

תאריך: 15/1/2025

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2025/2
שתתקיים בתאריך	22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

הפקעה 23/1377 שטח למוסדות ציבור ותחבורה בית הכרם

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
1	11:00	1250927	רמות	התנגדויות	תוספת בניה בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד ברח צונדק 8א, ירושלים	אליהו קסלר	ועדה מקומית
2	11:30	1178748	רוממה	התנגדויות	הוספת שימוש מסחר ותוספת בניה תת קרקעית לשם הקמת שטח המסחר-פתח תקווה 3	שלום קליין	ועדה מקומית
3	12:30	1291038	פסגת זאב	התנגדויות	הרחבה ליח"ד רחוב שמואל תמיר 23,	רבקה טייב	ועדה מקומית
4		1021278	קרית משה	התנגדויות	התחדשות עירונית - קרית משה, הרצל 54,56,58, רב צעיר 3,5 הברון הירש 3	שלום חיים	ועדה מחוזית
5		1245778	מרכז העיר	התנגדויות	מתחם קוקיא- מגורים, מסחר, מלונאות ותחבורה, רח' יפו ירושלים.	קוקיא עזרא ניסים	ועדה מחוזית
6		1063965	רוממה אזור תעשיה	התנגדויות	התחדשות עירונית ברח' אהליאב 4-14 ורח' ירמיהו 74-76	יחיאל פוטש	ועדה מחוזית
7		892588	גילה	התנגדויות	התחדשות עירונית, אפרסמון 25-35, הדודאים 10, מבוא קטורה 2-4	יחיאל פוטש	ועדה מחוזית
8		1372085	רחביה	הפקדה	תוספת בריכה לבניין קיים, רחוב אוששקין 13, ירושלים	שמעון גרוסמן	ועדה מקומית
9		1045541	רוממה	הפקדה	הרחבות ותוספת יח"ד, זכרון יעקב 5	דוד גינזבורג	ועדה מקומית
10		1233931	בית חנינה	הפקדה	הגדלת זכויות הבניה ומספר הקומות בשכ' בית חנינא ירושלים	ראג'י זאהדה	ועדה מחוזית

11	1267749	ואדי גוז	הפקדה	תוספת בנייה למגורים בשכ' ואדי ג'וז, ירושלים	מוסטפה עיד	ועדה מחוזית
12	1271410	מקור ברוך	הפקדה	שינוי יעוד ממוסד למגורים, רחוב דוד ילין 27, ירושלים	מאור התורה ישיבת	ועדה מחוזית
13	1331131	מאה שערים	הפקדה	תוספת קומה ויח"ד חדשות ברח חברת ש"ס 26, ירושלים.	אריה זליקוביץ	ועדה מחוזית
14	1186584	מרכז העיר	הפקדה	מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)	א.פ.צ. השקעות	ועדה מחוזית
15	1353739	ארנונה	הפקדה	לייב יפה 52 - תוספת קומה לטובת יח"ד חדשה	משה כהן	ועדה מקומית
16	1298678	גבעת מרדכי	הפקדה	תוספות בניה רח' הלר 20 ג.מרדכי	יגאל יוסף וויס	ועדה מקומית
17	1298298	פסגת זאב	הפקדה	הקמת מגדל יוקרתי בשכ פסגת זאב- ירושלים	ללעקאר ואלאסט'מאר אליאפוסיון	ועדה מחוזית
18	1094481	גאולים - בקעה	הפקדה	שינוי תב"ע למגורים ומסחר מגרש "אמישראל" מתחם התחנה, ירושלים	מיכאל פרדיס	ועדה מחוזית
19	1279264	שרפת	הפקדה	מתחם למגורים, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה- מערב בית צפפה	שמחה בן סירא מייצג	ועדה מחוזית
20	1358167	בית וגן	הפקדה	תוספת קומות, יח"ד והרחבות דיור ברח' עוזיאל 119 ירושלים	אברהם מרדכי ויסבוים	ועדה מקומית
21	1300367	גאולים - בקעה	הפקדה	תוספת בניה בדיור מוגן "בית ברט" בדרך חברון 56,	רעות שירות נשים סוציאלי	ועדה מחוזית
22	1367325	רמת אשכול	הפקדה	הריסת מבנה והקמת מבנה ברחוב רמת הגולן 7, ירושלים	אשכול רמת הגולן	ועדה מחוזית
23	1350594	גוננים	הפקדה	שיפור בינוי לצורך מימוש זכויות - התחדשות עירונית, יצחק שדה 16-17	מורדי שבת	ועדה מקומית
24	1190362	גילה	הפקדה	תוספת קומות ויח"ד בגילה רח' לשם	קרתא בגילה	ועדה מחוזית
25	1364629	מקור ברוך	הפקדה	תוספת קומה והרחבות דיור כנרת 5	ארי סולוביציק	ועדה מחוזית
26	1364272	בוכרים	הפקדה	תוספת קומה והרחבות יח"ד קיימות ברח הבוכרים 31, ירושלים.	מרדכי שטרן	ועדה מחוזית

27		1373091	גילה	הפקדה	הרחבות דיור ברחוב הסיגלית 25-55, גילה, ