין הגשת תכנית פינוי בינוי.</p> <p>לאור תוספת יחידות הדיור המשמעותית ובהתאם לחוות דעת מח' מדניות התכנון, לעניין הצורך בהקמת מבנה בית ספר יסודי, יש להגדיל את השטח המוצע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור המוצע בתכנית ת"ש 2 על חשבון השצ"פ ממזרח ומצפון מערב לסך כולל של כ 3.5 דונם תוך שמירה על שצ"פ אפקטיבי לצורך הקמת גני שעשועים ושמירה על המעבר המוצע בתכנית מרחוב צביה ויצחק לרח' האודם – רוחב מעבר זה יוצע במרחק של לפחות 6 מ'. יש לדאוג לכניסה נפרדת ונגישות מלאה לשטחי הציבור המבונים.</p> <p>יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם.</p> <p>בתשריט מצב מוצע בייעוד המגורים, יש לקבוע תאי שטח וקווי בניין בהתאם לבינוי המוצע בנספח הבינוי או לחילופין לקבוע הנחיות בתקנון לגבי מרחקים בין הבניינים השונים בתיאום עם מחלקת התכנון. תותר הקמת חניון תת קרקעי משותף בין תאי השטח.</p> <p>בנספח הבינוי מוצע מסחר בקומה ב' ביחס לרוחב המרגלית, בקומה זו יותר שימוש של משרדים בלבד ו/או הקמת קומת גלריה שהינה חלק משטחי המסחר.</p> <p>יש לקבוע כי הבינוי המוצע בתכנית להריסה יהא כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>מוצע שפ"פ מעל החניונים של מבני המגורים, הוועדה מתנגדת לקביעת ייעוד שפ"פ בתוכניות חדשות, יש לשנות ייעוד זה לשצ"פ ולהגדיר הוראות רישום תלת מימד במסמכי התכנית. בשטח זה, בתיאום עם שפ"ע יש לוודא שמתוכנן עומק אדמה מספק עבור נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>בהתאם למופיע בנספח הבינוי, יש לסמן בייעוד שביל את המעברים המוצעים בתכנית מרח' המרגלית לרח' ההרדוף. רוחב המעברים/ שבילים יהיו לכל הפחות 4 מטר. פיתוח המעברים יכלול מדרגות, גינות/עצים ככל הניתן, תאורה וספסלים. תותר הקמת חניון המגורים תחת השבילים הנ"ל.</p> <p>יש לבחון בתיאום עם תכנית אב לתחבורה איזה מהמעברים יכללו אמצעי הנגשה מכאנית וייצרו נגישות מהשכונה לציר הרק"ל (ומעברים אלו יהיו ברוחב של 6 מטר לכל הפחות).</p> <p>יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.</p> <p>יש לסמן עצים לשימור/העתקה/כריתה במסמכי התכנית בתיאום שפ"ע.</p> <p>יש לוודא בתיאום עם אדריכל העיר כי קיימות מדרכות ראויות להולכי רגל, כלפי הרק"ל רוחב המדרכות יהיו לפחות 3.5 מ'.</p> | <p>08/08/2022</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

כל היבטי התנועה והדרכים יתואמו מול מהנדס העיר, תושי"ה וצתא"ל, ובכללם שבילי אופניים, מדרכות, אמצעי הנגשה מכאניים, חניות ברחובות וכו'.

פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע באופן מלא. בהתאם לכך, אין לתכנן חניות עיליות בכל שטח התכנית, למעט חניות מזדמנות לאורך הדרך.

בתיאום עם אגף תושי"ה, יש לדייק מיקום כניסות לחניונים כך שיהיו אפשריות תנועתיות ובטיחותיות. הכניסות ימוקמו בתוך מסת הבינוי ככל האפשר תוך צמצום הפגיעה בשצ"פ המוצע. יש לבחון מיקום הכניסות לא בקצות המגרש כך שלא ייצמדו למעברים ציבוריים להולכי רגל. בהיבט זה, יש לבחון צמצום הכניסות המוצעות ללא יותר משתי כניסות.

יש לוודא כי המפלסים של כל השבילים/מעברים ציבוריים יתאימו ל"הפסקות" במעברים הניצבים לטופוגרפיה וכי השבילים/מעברים האופקיים האלה יהיו נגישים לכל אורכם ככל הניתן.

בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ'.

יש לקבוע חובת מפלס כניסה לכל בניין ממפלס הרחוב עם גמישות של עד 0.5 מטר. בניינים עם חזיתות ליותר מרחוב אחד- תיקבע חובה לתכנן כניסות מכל הרחובות הגובלים באותו בניין.

יש לקבוע בשלביות הביצע את ביצוע המעברים הציבוריים והשצ"פ בתכנית כתנאי לטופס 4 של בניין המגורים- תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח למעברים הציבוריים והשצ"פ ותנאי למתן טופס אכלוס יהיה סיום ביצוע בפועל של המעבר הציבוריים והשצ"פ.

יש לקבוע מפלסי בינוי ופיתוח רצוי להגדיר מילולית (מפלס קרקע מלווה רחוב, התאמה למפלסי פיתוח של רחובות) ולא לקבוע מפלסים מספריים.

תיאסר הקמת גינות פרטיות בכל גבול מגרש הגובל עם מרחב ציבורי (דרך/שביל/שצ"פ/כיכר עירונית וכד').

התוכנית מציעה בתחום מגרש המגורים שטחים ציבוריים עבור 3 כיתות גני ילדים ו-2 כיתות מעון יום. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון, יש להציג באופן מפורט, לאישור האגף למבני ציבור ומנח"י את השטחים המבונים הבאים שיועברו ע"ש עיריית ירושלים במסגרת האיחוד וחלוקה- , שלוש כיתות גנ"י בשטח בנוי בסך 390 מ"ר (130 מ"ר לכל כיתה גן) וחצרות צמודות בשטח כולל בסך 525 מ"ר - 175 מ"ר חצר לכל כיתה, וכן אשכול מעונות יום הכולל 3 כיתות בשטח בנוי בסך 440 מ"ר וחצרות בשטח כולל בסך 305 מ"ר. כמו כן, יש להציג בתחום מגרש המגורים הקצאת שטח ציבורי בנוי ל-2 בתי כנסת כל אחד בשטח 300 מ"ר.

יש לתאם את הבינוי המוצע לשטחים הציבוריים מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ולקבל את אישורה כתנאי לקידום היתר במבני המגורים.

בתיאום עם מח' תכנון מבני ציבור, יש לתאם את מיקום גני הילדים המוצעים ויתר ההפרשות המבונות לצרכי ציבור. מיקום שטחי הציבור יוצעו במיקום מיטבי לרבות החצרות המוצעות. על מנת לצמצום קונפליקטים בין המגורים לפעילות גני הילדים, לא יותר מיקום החצרות בין המבנים.

בתשריט מצב מוצע, בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יש לסמן קו בנייה אפס כללי, לצורך שמירה על גמישות מרבית.

יש לתאם את הבינוי המוצע לשטחים הציבוריים מול המחלקה לתכנון מבני ציבור

ולקבל את אישורה כתנאי לקידום היתר במבני המגורים, לרבות לגבי היתכנות הבינוי, חלוקת השטחים עבור הכיתות והחצרות המוצעות לגני הילדים והמעונות, הגישה המוצעת אליהם וכיו"ב.

התכנית מציעה שימוש של מתקנים הנדסיים בייעוד של מבני ציבור ובייעוד שצ"פ. מתקנים הנדסיים ימוקמו בתת-הקרקע במגרשים הפרטיים בלבד.

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

נדרשת בחינה של היקף השטחים המוצעים בכל הנוגע ליחס בין השטחים העיקריים לשטחי השירות.

לא יותר ניוד שטחים ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

לא יותר ניוד שטחים משימושים שאינם למגורים לשימוש מגורים.

לא יותר ניוד שטחים משירות לעיקרי.

יתאפשרו מרפסות מקורות ובלתי מקורות.

איכות סביבה :

יש להשלים את התיאום ולקבל את אישור מח' איכות הסביבה.

בשלב היתר הבניה תיבחן הקמת ארקדה מסחרית (היכן שניתן) בחזית המסחרית על מנת למסך את המטרדים העלולים להיווצר מהמסחר כלפי המגורים.

לא תותר חזית מסחרית הפונה בקו בניין "0" לשצ"פ.

יש להטמיע ולתקן את מסמכי התכנית לעניין סעיפי איכות אוויר, אקוסטיקה, הצללות, רוחות וכו' בהתאם לנדרש בחוות דעת מח' איכות הסביבה.

יש לבצע חיזוי רעש מצרפי למגורים המבוקשים מכלל מקורות הרעש – רעש כבישים, רעש רכבת ומסוף האוטובוסים, כתנאי להפקדה.

סעיף 4.3 רעידות : בסעיף מוצג איור ובו טווחי השפעה לרעידות מהרק"ל מתוך תסקיר השפעה על הסביבה לקו הירוק של הרק"ל. באיור המוצג רואים את המבנים הקיימים, שנמצאים מחוץ לטווח ההשפעה. לא רואים את המבנים המתוכננים בתכנית המוצעת. כיוון שקו הרק"ל כבר בשלבי ביצוע של אינפרא 1 - פינוי מקום לרצועת הרק"ל בחדר הרחוב, ומכיוון שהמבנים המתוכננים סמוכים יותר לציר הרק"ל ביחס למבנים הקיימים כיום, יש להציג טווח השפעה מהרק"ל על פי תכנון עדכני.

לאור החריגות בהצללות במבנים קיימים סמוכים, נדרש לבחון חלופות לבינוי כתנאי להפקדה.

המחלקה מבקשת כתנאי להפקדה להוסיף רשימה מפורטת של המבנים בהם נמצאה חריגה עם כתובתם ותיאור החזיתות שייפגעו כתוצאה מהתכנית.

בשל קרבת התכנית לפארק יער גילה, אשר חלקו פארק רובעי וחלקו פארק מטרופוליני, המחלקה מבקשת להציג את מניפת ההצללה על תצ"א. אמנם פארק גילה הוא בשטח נרחב מאוד והתכנית מצלילה על חלק קטן מהשטח הכולל, אך בתחום מניפת ההצללה מצויים גן משחקים ומתקני ספורט בכניסה לפארק גילה המשרתים את תושבי השכונה מידי יום. יש לבחון את מידת ההצללה על שטח הגן והמתקנים על פי הקריטריונים להצללה על שצ"פ כתנאי להפקדה.

התכנית הינה בשטח של כ- 18 דונם, ועל פי מדיניות ניהול הנגר העירוני של מינהל התכנון הארצי יש להגיש נספח ניהול נגר כתנאי להפקדה.

המחלקה מבקשת לתכנן רצף לגישת הולכי מהשצ"פ/שפ"פ לתחנת הרק"ל ברחוב המרגלית, ולסמנו כזיקת הנאה בין המבנים המוצעים בתחום תא שטח 1 או לחילופין לחלק את תא שטח 1 לשני תאי שטח וביניהם לקבוע שטח ביעוד שביל/מעבר הולכי רגל.

סעיף 4.1.2 א(4) – תמ"א 4/ב/34 אינה בתוקף, יש לתקן לפי הוראות תמ"א 1.

סעיף 4.1.2 א(6) – בשל משמעות גובה הבינוי הן לנצפות והן להצללה על מבנים שכנים, המחלקה סוברת כי לא נכון להתיר תוספת 2 קומות טכניות מעבר למניין הקומות המאושרות לבניין. המחלקה מבקשת שקומות טכניות יכללו במניין הקומות המאושרות לבניין וכי כל חריגה מהגובה המירבי של הבינוי, כפי שנקבע בטבלה 5 בהוראות התכנית, תחשב לסטייה ניכרת. בנוסף, לאור הגובה הרב של המבנים המוצעים, יש לשלב קומה טכנית באמצע הבניין וקומה אחת בגג, ומבקשת שקומות טכניות יתוכננו עם מעטפת שתשתלב בחיפוי המבנה החיצוני להפחתת השפעתן החזותית.

לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים בשטח המיועד לשימושים ציבוריים. ניתן להתיר מתקנים הנדסיים בתאי שטח פרטיים בלבד ו/או בתחום חניון המגורים ללא פגיעה בשטחים הציבוריים.

להלן התייחסות לסעיפים סביבתיים הנוגעים להוראות התכנית:

בסעיף 6.2 (8), יש להסיר את ההערה בסוגריים "במקרה של הכנת מזון" – פתרון אוורור לשטחי מסחר נדרש בכל מקרה בשלב ההיתר, כיוון שלא ניתן לדעת מיהם השימושים העתידיים שיבקשו להיכנס לשטחים המסחריים – כפי שנכתב בסעיף 6.2 (9) בהוראות התכנית.

בסעיף 6.3 (4), יש לקבוע כי בשטחים פתוחים בתכנית המצויים מעל לחניונים תת קרקעיים יתוכננו בתי גידול לעצים עם עומק קרקע של 1.5 מ' ובנפח מספק לשתילה והתפתחות של עצים בוגרים ליצירת רצף צל, על פי ההנחיות המובאות במסמך "מדריך ארצי לצל עצים במרחב הבנוי", מינהל התכנון ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר, מרץ 2020 או גרסה עדכנית באם ישנה.

בסעיף 6.6: ייקבע כי מבני מגורים רבי קומות בתחום התכנית יתוכננו לעמידה בתקן בניה ירוקה ת"י 5821 בציון 3 כוכבים לפחות.

בסעיף 6.7 (4/ג'): יש לתקן את הסעיף כך שפתחי פליטת אוויר ממערכות האוורור של החניונים יותרו מעל גגות המבנים רבי הקומות בלבד.

סעיף 6.9: יש לעדכן את הסעיף בהתאם להמלצות נספח ניהול נגר עילי שנדרש בהכנה כבר בשלב התמ"א על פי הנחיות מינהל התכנון הארצי. בכל מקרה, אין להותיר את סעיף א' עם קווים ריקים. יש לתקן סעיף ד' לתמ"א 1 שכן תמ"א 4/ב/34 אינה בתוקף.

בסעיף 7: בשלביות הביצוע נדרשת בחינה של חפירת החניון בהינף אחד, לצמצום המטרדים הסביבתיים מעבודות החפירה.

היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.

ייקבע בהוראות התכנית כי יתוכנן גג ירוק בגגות המבנים המרקמים.

תנאי למתן היתר הבנייה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לשלב הקבע הכוללת בחינת רעש מתחבורה, ממערכות טכניות ומהשימושים המסחריים והציבוריים המתוכננים על קולטים רגישים לאישור המחלקה. חוות הדעת תכלול את הפתרונות לעמידה בקריטריונים ואלו יוטמעו בבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.

תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע מידול של רוחות בהתאם לתוכנית הפיתוח הסופית ואישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית לניהול נגר עילי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. התכנית תציג את נפח הנגר לניהול בתחום התכנית, אשר ייקבע בהתאם למדיניות ניהול הנגר העירוני של מינהל התכנון הארצי, ואת האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השחייתם בנפח מתאים בתחום התכנית. עודפים יופנו למערכת הניקוז העירונית.

התכנית יוצרת חריגות גבוהות מהקריטריונים לחשיפה לשמש בימי החורף במבנים קיימים סמוכים. יש להציע חלופות תכנון לצמצום מידת ההצללה על מבנים סמוכים.

יש לעגן במסמכי התכנית תכנון למעבר נגיש להולכי רגל בין השטחים הפתוחים ותחנת הרק"ל על רחוב המרגלית, שיעבור בתחום תא שטח 1 בייעוד למגורים.

בתיאום עם מח' איכות הסביבה, נדרש עדכון של המסמך הסביבתי בהיבטי אקוסטיקה, איכות אוויר ומיקרו-אקלים כתנאי להפקדת התכנית.

תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם אגף הנכסים בדבר רישום השטח הציבורי ע"ש עיריית ירושלים.

יש לבחון את הנושאים התנועתיים- להפחית כניסות לחניון תת"ק ככל הניתן.

מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.

תנועה וחנייה :

יש להשלים את התיאום ולקבל את אישור אגף תוש"ה, זאת תוך השלמה והתייחסות להערות הבאות :

לצורך בדיקת תפקוד הצמתים, יש לערוך מיקרוסימולציה של צמתים הבאים :

המרגלית-צביה ויצחק- כניסה למורדות גילה- כניסה a למגרש

המרגלית – המחנכת – כניסה b.

המרגלית- המחנכת – אודם.

צומת המרגלית – כניסה למורדות גילה. פניה שמאלה ממורדות גילה. יש להציע חלופה ליצירת שתי נתיבים ארוכים יותר לאחר הצומת על חשבון שטח המגרש (מפני שבתכנית מוצע לצמצם את זכות הדרך המאושרת לאורך רחוב מרגלית, יש להרחיב את זכות הדרך במקומות הנדרשים לכך).

יש לוודא ולסמן שדה ראה תקין בכל הכניסות ולהגדיר שטחים ללא בינוי.

חסר רקע מצב קיים מעבר לפרויקט והתחברות למצב קיים : מצד הצפוני של רחוב המרגלית, מצד הדרומי של רחוב אודם, בכניסה למורדות גילה וכד'. יש להרחיב

גבול טיפול ברחובות וצמתים הסמוכים לפרוייקט.

עבור בית הספר הנדרש, יש לתכנן מהלך היסעים בהתאם. תוך בחינת מפרצי הורדה והעלאה מרח' המרגלית ומרחובות סמוכים אחרים.

חניה:

ניתן לאפשר תקן מופחת של 1:1.5 עבור יח"ד מעל 95 מ"ר בשל הקירבה לציר ותחנות הרק"ל.

פתרונות החנייה לשימושי המסחר והמשרדים יוצעו בהתאם לתקן החנייה התקף לעת מתן היתר בנייה.

עבור בית הספר והשימושים הציבורים האחרים המוצעים בתכנית נדרש לבחון פתרונות חנייה בתחום החניונים של מבנים המגורים.

לא מובן מה זה חניה לאורחים המסומנת באדום. איפה היא מופיע בטבלת מאזן חניה.

לצורך קבלת חוות דעת צוות בקרת תכנון פיזי באגף תוש"ה יש להשלים את הערות הבאות:

בהתבסס על תכנון הסדר התנועה לאחר השלמת תיקונים בהתאם להערות של צוות תנועה:

על סמך ובגבולות תכנון התנועה העדכני: יש להגיש ע"י מתכנן כבישים נספח כבישים הכולל תכנון פיזי מוקדם.

תנוחה וחתכים לאורך ולרוחב:

התנוחה תכלול התכנון הפיזי של רחובות צביה ויצחק ורח' המרגלית במסגרת פרויקט הרק"ל, ועל סמך התכנון הפיזי הנ"ל, יש לתאם מפלסים בכל הכניסות לחניונים ולמבנים.

דרך הגישה הפנימית "גישה לחניונים עם סובה": יש להראות תכנון פיזי מוקדם וחתכים לאורך.

יש לבחון כל סוגיית אזורי פריקה וטעינה. ככלל יש להציע פתרונות לפריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע. יש לקבוע כי מתקנים ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת"ק ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות.

לא תותר כל הפרעה להקמה ו/או תפעול הרכבת הקלה בכל תקופת הבניה והפעלת הרכבת.

תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.

לא תותר כל חדירה של אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי מעל הקרקע ובתת הקרקע לתחום תכנית הרק"ל.

כללי:

יש להוסיף לתכנית סעיף השמדה עצמית של 7 שנים.

פתרון האשפה, הפריקה, הטעינה והתשתיות- כולם יהיו תת קרקעיים ככל הניתן עם מינימום מופע על קרקעי.

כל פירי האוורור למיניהם המשרתים בינוי פרטי ו/או את המתקנים/תשתיות שלהם (כולל חדרי שנאים/גנרטור/חניונים וכו') - חובה למקם על גגות המבנים ו/או משולבים בתוך חזיתות המבנים. תיאסר הקמת ארובות/פירי אוורור מכל סוג במסגרת פיתוח של מרחב פרטי הנצפה מהמרחב הציבורי ו/או בתחום המרחב הציבורי.

מערכות ותשתיות חשמל:

לאספקת החשמל לפרויקט יש צורך לשלב מקום (שטח) לשלושה חדרי שנאים, כ"א עבור 3 שנאים חדרי שנאים ישולבו בחניון משותף במפלס 4- מ' או בקומה ראשונה של החניון. כאמור לעיל, על חדרי השנאים להיות בתחום המגרשים הפרטיים בלבד ו/או בתחום חניון המגורים ללא פגיעה בשטחים הציבוריים.

מידות מדויקות, כמות השנאים ומיקום עבור חדרי שנאים יתואמו בשלב הכנת תוכניות מפורטות להיתר בניה כתנאי למתן אישור לתכנית. חדרי שנאים יבנו בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אוורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'.

תנאי להיתר בניה יהא תאום ואישור מראש ובכתב מחח"י אגף רשת י-ם והנגב בדבר שילוב תחנות שנאים במתחם.

תנאי למיקום חדרי שנאים – אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת החשמל ורכבי משא.

תשתיות קיימות: סמוך לגבולות התכנית ובתחום התכנית קיימת תשתית של חח"י תת-קרקעית. יזם הפרויקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במח' מסחרית של חח"י אגף רשת י-ם והנגב.

יש להטמיע בהוראות התכנית את הסעיפים להלן בנושא הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי:

יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה.

תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין.

התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאות מכל סוג שהוא.

תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת אישור אגף הנכסים.

התכנית מציעה איחוד וחלוקה עם שטחים בבעלות עיריית ירושלים – יש לכלול במסגרת התכנית מסמכי איחוד וחלוקה ללא הסכמה ולצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה ונספח איזון שמאי.

הסכם בגין שטחים מבונים-לאחר קבלת אישור מנח"י- יש לערוך הסכם בגין השטח הבנוי בבעלות העירייה ובשימוש גני ילדים בתחום התכנית. הנכסים הבנויים אשר בתחום התכנית אשר יהרסו ייבנו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בלא תמורה. תנאי להריסת גני הילדים יהא הסכם חתום עם אגף הנכסים. למען הסר ספק, שטחים אלו לא יכללו במניין השטחים המופרשים לצרכי חיבור מכח תכנית זו.

יש להגיש נספח האיזון הערוך בהתאם לתקן 15 חתום ע"י שמאי מקרקעין מוסמך לבדיקת אגף הנכסים. ככל ומדובר בתקן 21 על טבלת האיזון ע"פ תקן 21 לכלול:

עלויות פינוי הובלה ושכירות לתקופה שבין ההריסה לבניה מחדש של הגנים.

ככל ואינכם מבקשים החזר בגין הריסת הדירות לדיירים כך לא תבקשו החזר הוצאות בגין בניית גן ילדים אותו הרסתם לעיריית ירושלים.

בהוראות התכנית בסעיף 4.2.2. ובהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון, יש לפרט כדלקמן:

בתא שטח מספר \_\_\_\_\_ ייבנה \_\_\_\_\_ בהיקף מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - \_\_\_\_\_ מ"ר. בתא שטח מספר \_\_\_\_\_ ייבנה שטח בהיקף שלא יסחת מ מ"ר אשר ישמש עבור \_\_\_\_\_ בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

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

השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית כאמור לעיל.

תאי שטח 6-11 דרכים, 3 שצ"פ, 2 מבני ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית בהוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג לחוק התכנון והבניה.

תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם אגף הנכסים בדבר רישום השטח הציבורי ע"ש עיריית ירושלים.

תחת סעיף 6.13 - איחוד ו/או חלוקה יופיעו הסעיפים מטה:

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן התכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

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

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.2.2 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.

בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות \_\_\_\_\_ בצבע חום המצוי בקומה \_\_\_\_\_ של הבניין והיקפו כ- \_\_\_\_\_ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל \_\_\_\_\_ בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות \_\_\_\_\_ בצבע חום המצוי בקומה \_\_\_\_\_ של הבניין והיקפו כ- \_\_\_\_\_ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי בלבד, זאת בהתאם להוראות סעיף 4.2.

סעיף הפקעה – יש להחליף סעיף 6.14 בסעיף הפקעה סטנדרטי כמפורט מטה (להשמיט סעיפים 2 ו-3 כפי שמופיעים כיום בהוראות): השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

תנאים למתן היתר בניה:

תנאים למתן היתר סעיף 6.2 (12) – הריסת המבנים של גני הילדים ובנייתם מחדש תעשה על חשבונם של מגישי התכנית בלא תמורה. תנאי להריסת גני הילדים יהא מסירת מבני גנים חדשים, חלופיים לשביעות אגף מנח"י.

תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר על חשבון מגישי ההיתר.

תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.

תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף \_\_\_\_\_ בהוראות התכנית.

תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא : ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

אשפה :

יש לתכנן מתקן אשפה פנאומטי או מוטמנים. יש לבצע בדיקה זאת מול יועץ לענייני אשפה על מנת לחשב את כמויות האשפה סוג ונפח שיצטברו במתחם. בהתאם לכך, יש להשלים את התיאום מול אגף תברואה.

תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום וקבלת אישור אגף תברואה.

תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה/חפירה ראשון יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון, בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית, בדגש על התחברות מיטבית למרחב העירוני שבהיקף התכנית.

יש להשלים את התייחסות של מח' היטלי השבחה לרבות הרישום התלת מימדי.

יש לקבוע שלביות ביצוע בתיאום עם מח' תכנון עיר.

גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי חלקות הסמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. כלפי החזית המסחרית לא תותר הקמת גדרות.

יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות לרבות תכנית מתאר 62.

נספחי הבינוי והתנועה ייקבעו כמנחים למעט נושאים נקודתיים שייקבעו כמחייבים- הנספחים ייקבעו כמדגימים בלבד לנושאי עיצוב אדריכלי.

יש לקבל את חוות דעת המחלקה לעבודה קהילתית בכל הקשור לנושאים החברתיים.

השלמת חוות הדעת מחלקות : כבאות, המח' לתכנון מבני ציבור, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אדריכל העיר, תוכנית אב לתחבורה, היטלי השבחה, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, המח' לעבודה קהילתית ורשות העתיקות, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

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

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>הערה :</p> <p>לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.</p> <p>מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.</p> <p>הערות טכניות</p> <p>כללי-</p> <p>יש להציג בנספח הבינוי את תכנית קומה טיפוסית.</p> <p>בנספח הנופי, בתחום מגרש המגורים נראה כי מוצג הפיתוח של המצב הקיים על רקע מצב מוצע – יש לבחון זאת ולתקן בהתאם.</p> <p>בנספח התנועה, יש למחוק את המילים סיכום טלפוני בכותרת טבלת חניה.</p> <p>יש לקלוט בתכנית המצב המאושר את תכנית הקו הירוק של הרכבת הקלה -101-0209593.</p> <p>יש לסמן את גבולות תכנית הקו הירוק 101-0209593 בנספחי הפיתוח בתכניות ובחתכים.</p> <p>תשריט מצב מוצע-</p> <p>בהתאם לבינוי המוצע, יש לסמן להריסה את הפיתוח הקיים ומבני המגורים.</p> |                   |
| <p>הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה התכנית על מנת את קידום התכנית להתחדשות עירונית ברחוב המרגלית ורחוב ההרדוף בשכונת גילה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>31/03/2022</p> |

### תיאור לתיקון החלטה להתנגדות

הוועדה המקומית דנה בהתנגדויות שהוגשו לתכנית ובעקבות העובדה שבבניין אחד הכלול בתכנית לא היו הסכמות מספקות בהתאם לתקנות בעניין, החליטה הוועדה לדחות את התכנית. ישמי התכנית השיגו חתימות של 50 אחוז בבניין זה בהתאם לתקנון ולכן התכנית חוזרת לדיון לצורך קבלת החלטה לגופו של עניין ביתר ההתנגדויות שהוגשו לתכנית

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

לתוכנית הוגשו 12 התנגדויות:

#### התנגדות מספר 1:

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

1. **בחינת תכנית במסגרת התחדשות עירונית** – כאשר מגישים תכנית בסדר גודל כגון התכנית המופקדת, יש לבחון את השפעות הציפוף לא רק ברמת המתחם אלא ברמת כלל השכונה ובייחוד בשוכנה כמו גילה שעוברת הליך של התחדשות עירונית מאסיבית בשנים האחרונות.
2. **בחינת פרוגרמה למבני ציבור:**
  - א. הפרשה לשימוש בית ספר: התכנית אינה מציעה הפרשה לטובת מבנה בית ספר. התכנית מציעה מאות יח"ד ואין אפשרות להפנות את המשפחות והתלמידים לפתרונות אחרים בכלל השכונה. על מנת לקבל שטח יעיל לבית ספר יש לצמצם שטח השצ"פ המוצע לטובת הגדלת השטח החום בת.ש 2. יש לציין שאף חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון מבקשת הפרשה לבית ספר.
  - ב. הפרשה למעונות יום וגני ילדים:  
חו"ד מחלקת מדיניות תכנון קבעה שיש צורך ב 5 כיתות מעון. המינהל מבקש 6 כיתות מעון לטובת חלוקה שווה של 2 אשכולות מעון יום, כ"א 3 כיתות. התכנית המופקדת מציינת רק 3 כיתות מעון.  
כמו כן, חו"ד קבעה שיש צורך ב 6 כיתות גני ילדים. התכנית מציעה רק 3 כיתות.
  - ג. ת.ש 2: מגרש זה נשאר כמגרש ללא תכנון לטובת תכנון עתידי בסיפוח המגרש המצרני. תקן החנייה במגרש זה מחושב לשימוש מתנ"ס. יש לוודא בשלב זה בשלב זה מה ייעוד העתידי. מבקשים בשלב זה להגדיר את השטח לשימוש בית ספר.  
בשטח זה מאושר עד 10% מסחר. מבקשים להסיר סעיף זה מהוראות התכנית (סעיף 4.2.1.3). מגרש זה חשוב לאין ערוך במתחם ואין אפשרות להציע מסחר, מבקשים שמיקום המסחר יהיה לחזית רח' מרגלית ולא בת.ש 2.
  - ד. מבני ציבור מותנים: התכנית מציעה תוספת מותנה בגודל של 50 יח"ד לטובת קרן תחזוקה. יש לעדכן את הפרוגרמה לתוספת מעונות יום וגני.

#### 3. בחינת פרוגרמה לשצ"פים ומעברים:

- א. שצ"פ איכותי: התכנית מוסיפה מאות יח"ד אך לא מוסיפה שצ"פ משמעותי, וזאת לאחר הצעת המינהל לצמצום השצ"פ המוצע לטובת הגדלת השטח החום לשימוש בית ספר (התכנית מציעה רק 6.3 שצ"פ כאשר יש צורך ב 7.0 דונם). כמו כן, התכנית מצרנית ליער גילה, יש להציע חיבורים מונגשים ונעימים להליכה ביער ולהציג חיבור מצרני לטובת חציית הכביש וציר הרק"ל על מנת להגיע לפארק.
- ב. מעבר רכב חירום ותחזוקה: אפשרות מעבר רכבי חירום גורעת משטחים פתוחים לטובת הציבור. יש לבחון האם נדרש מעבר כזה כשכל המבנים מוצעים לחזית רח' מרגלית.. מבקשים להסדיר מול כבאות והצלה אפשרות למיקום רכבי חירום ברחוב המרגלית ולהשאיר את שטחי השצ"פ פנויים מול מעבר לרכב.
- ג. מעברים מכנים: תחזוקת מעלית ציבורית: ההנגשה לגני הילדים מבוצעת ע"י מעלית. מדובר במעלית דורשת תחזוקה שוטפת. מדובר במעלית ציבורית, אך לא ברור באחריות מי תחזוקת המעלית. מבקשים שעיריית ירושלים תקבל אחריות לתחזוקת המעלית.
- ד. הנגשה מכנית: הגישה למבני הציבור ממפלס השצ"פ. מבקשים לתכנן מעברים מכניים נוספים, כולל בת.ש 13.

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

#### 4. תנועה:

- א. תקן חנייה: התכנית מציעה תמהיל יחיד בגדלים שונים. על פי חישוב, אין מענה ל 100 יחיד במתחם. מודעים לכך שהתכנית מצרנית על ציר רק"ל, אך תוספת יחיד מאסיבית בשולי העיר תגרום למצוקת חנייה.
- ב. חניות ציבוריות: עיריית ירושלים לא מבצעת חפירת חניוני תת"ק למבני ציבור. יש לחייב את יזם התכנית לבצע חניות אלה ואף להציגם בנספחי התכנית.

5. חתימות והסכמות להגשת התכנית: כפי שנטען בהחלטה להפקדת התכנית, שאין לאפשר הפקדת התכנית ללא ההסכמות הנדרשות. למרות זאת התכנית הופקדה להתנגדויות על אף חוסר בחתימות בטענה שהעירייה הצטרפה כמגישה. יש לתת את הדעת על נושא זה.

6. עצים: התכנית מציעה כריתת שני שליש מכלל העצים במתחם (כ – 97 עצים !!!) מבקשים לבחון מחדש את סקר העצים שהוגש ולהתייחס לעצים הבוגרים במתחם כמשתלבים בתכנון ולא כמפריעים.

#### התנגדות מספר 2:

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

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

#### התנגדות מספר 3:

**מאת מרדכי אביגדור – רח' האודם 13 / הרדוף 4**

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

**התנגדות מספר 4:**  
**מאת יוסף אמיר – מתחם "הרדוף"**

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

**התנגדות מספר 5:**  
**מאת עינת בן ציון, שמואל בן ציון – הרדוף 2 דירה 16**

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

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

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

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

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

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

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

**התנגדות מספר 9:**

**מאת יצחק סומך – רחוב הרדוף 2 דירה 2**

1. **מספר חתימות נמוך:** אחוזי החתימה נמוכים, לא ברור כיצד התכנית הופקדה כחוק.
2. **הרחבת דירת המתנגד בהיתר:** לטענת המתנגד, מימש היתר בנייה להרחבת דירתו ב 52 מ"ר. היזם הבטיח לו פיצוי לשטח זה. ובשלב זה נאמר שאינו זכאי. המתנגד מרגיש מרומה.
3. **עומסי תשתיות:** עומסי ונפח הבנייה יעמיס על התשתיות הקיימות ויפגעו בתשתיות של תחבורה וחנייה ותשתיות אחרות.
4. **תכנון לצרכי ציבור:** לפי דרישת העירייה, היזם נדרש להוסיף בנספחי התכנית חשיבה על תוספת גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת ומקוואות. היזם עדיין לא ביצע זאת.
5. **אתר בנייה ועלויות אחזקה גבוהות:** זמן ביצוע הפרויקט יארך זמן רב ולאחר מכן עלויות האחזקה יהיו גבוהות.
6. **קרוב משפחה בעל מוגבלות:** המתנגד אינו מעניין לגור בבנייה מגדלית, בנוסף בתו בעלת מוגבלות ותתקשה לגור בבניה מגדלית. כיום המתנגד מתגורר במפלס קרקע ועל פי התכנון, הדירות מתכוננות מקומה שלישית ומעלה.

**התנגדות מספר 10:**

**מאת חיים עמיאל – מתחם "הרדוף"**

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

**התנגדות מספר 11:**

**מאת נרדית וירון שטיין – מתחם "הרדוף"**

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

**התנגדות מספר 12:**

**מאת יובל ולימור שמשון – רח' הרדוף 582 – דירה 24**

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

## המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **לדחות את כל ההתנגדויות לנושאי אחוז חתימות נמוך, התכנית לא הופקדה על פי חוק, וכי הוועדה המקומית כמגישה היא אינה תחליף לאחוזי החתימות:** מאז הדיון האחרון בוועדה המקומית היזמים השיגו את אחוז החתימות הנדרש על פי התקנות ורוב זה מאפשר את קידום התכנית..

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

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

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

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

- נדרשת הגדלת שטח בתי כנסת לשטח של 350 מ"ר כ"א או 300 מ"ר ו-400 מ"ר.
- יש לתאם את הבינוי של שטחי הציבור המבונים מול מח' תכנון מבני ציבור.
- בנוסף, כיוון שבמצב הנוכחי קיים מבנה ציבורי הכולל שתי כיתות גן ילדים בחלק המערבי של תחום התכנית, יש לקבוע שלביות לפיה הריסת המבנה הנ"ל תותנה בהקמת שתי כיתות גני ילדים בהקצאות מבונות, לצורך הבטחת רצף מתן השירות של גני הילדים.
- יש להסיר מסעיף 6.14 (12), הקובע כי תנאי לתעודת גמר למגורים בכל בניין, יהיה מתן תעודת גמר לשטחים הציבוריים הבנויים בתחומו את המילים ברמת גמר מעטפת.

3. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא תנועה - תקן חנייה:** תחילה יצוין כי ניתן לאפשר עקרונית את צמצום תקן החנייה בתחום התכנית לאור הסמיכות לציר הרק"ל. כמו כן, בהתאם לפטור חנייה על פי מדיניות רק"ל לדירת קטנות עד 45 מ"ר, ניתן לאשר כפי שמצוין בסעיף 6.4 ס"ק 1 כי מס' לדירת עד 55 מ"ר יהיה 0.2 חניות לכל יח"ד. יש לתקן את יתרת הסעיף כי יתר תמחיל יח"ד במתחם בכפוף לתקן חנייה מופחת 1:1 על פי מדיניות רק"ל.

4. **לקבל את ההתנגדויות לנושאי מצב בריאותי בשל גיל מתקדם:** יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית בנושא הנ"ל.

5. **לדחות את ההתנגדות לנושא בחינת פרוגרמה לשצ"פים ומעברים:**

א. **לדחות את ההתנגדות לגבי שצ"פ איכותי:** שטח התכנית אינו גדול יחסית על מנת להציע שצ"פ על פי בחינה פרוגרמטית. התכנית מציעה שטחי שצ"פים ראויים בין מתחמי המגורים לשטח החום. מקובל וראוי. לנושא חיבוריות לעיר גילה, התכנית מציעה מעברים בחיבוריות לציר הרק"ל.

ב. **לדחות את ההתנגדות למעבר רכב חירום ותחזוקה:** מדובר בנושא תפעולי שייבחן בשלב רישוי.

ג. **לדחות את ההתנגדות לגבי תחזוקת מעלית ציבורית וגישה מכנית לבית כנסת:** מדובר בנושא תפעולי שייבחן בשלב רישוי.

- ד. **לדחות את ההתנגדות לנושא לגבי הנגשה מכנית:** התכנית מציעה מספר ראוי של מעברים מכנים אין צורך במעבר נוסף בת.ש 13 וזאת בקרבה לכניסה ויציאה לחניון התת"ק.
  - ה. **לדחות את ההתנגדות לנושא ביצוע חניות ציבוריות:** מדובר בנושא תיפעולי לשלב רישוי, לא לשלב תב"ע.
6. **לדחות את ההתנגדות לנושא עצים:** שלב בחינת העצים מבחינת שימור ועקירה ייבחן בשנית בהליך הרישוי.  
ככל הניתן, יש להטמיע בהוראות התכנית להלן:  
יש להגביל תכנית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.  
יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי 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' לגינות).
7. **לדחות את ההתנגדות לנושא עלויות תחזוקה גבוהות:** במסגרת התכנית מוצעות 50 יח"ד מותנות לטובת קרן הקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים. סעיף 6.15 בהוראות התכנית מפרט על קרן התחזוקה ומטרתה תחזוקת ארוכת טווח למבנה.
8. **לדחות את ההתנגדות לנושא טענות משפטיות:** מדובר בנושא משפטי בוועדה המחוזית. יש לתאם מולם.
9. **לדחות את ההתנגדות לנושא בחינת ועומסי תשתיות ותחבורה:**  
התכנית נותנת מענה לתוספת יח"ד המוצעת, מסדירה את המרחב התכנוני ע"י הגדלה של שטחים ציבוריים קיימים, מוסיפה עירוב שימושים של מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים, מוסיפה דרך חדשה, ונבדקה כי הינה בתחום יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות והמתוכננות במרחב התכנון בבדיקות שהוצגו לוועדות התכנון, מסמך פרוגרמתי וסביבתי. במקביל לבדיקת התכנית, נערכות בחינות ובדיקות נוספות וזאת על מנת שמימוש יח"ד באופן כללי במרחב התכנון יהיו מתואמות לשיפור השלד הציבורי והקמת מבני הציבור הנדרשים בשכונה ויתר התשתיות הפיזיות בשכונה. כמו כן, יצוין כי נושא התשתיות הקיימות והעתידיות בכל ההיבט של התשתיות הפיזיות נבחנות בשלב הליך היתר בנייה והינו תנאי למתן היתר בנייה.
10. **לדחות את ההתנגדות לנושא חוסר מדתיות בנפחי בנייה, דוחות איזון והקצאה:** מכפיל יח"ד המוצע ראוי בהתאם למתחמי התחדשות עירונית ברחבי שכונת גילה. בכל אופן, נושא זה ונושא האיחוד וחלוקה נבחנים במסגרת בדיקה שמאית. בהתאם נדרשת בחינה של נושא זה מול השמאי של הוועדה המחוזית.
11. **לדחות את ההתנגדות לנושא הפרדה בין מתחמי המגורים למבני הציבור:** נספח הבינוי הינו מנחה ומציין כניסות נפרדות בגרעיני הבניינים, נושא זה יבחן על ידי האגף למבני ציבור בהליך רישוי.
12. **לדחות את ההתנגדות לנושאי התנהלות היזם מול הדיירים ונושא נציגות הדיירים:**  
מספר ההתנגדויות שהוגש הוא חלק קטן יחסית מכלל הדיירים במתחם. יש לבחון את הנושאים הנ"ל במידת הצורך במוסדות המתאימים.
13. **לדחות את ההתנגדות לנושא הטענות בעניין דירות התמורה ביחס למיקומם במבני המגורים:** ביחס לתכנון המוצע יח"ד מוצעות מעל קומות לשימושים שונים למעט מגורים. במסגרת התחדשות עירונית לאור המטרה לייצר חזיתות פעילות ושטחי פנאי וחברה לדיירים אין דירות בקומת קרקע או דירות גן.
14. **לדחות את ההתנגדות לנושא גובה מגדלים כפגיעה באופי השכונה:** מאחר והמתחם נמצא בסמיכות לציר הרק"ל אין מניעה לאפשר בינוי של מגדלים בהתאם למדיניות.
15. **לדחות את ההתנגדויות לנושאי פגיעה באיכות החיים לכל נושאי קרובי משפחה, הרחבות דיור שבוצעו בנכס:** ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. לנושאי הרחבות דיור ופיצויים יש לתאם מול היזם במסגרות הרלוונטיות.
16. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ וועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 14

| פירוט תוכנית |                      |
|--------------|----------------------|
| מספר התכנית: | 1326990              |
| סוג דיון:    | הפקדה                |
| מגיש התכנית: | ויצמן בתיה           |
| עורך התכנית: | שפירא יצחק           |
| סמכות:       | ועדה מחוזית          |
| תאריך עמידה: | 25/11/2024           |
| כתובת        | צ'ילה 15, קרית היוכל |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30397 | 82   | כן     |

| עיקרי התכנית ומטרותיה                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9___ תשריט 5 תוכנית בינוי מ- 20.6.2024 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>תוכנית להריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש כדלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שינוי יעוד ממגורים 5 למגורים ד</li> <li>קביעת שטחי בינוי למגורים בסך 1,610.13. מתוכם 966.64 מ"ר עיקרי ו- 411.93 שרות מעל הכניסה הקובעת ו-231.56 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת</li> <li>קביעת מספר יחידות ל-20 (תוספת של 19 יח"ד)</li> <li>קביעת מספר קומות ל- 7 קומות מעל הכניסה הקובעת</li> <li>קביעת הוראות בינוי ופיתוח</li> </ol> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| 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'                                                             | 20       | 420.89            | 100 | 1,378.57                        | 328% בניה לא כולל שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת |
| סה"כ                                                                  | 20       | 420.89            | 100 | 1,378.57                        |                                                |
| תיאור המצב הקיים                                                      |          |                   |     |                                 |                                                |
| במקום מבנה מלבני בן 2 קומות עם גג רעפים עם יחידית דיור אחת מוקפת בחצר |          |                   |     |                                 |                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |             |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|-------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |             |       |
| <b>תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |             |       |
| תוכנית 3998 משנת 1995 תוכנית בפינת רחובות פלורנטין – צ'ילה הקובעת שטח למבנים ומוסדות ציבור , שטח להרחבת דרך ברחובות פלורנטין וצ'ילה שינוי תווי מעבר להולכי רגל , קוי בניין לבנה חדש בפינת רחובות עם חזית מסחרית. החלקה של התוכנית המוצעת נכללת בתחום התוכנית בתא שטח 2 ביעוד מגורים 5 עם קווי בניין בהתאם לבינוי קיים עם חניה בתחום המגרש |                         |             |       |
| היתרים:<br>2001/0124.00 משנת 2001 לתוספות<br>2001/0124.02 משנת 2002 תוכנית לתוספת ממ"ד בתת"ק                                                                                                                                                                                                                                              |                         |             |       |
| עבירות בניה:<br>לא מופיע במערכת                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |             |       |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |             |       |
| ל"ר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |             |       |
| <b>התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |             |       |
| 1. ייעוד לפי תכנית המתאר אזור מגורים עירוני<br>2. התייחסות לתבנית הבנייה עד 6 קומות<br>3. תכנית שכונתית לפי תוכנית אב יובלים גנים אזור כחולים -בניה מרקמית : 4 קומות מעל קומת חניה ב-160%<br>4. תקן חנייה עירוני – גבוה, בתחום תח"צ                                                                                                       |                         |             |       |
| <b>התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |             |       |
| תואם                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |             |       |
| <b>התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |             |       |
| תמ"א 35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         | תואם        |       |
| תמ"א 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         | תואם        |       |
| תמ"א 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         | ל"ר         |       |
| אחרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |             |       |
| <b>מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |             |       |
| 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               |             |       |
| <b>חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |             |       |
| אגף תושייה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | לא התקבל                |             |       |
| המחלקה למדיניות תכנון                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | לא התקבל                |             |       |

|          |                                                                           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------|
| לא התקבל | הרשות הארצית<br>לכבאות והצלה                                              |
| לא התקבל | אגף תברואה                                                                |
| לא התקבל | חברת חשמל<br>לישראל                                                       |
| לא התקבל | אגף רישוי<br>ופיקוח - מחלקת<br>המידע התכנוני                              |
| לא התקבל | אגף לשיפור פני<br>העיר אגף שפ"ע<br>- המח'<br>לתחזוקת<br>כבישים<br>ומדרכות |

| מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים                      |                             |                         |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| היתרונות העיקריים של התכנית                                    | החסרונות העיקריים של התכנית |                         |
| בחריגה משמעותית ממדיניות תכנון במקום<br>בגובה בינוי אחוזי בניה |                             | התאמה לחזון העיר        |
|                                                                |                             | כלכלת היישוב/<br>הרשות: |
| תוספת 19 יח"ד ללא כל מענה פרוגרמטי                             |                             | השפעות חברתיות:         |
| חניה מעל הקרקע בקו אפס למבנה ציבור<br>ממזרח                    |                             | תשתיות ותחבורה:         |
| קו תת"ק 0 – עיקרת עצים וללא שטחי חלחול                         |                             | סביבה ונוף:             |
|                                                                |                             | אחר:                    |

#### המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה מחוזית לדחות את התוכנית ולא להפקידה.

1. התוכנית אינה תואמת למדיניות תכנון בשכונה ולסטנדרטים תכנוניים מינימליים.
2. לפי תוכנית אב יובלים גנים החלקה נכללת באזורים "כחולים" - אזורים לבינוי מרקמי בנה ביתך. מדיניות תכנון במקום הינה 4 קומות עם 160% בניה .
3. התוכנית המוצעת מכפילה את מספר את אחוזי בניה, מספר קומות ללא שום מענה לתוספת יח"ד המוצעת.

4. בנוסף התכנון שמוצע אינו מיטבי וחורג מהנחיות מרחביות מקובלות. הגבהת מפלס כניסה קובעת מפני מפלס רחוב תוך יצירת קיר תמך לכיוון הרחוב וחניה מעל פני הקרקע בקו 0 לחלקה ממזרח ביעוד מבני ציבור.

5. בשכונת קריית יובל נוספות אלפי יחידות דיור בתוכניות פינוי בינוי במסגרת תוכנית אב יובלים גנים. מתוך עניין של קידום תוכניות בינוי למתחמים במצב רעועה תוך בדיקת יכולת נסיעה לשכונה מבחינת פרוגרמות ציבוריות, תנועה וכד' ומתוך רצון לשמור על אזורים בבינוי מרקמי, לא ניתן לחרוג ממדיניות תכנון של תוכנית אב לאזורים המסומנים ככחולים בתוכנית אב

6. ניתן לצמצם משמעותית את נפחי בניה ולהציעה במקום תוכנית תואמת מדיניות תכנון במקום תוך אישור ותיאום מחלקת תכנון עיר.

#### עורך חוות הדעת

| שם         | תפקיד | תאריך | חתימה |
|------------|-------|-------|-------|
| גניס מיכאל |       |       |       |

מספר סידורי: 15

| פירוט תוכנית |                     |
|--------------|---------------------|
| מספר התכנית: | 1227206             |
| סוג דיון:    | התנגדויות           |
| מגיש התכנית: | רשף יעקב            |
| עורך התכנית: | שווט אוריה          |
| סמכות:       | ועדה מקומית         |
| תאריך עמידה: |                     |
| כתובת        | המיסדים 1, בית הכרם |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30159 | 134  | כן     |

**החלטות קודמות**

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25/09/2024 | <p>הוועדה מחליטה לאחר ששמעה את הצדדים לדחות את ההכרעה למשך 60 ימים לצורך ניסיון להגעה להסכמות בין הדיירים בבניין נשוא התכנית המתנגדים לתכנית ובין מגיש התכנית</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 10/01/2024 | <p>מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p> <p>לסמן יחידת דיור חדשה בשטח המחסנים. אין סיבה תכנונית שבשטח המצוי מעל לקרקע עם חלונות, יהיה בשימוש של שטחי שרות</p> <p>התכנית מציעה 2 עצים בוגרים וגבוהים לעקירה לטובת מקומות חנייה. יש לשמר את העצים ולהציע את חניות עם מרווחים ביניהם ברוחב גזע העץ על מנת לשמרם, אם הדבר מתאפשר לאור האמור בסעיף הקודם. ככל שידרש לסמן לעקירה על אף האמור, יש לקבל חו"ד אגף שפ"ע.</p> <p>ישנה פינה של הדרך שבולטת לחלקה של התכנית, ובה קיימת גדר של מגרש המגורים. במצב המאושר השטח סומן ביעוד מגורים כחלק מיתר המגרש נשוא התכנית, ואילו בתכנית המאושרת נראה כי מדובר למעשה בשטח דרך. יש לערוך בדיקה נוספת לעניין גבולות מגרש המגורים המאושר, וככל שהגדר אכן פולשת לדרך יש לסמנה להריסה, ואם מדובר בשטח המיועד למגורים יש לכלול אותו בקו הכחול.</p> <p>יש לסמן קו בניין אחד עבור התוספות והבניין הקיים וקו בניין נפרד למרפסות</p> |

זיזיות. נספח הבינוי אינו נהיר, לרבות סימון קווי הבניין ותוספת שטחי הבנייה המבוקשים והחלוקה לתאי שטח. יש לתאם את עריכת הנספח עם מחלקת תכנון העיר.

להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ימוקמו מעל הקרקע בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב.

יקבע בהוראות התוכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד.

יש לנטוע לפחות 3 עצים בחזיתות הפונות לרחוב, ולנטוע עץ על כל אחד שנעקר.

התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

יש להטמיע סעיפי הפקעה ועריכת תצ"ר בתיאום עם אגף נכסים ומחלקת מידע תכנוני.

יש להשלים כתנאי להיתר חוו"ד כבאות והצלה, מחלקת תברואה.

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 אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.

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.

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

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

### תיאור חדש להתנגדויות

החלקה בפינת רחובות המייסדים – החלוץ במקום מבנה מגורים בגובה שלוש קומות מעל קומת מרתף עם 9 יח"ד קיים חניון עילי בשטח המגרש מרחוב המייסדים.

- התוכנית המופקדת מציעה תוספת קומה עבור שלוש יח"ד (סה"כ 4 קומות) ויח"ד נוספת בקומת מרתף. תוספת סה"כ 4 יח"ד.
- מוצעת חניה חדשה עבור 6 חניות מרחוב חלוץ בשטח גינה קיימת.
- מוצעים 3 מחסנים חדשים במפלס קומת מרתף.
- התוכנית קובעת שטחי בינוי בסך 1,377.73 מ"ר מתוכם 1,150 מ"ר עיקרי ו- 124 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. 43.26 מ"ר עיקרי ו- 60.47 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת

הוועדה החליטה לתת לצדדים 60 יום להגיע להסכמות.

התקבל מכתב ממגיש התכנית שלא הצליחו להגיע להסכמות ומבקשים שהוועדה תקבל החלטה.

התכנית משובצת לצורך כך.

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

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : רוני ארוג'אס ושי ארוטשס המייסדים 1, דירה 5 באמצעות עו"ד רן שילוח

1. תוכנית הוגשה ללא הסכמות בעלי דירות בבניין, כל בעלי הדירות מתנגדים לתוכנית זו
2. מגיש התוכנית קבלן הבניין, בעל זכויות של תת חלקה 1 – מחסן מתחת לחדר מדרגות בקומת מרתף (עפ"י תשריט בית משותף) שהינו קיים בפועל ואליו מוצמד גג הבניין. מחסן זה לא מופיע התוכנית המופקדת ולא בהיתרים שהוצאו במקום, אינו "חדר או תא שנועד לשימוש נפרד" לפי סעי' 52 לחוק מקרקעין, תכש"ט 1959, ועל כן אינו עומד בהגדרת דירה בסעיף הנ"ל. לכן מגיש תוכנית אינו בעל דירה כמשמעותו בסעיף 1 לתקנות ואינו זכאי להגיש תוכנית לגבי הבית המשותף.

3. כל תוספת יח"ד נדרשת ב-60% הסכמות מבעלי דירות בבניין. החלטת ועדת ערר מס' 1077/22 לתכנון ובניה מחוז צפון מיום 01/05/2023, לא התקבלו שום הסכמות שכנים לתוכנית המופקדת.
4. תוכנית מציעה הקמת מחסנים בשטח משותף בקומת המרתף ומסמנת חניה בתחום חצר משותפת, שינויים בשטח משותף מחייבים הסכמה של 100% מבעלי דירות בהתאם לסעיף 30 (ג) לחוק למקרקעין.
5. המבנה נבנה בשנות השישים והינו מבנה טעון חיזוק, כמשמעותו בסעיף 70 בחוק תכנון ובניה, התוכנית המופקדת לא מתייחסת לחיזוק המבנה לפי תקן 413, והעמסת קומה נוספת תיפגע בחוזק ועמידות המבנה הקיים בפני רעידת אדמה.
6. התוכנית המופקדת לא מציעה פתרונות מיגון, ממ"ד, לדירות קיימות.
7. התוכנית המופקדת קובעת סטיה ניכרת, דבר שיפגע בבעלי הדירות הקיימות וימנע לבצע הרחבות כולל מרפסות וממ"דים בעתיד.
8. התוכנית צפויה ליצור חובות בהיטל השבחה לבעלי דירות קיימות שאינן מעוניינים בתוכנית.
9. התוכנית תייצר עומס על תשתיות קיימות שכבר היום במצב רעוע.
10. התוכנית תייצר עומס על שימוש במעלית.

#### **התנגדות מספר 2 : עופרה הלפמן, דיירת החלוצ 52 קומה א' – מבנה שכן לתוכנית המופקדת**

1. תוספת קומות תחסום כניסת אור ואוויר לחדרים הפונים לרחוב מייסדים 1
2. חניה חדשה בתוכנית המופקדת הצמודה לרח' החלוצ 52, תגרום לרעש וזיהום אוויר שיפגעו באיכות חיינו
3. הבינוי נוגד את האופי הקיים של שכונת בית הכרם.
4. התוכנית המופקדת עלולה להשפיע על ירידת ערך הדירה שלנו.

#### **התנגדות מספר 3 אוסנת בבלי, דיירת החלוצ 52 דירה 6 – מבנה שכן לתוכנית המופקדת**

1. לדירתנו כניסה פרטית בסמוך ובאותו מפלס לחניה הקיימת של התוכנית המופקדת. תוספת יח"ד בהכרח תחייב הגדלת שטחי חניה, הרחבת חניה יהווה מטרד חמור של תוספת רעש זיהום אוויר
2. מתנגדים לפתרון חניה רבוטית המייצרת רעש לא תואמת את אופי השכונה
3. תוספת קומה תחסום אוויר ואור לחדר סלון.

#### **התנגדות מספר 4 דבורה בר שלום, דיירת המייסדים 1 קומה 1**

1. תשתיות הבניין ישנות תוספת יח"ד תגרום לעומס ותקלות רבות
2. מתנגדת לפתרון תוספת חניה במכפילים החוסמת אור ואוויר ומרעישה, בנוסף עלות תחזוקה תהיה על כלל הדיירים.

3. פגיעה כלכלית במהלך חודשי הבנייה מאחר ולא נוכל להשכיר את הדירה המהווה מקור פרנסה עבורי.
4. היזם מקדם תוכנית במקום בלי אישור הדיירים, בלי שיהיה מעורב בנעשה בבניין, לא משתתף בתחזוקה וועד הבית ללא התייחסות להשלכות על הדיירים במקום.

#### **התנגדות מספר 5 אליהו פרץ, דייר המייסדים 1 דירה 4**

1. למרות שיזם התוכנית בעל זכויות בגג התוכנית המופקדת תעמיס על תשתיות ושטחים המשותפים לכלל בעלי זכויות בבניין.
2. תוספת יח"ד למבנה ישן עם מערכות מישנות תגרום לקריסתם (מים, ביוב) התוכנית אינה מציעה חידוש/ טיפול במערכות אלו.
3. מתנגדים לשינוי במעלית קיימת, בבניין קיימת מעלית לקומות הקיימות, לא ניתן להמשיך מעלית זו לקומה הנוספת ובהכרח יהיה צורך בבניית מעלית חיצונית חדשה.
4. מתנגד לתוספת חניה הן ע"י מכפילים והן להכשרת חניון נוסף
5. פגיע כלכלית במהלך חודשי הבנייה מאחר ולא נוכל להשכיר את הדירה.

#### **התנגדות מספר 6 הראל נתן, דייר המייסדים 3, דירה 5**

1. המבנה שלי בסמיכות לחניה קיימת של התוכנית המופקדת, תוספת חניה לגובה ע"י מכפילים תחסום אור ואוויר ותהווה פגיע בפרטיות, אבקש לא לאפשר תוספת חניה באופן שיבלוט מעל הקרקע.

#### **התנגדות מספר 7 שטיימן עדה ופטר פינסקי, דיירי המייסדים 1, קומה עליונה**

1. מתנגד לשינוי במעלית קיימת ולבניית מעלית חיצונית עבור הקומה החדשה, בניית מעלית חיצונית תהווה פגיעה בחלונות / מרפסות של דירות קיימות
2. מתנגד תוספת חניה ע"י מכפילים
3. מתנגד לתת לקבלן זכות לבנות בבניין מחשש לחוסר יושר. בעבר אותו יזם ניסה לקדם תמ"א 38 בבניין – הצעה לא ראויה וגובלת בתיחמון

#### **התנגדות מספר 8 דימיטרי זיו, דייר המייסדים 1, קומה 1- שוכרי דירה**

1. פגיעה באיכות חיים במהלך הבניה. רעש, אבק ולכלוך לאורך תקופה ממושכת יפגע בבריאות ושגרת חיים של משפחתנו הכוללת שלושה ילדים קטנים.
2. תוספת יח"ד תפגע ותעמיס על השטחים המשותפים של הבניין כגון לובי חדר אופניים ותגביר את התנועה בבניין.
3. תוספת יח"ד תפגע ותעמיס על תשתיות קיימות כגון חשמל, מים, ביוב, מעלית. דבר היאיץ בלאי ויגרום לתקלות תכופות

4. בנית קומה חדשה תשבית את דודי השמש לתכופה ארוכה ותגרום לעלייה בהוצאות חשמל.
5. תוספת יח"ד עלולה להוביל לירידה בערך הנכס ובאטרקטיביות שלו דבר שיקשה על מציאת שוכרים חלופיים במידה ונרצה לעזוב לפני טום תקופת חוזה.
6. תהליך בניה מהווה סיכון בטיחותי לילדנו.

### **התנגדות מספר 9 בלה שילה , דיירת החלופי 52 , דירה 7**

1. מתנגדת להגדלת שטח חניה הנמצאת במרחק של כ- 6 מ' מפתח הדירה שלנו (מפלס אחד מעל מפלס קרקע). הגדלת חניה תוסיף רעש, זיהום אוויר חסימות אור
2. מתנגדת לחניה רובטית תהווה נטע זר במרקם השכונתי ותפגע באיכות חיינו, מכוערת , רועשת ותחסום אור ואוויר

### **המלצת מהנדס העיר**

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית ע"פ ס' 62א(א) ממליצים לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בתנאים הבאים :

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי תוכנית הוגשה ללא אחוז מינימלי של הסכמות בעלי דירות בבניין כחוק והתכנית מציעה שימוש בשטחים משותפים עבור חניה וכי ויש לדחות את התכנית בעקבות כך, מסמכי בעלויות נבדקו בידי הלשכה המשפטית והתוכנית עמדה בתנאי סף, לאור התנגדויות תנאי למתן תוקף יהיה בחינה חוזרת של נושא היכולת להגיש תכנית בהתאם לתקנות בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה המקומית.
2. **לדחות** את ההתנגדות כי המבנה טעון חיזוק והעמסת קומה נוספת תיפגע בחוזק ועמידות המבנה הקיים בפני רעידת אדמה. חלק משלב ההיתר הוא הצהרת מהנדס לעניין חוזק ועמידות המבנה, כל תוספת בניה מותנת בחיזוק של הבניין בהתאם לתקן.
3. **לדחות** את ההתנגדות כי התוכנית המופקדת לא מציעה פתרונות מיגון, ממ"ד, לדירות קיימות. ניתן להגיש בקשה לרישוי לבניית ממ"ד באופן עצמאי ללא קשר לתוכנית המופקדת מכוח תקנות הממדים..
4. **לדחות** את ההתנגדות כי התוכנית המופקדת קובעת סטיה ניכרת, דבר שיפגע בבעלי הדירות הקיימות וימנע לבצע הרחבות כולל מרפסות וממ"דים בעתיד. סעיף סטיה ניכרת מתייחס למספר יח"ד בלבד לא מונע הוצאת היתרי בניה ככול וניתן.
5. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי התוכנית המופקדת פוגעת בשטח המשותף ומסמנת חניה בתחום חצר משותפת. לא ניתן להציע חניה בשטח משותף ללא הסכמה של הדיירים, בנוסף תוספת שטח חניה עם כניסה נפרדת פוגעת בהלכיות ושטחים ירוקים מלווי רחוב שהינם מאפייני שכונה מרכזיים. יש לפתור תוספת חניה ליח"ד החדשות בתחום חניון קיים בלבד בתיאום מחלקת תושבי"ה.
6. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי התוכנית המופקדת תייצר עומס על תשתיות קיימות שכבר היום במצב רעוע. התוכנית כמעט מכפילה יח"ד במבנה קיים יש להתייחס לכך ולהציעה שיפור ותיקון תשתיות קיימות והתאמתם לעומסים הנדרשים.

7. לדחות את ההתנגדות לשינוי במעלית קיימת. התוכנית מסמנת בנספח בינוי המשך של מעלית קיימת למקומה החדשה.
8. לדחות את ההתנגדות לעניין כי תוספת חניה לגובה ע"י מכפילים תחסום אור ואוויר ותהווה פגיע בפרטיות. שימוש במכפילים או במתקנים טכניים אחרים הוא פתרון ראוי שנותן מענה לצמצום שטח החנייה ופגיעה בחצרות, במיוחד באזורים היסטוריים ולכן הוא מקובל, ההפרעה היא לא משמעותית בהיקפים כל כך קטנים של מקומות חנייה.
9. לדחות את ההתנגדות בדבר פגיעה באיכות חיים במהלך הבניה. העיר הינו מקום מתחדש גדל ומשתנה. כך תהליך שבניה הינו חלק ממהות החיים העירוני. חלק מהיתר בניה הגשת תוכנית גידור ובטיחות באתר ועבודה בהתאם לתקנון למניעת מפגעים במטרה לצמצם את הפגיעה ככול הניתן.
10. לקבל חלקית את ההתנגדות כי תוספת יח"ד עלולה להוביל לירידה בערך הנכס ובאטרקטיביות שלו. התכנית מקובלת מבחינה תכנונית ומתאימה למדינות והיא אפשרות לחיזוק ושיפר התשתיות בבנין, כול עוד המתנגדים סבורים כי יש ירידת ערך הם יכולים לפעול בהתאם לסעיף 1987 לחוק התכנון והבנייה.
11. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

מספר סידורי: 16

| פירוט תוכנית |                            |
|--------------|----------------------------|
| מספר התכנית: | 1360544                    |
| סוג דיון:    | תיקון החלטה להפקדה         |
| מגיש התכנית: | ליון קרן                   |
| עורך התכנית: | קאפח - גדרון אופירה - עמוס |
| סמכות:       | ועדה מקומית                |
| תאריך עמידה: | 24/11/24                   |
| כתובת        | גד 6 , גאולים - בקעה       |

| גוש | חלקה | בשלמות |
|-----|------|--------|
|     | 89   | כן     |

#### עיקרי התכנית ומטרותיה

- התכנית מציעה הכשרת שטח לבריכה ופרגולה – להלן :
1. הכשרת פרגולה, בריכת שחיה במפלס גג מבנה לשימור, ללא תוספת שטח עיקרי.
  2. הוראות בגין הריסת גדר היקפית במפלס גג.
  3. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח

#### החלטות קודמות

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23/12/2024 | <p>מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :</p> <p>יש להטמיע בהוראות התכנית :</p> <p>תשתיות ימוקמו בגג בלבד. יוסרו תשתיות וצנרות מחזיתות השימור. אין להגביה גדר הגג לצורך הסתרת התשתיות. גובה גדרות יהיו מינימליות לצורך בטיחות. תשתיות ימוקמו בפנים הגג כך שלא יהיו נצפים.</p> <p>המצללה המוצעת תותקן באופן שאינו מהווה פגיעה כלפי הרחוב וזאת לאור ייחודיות המבנה ובנסיגה של שני מטר מכל חזית. גובה המצללה לא יעלה על 2.5 מ'.</p> <p>חדר מכונות יהיה בגובה וגודל מינימלי.</p> <p>תנאי לאישור התכנית הריסת הפרגולה הקיימת מעבר לשני מטרים האמורים לעיל. מדובר במפגע חזותי שאינו ראוי על גבי מבנה לשימור.</p> <p>יש לקבוע את הוראות השימור כסטיה ניכרת.</p> <p>כל יתר הוראות השימור לפי תכנית 12827 ימשיכו לחול.</p> |

#### תנאי למתן היתר-

תיאום חומרי גמר וצבעם עם מחלקת השימור.

תיאום פרטי בריכה, חדר מכוונות, פרגולה, גדרות הבריכה והגג.

לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.

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

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

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

#### הערה :

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

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

#### הערות טכניות :

##### נספח בינוי :

יש לסמן שטחי ההכשרה בקו אדום מקוטע ולא כאדום מוצע.

גדר להסתרת הקולטים והמעבים אינה מקובלת. יש להציע מיקום חלופי לקולטים ולמזגנים כך שיהיו פחות נצפים.

לסמן את המבנה לשימור בסגול כמקובל.

חדר המכוונות הינו בינוי קיים, יש להסיר קו אדום מוצע.

#### תשריט מצב מוצע :

לסמן את המבנה בסימבול לשימור.

יש לעדכן את תשריט מצב מוצע בהתאם להנחיות מבא"ת.

#### תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים

במסגרת הדיון בוועדת השימור הוחלט בהסכמת מחלקת השימור כי ניתן לצמצם את המרווח של הפרגולה מ 2 מטר ל 1.2 מטר.

התכנית מובאת לצורך תיקון ההחלטה בהתאם.

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

#### המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

7. יש לתקן את ההחלטה הקודמת לעניין המרווח של הפרגולה מקונטור הבניין מ 2 מטר 1.2 מטר בהתאם להחלטה בוועדת השימור שהתקבלה בהסכמה עם הדרג המקצועי.
8. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 17

| 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 | <p>מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>יש לסמן קו בניין תת קרקעי שיכלול את הקומה התת קרקעית המוצעת.</p> <p>לא תותר גמישות במיקום תוספת שטחי השירות בקומה התת קרקעית. יש לבטל סעיף 4.1.2ב' סעיף קטן 6 בהוראות התכנית.</p> <p>בתכנית המדידה מסומנים 5 עצים בתחום המגרש. 4 עצים מסומנים לשימור בתכנית. יש לקבל חו"ד אגף שפ"ע גננות לעניין העצים בתחום התכנית.</p> <p>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.</p> <p>יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר. יש לסמן להכשרה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל</p> |

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.

|                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>סעיף 7.1 – יש להוסיף שלב ביצוע עבור הריסת/הכשרת עבירות בניה.</p> <p>נספח בינוי:</p> <p>יש להציג את הקירות בחתכים בצבעים סטנדרטיים (אפור, צהוב ואדום בלבד).</p> <p>יש לציין ע"ג התכנית מילולית את מיקום הממ"דים הקיימים והמאושרים בהיתר המקורי.</p> |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| תיאור לתיקון החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריכים 25.9.24 , 11.12.24 , החלטת הוועדה היתה <b>להפקיד את התכנית בתנאים.</b></p> <p>בתחום החלקה קיימים 5 עצים. ארבעה עצים מסומנים לשימור. העץ החמישי אינו בתחום הבינוי המוצע. בתהליך פתיחת תיק נדרשה חו"ד אגף שפ"ע לעניין העצים. ככל והעצים מסומנים לשימור, אין צורך בקבלת חו"ד אגף שפ"ע וניתן לבטל את הדרישה.</p> <p>על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.</p> |

| המלצת מהנדס העיר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| להפקיד את התכנית בתנאים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <p><b>מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</b></p> <p>1. סעיף 5 בהחלטה מתאריך 25.9.24 מבוטל – "בתכנית המדידה מסומנים 5 עצים בתחום המגרש. 4 עצים מסומנים לשימור בתכנית. יש לקבל חו"ד אגף שפ"ע גננות לעניין העצים בתחום התכנית." במקומו יבוא: "כל העצים בתחום התכנית יסומנו לשימור. אין צורך בקבלת חו"ד אגף שפ"ע גננות לעניין העצים בתחום התכנית."</p> |  |

2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 25.9.24 ובתאריך 11.12.24 ימשיכו לחול.

**עורך חוות הדעת**

| שם        | תפקיד    | תאריך    | חתימה |
|-----------|----------|----------|-------|
| יעל בדיחי | ראש צוות | 19.12.24 |       |

מספר סידורי: 18

| פירטי תוכנית |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| מספר התכנית: | 1290535                          |
| סוג דיון:    | הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה |
| מגיש התכנית: | אבו גנאם עיסא                    |
| עורך התכנית: | טויל' בשיר                       |
| סמכות:       | ועדה מחוזית                      |
| תאריך עמידה: | טרם                              |
| כתובת        | אל סהל 6 , א-טור                 |

### עיקרי התכנית ומטרותיה

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>מטרת התכנית:</b></p> <p>שינוי תוואי דרך והכשרת 4 בניינים קיימים שנבנו ללא היתר ובסטייה מהיתר.</p> <p><b>עיקרי הוראותיה:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- שינוי יעוד ממגורים 5 ודרך למגורים ב' ודרך.</li> <li>2- קביעת שטח בניה מריבי .</li> <li>3- קביעת קווי בניין חדשים.</li> <li>4 קביעת מספר קומות .</li> <li>5-קביעת תנאים למתן היתר בניה.</li> <li>6-קביעת הוראות להריסה.</li> <li>7- קביעת הוראות שלבי ביצוע.</li> <li>8- קביעת מספר יח"ד מריבי.</li> <li>9-קביעת שטח להפרשה מבנה לצורכי ציבור.</li> </ol> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| התובע העירוני                            | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| צוות בקרת תכנון פיזי                     | <p>1. הדרך המאושרת עולה על בניינים קיימים וכדי לבצע אותה נדרשת הריסת 3 מבנים.</p> <p>2. הדרך המאושרת תוכננה עם שיפוע גדול של 17.7%. שיפוע לא תקני - רצ"ב חתך לאורך ותנוחה למצב המאושר.</p> <p>3. הדרך המוצעת קיימת בפועל, גם היא בשיפוע של 18% אמנם לא תקני אבל במסגרת התוכנית אנו דואגים להרחיב אותה על מנת לשפר בטיחות.</p> <p>מאחר וראינו שלא ניתן לשפר את השיפוע באופן משמעותי הבנו כי לחלופת המצב המאושר אין יתרון מובהק על הקיים. אנו סבורים כי עדיף להסתמך על הדרך הקיימת ולבצע בה הרחבות.</p> |
| הרשות הארצית לכבאות והצלה                | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| המחלקה                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לאיכות הסביבה                                              | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| אגף תברואה                                                 | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| אגף נכסי עיריה                                             | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| חברת חשמל לישראל                                           | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם                          | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני                     | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון                    | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| אדריכל העיר                                                | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון                           | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה                        | <p>מוצע שינוי תווי דרך סטוטורית מתוקף תב"ע 4198 והכשרת 4 בניינים קיימים חלקם בהיתר וחלקם ללא היתר</p> <p>אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: (נספח מה 2/6/2024)</p> <p>1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבייה</p> <p>2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות</p> <p>3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד</p> <p>4- הערות לתקנון:</p> <p>יש להוסיף לסעיף 1.7.1 את נספח התנועה מה 2/6/2024 1-</p> <p>יש להוסיף לסעיף 1.8.4 את פרטי יועץ התנועה 2-</p> |

#### תיאור להצטרפות הועדה המקומית

התכנית הוגשה להכשרת מבנים קיימים תוך שינוי תוואי דרך.

הדרך המאושרת בתכנית 2733 עוברת בתחום מבנים אותם התכנית מבקשת להכשיר, כך שהמצב להריסת המבנים לטובת ביצוע הכביש אינו סביר.

התכנית דגן מבקשת להסיט את הדרך המאושרת לכיוון דרום ולהסדיר את הדרך הקיימת בפועל וזאת בהתאם לתכנית אב א טור אשר בין היתר מטרתה להסדיר את הקיים.

בעבר הוגשה במקום תכנית מס' 702985 באותה מתכונת ונדחתה מהנימוקים הבאים:

1. הועדה מציינת כי מדובר באזור המאופיין בבינוי כפרי וצפוף שברובו נבנה ללא היתר, ובינוי זה המשתרע על פני טופוגרפיה תלולה בצורה משמעותית ביותר. בין החלק מזרחי של התכנית, לחלק המערבי קיים פער של כ-20 מ' ועובדה זו, מקשה על מימוש הדרך בתוואי הסטטוטורי שלה וכן גם על הסדרת הבינוי הקיים במקום.
2. הועדה בחנה את מסמכי הבעלות שהתבססו על נוהל המוכתרים ומצאה כי יש קושי גדול במימוש התכנית. התכנית המוצעת חודרת לתחום תצ"ים סמוכים מצפון ומדרום כמצוין בחו"ד המודד המחוזי. יצוין כי בבחינת מסמכי התכנית, נראה שתחום התכנית נקבע באופן שרירותי וללא הסכמת השכנים, שכן התכנית חודרת לתחום חצרות הבתים הסמוכים, חוצה גדרות וקירות תמך הקיימים במקום ומהווים בפועל את גבולות המגרשים. הועדה מציינת כי רק בשל סיבה זו, ניתן היה לדחות את התכנית.
3. התכנית סותרת את עקרונות התכנון המנחים את הועדה, שכן התכנית מצמצמת את שטחה של דרך סטטוטורית בהיקף של כ-1.8 דונם לכדי 1.4 דונם והופכת את יתרת השטח לשטח סחיר על חשבון הציבור, באופן שאינו ראוי מבחינה תכנונית.
4. הועדה מציינת כי אחת מהמטרות המרכזיות של התכנית היא ביטול דרך סטטוטורית והצעת תוואי דרך חדשה, במיקום בו הטופוגרפיה תלולה בצורה משמעותית. יצוין כי למרות שזו אחת ממטרות התכנית: לא הוגש נספח תנועה וחניה כלל וכי פתרון החניה שהוצג לא נערך על ידי יועץ תנועה כנדרש בתכניות מסוג זה. לא נבחנו סוגיות תנועתיות כגון: שיפועי דרכים, מבטי ראות בצמתים, רוחב דרכים, כניסות ויציאות ממגרשי המגורים וחיבורם לדרך וכו'.
5. עוד יצוין כי בסעיף 2.2 להוראות התכנית, מטרה נוספת של התכנית היא הפרשה ציבורית מבונה. עם זאת, במסגרת התכנית המוצעת אין כל התייחסות לנושא ההפרשה הציבורית: התכנית לא תואמה מול הגורמים הרלוונטיים בנושא בעיריית ירושלים, נספח הבינוי לא מציג כל התייחסות לנושא, אין כל התייחסות בהוראות התכנית לסוג ההפרשה הרלוונטי ולמיקומה.

6. הועדה התרשמה כי מסמכי התכנית לא עורכים כנדרש: אין כל התייחסות לנושא עבירות הבניה למרות שמדובר במספר מבנים הבנויים ללא היתר, התכנית אינה מציגה פתרון או חלופה לצמצום עבירות הבניה, עפ"י התצ"א נראה כי ישנם עוד מספר מבנים /מכולות/ סככות הקיימים בתחום התכנית (הבנויים ללא היתר) אשר אינם מסומנים להריסה או להכשרה. אין כל התייחסות לנושא קווי הבניין אשר סותרים את עקרונות התכנון המנחים את הועדה וקטנים מ 3 מ' מגבול המגרש ועוד.
7. בהתאם לאמור לעיל מחליטה הועדה לדחות את התכנית.

עתה, התכנית דנן, קיבלה התייחסות מפורשת של אגף תושי"ה להסטה של הדרך, כי הדרך המוצעת הקיימת בפועל אומנם בשיפוע לא תקני של 18% בדיוק כמו הדרך המאושרת ולחלופת המצב המאושר אין יתרון מובהק על הקיים, כך שעדיף להסתמך על הדרך הקיימת ולבצע בה הרחבות על מנת לשפר בטיחות ובשל חשיבות ציבורית להסדרת דרכים בשכ' א טור התכנית מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

#### המלצת מהנדס העיר

לאשר לועדה המקומית להצטרף כמגישה

#### להמליץ לועדה המחוזית להצטרף לתכנית כמגישה על מנת להסדיר את הדרך הקיימת.

התכנית ממוקמת בשכ' א טור, בין היתר מציעה הסטה של הדרך המאושרת אשר בתחומה קיימים מבנים לא חוקיים על מנת להסדירם.

הסדרת הדרך המוצעת בתכנית דנן הינה בהתאם לתכנית אב א טור. בין היתר התקבלה חו"ד חיובית של אגף תושי"ה לשינוי תוואי הדרך וההסדרה של הדרך המוצעת.

מאחר וקיימת חשיבות ציבורית להסדרת הכבישים בשכונת א טור, הועדה המקומית מחליטה להצטרף לתכנית.

#### עורך חוות הדעת

| שם         | תפקיד | תאריך                      | חתימה |
|------------|-------|----------------------------|-------|
| מכחל אילנה |       | יום רביעי 01<br>ינואר 2025 |       |

**מספר סידורי: 19**

| <b>פירוט תוכנית</b> |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| מספר התכנית:        | 1312628                              |
| סוג דיון:           | הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה     |
| מגיש התכנית:        | קרן גיי. טי.אל.וי. 3 שותפות מוגבלת   |
| עורך התכנית:        | כסיף מוטי                            |
| סמכות:              | ועדה מקומית                          |
| תאריך עמידה:        | טרם                                  |
| כתובת               | 0, מרכז העיר מתחם בתכנית הכניסה לעיר |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30863 | 110  | כן     |
| 30863 | 108  | כן     |
| 30863 | 97   | כן     |
| 30863 | 41   | כן     |
| 30863 | 111  | כן     |
| 30863 | 47   | כן     |

**עיקרי התכנית ומטרותיה**

שיפורים תכנוניים במתחם "שער העיר" בכניסה לירושלים, ע"י שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בין תאי שטח ביעוד עירוני מעורב ומבנים ומוסדות ציבור, מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה בתכנית

- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים ביעוד עירוני מעורב ומבנים ומוסדות ציבור, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק.
- תוספת גובה לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק. ג) שינוי בתיחום זיקת הנאה בתאי השטח המוצעים, לפי סעיף 62 א(א)(19) לחוק.
- שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.

**חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק**

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| התובע העירוני                    | לא התקבל |
| המחלקה לאיכות הסביבה             | לא התקבל |
| אגף תברואה                       | לא התקבל |
| אגף נכסי עיריה                   | לא התקבל |
| רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם | לא התקבל |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>הנדון : חו"ד תכנית מס' 1312628 – שער העיר ירושלים</p> <p>כללי - מדובר בתכנית לשיפורים תכנוניים במתחם "שער העיר" בכניסה לירושלים, ע"י שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בין תאי שטח ביעוד עירוני מעורב ומבנים ומוסדות ציבור, מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה בתכנית.</p> <p>התכנית חלה על חלקות 111-108,110,97,41 בגוש 30863, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטחי החלקות.</p> <p>בדיקה מול תצ"ר:</p> <p>- חלקות 41,47,97 נותרו בתצ"ר מס' אליפסה 1487/2016 הרשומה מתאריך 16.11.2020.</p> <p>- חלקות 111-108,110 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 2903/2021 הרשומה מתאריך 28.12.2022.</p> <p>מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר.</p> <p>מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.</p> <p>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.</p> | <p>אגף רישוי<br/>ופיקוח - מחלקת<br/>המידע התכנוני</p>                                 |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>אגף לשיפור פני<br/>העיר אגף שפ"ע<br/>- המח'<br/>לתחזוקת<br/>כבישים<br/>ומדרכות</p> |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>אגף תכנון העיר<br/>- המחלקה<br/>למדיניות התכנון</p>                                |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>אגף תושייה -<br/>צוות בקרת<br/>תכנון תנועה</p>                                     |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>מחלקת תועלות<br/>ציבוריות</p>                                                      |

**תיאור להצטרפות הועדה המקומית**

מדובר על תכנית הכוללת מתחם גדול בכניסה לעיר .  
התכנית מציעה שינויים לא משמעותיים בבינוי ושינוי בחלוקת שטחי הבניה על פי השימושים השונים  
התכנית כולל שטחים בבעלות עירונית.  
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 הכוללת מתחם שלם בכניסה לעיר ומשפרת את התכנון

**עורך חוות הדעת**

| שם            | תפקיד | תאריך                      | חתימה |
|---------------|-------|----------------------------|-------|
| פרץ יוסף חיים |       | יום רביעי 01<br>ינואר 2025 |       |

מספר סידורי: 20

| זיהוי התכנית                                   |                 |               |             |            |
|------------------------------------------------|-----------------|---------------|-------------|------------|
| מספר התכנית :                                  | מגיש התכנית :   | עורך התכנית : | סמכות :     | ת.עמידה :  |
| 1235332                                        | ש.ר. אדני יוקרה | אלבויס אהרון  | ועדה מחוזית | 16.11.2023 |
| רחוב, שכונה :                                  |                 |               |             |            |
| החלקה בצידו הדרום מזרחי של כביש 60, שכונת גילה |                 |               |             |            |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30985 | 17   | כן     |

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

| עיקרי התכנית:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>הקמת תחנת תדלוק דרום מזרחית לכביש 60.</p> <p><b>מטרות התכנית:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שינוי יעוד משצ"פ לתחנת תדלוק.</li> <li>2. קביעת שטחי הבנייה המרביים לסה"כ 1,100 מ"ר, מתוכם: 560 מ"ר עיקרי ו-40 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו-440 מ"ר עיקרי ו-60 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.</li> <li>3. קביעת קווי בניין מרביים בהתאם למסומן בתשריט.</li> <li>4. קביעת גובה הבינוי עפ"י נספח הבינוי לקומה אחת מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.</li> <li>5. קביעת בינוי ופיתוח בהתאם לנספח הבינוי.</li> <li>6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.</li> <li>7. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.</li> <li>8. קביעת שלביות ביצוע.</li> </ol> |

| תיאור כמותי של המוצע בתכנית                                                                                                                |          |                   |     |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|-----|------------------|
| יעוד הקרקע                                                                                                                                 | מס' יח"ד | שטח המגרשים ביעוד |     | הערות            |
|                                                                                                                                            |          | מ"ר               | %   |                  |
| תחנת תדלוק                                                                                                                                 | ל"ר      | 1129.72           | 100 | כ-90% בנייה מרבי |
| סה"כ                                                                                                                                       |          | 1129.72           | 100 |                  |
| תיאור המצב הקיים                                                                                                                           |          |                   |     |                  |
| מדובר בשטח לא מבונה ביעוד שצ"פ דרום מזרחית לכביש 60 ודרומית למחלף כביש 60-הרוזמרין. מבחינה נופית המגרש כולל מעט עצים בוגרים וטרסות טביעות. |          |                   |     |                  |
| תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית                                                                                                  |          |                   |     |                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |                                |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------|
| תכנית מס' 2258 קבעה את ייעוד הקרקע בשטח התכנית לשצ"פ                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |                                |       |
| היתרים :<br>לא נמצאו במערכת העירונית                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |                                |       |
| עבירות בניה :<br>הקרקע ריקה מבינוי                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |                                |       |
| התייחסות למבנים ואתרים לשימור                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |                                |       |
| ל"ר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |                                |       |
| התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |                                |       |
| טז. עפ"י תכנית מתאר 2000 שטח התכנית מסומן בשטח פתוח.<br>יז. תכנית שכונתית – לא קיימת בתחום התכנית בנדון תכנית אב.<br>יח. תקן חנייה עירוני עפ"י תכנית 5166 נדרש עבור תחנות דלק עם שרות מסעדה, מזנון ו/או חניות מקום חנייה 1 עבור רכב פרטי לכל 10 מ"ר של שטח השרות וכן חנייה תפעולית – אוטובוסים חנייה 1 לכל 50 מ"ר של שטח שירות. |                         |                                |       |
| התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |                                |       |
| שטח התכנית נמצא באזור פיתוח עירוני. כמו כן, מצפון לתכנית בכביש 60 קיים סימון של דרך פרברית מהירה.                                                                                                                                                                                                                               |                         |                                |       |
| התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |                                |       |
| תמ"א 35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         | אין השפעה                      |       |
| תמ"א 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         | דרך פרברית מהירה בכביש 60      |       |
| תמ"א 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         | ראה פירוט מטה בחוות דעת תושי"ה |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |                                |       |
| מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |                                |       |
| שימוש                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | נדרש עפ"י תדריך ההקצאות | מוצע בתכנית                    | הערות |
| שצ"פ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ל"ר                     |                                |       |
| מבני ציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ל"ר                     |                                |       |
| תחנת תדלוק                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         | תחנת דלק אשר כוללת מסחר        |       |

| חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| התובע העירוני                            | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| הרשות הארצית לכבאות והצלה                | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| המחלקה לאיכות הסביבה                     | <p>התכנית מבקשת לבנות תחנת דלק בתחום אתר טבע עירוני "נחל גילה", בשטח טבעי שאינו מופר, במפלס מונמך ביחס לכביש 60.</p> <p>הקמת התחנה תגרום להפרה של השטח הטבעי, תגדיל את השפעות השוליים של הכביש ביחס לאתר הטבע ותעלה את הסיכון לזרימת תשטיפים מזוהמים לשטח הטבעי וזיהום קרקע.</p> <p>הרשות מתנגדת לפיתוח תחנת דלק במיקום המבוקש. נבקש לבחון חלופות בתחום רצועת הפיתוח הנופי הסמוכה לכביש 60, שהינה שטח מופר ובמפלס אחד עם הכביש.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <p>בכל חלופה שתיבחן יש להגיש סקר טבע מפורט לאישור המחלקה לתכנון בר קיימא וכן יש להגיש נספח הידרולוגי-סביבתי לתחנת תדלוק על פי תמ"א 18 תיקון 4 לאישור המשרד להג"ס.</p>                                                                                                                                                                                                             |                                                                   |
| <p>שיטת פינוי האשפה באמצעות מוטמנים<br/>בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקביעת מיקום וכמות המוטמנים</p>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>אגף תברואה</p>                                                 |
| <p>מונה תדפיס הוראות 7 מונה תדפיס תשריט 5<br/>תחנת דלק כביש 60<br/>בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית<br/>גוש/ 30985/17 מדובר בשטח לא מוסדר. יעוד השצ"פ המאושר לא הופקע.<br/>הערות הנכסים<br/>התכנית מבקשת לשנות יעוד שצ"פ ליעוד מסחר(תחנת דלק), יש לקבל חו"ד שפ"ע לשינוי יעוד המבוקש.<br/>תרומת שינוי היעוד תיבחן בהשבחה.</p>                                                     | <p>אגף נכסי עיריה</p>                                             |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>חברת חשמל לישראל</p>                                           |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם</p>                          |
| <p>תחנת דלק כביש 60<br/>מדובר בהקמת תחנת תדלוק לנוסעים מכיוון גוש עציון לירושלים.<br/>אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת.<br/>1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.<br/>2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com<br/>3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.</p> | <p>אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות</p> |
| <p>תוכנית 1235332<br/>תחנת תדלוק כביש 60<br/>יועץ תנועה- שטרן תנועה וכבישים<br/>תכנית לא מקובלת<br/>עפ"י המיקום המוצע של תחנת התדלוק אין עמידה במרחקים מזעריים הנדרשים בתמ"א 18.</p>                                                                                                                                                                                              | <p>אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה</p>                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| מיקום התחנה אינו אפשרי עפ"י תמ"א 18 בגלל הקירבה למחלף .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון               |
| <p>הנדון : חו"ד תכנית מס' 1235332 – תחנת דלק, כביש 60, גילה כללי - מדובר בתכנית המבקשת לשנות יעוד משצ"ם שנקבע בתכנית 2258 לתחנת דלק. התכנית חלה על חלקה 17 בגוש 30985, מדובר בגוש שומה, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה.</p> <p>בדיקה מול תצ"ר :</p> <p>- בחלקה 17 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1177/2015 הרשומה מתאריך 02.10.2018.</p> <p>מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר זו.</p> <p>יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך, רק לאחר השלמת המסמכים ותקבל חו"ד סופית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני         |
| <p>יום שלישי 12 דצמבר 2023</p> <p>אל : אדר' הילה אפוטה – אדריכלית אזורית, המחלקה לתכנון העיר</p> <p>מאת : מתכנן ערים, המחלקה למדיניות תכנון</p> <p>הנדון : חוות דעת לתב"ע 1235332, גילה</p> <p>[ חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 7 ולגרסת תשריט מוצע 5 מתאריך 14.11.2023 ]</p> <p>1. המקום : דרום מזרח גילה, שטח סמוך לכביש 60 מצדו הדרומי, גוש 30985 (לא מוסדר) חלקה 17. שטח התכנית 1.129 דונם.</p> <p>2. מצב סטטוטורי : שטח התכנית מיועד לשצ"פ לפי תכנית 2258.</p> <p>השטח בבעלות פרטית.</p> <p>3. מצב מוצע :</p> <p>שינוי יעוד הקרקע לתחנת תדלוק – תא שטח 1 בשטח 1,129 מ"ר.</p> <p>מוצעת הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' לנוסעים הנכנסים לירושלים מדרום.</p> <p>יותר השימושים המותרים ע"פ תמ"א 18 – מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, וכן כל השירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק.</p> <p>מוצע מבנה בן 2 קומות. הקומה הראשונה היא במפלס 1- מתחת למפלס הכניסה מכיוון כביש 60 ומשמשת לתמיכה בקומה השנייה אשר במפלס הכביש ושטח משאבות הדלק. בקומה השנייה מוצעים משרדי התחנה, מזנון, שירותים וממ"ד.</p> <p>סך השטח הכולל המוצע לפי טבלה 5 הוא 1,100 מ"ר, מתוכם 1,000 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>4. הערכת התכנית :</p> <p>5.</p> <p>6. אין לנו התנגדות לקידום התכנית, מה גם שכיום מקודמות כמה תכניות בעיר אשר מבטלות תחנות דלק קיימות.</p> <p>7. בהוראות התכנית, בסעיף 4.1 קיימות הוראות בנוגע לעצים המסומנים לשימור, אולם</p> | אגף תכנון העיר - המחלקה לתכנון למדיניות התכנון |

אין שום עץ המסומן לשימור בתשריט, רק עצים להעתקה או לכריתה.

| מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים |                               |                                                                                               |
|-------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| היתרונות העיקריים של התכנית               | החסרונות העיקריים של התכנית   |                                                                                               |
| התאמה לחזון העיר                          | מתן מענה לתחנת דלק בדרום העיר | מיקום תחנת התדלוק מוצע בקרבת מחלף וכן מיקום התחנה בשטח הפתוח עשוי לגרום לפגיעה בשטחים הפתוחים |
| כלכלת היישוב/ הרשות:                      | יצירת מסחר                    |                                                                                               |
| השפעות חברתיות:                           | ל"ר                           |                                                                                               |
| תשתיות ותחבורה:                           | מתן פתרונות חנייה בתחום המגרש | קירבה למחלף                                                                                   |
| סביבה ונוף:                               |                               | מיקום התחנה בשטח הפתוח עשוי לגרום לפגיעה בשטחים הפתוחים                                       |
| אחר:                                      |                               |                                                                                               |

#### החלטות קודמות

|            |          |
|------------|----------|
| תאריך דיון | החלטה    |
| 21/01/2024 | לא נדון. |

#### המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

- בהתאם לחוות דעת איכות הסביבה, התכנית מבקשת לבנות תחנת דלק בתחום אתר טבע עירוני "נחל גילה", בשטח טבעי שאינו מופר, במפלס מונמך ביחס לכביש 60. הקמת התחנה תגרום להפרה של השטח הטבעי, תגדיל את השפעות השוליים של הכביש ביחס לאתר הטבע ותעלה את הסיכון לזרימת תשטיפים מזוהמים לשטח הטבעי וזיהום קרקע.
- עפ"י המיקום המוצע של תחנת התדלוק אין עמידה במרחקים מזעריים הנדרשים בתמ"א 18, ביחס למיקום התחנה בגלל הקירבה למחלף.

#### עורך חוות הדעת

| שם       | תפקיד | תאריך      | חתימה |
|----------|-------|------------|-------|
| שלום כהן |       | 01.01.2025 |       |

מספר סידורי: 21

| פירוט תוכנית |                            |
|--------------|----------------------------|
| מספר התכנית: | 1235712                    |
| סוג דיון:    | הפקדה                      |
| מגיש התכנית: | הרל"י                      |
| עורך התכנית: | סקורקא אדריכלים            |
| סמכות:       | ועדה מחוזית                |
| תאריך עמידה: | 24/06/2024                 |
| כתובת        | לואיגי לוצאטי, תלפיות מזרח |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30152 | 45   | לא     |
| 30152 | 49   | לא     |
| 30152 | 48   | לא     |

| עיקרי התכנית ומטרותיה                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 11 תשריט 8</u></p> <p><b>חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת העדכניים שהועלו לאחר תיאום תכנון והחלפת עורך התכנית – גרסאות: הוראות 23, תשריט 16</b></p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>מטרת התכנית:</p> <p>התכנית מציעה הקמת מרכז כנסים רב תכליתי כשימוש עיקרי ושימושים משניים נוספים עבור חנייה, כנסים פרטיים וציבוריים, צרכי תרבות, קונגרסים, כנסים ואירועים, הרצאות וסמינרים, תערוכות ותצוגות, הסעדה, גלריות וסדנאות, תרבות ופנאי, חינוך וקהילה, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, תעסוקה תומכת תיירות, מסחר נלווה למלונאות, תרבות אמנות, חדשנות וקהילה. להלן עיקרי הוראותיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שינוי ייעוד קרקע משטח פתוח פרטי לייעוד מבנים ומוסדות ציבור.</li> <li>2. קביעת סה"כ שטחי בנייה ל- סה"כ, מתוכם: <ul style="list-style-type: none"> <li>17400 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו- 2600 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת.</li> <li>24500 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.</li> <li>1300 מ"ר עיקרי במבנים לשימור מעל הכניסה הקובעת.</li> </ul> </li> <li>3. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבנייה.</li> <li>4. קביעת מספר קומות בבינוי החדש ל-9 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחתיה. ללא תוספת במבנים הקיימים לשימור.</li> </ol> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| 5. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.                            |
| 6. קביעת תנאים להכנת תכנית בינוי ותנאים להליך הרישוי.     |
| 7. קביעת הוראות למבנים לשימור ולעצים בוגרים בתחום התכנית. |

| 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                                                                                                                  |          | 546.37            | 5.46  |                                 |                     |
| דרך מוצעת                                                                                                                   |          | 525.8             | 5.26  |                                 |                     |
| מבנים ומוסדות ציבור                                                                                                         |          | 8929.29           | 89.28 |                                 | המהווים 235% בנייה. |
| סה"כ                                                                                                                        |          | 10,001.47         | 100   |                                 |                     |
| תיאור המצב הקיים                                                                                                            |          |                   |       |                                 |                     |
| המגרש ברובו פנוי מבינוי למעט 2 מבנים מחוברים המיועדים לשימור בחלק הדרום מזרחי של המגרש ודרך היקפית שמשמשת לחניית אוטובוסים. |          |                   |       |                                 |                     |
| תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית                                                                                   |          |                   |       |                                 |                     |
| תכנית 4711 - חוות ההר יעוד שטח למלונאות משנת 2011 - התכנית יעדה את שטח מגרש 8 לשפ"פ מעל חניון אוטובוסים תת"ק.               |          |                   |       |                                 |                     |
| היתרים :<br>לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.                                                                                |          |                   |       |                                 |                     |
| עבירות בניה :<br>לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.                                                                           |          |                   |       |                                 |                     |
| התייחסות למבנים ואתרים לשימור                                                                                               |          |                   |       |                                 |                     |
| החוזה החקלאית של רחל ינאית תיק מספר 3177.                                                                                   |          |                   |       |                                 |                     |
| התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות                                                                        |          |                   |       |                                 |                     |
| יט. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני עד 6 קומות לפי מתאר 2000, כאשר בסמוך לשטח זה מוצע שטח למלונאות.               |          |                   |       |                                 |                     |
| כ. תכנית שכונתית- אין. תכנית אב תלפ"ז אינה מתייחסת לאזור זה.                                                                |          |                   |       |                                 |                     |

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

| 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                                                                                                                                         |
| אגף נכסי עיריה                           | מונה תדפיס תשריט 8 מונה תדפיס הוראות 11<br>מרכז כנסים במתחם הרכס ירושלים<br>מקודם ע"י הרל"י<br>התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <p>בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית</p> <p>גוש/ חלקה 30152/45 עתק רישום פנקס זכויות מתאריך 13/06/2017 חלוקה, מדינת ישראל, בשלמות שטח החלקה 9,202 מ"ר.</p> <p>גוש/ חלקה 30152/48 העתק רישום פנקס זכויות, מתאריך 13/06/2017 חלוקה, מדינה, בשלמות, שטח החלקה 3,916 מ"ר.</p> <p>גוש/ חלקה 30152/49 העתק רישום פנקס זכויות, מתאריך 16/06/2017 חלוקה, עיריה, בשלמות, שטח החלקה 6,474 מ"ר.</p> <p>גוש/ חלקה 30152/50 העתק רישום פנקס זכויות, 13/06/2017 חלוקה, עיריה, בשלמות, שטח החלקה 725 מ"ר.</p> <p>הערות הנכסים</p> <p>1. יש לקבל חו"ד : שפ"ע לשינוי המוצע משצ"פ למבני ציבור, מבני ציבור ומדיניות התכנון.</p> <p>2. יש להוסיף סעיף הפקעה סטנדרטי כמפורט מטה :</p> <p>הפקעה</p> <p>" השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".</p> |                                                            |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | חברת חשמל לישראל                                           |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם                          |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון                    |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | אדריכל העיר                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>אגף תושייה -<br/>צוות בקרת תכנון<br/>תנועה</p> |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>אגף שפ"ע - מח'<br/>גננות-עצים<br/>ותכנון</p>   |
| <p>מהות : הקמת מרכז כנסים במתחם הרכס ושימור מבנה היסטורי של חוות העלמות (רחל ינאית)<br/>מצב מוצע :<br/>הרל"י מקדמת יחד עם עיריית ירושלים באתר מרכז כנסים וחניון תת קרקעי לאוטובוסים בהתאם למתווה הבא :<br/>הקמת מבנה חדש בן 4 קומות עבור מרכז כנסים לצרכי תרבות שיהווה מוקד משלים לפעילות התיירותית במתחם. השימושים המוצעים : אולם מליאה מרכזי, אולמות תרבות, אולמות התכנסות ואירועים, אולם הסעדה, שטחי תצוגה לתערוכות, סמינרים, הרצאות ועוד. כמו כן הקמת חניון תת קרקעי בן 2 קומות לאוטובוסים ורכבים.<br/>המתחם כולל מבנה לשימור ושחזור שישולב בפעילות המתחם תוך שמירה על קישוריות וחיבור עם השכונה והסביבה.<br/>בתכנית המוגשת מוצע מבנה חדש עבור מרכז כנסים וקומות תת"ק עבור חניית אוטובוסים ורכבים פרטיים, המבנה החדש מתוכנן מצפון למבנה החווה ההיסטורי בצורה הדומה ל"חץ" הצופה למבנה, בין המבנים מעין אמפי המחבר ביניהם ויוצר חלל חוץ משותף למבנים.<br/>ע"פ ההדמיות בקומת קרקע מתוכננת חזית מערבית "שקופה" בעלת חלונות זכוכית, ממנה ניתן לראות את מבנה החווה במקומות בהם מבנה הכנסים מסתיר אותו.<br/>תיאור המצב הקיים :<br/>המבנה ברחוב דניאל ינובסקי בין תלפיות לתלפיות מזרח, מבנה חוות הלימוד הוקם בשני שלבים בשנות השלושים של המאה ה-20.<br/>על תכנון המבנים אשר מחוברים ביניהם במעבר מקורה הופקדו שניים מהאדריכלים המובילים בתקופה ריכרד קאופמן וליאופולד קרקואר, המבנים שימשו את חוות הלימוד שנוסדה ונוהלה ע"י רחל ינאית בן צבי עד לפינויה במלחמת השחרור, אכלוס הבניין והחווה המשיך בתקופת פירוז השטח עד 1967 ולאחריה בשימוש ע"י מכוני חקר ביולוגי וחקלאי. פינויים בסוף שנות ה-90 הותירם נטושים ופרוצים.<br/>התפתחות בניין חוות הלימוד- האדריכלות המקורית<br/>בניין חוות הלימוד מורכב משני בניינים עצמאיים שתוכננו ע"י שני אדריכלים שונים בהפרש של 8 שנים. הראשון שתוכנן ע"י האדריכל ריכרד קאופמן הושלם בראשית 1931, תכניתו נשאו עדיין כותרות שצינו "משק פועלות" בתלפיות. כבר מעת בניית הבניין הראשון ניתנה תשומת לב פרוגרמטית מיוחדת לנושא הביטחון.<br/>הבניין השני שתוכנן ע"י האדריכל ליאופולד קרקואר הושלם בראשית 1939, לא רק שתוכנן לחווה שנעשתה לפנימייה חינוכית אלא נבנה להכפיל את תפוסת המקום בשל עליית הנוער המוגברת.</p> | <p>אגף תכנון העיר -<br/>מחלקת השימור</p>          |

תוספת הבניין השני יצרה שינויים נוספים בהערכות השימושים בנבניין הראשון אך השינויים הפיזיים המהותיים הוגבלו רק לאיזור ההתחברות של הבניה החדשה אל הקיימת.

המבנים למרות היות שניהם בעלי כניסה ראשית עצמאית חוברו ע"י איזור תנועה חיצוני מקורה בגג יצו, כעין לוגייה עם פינת ישיבה ששמשה גם לתווך בין הפרשי גבהים בגרמי מדרגות.

רחל ינאית בן צבי 1886-1979

נולדה במאלין שבפלך קייב אביה, נצר למשפחת אדמור"ם מכובדת. הצטרפה לפעילות פוליטית ציונית בעקבות הזעזוע מחדשות הפרעות בקישינב 1903.

ב-1908 עלתה לא"י ועד מהרה עברה להשתקע ב-ם בעקבות יצחק בן צבי לך נישאה ב-1918.

השתתפה בפעילות והכשרות קומונות חקלאיות ולאחר המלחמה החלה לפתח קבוצת משתלה בירושלים המבוססת בעיקר על נשים, לאחר חכירה בחצרות ברחוב החבשים ושכונת הבוכרים, רכשה ב-1924 קרקע בנוף הפתוח ליד מנזר רטיסבון אזור בו תתחיל להתפתח תוך זמן קצר שכונת רחביה כך נוצא המרחב שלימים שיכן את משפחת בן צבי ומשכן נשיא המדינה השני ולימים את מכון יד בן צבי.

החל מסוף שנות ה-20 פעלה רחל ינאית להקמת חווה חקלאית, היא נרתמה לפמעל מרכזי זה לחלוטין וזאת תוך שבנתה משפחה וגידלה את בניה בבית צנוע ביותר ברחביה. עם התבססות החווה והתגברות האתגרים הלאומיים מגבירה רחל ינאית את התבטאותה ופעולתה גם במעגל הפוליטי והבטחוני במסגרת הישוב היהודי.

הקמת חוות הלימוד- כבר בעת הקשיים במשתלה ברחביה החלה רחל ינאית לרקום את רעיון משק הפועלות. בשלב זה היתה ידועה כאישיות פוליטית בעלת גוון פמיניסטי מובהק והיתה פעילה במסגרות ארגוניות רבות בישוב היהודי. עקב גילוי הגבעה המשתפלת למדבר וצופה באופן מרשים גם אל העיר העתיקה מצפון ובה קרקע באיכות משמעותית, התגנבות הידיעה על הכוונה להקים את ארמון הנציב בסמון החלה בבדיקה זריזה של משאבים. ב-1927 השתתפה בקונגרס הציוני בבזל שם השיגה הלוואה ורכשה את הקרקע באמצעות חבר המרכז החקלאי, מוכר הקרקע הערבי ציין המצאות בוא מים קדום שנמצא רק ב-1948 מחוץ לגדר. מיקום החווה המזרחי קבע לימים את הגבול המוניציפלי המנדטורי של ירושלים.

באוקטובר 1928 החלו חברות הקבוצה של המשתלה בהכשרה ועיבדו 50 דונם, הקימו צריף והביאו ציוד וסוס לעבודת שדה, בהמשך נבנה לול ומדגרה ונאסף יבול ראשון. נשות הקבוצה היו צועדות מדי יום מרחביה וחזרה, שרות עם כלי העבודה בידיהן וערביי הסביבה כינו אותן מג'נין.

עם פרוץ מאורעות 1929 ב-23 לאוגוסט עזבו החברות הגרות והשומרים נאלצו להמלט מהמון הפורעים שעלה על החווה שדד והחריב את עמל השנה הראשונה. לאחר שבועיים חזרו בליווי חיילים לשיקום ללא לינה, בעקבות הפסקות המשמר השיגו נשק והחלו באימון החברות. הידיעה על החווה שהותקפה התפרסמה באמריקה והביאה לתרומה להקמת בניין בחווה, תרומות נוספות הושגו על בסיס קשריה של רחל ינאית ומכאן זכתה לתמיכת ארגוני נשים, כך הוקם הבניין הראשון במהירות יחסית והושלם באביב 1931. ב-

1932 דנה ועידת הפועלות בבעיות חינוך בנות ילידות הארץ ומחסור במוסדות, רחל ינאית גבשה רעיון לפתוח בחווה מוסד הכשרה לצעירות התואם מצוקה זו וכבר בנובמבר 1932 נקלט מחזור ראשון של תלמידות מקומיות.

חוות הלימוד מ-1948 ואילך- מיום הפיכת החווה לשטח מפורז וביטול המוסד החינוכי נעשה מאמץ קבוע להשאירו מיושב בעיקר בסטודנטים וכך עד שהתחיל לפעול בה המכון הגנטי. צוין גם המשך עבודה בחווה עם פועלי דחק מהמעברות. רחל ינאית העבירה את החווה בשם מועצת הפועלות לידי האוניברסיטה העברית שקמפוס חדש נבנה עבורה בגבעת רם לשימוש כחוות ניסיונות לגנטיקה. היא עצמה הקימה את כפר הנוער בעין כרם ופנתה לעיסוקים אחרים, המכון הגנטי של האוניברסיטה המשיך לפעול גם אחרי 1967. פינוי משרדי המכון מהבניין הראשי התקיים בסביבות שנת 1999.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית :

4711- חוות ההר ייעוד שטח למלונאות וקביעת מבנים לשימור.

התכנית המאושרת משנת 2011 קבעה את מבני חוות העלמות לשימור, בשימוש : מסחר של בתי קפה, מסעדות, חנויות וכיוצ"ב עבור המלונות והציבור כחלק בלתי נפרד מהשפ"פ וממתחם התיירות. יתר השטח עבור חניה תת קרקעית לחניון אוטובוסים למלונות.

#### המלצת וועדת שימור מס' 15 :

מהתכנון הראשוני שהוגש בוצעו שינויים רבים בהתייחסות הבינוי החדש למבנה ההיסטורי והמעברים ביניהם, זאת לאחר תיאום מול מחלקת השימור והתכנון.

#### המחלקה ממליצה לאשר את התכנית בתנאים הבאים :

תשריט ונספח בינוי :

1. מבנה החווה מסומן לשימור ללא המעבר המקורה שכונה בתכנית "מכבסה"- התחום בין שני הבניינים בקומת הקרקע שנוסף בשלב השני בתכנונו של האדריכל קרקואר. יש לסמן את כל המבנה על כל חלקיו לשימור בסימבול בתשריט ובפוליון בנספח הבינוי.

2. בתשריט אין התייחסות לקווי בניין עבור הבינוי החדש, יש להגדיר קווי בניין תת"ק ועיליים. מאחר ולא מוצע בינוי מעל ומתחת למבנים לשימור ניתן להציע קווי בניין עילי במרחק של 8 מטר לפחות מקירות המבנים.

3. בנספח הבינוי לא מוצעת חפירה של קומות החניה מתחת למבנה החווה אך בצמוד אליו (אין מידה אך נראה שבין מבנה החווה למיקום החפירה מפריד בערך מטר) יש להציג חו"ד הנדסית שתערך ע"י מהנדס בעל ניסיון בתחום השימור ותכיל הוראות מפורטות להגנה ושמירה על מבנה החווה בזמן העבודות. ובכל מקרה יש להתרחק 5 מטרים לפחות מחפירה בצמוד לקירות מבני השימור.

4. בנספח הבינוי בהדמיה מוצגות קומות נוספות מעבר למבוקש בתכנית, יש להסיר אותן מההדמיה.

הוראות התכנית :

4. בהוראות השימור יש להוסיף :

א. לא יותר פרוק והרכבה למבנה החווה המסומן לשימור במסמכי התכנית.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>ב. ציוד ופרטי נגרות מקוריים הנמצאים במבנה יישמרו ויוטמעו בתכנון המפורט.</p> <p>5. בהוראות פרק 6.2.1 יש להוסיף:</p> <p>א. "תנאי למתן היתר עבור חפירה ודיפון יהיה הגשת חו"ד מהנדס בעל נסיון בתחום השימור"</p> <p>ב. "תנאי למתן היתר עבור מרכז הכנסים יהיה הגשת היתר לשיקום ושימור מבנה החווה ההיסטורי ויכלול תכנון מפורט ונספח פרטים שייערך ע"י אדריכל בעל נסיון בתחום השימור".</p> <p>6. בסעיף 4.1.1 מפורטים שימושים שיותרו במבנה לשימור, יש להוסיף כי השימושים יהיו מעורבים, ייבחנו לעת תכנון מפורט ויהיו בעלי זיקה לשימוש המקורי של המבנה בתיאום עם מחלקת השימור.</p> <p>7. שלבי ביצוע: יש להוסיף בהתניה "תנאי למתן היתר עבור מרכז הכנסים יהיה תכנון מפורט הכולל שימור, שיקום ושחזור למבנה החווה ההיסטורי שייערך ע"י אדריכל בעל נסיון בתחום השימור".</p> <p>8. על תיק התייעוד להיות חלק ממסמכי התכנית, במידה ולא ניתן טכנית יש לצרפו במערכת להגשת תכניות במסך "צרופות לתכנית" ולבקש מהוועדה המחוזית להציגו לציבור.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>החלטת הוועדה מס' 16 22.12.2024</u></b></p> <p>מהתכנון הראשוני שהוגש בוצעו שינויים רבים בהתייחסות הבינוי החדש למבנה ההיסטורי והמעברים ביניהם, זאת לאחר תיאום מול מחלקת השימור והתכנון.</p> <p>לאשר את התכנית בתנאים הבאים:</p> <p>תשריט ונספח בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>מבנה החווה מסומן לשימור ללא המעבר המקורה שכונה בתכנית "מכבסה"- התחום בין שני הבניינים בקומת הקרקע שנוסף בשלב השני בתכנונו של האדריכל קרקואר. יש לסמן את כל המבנה על כל חלקיו לשימור בסימבול בתשריט ובפוליון בנספח הבינוי. יתאפשרו התאמות לצורך נגישות ומעבר בין המבנים. נושא זה יתואם מול מחלקת השימור לעת מתן היתר.</li><li>בתשריט אין התייחסות לקווי בניין עבור הבינוי החדש, יש להגדיר קווי בניין תת"ק ועיליים. מאחר ולא מוצע בינוי מעל ומתחת למבנים לשימור ניתן להציע קווי בניין עילי במרחק של 8 מטר לפחות מקירות המבנים. קו בניין כלפי חזית צפונית יקבע ל-6 מטרים.</li><li>בנספח הבינוי לא מוצעת חפירה של קומות החניה מתחת למבנה החווה אך בצמוד אליו (אין מידה אך נראה שבין מבנה החווה למיקום החפירה מפריד בערך מטר) יש להשלים כתנאי להפקדת התכנית חו"ד הנדסית שתערך ע"י מהנדס בעל ניסיון בתחום השימור ותכיל הוראות מפורטות להגנה ושמירה על מבנה החווה בזמן העבודות. ככל ולא תוצג כזאת ישמר מרחק של 5 מטר מהמבנה לשימור.</li><li>בנספח הבינוי בהדמיה מוצגות קומות נוספות מעבר למבוקש בתכנית, יש להסיר אותן מההדמיה.</li></ol> <p>הוראות התכנית:</p> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <p>בהוראות השימור יש להוסיף:</p> <p>א. לא יותר פרוק והרכבה למבנה החווה המסומן לשימור במסמכי התכנית.</p> <p>ב. ציוד ופרטי נגרות מקוריים הנמצאים במבנה יישמרו ויוטמעו בתכנון המפורט.</p> <p>בהוראות פרק 6.2.1 יש להוסיף:</p> <p>א. "תנאי למתן היתר עבור חפירה ודיפון יהיה הגשת חו"ד מהנדס בעל נסיון בתחום השימור".</p> <p>ב. "תנאי למתן היתר עבור מרכז הכנסים יהיה הגשת היתר לשיקום ושימור מבנה החווה ההיסטורי ויכלול תכנון מפורט ונספח פרטים שייערך ע"י אדריכל בעל נסיון בתחום השימור".</p> <p>בסעיף 4.1.1 מפורטים שימושים שיתורו במבנה לשימור, יש להוסיף כי השימושים יהיו מעורבים, ייבחנו לעת תכנון מפורט ישולבו שימושים בעלי זיקה לשימוש המקורי של המבנה בתיאום עם מחלקת השימור.</p> <p>בפקולטה לחקלאות ברחובות נמצא הכיתוב ההיסטורי על הבניין מאותיות יש לפעול להשיבו.</p> <p>שלבי ביצוע: יש להוסיף בהתניה "תנאי למתן היתר עבור מרכז הכנסים יהיה תכנון מפורט הכולל שימור, שיקום ושחזור למבנה החווה ההיסטורי שייערך ע"י אדריכל בעל נסיון בתחום השימור".</p> <p>יש לקבוע הוראות בנוגע לתחזוקת הבניין באופן שוטף על מנת לקבע את שימורם לאורך השנים.</p> <p>על תיק התיעוד להיות חלק ממסמכי התכנית, במידה ולא ניתן טכנית יש לצרפו במערכת להגשת תכניות במסך "צטרפות לתכנית" ולבקש מהוועדה המחוזית להציגו לציבור.</p> |                              |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>תוכנית אב לתחבורה</p>     |
| <p>- יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל השימושים השונים במתחם.</p> <p>- יש להציע פתרון לדרך נגישה המקשרת בין השימושים השונים במתחם.</p> <p>- לאורכה של הדרך המאושרת, תהא מדרכה רציפה.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>המחלקה לנגישות</p>        |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>מחלקת תועלות ציבוריות</p> |

| מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים |                             |                  |
|-------------------------------------------|-----------------------------|------------------|
| החסרונות העיקריים של התכנית               | היתרונות העיקריים של התכנית |                  |
|                                           | התחדשות אזורית, מרכז חברתי, | התאמה לחזון העיר |

|                                                      |                                                                        |                             |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|                                                      | קהילתי ועירוני.                                                        |                             |
|                                                      | שימור המבנים, תוספת תרבות, מסחר, תעסוקה קלה ושטחים ירוקים.             | <b>כלכלת היישוב/ הרשות:</b> |
|                                                      |                                                                        | <b>השפעות חברתיות:</b>      |
| חניון תת"ק בתכנית גבוה יחסית מעל אזור שמיועד לשתילה. | חניון תת"ק בעתיד לטובת אוטובוסים ורכבים פרטיים                         | <b>תשתיות ותחבורה:</b>      |
| עקירת עצים                                           | שימור המבנים ופיתוח הסביבה                                             | <b>סביבה ונוף:</b>          |
|                                                      | פיתוח מתחם ציבורי באזור תיירותי בסביבה ראויה והיסטורית עם מורשת חשובה. | <b>אחר:</b>                 |

#### המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. מדובר בתכנית ראויה וחשובה המציעה שימור הזהות, שיפור ופיתוח המרחב הציבורי ביחס לקיים בקרקע היסטורית. זאת תוך ניצול טוב של הקרקע ע"י התחדשות לטובת תוספת שטחי תרבות לצד שימור המבנים בעלי ערכי האדריכלות המודרנית הארץ-ישראלית וסביבם המרחב ההיסטורי החלוצי, החקלאי המספר סיפור משמעותי מתולדות העלייה והקמת המדינה .
2. יש לפרט את עקרונות הבינוי העולים מנספח הבינוי במסמך הוראות התכנית הכולל את החצר הפנימית המוצעת במרכז הכנסים וכן השטח הפתח המוצע בחלק הדרומי, מערבי והמזרחי ביחס למבנים לשימור.
3. התכנית מציגה תכנון עתידי ללא פירוטו בנספח בינוי, כמו כן השטחים המוצעים ומספר הקומות המוצגים בטבלה 5 אינם מוצגים בנספח הבינוי המוצע, יש לפרט ולבחון את חלופות הבינוי בתוספת השטחים המוצעים העתידיים על גג המבנה ולהבהיר הן בהוראות התכנית והן בנספחים את השימושים המוצעים ואת התכנון שלהם.
4. קווי בניין :
  - א. בהוראות התכנית יש להוסיף ולקבוע קווי בניין עילים במרחק של 6 מ' לפחות מקירות המבנים לשימור, ביחס לקוי בניין תת"ק יש לתאם מול מחלקת שימור בהתאם להחלטת ועדת שימור.
  - ב. יקבעו 8 מ' כלפי חזיתות- צפון מערבית, דרום מערבית ודרום מזרחית.
  - ג. יש לקבוע בהוראות התכנית עיקרון תכנוני מחייב לתכנון חצר פתוחה בחלק הדרום מערבי של התכנית וכן בחלק הדרום מזרחי של התכנית, סביב המבנים לשימור.
  - ד. קווי הבניין בצפון מזרחיים והצפון מערביים של המבנה החדש המוצע יסומנו כקו בניין אפס לרחובות גובלים, זאת לצורך שמירה על גמישות תכנונית.

5. יש לקבוע בשלכיות ביצוע כי תנאי למתן היתר בנייה למרכז הכנסים יהא הגשת תכנית שיקום ושימור המבנים ההיסטוריים.

#### **בינוי ופיתוח:**

6. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
7. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נסיעות ופיתוח.

#### **שימור:**

8. מבנה החווה מסומן לשימור ללא המעבר המקורה שכונה בתכנית "מכבסה"- התחום בין שני הבניינים בקומת הקרקע שנוסף בשלב השני בתכנונו של האדריכל קרקואר. יש לסמן את כל המבנה על כל חלקיו לשימור בסימבול בתשריט ובפולגון בנספח הבינוי. יתאפשרו התאמות לצורך נגישות ומעבר בין המבנים. נושא זה יתואם מול מחלקת השימור לעת מתן היתר.
9. בנספח הבינוי לא מוצעת חפירה של קומות החניה מתחת למבנה החווה אך בצמוד אליו (אין מידה אך נראה שבין מבנה החווה למיקום החפירה מפריד בערך מטר) יש להשלים כתנאי להפקדת התכנית חו"ד הנדסית שתערך ע"י מהנדס בעל ניסיון בתחום השימור ותכיל הוראות מפורטות להגנה ושמירה על מבנה החווה בזמן העבודות. ככל ולא תוצג כזאת ישמר מרחק של 5 מטר מהמבנה לשימור.
10. בהוראות השימור יש להוסיף:
- א. לא יותר פרוק והרכבה למבנה החווה המסומן לשימור במסמכי התכנית.
- ב. ציוד ופרטי נגרות מקוריים הנמצאים במבנה יישמרו ויוטמעו בתכנון המפורט.
11. בהוראות פרק 6.2.1 יש להוסיף:
- א. "תנאי למתן היתר עבור חפירה ודיפון יהיה הגשת חו"ד מהנדס בעל ניסיון בתחום השימור".
- ב. "תנאי למתן היתר עבור מרכז הכנסים יהיה הגשת היתר לשיקום ושימור מבנה החווה ההיסטורי ויכלול תכנון מפורט ונספח פרטים שיערך ע"י אדריכל בעל ניסיון בתחום השימור".
12. בסעיף 4.1.1 מפורטים שימושים שיתורו במבנה לשימור, יש להוסיף כי השימושים יהיו מעורבים, ייבחנו לעת תכנון מפורט ישולבו שימושים בעלי זיקה לשימוש המקורי של המבנה בתיאום עם מחלקת השימור.
- בפקולטה לחקלאות ברחובות נמצא הכיתוב ההיסטורי על הבניין מאותיות יש לפעול להשיבו.
13. שלבי ביצוע: יש להוסיף בהתניה "תנאי למתן היתר עבור מרכז הכנסים יהיה תכנון מפורט הכולל שימור, שיקום ושחזור למבנה החווה ההיסטורי שיערך ע"י אדריכל בעל ניסיון בתחום השימור".
14. יש לקבוע הוראות בנוגע לתחזוקת הבניין באופן שוטף על מנת לקבע את שימורם לאורך השנים.
15. על תיק התיעוד להיות חלק ממסמכי התכנית, במידה ולא ניתן טכנית יש לצרפו במערכת להגשת תכניות במסך "צרופות לתכנית" ולבקש מהוועדה המחוזית להציגו לציבור.

#### **עצים:**

16. התכנית מציעה כריתה של 11 עצים מתוך 14 עצים הקיימים בסקר עצים בתחומה, יש לבחון לשימור את העצים הבוגרים בחזית המבנים לשימור ובחזית אחורית לרבות עצים מספר 1-7 ועצים 12+13 זאת בשל ערכיותם הגבוהה וערכם שתורם לזהות המקום, לאור תכנון עומק שתילה באזור זה בחפירת החניון ניתן לבחון עם האגרונום העירוני את היתכנות זו.
17. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 25 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
18. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.8 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
19. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

#### **תנועה וחנייה:**

20. יש להשלים חוות דעת תושי"ה בהתאם לאמור לעיל ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.
21. פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש בתת הקרקע במלואו ועפ"י תקן.
22. תיאום עם אגף תושי"ה יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.

#### **תשתיות:**

23. 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 בניה 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 הבינוי.
24. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

#### **נכסים:**

25. בהתאם לחוות דעת נכסים יש להוסיף סעיף הפקעה סטנדרטי כמפורט מטה:
- " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".
26. תנאי להפקדה יהיה השלמת חוות דעת ואישור אגף הנכסים.

#### **נגישות:**

27. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל השימושים השונים במתחם.
28. יש להציע פתרון לדרך נגישה המקשרת בין השימושים השונים במתחם.
29. לאורכה של הדרך המאושרת, תהא מדרכה רציפה.
30. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

#### **כללי:**

31. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.

32. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: שימור, מדיניות תכנון, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה, חח"י, שפ"ע גננות, אגף תברואה, איכות הסביבה, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

33. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין 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.

מספר סידורי: 22

| פירטי תוכנית |                          |
|--------------|--------------------------|
| מספר התכנית: | 1317866                  |
| סוג דיון:    | הפקדה                    |
| מגיש התכנית: | ישורון אבא השקעות בע"מ   |
| עורך התכנית: | זילברשטיין אהרן          |
| סמכות:       | ועדה מקומית              |
| תאריך עמידה: | 01/12/2024               |
| כתובת        | שדרות הרצל 80, בית הכרם. |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30150 | 240  | כן     |

| עיקרי התכנית ומטרותיה                                                  |
|------------------------------------------------------------------------|
| חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 12 תשריט 8 |

| מטרת התכנית:                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| במקום אושרה תכנית מס' 766501 ל 10 קומות ושתי קומות טכניות (קומה טכנית מעל קומה מסחרית ועבור מערכות וגג ירוק).                                          |
| מטרת התכנית לשנות את הקומה הטכנית למניין הקומות כך שסה"כ יהיו 11 קומות מגורים בבניין ולשנות את השימוש בקומה למגורים ללא שינוי בסך השטחים או במס' יח"ד. |
| עיקרי הוראותיה:                                                                                                                                        |
| תוספת קומה לבניין מאושר של 10 קומות תוך שינוי קומה טכנית לקומת מגורים להשכרה ללא שינוי במס' יח"ד וללא תוספת בזכויות בניה.                              |

| 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'                                                                                                                | 129      | 975               | 100 | 8250                            | 846%  |
| סה"כ                                                                                                                     |          | 975               | 100 |                                 |       |
| תיאור המצב הקיים                                                                                                         |          |                   |     |                                 |       |
| בניין חדש בן 10 קומות אשר נבנה עפ"י היתר מס' 19/257                                                                      |          |                   |     |                                 |       |
| תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית                                                                                |          |                   |     |                                 |       |
| תכנית 425132 משנת 2018 להקמת בניין חדש בן 10 קומות ו82 יח"ד.                                                             |          |                   |     |                                 |       |
| תכנית 766501 משנת 2020 להקמת בניין חדש בן 10 קומות ו129 יח"ד ותוספת זכויות, שטחי בניה מירביים 8250 מ"ר גובה סופי 41.49+. |          |                   |     |                                 |       |

|                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |             |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|-------|
| היתרים:                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |             |       |
| היתר בת.ב. 19/257 משנת 2021 להקמת בניין בן 11 קומות ו124 יח"ד גובה סופי +45.58 ע"י הקמת חדר מדרגות יציאה לגג.                                                                                                                                                 |                         |             |       |
| עבירות בניה:<br>לא נמצאו תיקי עבירה במערכת העירונית.                                                                                                                                                                                                          |                         |             |       |
| התייחסות למבנים ואתרים לשימור                                                                                                                                                                                                                                 |                         |             |       |
| שימור – ל"ר מדובר בבניין חדש.<br>עיר היסטורית – מחוץ לתחום העיר ההיסטורית.                                                                                                                                                                                    |                         |             |       |
| התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות                                                                                                                                                                                                           |                         |             |       |
| כב. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור גורים עירוני.<br>כג. התייחסות לתכנית הבנייה – בינוי עד 6 קומות ו240%.<br>כד. תכנית שכונתית – התכנית ממוקמת על ציר רק"ל המאפשרת בינוי נפחי של 10 קומות במגרשים קטנים מ 1.5 דונם.<br>כה. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 2:1. |                         |             |       |
| התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1                                                                                                                                                                                                             |                         |             |       |
| על ציר דרך<br>אזור מוטה תחבורה ציבורית<br>אזור פיתוח 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                                                                                                                                    |
| אגף תברואה                               | לא התקבל                                                                                                                                    |
| אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני   | כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי קומה טכנית לקומת מגורים להשכרה ללא שינוי מס' יח"ד.<br>התכנית חלה על חלקה 240 בגוש 30150, מדובר בגוש מוסדר. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <p>אין שינוי בגבולות ושטח החלקה.</p> <p>יש לתקן בתקנון :</p> <p>- בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל מגרש ל 958 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין.</p> <p>בדיקה מול תצ"ר :</p> <p>- חלקה 240 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1717/2018 הרשומה מתאריך 18.11.2019.</p> <p>מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול במפת המדידה תואמים לגבולות ההחלקה שבתצ"ר.</p> <p>בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.</p> <p>יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.</p> |                                                                   |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות</p> |

| מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים |                             |                      |
|-------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| החסרונות העיקריים של התכנית               | היתרונות העיקריים של התכנית |                      |
| חריגה ממדיניות רק"ל לעניין מס' קומות      |                             | התאמה לחזון העיר     |
|                                           | ל"ר                         | כלכלת היישוב/ הרשות: |
|                                           | ל"ר                         | השפעות חברתיות:      |
|                                           | ל"ר                         | תשתיות ותחבורה:      |
|                                           | ל"ר                         | סביבה ונוף:          |
|                                           |                             | אחר:                 |

#### המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **סמכות מקומית** – התכנית תציג את הסעיפים מכוחם מקודמת התכנית ותוכיח כי עומדת בסעיף 62 (א) א של סמכות המקומית .

2. **מטרת התכנית ומדיניות** – התכנית ממוקמת על ציר רק"ל, במקום אושרה תכנית מס' 766501 אשר אפשרה 10 קומות כמותר במגרשים קטנים על ציר רק"ל, בנוסף אושרו 2 קומות טכניות.

התכנית הנ"ל מבקשת להוסיף קמה אחת חדשה תוך הפיכת קומה טכנית מעל מסחר למגורים ובכך לקבל בניין בן 11 קומות.

אומנם לעניין מס' הקומות התכנית חורגת ממדיניות רק"ל, יחד עם זאת התכנית אינה משנה את נפח הקומה הטכנית המאושרת בתכנית 766501 והן בהיתר הקיים אלא רק את היעוד ואינה משנה שטחי בניה מאושרים או מס' יח"ד. לאור האמור אין מניעה לאשר את תוספת הקומה.

### 3. הערות גרפיות

- א. יש למספר את הקומות החל מקומת המסחר ולהראות כי הבניין הינו בן 11 קומות.
- ב. יש לתקן את הקו הכחול של התכנית במצב המאושר ללא רצועת הדרך ממערב, להסיר את החלקה 187. שטח התכנית יהיה לאחר ההורדה של רצועת הדרך, יש לתקן את שטח התכנית בכל המסמכים וסעיפים בהתאם.
- ג. יש לתקן את מטרת התכנית והוראותיה משינוי יעוד לתוספת קומה חדשה.

4. 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.

5. 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: 23

| פירוט תוכנית |                                             |
|--------------|---------------------------------------------|
| מספר התכנית: | 1133453                                     |
| סוג דיון:    | התנגדויות                                   |
| מגיש התכנית: | אבו דאיה האני                               |
| עורך התכנית: | חיו ברסוס ראון                              |
| סמכות:       | ועדה מחוזית                                 |
| תאריך עמידה: | 29/05/2023                                  |
| כתובת        | דרך א טור שמואל בן עדיה , א-טור שכונת א-טור |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30521 | 11   | כן     |

**החלטות קודמות**

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10/09/2023 | <p>החלטה</p> <p>הוועדה לאחר שעינה במסמכי התכנית, שמעה את נציג הוועדה המקומית, מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p> <p>1. תותר הגדלת זכויות הבניה עד 160% שטחים מירביים מעל הקרקע. מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות בכל חתך בבניין מס' 2 החדש, 3 קומות בכל חתך בבניין מס' 1 לשימור, מעל קומות חניה תת קרקעיות.</p> <p>2. התכנית מציעה חניה תת קרקעית מתחת למבנה היסטורי אשר מיועד לשימור. החניה תת קרקעית מתחת למבנה תבוטל, כן תוצע חניה תת קרקעית מתחת למבנה החדש.</p> <p>פתרון החניה יתואם עם אגף תושי"ה.</p> <p>3. תנאי להפקדת התכנית יהיה התייחסות המחלקה למדיניות התכנון בדבר הצורך בהפרשה לצרכי ציבור. במידה ותידרשנה הקצאת שטח ציבורי, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם כתנאי להפקדת התכנית בהנחיית לשכת התכנון.</p> |

4. התכנית מציעה שינוי יעוד משטח מגורים למסחר ותיירות ומקצה שטח למשרדים, הדבר

אינו בא ע"י ביטוי בהוראות התכנית ובנספח הבינוי, לאור זאת מסמכי התכנית יתוקנו

באופן אשר ישקפו שאר מסמכי התכנית. בהנחיית לשכת התכנון.

5. תיק התייעוד יתואם עם יועצת השימור של הוועדה ומסקנותיו יוטמעו בהוראות התכנית.

6. קווי הבניין לתוספת הקומות יהיו לפי הקונטור הבניין הקיים. בבניין החדש קווי הבניין

יקבעו ל 3 מ' מגבול המגרש. ישמר מרחק של לפחות 6 מ' בין הבניינים.

7. קו הבניין לחניה תת קרקעית יקבע באופן שלא יפגע בעצים בוגרים בהתאם לממצאי סקר

עצים אשר יערך ע"י אגרונום.

8. הוועדה שקלה את המלצת הוועדה המקומית לאפשר חזית מסחרית לכיוון חזית הרחוב

הראשית. הוועדה סבורה כי לא נכון לאפשר הקמת חזית מסחרית ברחוב זה, שכן

מתאפיין בשיפוע חד.

9. קבלת אישור ממ"ג בעיריית ירושלים בדבר עיגון התכנית בהתייחס לקביעת המצב

המאושר, ו/או תיקונה, בהנחיית לשכת התכנון, במידת הצורך בהתאמה להפקעות

בחזית הדרומית.

10. יש לסמן להריסה גדרות בתוואי הדרך המאושרת, הריסתם תהיה תנאי לתעודת גמר.

11. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת נספח תנועה ערוך על ידי יועץ תנועה ובאישור יועץ

התנועה ללשכת התכנון.

12. תנאי להפקדת התכנית, יהיה להביא סקר עצים והטמעת מסקנותיו במסמכי התכנית

בהנחיית לשכת התכנון.

13. יקבע בהוראות התכנית תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים

לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, תנאי למתן תעודת גמר סיום ביצוע השטחים

הציבוריים בתיאום עם מהנדס עיר או מי מטעמו.

14. גובה הגדר כלפי הרוחב והמגרשים הסמוכים לא יעלה על 2.1 מ' ביחס למפלסי

הקק"ט.

15. תכנית תת קרקעית עד 80% משטח המגרש תכסית על קרקעית לא תעלה על 45%.

16. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככל

והקרקע תוסדר בעתיד

17. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות, גובה, שימושים, קווי בניין ושלבי

ביצוע.

18. היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי

הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

19. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

20. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: אגף תוש"ה, שפ"ע, רשות העתיקות, תברואה

ואיכות סביבה והטמעתם בכל מסמכי התכנית. במידה ולא תתקבל התייחסות

המחלקות בתוך 60 ימים ממועד העברת מסמכי התכנית לידיה, יראה הדבר כקיום

חובת ההיוועצות.

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

הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים

בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

22. 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.

23. היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>המבנה לפי<br/>הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |
| <p>להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :</p> <p>קווי בניין</p> <p>התכנית מוצעת על ציר ראשי המאפשר שימוש למסחר עם קו בניין אפס כלפי הרחוב. התכנית אינה ממצה את הוראות תכנית ה אב לעניין השימוש למסחר בקומת הקרקע וקו בניין אפס כלפי הציר, ומציעה בינוי בנסיגה. יש לקבוע שימוש למסחר בקומת הקרקע על מנת להציע בינוי בקו אפס כלפי חזית הרחוב, עם חזית פעילה ליצירת ציר אורבני בהתאם לתכנית האב.</p> <p>קווי בניין יסומנו על קונטור המבנה הקיים והחדש ויכללו מידות בתשריט מצב המוצע.</p> <p>יש לשמור על מרחק של 6 מ' לכל הפחות בין שני המבנים בנקודה הקרובה .</p> <p>זכויות בניה – התכנית חורגת מהיקפי בינוי המותרים עפ"י תכנית אב א-טור במגרשים בתחום אגן העיר העתיקה ומציעה 145% בינוי מירבי במקום 110%. יש לצמצם היקפי בינוי ולהתאים להוראות תכנית האב.</p> <p>עצים - התכנית מציעה עקירה והעתקה של כ 20 עצים לטובת הבינוי המוצע ולטובת הפקעה לדרך בחזית הרחוב.</p> <p>יש לצרף סקר עצים לבחינת ערכיות העצים ונחיצותם לעקירה/ העתקה.</p> <p>בתחום ההפקעה יש לשמור על העצים ככל הניתן. מוצעת כניסה לחניון התת קרקעי מתחום ההפקעה ולצורך כך נדרש לעקור מס' עצים. יש לנסות להציע כניסה חלופית על מנת להימנע מעקירת העצים.</p> <p>במרכז המגרש קיימים שני עצי אורן מפוארים , יש לשמור על עצים הנ"ל והקרקע סביבם תישמר ללא בניה.</p> <p>יש לצמצם את הבינוי של החניון התת קרקעי כך שישמר מרחק של 3 מ' לכל הפחות מהעצים בעלי ערכיות גבוהה, במידת הצורך להציע מפלס חניה נוסף.</p> <p>שימושים – קיימת אי בהירות לעניין שימושים במסמכי התכנית. יש לקבוע שימושים בהוראות התכנית בסעיף 4.1 ו4.2 ולהתאים בין המסמכים.</p> <p>שימור</p> <p>יש לסמן את המבנה הקיים לשימור בסגול כמקובל בתכניות חתכים וחזיתות.</p> <p>בחזית מזרחית מוצע הרחבת החלון לדלת עם שינוי בגודל החלון. יש להראות הרחבה של החלון לדלת בלבד ללא שינוי בגודל החלון.</p> <p>מוצג מחסן להריסה ללא התייחסות לשנת בניה או בתמונות בתיק התיעוד. יש להשלים מידע על מבנה זה בתיק התיעוד ולאחר מכן ייקבע האם יסומן</p> | <p>28/06/2023</p> |

לשימור/ הריסה.

בור המים יתועד וככל שמדובר בחלל איכותי יוצע בו שימוש כגון חדר עבודה מחסן וכו'.

סגירת מרפסת קיימת עם קירוי גג רעפים אדום בדופן המערבית תסומן להריסה. מדובר בתוספת שאינה היסטורית וזרה בשפתה האדריכלית לבניין הקיים ולתכנון המוצע.

תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוו"ד מהנדס שימור.

מתקנים טכניים - בקומת הגג מוצעים מתקנים טכניים. לאור הנצפות הגבוהה, יש לתכנן את הגגות כחזית חמישית.

לא יותרו מתקנים טכניים על גג הבניין ללא פתרון אדריכלי מתאים.

יש לעודד שימושים ציבוריים על הגגות (התכנסות / פנאי).

הגגות ירוצפו ויוצע פיתוח וגינון על הגגות.

היתר בניה יכלול תכנית גגות עם העקרונות הנ"ל.

גדרות – בתשריט מצב המוצע יש לסמן גדרות להריסה בתחום ההפקעה וגדר חדשה בתחום המגרש על חזית הרחוב. הגדר החדשה תתוכנן עפ"י אופי הגדרות בשכונה ובגובה שלא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.

הוראות בתכנית ותנאים בהיתר

בהוראות התכנית יש לקבוע הוראות שימור:

לא תותר הריסתו של בניין היסטורי.

תותר תוספת בנייה לבניין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.

חיזוק מעטפת הבניין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.

תנאי לקבלת ההיתר לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתיאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.

חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.

שימור עצים בהתאם לסקר עצים.

יש לקבוע הוראות את הוראות השימור כסטייה ניכרת.

תנאים שירשמו בהיתר הבניה:

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק התייעוד ע"י מחלקת השימור.

תנאי למתן היתר יהיה אישור מחלקת השימור לפתרון החיזוק שיוצע בתכנית.

חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה – ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.

יש להגיש נספח פרטים לאישור חלקת השימור שיצורף להיתר הבניה .

הבניה תבוצע עפ"י ההיתר והנחיות אדריכל שימור מלווה החתום על טופס דרישות מחלקת השימור. הטופס יוחתם בשלב קבלת טופס 2.

היתר זה כפוף לחו"ד הנדסית שימורית לאישור מחלקת השימור.

לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית.

לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרת חיצונית על חזיתות המיועדות לשימור.

הבינוי יבוצע עפ"י הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור.

יש להסיר מהוראות התכנית את סעיף 4.2.2 ג' 4, ההנחיה ניתנה בשלב תיאום תכנון מול המחלקה.

מודל העיר - שטח התכנית הינו בתחום מודל העיר :

תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

תנאי למתן היתר, יהיה מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

חו"ד גורמים

בתחום התוכנית קיימת דרך מאושרת אשר טרם נרשמה לבעלות עיריית ירושלים. יש להוסיף להוראות התוכנית סעפי 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 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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>יש לסמן הדרך כדרך מאושרת במצב מוצע בתשריט ובסעיף 3.2 בהוראות.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.</p> |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| תיאור חדש להתנגדויות                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>התכנית המופקדת מציעה בקמת בניין חדש הכולל 4 קומות ו 160 אחוז מעל לקרקע קביעת הוראות לשימור הבניין האחורי הקיים בחלקה ווספת 2 קומות מעליו התכנית מציעה סה"כ 12 יחידות דיור.</p> <p>התכנית מציעה קומת משרדים .</p> |

התוכנית הופקדה בתאריך 19/04/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 18/06/2024 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

**התנגדות מספר 1 : המשלחת האופסטולית של הכס הקדוש באמצעות עו"ד דוד בוטסזון**

**עיקרי ההתנגדויות:**

1. הכס הקוד הוא הבעלים של חלקה 8 מצפון.
2. החלקה משמשת את משלחת האופסטולית של הכס הקדוש בירושלים.

3. נוכח הייחודיות וחשיבות המקרקעין לכס הקדוש הרי שבכל ביקוריו של האפיפיור בארץ הוא קובע את מקום לינתו במקום זה.
4. התכנית לא פורסמה כראוי.
5. התכנית מבקשת להקים במרחק של מטרים בודדים מחלקת המתנגד מבנים בהם פתחים ומרפסות רבות הפונות לחלקה של המתנגד- הכס הקדוש.
6. הסמיכות והקרב הגדולים יביאו בהכרח אף למפגע ולנזק מהותיים של פגיעה וחדירה לפרטיות, היזק ראייה ומפגעי רעש.
7. חומרת ההיזק אף חמורה לאור הדברים הבאים העולים בהתייחסות מחלקת השימור: יש לעודד שימושים על הגגות להתכנסות ופנאי.
8. על מדינת ישראל למלא אחר חובתה להגן על חצרי המשלחת האופסטולית ולהימנע מאישור התכנית אשר עלול להביא לפגיעה ולהיזק משמעותי במקרקעי הכס הקדוש.
9. הבנייה המוצעת תחלוש על ותהייה גבוהה יותר מהמבנים של הכס הקדוש ועלול גם לגרום לפגיעה קונסטרוקטיבית במבנים של המתנגדים.
10. חסימת אור השמש והנוף ופגיעה מהותית בשווי מקרקעין הכס הקדוש.
11. התכנית סותרת מדיניות שנקבעה ביחס לשכונת א- טור ואף נוגדת לעמדה המקצועית של גורמי התכנון בעיריית ירושלים.
12. עיריית ירושלים גיבשה תכנית אב אשר מהווה את המדיניות לשכונה וזאת לאחר בחינה מעמיקה של צורכי המקום ושמעית התושבים.
13. בהתאם לתכנית האב האזור נקבעה כאזור רגיש שתותר בו בנייה של עד 110 אחוז מרבי בלבד ולא 260 כפי שמוצע בתכנית זו. ומעבר לכך זכויות נוספות עבור מרפסות ואף בנייה מעל הבניין לשימור.

#### המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל** את ההתנגדות לעניין היקפי הבינוי המוצעים והתאמה לתכנית האב ולעקרונות שלה שקבעו כי באזור זה תותר בנייה של עד 110 אחוז מרבי בלבד- יש לצמצם את זכויות הבניה ל 110 אחוז בלבד מעל לקרקע.
2. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין הפרעה לחלקה שמצפון שהיא בבעלות הכס הקדוש ולקבוע כי צמצום זכויות הבניה בתכנית מ 160 אחוז ל 110 אחוז יעשה באמצעות ביטול תוספת הקומות מעל

הבניין לשימור ולהתיר את הבניין בחזית בלבד- שינוי זה יענה לרוב המכריע של התנגדויות לעניין פגיעה בחלקה מצפון.

3. **לקבל** את ההתנגדות לעניין חשש לפגיעה במבנים של החלקה מצפון בגלל הבניה והחפירה המוצעת בתכנית – יש לצמצם את חפירת החניון המוצע מתחת לבניין לשימור ולהציע את החפירה רק באגף הקדמי הריק- יש לציין כי גם הוחלט במסגרת ההחלטה להפקדה של הוועדה המחוזית מתאריך :

**התכנית מציעה חניה תת קרקעית מתחת למבנה היסטורי אשר מיועד לשימור. החניה תת קרקעית מתחת למבנה הקיים תבטל, כן תוצע חניה תת קרקעית מתחת למבנה החדש.**  
**פתרון החניה יתואם עם אגף תושי"ה.**

4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין הבקשה לדחיית התכנית – בהמשך לסעיפים הקודמים בהמלצה וצמצום התכנית מביא לכך שהתכנית תציע בנייה של 4 קומות על חזית הרחוב בהתאמה למדיניות ובמרחק משמעותי מחלקת המתנגדים, בדומה לבניינים אחרים ברחוב.  
5. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 24

| פירוט תוכנית  |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| מספר התכנית : | 1038231                           |
| סוג דיון :    | התנגדויות                         |
| מגיש התכנית : | רוזן לורן                         |
| עורך התכנית : | פרי חמם סטודיו תמא לאדריכלות בע"מ |
| סמכות :       | ועדה מחוזית                       |
| תאריך עמידה : | 03/04/2022                        |
| כתובת         | בית הערבה 15, ארנונה              |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30117 | 17   | כן     |

#### החלטות קודמות

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 26/03/2024 | <p>החלטה:</p> <p>התכנית שבנידון אושרה להפקדה בהחלטת הוועדה מיום 19/06/2022 :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>סעיף 2 בהחלטת הוועדה מציין כי זכויות בניה עבור הבינוי המוצע בהיקף של 240-280% בניה מירביים, קווי בניין בהתאם לתכנית האב. כמו כן, סעיף 3 בהחלטת הוועדה מתייחס לצורך בבחינת הפקעה עבור זכות דרך.</li> <li>במסגרת עדכון מסמכי התכנית הובהר כי גבול התכנית נכלל במתחם עין צורים אשר מאפשר התחדשות עירונית בהתאם לתכנית האב וכי היקפי הבינוי המוצעים תואמים את הוראות תכנית האב למתחם זה. כמו כן, התקבלה התייחסות אגף תושבי"ה לכך שלא נדרשת הפקעת דרך בתחום התכנית.</li> <li>בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי זכויות הבניה במגרש יהיו עד 350% אחוזי בניה מירביים, בינוי בהיקף של שבע קומות מעל מפלס כניסה למבנה וחניה, כמו כן תקבע זיקת הנאה לדרך ברוחב 2 מ' כלפי רחוב בית הערבה.</li> <li>יתר סעיפי ההחלטה מיום 19/06/2022 עומדים בעינם.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 19/06/2022 | <p>החלטה:</p> <p>הוועדה, לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ושמעה את עורך התכנית ואת נציגת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית כמפורט להלן :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הוועדה בחנה את המגרש נשוא התכנית ביחס לעקרונות התכנון של תכנית האב לארנונה-תלפיות אשר כלול במתחם עין צורים, מתחם להתחדשות עירונית.</li> <li>הוועדה תבהיר כי המגרש אינו בעל דופן כלפי ציר עין צורים, כן יצוין כי תכנית האב התייחסה לנפחים שונים וזכויות בניה שונות המתאפשרות במתחם, וכן מדובר במגרש צר הכולל נפחי בינוי ומספר יחידות דיור מצומצם במצב הנכנס.</li> <li>בהתאם לכך הוועדה סבורה כי יש להציע נפחי בינוי בהתאם למגבלות הגובה למתחמים הדיפלומטיים כלפי החלק העורפי של המגרש בהתאם לטופוגרפיית המגרש ובינוי של 7 קומות כלפי רחוב בית הערבה. גובה הבינוי יהיה אחיד בין החלק העורפי והקדמי של המגרש. זכויות הבניה יהיו בין 240% -280% בניה מירביים. קווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית האב.</li> <li>בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ובתיאום יועץ התנועה של הוועדה יש להפקיע שטח מדרכה כלפי החזית הקידמית, בתיאום לשכת התכנון.</li> <li>התכנית מציעה קומת מחסנים עילית אטומה במפלס 2.95 וכן קומת קרקע שברובה מהווה כניסה לחניה תת"ק. יש להציע חזית קומת קרקע ראווה לחזית הרחוב וכן להמנע ככל הניתן מקירות תמך בתיאום לשכת התכנון. בנוסף, מחסנים יוצעו רק בתת הקרקע.</li> <li>תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום לשכת התכנון.</li> <li>יש לבחון אפשרות לשמירת עצים בוגרים ולנטיעת עצים חדשים ככל שתכנון החניה יאפשר.</li> <li>יש לקבל אישור יועץ התנועה של לשכת התכנון לחניה המוצעת.</li> <li>יקבעו בהוראות התכנית סעיפי סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, מספר קומות, גובה המבנה.</li> <li>תיקונים טכניים בתאום לשכת התכנון.</li> <li>בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות</li> </ol> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 191 לחוק התכנון והבנייה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |
| <p>להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :</p> <p>החלקה אומנם מסומנת להתחדשות עירונית בתכנית האב אבל נראה שאין הגיון תכנוני להציע באופן נקודתי כל כך התחדשות עירונית בהיקף כפי שמוצע בסביבה של מגורים שלא תעלה מעל 6 קומות.</p> <p>מדובר בחלקה צרה וקטנה יחסית לבינוי המוצע. כמו כן, מדובר במכפיל גבוה בהתאם למצב הנכנס מול המצב היוצא. בהתאם לכך, יש לקבל חו"ד שמאית לתקן 21 ולצמצם בהתאם גובה בינוי, מס' קומות (בהתאם לתכנון המוצע, נוצר חתך של 9 קומות לחזית רחוב) ואחוזי בנייה.</p> <p>חזית קומת קרקע כניסה לא ראויה. התכנית מציעה כניסה לשטח לובי קטן וצר מאוד, כאשר רוב החזית לטובת כניסה לרמפת חנייה. תכנון זה יוצר קירות תמך גבוהים לצידי המגרש (ראה הדמיות וחזיתות בנספח בינוי), אשר אינם מקובלים תכנונית. יש להציע שטח לובי ראוי לחזית הרחוב ושטחי מגורים ולהימנע ככול הניתן מקירות תמך.</p> <p>בתיאום עם תושבי"ה, יש להציע כניסה לרמפת חנייה / מתקן רכב בחזית צידית למגרש, כאשר החניות מוצעות בתת הקרקע.</p> <p>תחום המגרש מגיע ברובו בקו 0 לכביש ומשאיר מדרכה צרה מאוד, כאשר ב-2 החלקות המצרניות לחלקה נשואת התכנון מדרכה רחבה. יש לצמצם ולהפקיע שטח מדרכה בחזית המגרש ברוחב 3.5 מ' ולהשאיר 3 מ' קו בנין לחזית המדרכה בתאום אגף שפ"ע מדרכות וכבישים. שטח הרחבת המדרכה יהיה מיועד לדרך יירשם על שם עיריית ירושלים.</p> <p>התכנית מציעה קומת מחסנים עילית אטומה במפלס +2.95 לא מקובל. תכנון זה יוצר חזית אטומה מעל כניסה רחבה לרמפת חנייה. בהתאם לכך נוצרת חזית מבנה לא ראוי לחזית הרחוב. מחסנים יוצעו אך ורק בתת הקרקע.</p> <p>ישנם מרפסות מוצעות מעבר לקווי בנין- יש לצמצם את כל הבינוי לתוך קווי בנין. בהתאם להרחבת המדרכה ושמירה לקווי הבניין, יש לשמר עצים 1-3 ו- 25-22 (על פי סקר העצים) שחלקם בערכיות גבוהה.</p> <p>על כל עץ שנעקר, יש להציע מיקום חלופי בתחום המגרש לשתילה חדשה.</p> <p>תנאי לטופס 4 ואיכלוס יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה, בתאום אגף שפ"ע.</p> <p>בכפוף לאמור לעיל, יש להשלים את חו"ד מדיניות תכנון.</p> <p>גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>יש להשלים מדידה בחלקה מצרנית בגו"ח 30117/15 להבנת ההקשר המרחבי לחזית זו.</p> <p>יש לסמן להריסה את המבנה הקיים בתשריט מצב מוצע, בנוסף, התכנית מציעה מבנה חדש במפלס הרחוב, יש לסמן בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי הריסת גרם המדרגות בחזית הרחוב וקיר התמך.</p> <p>העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.</p> <p>בהתאם לחוות דעת שפ"ע:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.</p> <p>יש להוסיף בשלב תכנון הבניין לכל חניה בבניין הכנה לעמדות טעינת רכב חשמלי של לפחות 11kw .</p> <p>תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.</p> <p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>1. 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.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת</p> | <p>16/05/2022</p> |

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, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: כבאות והצללה, איכות סביבה, חברת חשמל, רשות עתיקות, שימור, מדיניות תכנון ושפ"ע עצים. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של מבנה המגורים המצרני והשטח הציבורי המצרני.

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 תכנית:

יש לתקן סעיף 2.1 ו 2.2 בהתאם:

התכנית מציעה הריסת מבנה מגורים והקמת מבנה מגורים חדש בן 7 קומות מעל קומת מחסנים ורמפת חנייה להלן:

שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ד'.

הריסת מבנה מגורים קיים והקמת מבנה מגורים חדש.

הקמת מבנה בן 7 קומות מגורים מעל קומת מחסנים אטומה עליונה, כאשר מתחתיה קומת כניסה ללובי וכניסה לרמפת חנייה לקומת חנייה עלית אטומה מעל 2 קומות חנייה תת"ק לטובת חנייה (סה"כ 3 קומות חנייה).

קביעת 28 יח"ד ב 7 קומות מגורים.

קביעת 9 קומות לחתך רח' בית הערבה (7 קומות מגורים, קומת מחסנים אטומה עליונה וקומת כניסה ללובי ולרמפת חנייה) ו 7 קומות מגורים לחזית אחורית.

קביעת שטחי בנייה ל – 5684 מתוכם:

2304 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו – 696 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת.

2684 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.

קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.

קביעת הוראות לקווי בנין.

קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

קביעת הוראות לפיתוח שטח.

קביעת הוראות לנושא חנייה.

יש להסיר בעלי ענין בטבלה 1.8.

יש לבטל סעיף גמישות לגובה הבינוי בסעיף 4.1 סעיף י"א.

יש לנסח סעיף חיזוק מבנים להלן:

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

### תיאור חדש להתנגדויות

התכנית מציעה הקמת מבנה חדש בן 8 קומות :

1. שינוי יעוד ממגורים 1 למגורים ד'.
2. קביעת בינוי בגובה של עד 8 קומות למגורים ו-3 קומות תת קרקעיות.
3. קביעת מספר יח"ד – סה"כ 28 יח"ד.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית – 5415 מ"ר סה"כ – מתוכם :
5. 2285 מ"ר שטח עיקרי ו – 630 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 2500 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
6. קביעת קווי בנין.
7. קביעת תכנית בינוי.
8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים.
11. קביעת הוראות לפיתוח שטח.
12. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
13. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
14. קביעת הוראות להליך הרישוי.
15. קביעת תנאים לתעודת גמר.
16. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
17. קביעת שלביות ביצוע.
18. קביעת מגבלות בגין מתחמים דיפלומטיים.
19. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.

#### מצב קיים:

מבנה מגורים בן 2 קומות ו-4 יח"ד מעל קומת מרתף. נגישות בגרמי מדרגות ממפלס רחוב.

**היתרים:** הוגשו מספר היתרים במהלך השנים לטובת תוספת קומות והרחבות דיור.

**התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.**

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

**לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:**

#### התנגדות מספר 1 :

מאת דיירים ברחוב בית הערבה וקורא הדורות – שכונת ארנונה.

עיקרי ההתנגדות:

פגיעה באיכות חיים: התכנית תגרום לחסימת אור ואוויר. כמו כן תוספת 28 דירות תגרום לצפיפות ועומס תחבורתי ברחוב.

## התנגדות מספר 2:

מאת עו"ד טל ליפר – משרד עו"ד ליפר – נגר ב"כ של דיירי מבנה המגורים המצרני מצפון לחלקת נשואת התכנון

## עיקרי ההתנגדות:

1. נוהל פרסום לקוי: התכנית פורסמה בכך שמציעה בינוי עד 7 – 8 קומות, בפועל התכנית מציעה 9 קומות ואפילו 10 קומות בהתחשב בחתך החזית לרחוב בית הערבה, יש להורות על תיקון הפרסום ופרסום חוזר.
2. פגיעה באיכות חיים: התכנית המוצעת פוגעת ותעיב באורח ניכר על איכות חייהם של המתנגדים מחד ובמתכנתה גם תציע איכות חיים ירודה למשתכנים העתידיים ולמעשה תדרדר את הרחוב והשכונה כולה לבנית סלאמס חריגה ופרועה.
3. תכנון מאולץ בחלקה צרה: התכנית מציעה צפיפות של 28 יח"ד הכוללת כריתת עצים, קווי בנין מניימלים ומרווחים לא נאותים בחלקה צרה וארוכה. מדובר בחריגה מכל אמת מידה תכנונית ברחוב ובאזור.
- בניית בניין כה חריג על גבי מגרש מלבני ארוך וצר לוקה בחוסר סבירות קיצוני, המתעלם גם מהטופוגרפיה הקיים במקום כך שלמעשה הבניה המוצעת "תקבור" את הבניינים הסמוכים בתוך שקע ואדי מוזר תוך גרימת מפגעים.
4. מכפיל יח"ד: לא ברור כיצד מהריסת 4 יח"ד קיימות הגיעו ל 28 יח"ד חדשות.
5. עומס על תשתיות קיימות: הוספת מס' יח"ד בהיקף המבוקש תעמיס על התשתיות באזור, תפגע באיכות החיים ותבריח אוכלוסיות איכותיות ובמקום זאת ייבנה בנין שיכון שמהר מאוד יהפוך למבנה מוזנת וצפוף.
6. תקן 21: התכנית הוגשה במסגרת התחדשות עירונית. האם הוגש מסמך תקן 21, למרות חריגת הבינוי המוצע?
7. חריגה מתכניות מאושרות בחלקה: התכנית סוטה מהתכניות החלות על החלקה זכויות הבניה המוצעות חורגים מהשטח המירבי ושטחי השירות המופלגים לרבות שתי קומות שירות של מחסנים שיהפכו בסופו של יום לדירות.
8. מדיניות תכנית האב: תכנית האב הנה מנחה ואינה מבטלת את שיקול דעת הוועדה בדוק כפי המקרה דנן. לאורך כל השנים הייתה הקפדה על מדיניות תכנונית לשמר את האזור כאזור שאינו מיועד לצפוף. התכנית מציעה סטיה ניכרת ממדיניות התכנון באזור ללא כל הצדק.
9. מגבלות דיפלומטיות: נושא המגבלות התכנוניות בשל קרבה למבנה השגרירות האמריקאית אינו ברור.
10. פגיעה בפתרונות אור ואוויר: התכנית המוצעת תפגע באיכות החיים, תצל באופן ניכר על פתחי החלונות והאוויר ותגרום להיזק ראייה ופגיעה בפרטיות.
11. מראה מבנה המגורים: נספח הבינוי מציג מבנה כעור וחסר פרופורציה בפרט לאור המצב הטופוגרפי של המגרש.
- ההצעה לבנות 2 קומות שירות ומעליהם עוד 7 קומות של דירות תהפוך את הבנין למגדל חריג. אין כל צורך בשתי קומות שלמות של שירות לבנין כאשר למעשה הופכים את חזית הבנין ל 9 קומות. בהתאם לכך יש להפחית את מספר הקומות.
12. בינוי ברחובות סמוכים: בכל השכונה אין מגדלים העולים לגובה המבוקש קל וחמר על גבי מגרש קטן של פחות מדונם.
13. קרבת בינוי מרפסות בסמוך למבנה מגורים מצרני: המרפסות המוצעות לחזית הצפונית אף חורגות עוד יותר ולמעשה נוגעת בבנין של המתנגדים ומצלות מעל חלונותיהם.
14. שימור עצים קיימים: התכנית המוצעת תפגע בעצים לשימור וגדיעתם תכער את השכונה. יש לקבוע כללים לשימור העצים הבוגרים הקיימים עשרות שנים במקום.
15. עריכת סקר סביבה: נדרש לערוך סקר סביבתי בטרם תאושר תכנית כה חריגה לרבות לעניין מפגעי ראדון עקב הטופוגרפיה במקום.
16. פגיעה בערך דירה: התכנית תגרום לפגיעה מהותית בקניינים של המתנגדים וירידה בערך דירותיהם והם שומרים על כל זכויותיהם בעניין זה.
17. ביצוע הבנייה מבחינה הנדסית: קיימים סיכונים קונסטרוקטיביים לבנין המתנגדים ובפרט לאור כך שהבנייה מבוצעת על גבי מעין גבעה ממפלס הכביש והבנייה תצריך חפירה משמעותית, ותסבן את המבנה הקיים.
18. עומס תחבורתי: היקפי רכבים ותנועה של 28 יח"ד ברחוב צר יחסית תוסיף ותסכן גם את הולכי הרגל ובפרט שהבניין ממוקם כ 50 מטר בסמיכות למעבר הולכי רגל ציבורי לבתי הספר וגן ילדים סמוך. יש לדרוש חוות דעת והסדרי תנועה.

## המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

**להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התוכנית למתן תוקף מהנימוקים הבאים:**

1. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בדבר הטענות השונות בנושא היקפי הבינוי, גובה הבינוי ומס' יח"ד: בהתאם להמלצת הוועדה המקומית בשלב ההפקדה:** המגרש מסומן להתחדשות עירונית בתכנית האב אבל נראה שאין הגיון תכנוני להציע תכנון בהיקף כפי שמוצע בסביבה של מגורים שלא תעלה מעל 6 קומות. מדובר בחלקה צרה וקטנה יחסית לבינוי המוצע. כמו כן, מדובר במכפיל גבוה בהתאם למצב הנכנס מול המצב היוצא. נדרש לבחון את הנושא השמאי ולצמצם בהתאם את גובה הבינוי, מס' הקומות ואחוזי הבנייה.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנושא מרחב המרפסות המוצעות מהמבנה המצרני:** יש להציע את המרפסות במרחק של 3 מ' כלפי החזית הדרומית והצפונית.
3. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושא יצירת עומס על התשתיות הקיימות:** תוספת יח"ד המוצעות לא צפויה להעמיס על התשתיות הקיימות באזור. אך בכל אופן, הנושא הנ"ל ייבחן בשלב היתר הבנייה ובהתאם לצורך יינתנו פתרונות.
4. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות בעניין פגיעה באיכות החיים ובערך הדירה וכן חסימת אור ויצירת צל והיזק ראייה:** ביחס להיקפי הבינוי ראה מענה לעיל. יחד עם זאת ככל שימצא לנכון, ניתן לנסות ולפעול למיצוי טענות המתנגדים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
5. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנושא הטענה בנושא העצים:** בשלב הרישוי יש לעשות מאמץ ולשמר את העצים הקיימים בתחום התכנית. יש להציע נטיעות עצים חדשים בתחום המגרש בתיאום שפ"ע ולא רק כלפי החזית האחורית כפי שמצוין בהוראות התכנית.
6. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה בדבר עריכת סקר סביבה:** הנושא הסביבתי ייבחן בשלב הרישוי בתיאום מול מח' איכות הסביבה.
7. **לדחות את ההתנגדויות בעניין הטענה בנושא חריגה מתכנית מאושרות בחלקה:** מאחר ומדובר על הליך תכנון של אישור תכנית חדשה בתחום התכנית, ניתן לחרוג מהוראות התכנית המאושרת החלה במגרש.
8. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע ליצירת עומס תחבורתי:** התכנית נבחנה ע"י תושי"ה ואושרה ע"י יועץ התנועה של לשכת התכנון המחוזית וכי בהתאם במסגרת התכנית מוצע פתרון חנייה בתחום המגרש וכן הרחבת הרחוב ע"י זיקת הנאה. יחד עם זאת, נושא התנועה והחנייה ייבחן בשלב הרישוי ובהתאם לצורך יינתנו פתרונות.
9. **לדחות את ההתנגדויות בעניין הטענות בעיין ביצוע הבנייה מבחינה הנדסית וסיכון מבנים שכנים:** הנושא ההנדסי ייבחן בשלב הרישוי תוך קבלת האישורים הנדסיים המתאימים.
10. **ביחס לטענות בנושא פרסום התכנית, נדרש לבחון נושא זה מול לשכת התכנון המחוזית.**
11. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התכנית למתן תוקף.**

## עורך חוות הדעת

| שם       | תפקיד | תאריך      | חתימה |
|----------|-------|------------|-------|
| כהן שלום |       | 01.01.2025 |       |

מספר סידורי: 25

| פירוט תוכנית |                   |
|--------------|-------------------|
| מספר התכנית: | 1364744           |
| סוג דיון:    | הפקדה             |
| מגיש התכנית: | כץ יצחק           |
| עורך התכנית: | לדיזנסקי אנה      |
| סמכות:       | ועדה מקומית       |
| תאריך עמידה: | 5/12/2024         |
| כתובת        | יפו 77, מרכז העיר |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30074 | 23   | כן     |

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

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| פיצול יח"ד ל- 2 (תוספת יח"ד אחת), והגבהת גג רעפים |
|---------------------------------------------------|

| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 8        | 112.09            | 100 | 553.79                          | 494% בניה |
| סה"כ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |                   |     |                                 |           |
| תיאור המצב הקיים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |                   |     |                                 |           |
| מבנה מגורים וקומת מסחר תת קרקעית מוגבהת בחלקה, מהווה חלק מבניה טורית רציפה וכולל 2 אגפים הבנויים בקו אפס : האגף לכיוון רח' יפו הינו בן 4.5 קומות וגג רעפים, האגף הפונה לכיוון חצר שכונת אבן ישראל הינו בן 3.5 קומות וגג רעפים. סה"כ 7 יח"ד.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |                   |     |                                 |           |
| תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |                   |     |                                 |           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית מס' 62 משנת 1959- התכנית מייעדת את המגרש לאיזור מסחרי, 150 אחוזי בניה ב 3 קומות.</li> <li>תכנית מס' 1680 משנת 1972- הרחבת דרך ברחוב יפו.</li> <li>תכנית מס' 4847 משנת 2004- מייעדת את המגרש לאיזור מגורים מיוחד וקובעת תוספות בניה נפחית והוראות לשימור שכונת אבן ישראל, התכנית קובעת בחלקה זו תוספת קומה אחת+ גג רעפים וסה"כ 3 קומות לכיוון רח' יפו ו-2 קומות לכיוון חצר השכונה.</li> <li>בקשה מס' 14949 משנת 2017- הריסה ובניה מכוח תמ"א 38, במסגרת הבקשה הומלץ לאשר חריגה של קומה לכל אגף ביחס לתוכנית 4847.</li> <li>תכנית מס' 1199264 משנת 2023 אשר נגנזה- התכנית הציעה חריגה מעבר לחריגה שאושרה כבר בתמ"א 38 (ביחס לתכנית השכונתית).</li> </ul> |          |                   |     |                                 |           |

המלצת מהנדס העיר הייתה לדחות אותה, החלטת הוועדה המקומית הייתה:

**"התכנית תתוקן ותציע הרחבות דיור בלבד ולא תוספת יחידת דיור וזאת לא הגבהה של גג הרעפים ביחס לגובה שאושר בבקשה להיתר בניה על פי התמ"א- כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. "**  
התכנית נגנזה בסוף לבקשת היזם.

**המלצת מהנדס העיר:**

"המבנה הנדון, מצוי בשכונת אבן ישראל אשר הינה אחת משכונות החצר היהודיות הראשונות מחוץ לחומות העיר העתיקה ובבנתה עוד מהמאה ה-19. בעלת ערך שימורי גבוה ביותר כיחידה שלמה אחת ובעלת ערך היסטורי ואדריכלי ייחודי לירושלים.

התוכנית מציעה קומה רביעית מעל קומת מרתף מוגבהת באגף הדרומי הפונה לחצר השכונה. מופע מס' הקומות באגף האחורי הינו בן 3.5 קומות כך שמופע החזית המוצעת הוא עד לגובה של 4.5 קומות וגג רעפים ובכך מהווה חריגה של 2.5 קומות מהתבצע התקפה

מפאת ערכיה ההיסטוריים, אושרה לשכונה זו, תכנית שימור מס' 4847 משנת 2004. אשר בין יתר הוראותיה שמה דגש לנושא הגובה וקבעה גובה מפורט ומדויק לכל חלקה וחלקה מתוך חשיבות שמירה על מרקם הבניה הייחודי מהתקופה העות'מאנית. בחלקה הנדונה קבעה כי הבינוי המקס' יהיה בין 3 קומות באגף הפונה לרח' יפו ו-2 קומות באגף הפונה לכיוון החצר השכונתית.

במסגרת היתר מס' 2017/1032 אשר הופק בשנת 2020 בהליך תמ"א 38/2 בחלקה זו, אושרה חריגה ביחס לתוכנית התקפה של קומה אחת בכל אגף-עד לגובה של 4.5 קומות לכיוון רח' יפו ו-3.5 קומות לכיוון החצר ההיסטורית(החצי מתקבל בשל קומת המרתף המוגבהת) וזאת בכדי לאפשר מימוש תמ"א 38 בחלקה.

חריגה נוספת מעבר לחריגה שאושרה, עלולה להוות תקדים ליתר המבנים ולפגוע מהותית באופי השכונה המאופיינת בחצר מרכזית סביבה בינוי רציף ובגובה המותאם לחלקות צרות וקטנות מ-150 מ"ר.

לאור כל האמור, יש לדחות את התוכנית המוצעת ולשמור על ערכי שכונת "אבן ישראל" הייחודית.

• **תכנית מס' 757633 אשר נגנזה משנת 2019-** במסגרתה הוצעה תוספת קומה באגף הדרומי, נדחתה ע"י הועדה המחוזית מהנימוקים הבאים:

" לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת עורכת התכנית והמלצת מחלקת מהנדס העיר, החליטה הוועדה לדחות את התכנית בהתאם להמלצת מהנדס העיר ומהנימוקים הבאים :

1. שכונת אבן ישראל בה ממוקמת התוכנית דנן, הינה שכונת חצר היסטורית מהתקופה העות'מאנית אחת השכונות היהודיות הראשונות שנבנו מחוץ לחומות עוד במאה ה-19. השכונה מתאפיינת בחצר מרכזית המוקפת בבינוי רציף דמוי חומה בחלקות קטנות של פחות מכ-150 מ"ר לחלקה. כל הבינוי ההיסטורי מתאפיין בקו 0 כלפי חוץ) רח' יפו, ואגריפס וחצרות פנימיות אישיות בחלקה לכיוון החצר השכונתית המרכזית. כמו כן, בהתאם לטופוגרפיה ומסורות הבניה של אותה התקופה הבינוי ההיסטורי כולל קמרונות צלב בבניה מסורתית מאבן.

2. מתוך ראיה הרואה חשיבות היסטורית לשכונה זו כחלק מההיסטוריה הבנויה של העיר ירושלים, אושרה לשכונה זו תכנית שימור מס' 4847 לפני כ-15 שנה, ובה נקבע כי גובה הבינוי המקס' יהיה בין 3 ועד 5 קומות (התוכנית מאוד מפורטת וכוללת גבהים מדויקים לכל חלקה וחלקה).

3. לאחרונה, במסגרת בקשה לפי תמ"א 38/2 שהוגשה בחלקה זו מס' תיק במח' תכנון 14949, אושרה חריגה של קומה אחת ביחס לתוכנית התקפה - עד לגובה של 4.5 קומות ביחס לרח' יפו וזאת בכדי לאפשר מימוש תמ"א 38 בחלקה.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |             |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|-------|
| <p>4. מאז אושרה תכנית השימור האמורה לשכונה מהווה התוכנית את מדיניות הוועדות המקומית והמחוזית. כך נכתב בחו"ד מתכנת המחוז שניתנה לבקשה האמורה לפי תמ"א 38 בהתאם לסעיף 4.1.2.2 ( 4 ) בתכנית 10038 ( חו"ד מתאריך 7.8.17.</p> <p>5. לאחרונה עודכנה מדיניות הציפוף לאורך צירי הרק"ל, ובמסגרת החלטת הוועדה המחוזית אודות מדיניות זו מתאריך 8.4.19, נקבע כי "במגרשים הכוללים מבנה לשימור או עצים לשימור תשקול הוועדה חלופות בינוי שונות למימוש המדיניות" בין רחוב יפו ממתחם בנין ומערבה מדיניות רק"ל נפחית מגדלים" (סעיף - 42.5 , בפירוט המקטעים השונים לאורך צירי הרק"ל."</p>                                                                                    |                         |             |       |
| היתרים:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |             |       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>2017/1032.00</b> הופק היתר משנת <b>2020</b> - תוספת קומות בהליך תמ"א 38 הריסה ובניה. במסגרת היתר מס' 2017/1032 אשר הופק בשנת 2020 בהליך תמ"א 38/2 בחלקה זו, אושרה חריגה ביחס לתוכנית התקפה של קומה אחת בכל אגף-עד לגובה של 4.5 קומות לכיוון רח' יפו ו-3.5 קומות לכיוון החצר ההיסטורית(החצי מתקבל בשל קומת המרתף המוגבהת) וזאת בכדי לאפשר מימוש תמ"א 38 בחלקה.</li> <li>• <b>2017/1032.01</b> הופק היתר משנת 2019-תוכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר: שינויים במפלסים ללא שינוי בגובה הבינוי הסופי.</li> <li>• <b>1953/0032.02</b> הבקשה נסגרה משנת 2023- במסגרתה הוצעה תוספת בנייה לטובת תוספת יח"ד.</li> </ul> |                         |             |       |
| עבירות בניה:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |             |       |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |             |       |
| המבנה כלול בתבע לשימור מס' 4847                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |             |       |
| <b>התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |             |       |
| <p>כו. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מע"ר</p> <p>כז. התייחסות לתכנית הבנייה-המבנה הוא חלק מבנייה טורית.</p> <p>כח. תכנית שכונתית-תוכנית שימורית מס' 4847 לשכונת "אבן ישראל"</p> <p>כט. תקן חנייה עירוני-מע"ר ע"פ 5166 ב</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |             |       |
| <b>התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |             |       |
| אזור פיתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |             |       |
| <b>התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |             |       |
| תמ"א 35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         | תואם        |       |
| תמ"א 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         | תואם        |       |
| תמ"א 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         | תואם        |       |
| אחרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |             |       |
| <b>מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |             |       |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני                     | <p>הנדון: חו"ד תכנית מס' 1364744 – רח' יפו 77, מרכז העיר</p> <p>כללי - מדובר בתכנית המבקשת פיצול יח"ד ל 2- והגבהת מדלפות גג הרעפים, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 4847 לאזור מגורים ד'.</p> <p>התכנית חלה על חלקה 23 בגוש 30074, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. גוש 30074 נמצא בהליכי הסדר כחלק מגוש חדש 31795 ולו מפה מוקדמת.</p> <p>אין שינוי בגבולות ושטח החלקה.</p> <p>בדיקה מול תצ"ר:</p> <p>- חלקה 23 נוצרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 252/1947.</p> <p>- בחלקה 22 הגובלת מזרחית לחלקה 23 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 484/2019 הרשומה מתאריך 05.07.2021.</p> <p>יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>- יש לתקן את הגבול המזרחי של החלקה ובהתאם את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול שבין נק' g1 לנק' g5 מתצ"ר 484/2019.</p> <p>- יש לתקן את הגבול הצפוני, מערבי ודרומי של החלקה ובהתאם את הקו הכחול בהתאם לגבולות החלקה מתצ"ר 252/1947.</p> <p>בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך עדכני לאחר התיקונים אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.</p> <p>יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.</p> |
| אגף תכנון העיר - מחלקת השימור                              | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים |                             |                             |
|-------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| התאמה לחזון העיר                          | היתרונות העיקריים של התכנית | החסרונות העיקריים של התכנית |
| כלכלת היישוב/<br>הרשות:                   |                             | חריגה מהתכנית המאושרת       |
| השפעות חברתיות:                           |                             |                             |
| תשתיות ותחבורה:                           |                             |                             |
| סביבה ונוף:                               |                             |                             |
| 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. יודגש כי קודמה תכנית בשנה שעברה 2023 (נגנזה בסוף לבקשת היזם), אשר הציעה חריגה נוספת בתוספת הבניה מעבר לחריגה שאושרה במסגרת של התמ"א 38 שאושרה בשנת 2020 (על מנת לממש את התמ"א) ביחס לתכנית השכונתית. המלצת מהנדס העיר הייתה לדחות אותה אך **המלצת הוועדה המקומית הייתה כדלקמן: "התכנית תתקן ותציע הרחבות דיור בלבד ולא תוספת יחידת דיור וזאת לא הגבהה של גג הרעפים ביחס לגובה שאושר בבקשה להיתר בניה על פי התמ"א- כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם."**

על כן, יש לבטל את תוספת יח"ד המוצעת בתכנית דנן, את הגבהת הגג, ולצמצם את התכנית כך שתהיה תואמת להחלטת הוועדה המקומית שכבר דנה בתכנית בכלל ובנושא של מספר יח"ד וגובה הגג בפרט.

2. יש לתקן את הגבול המזרחי של החלקה ובהתאם את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול שבין נק' g1 לנק' g5 מתצ"ר 484/2019.

3. יש לתקן את הגבול הצפוני, מערבי ודרומי של החלקה ובהתאם את הקו הכחול בהתאם לגבולות החלקה מתצ"ר 252/1947.

4. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך עדכני לאחר התיקונים אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

5. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת למח' מידע תכנוני.

6. התכנית תערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

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

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 והבנייה.

9. 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.

#### **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.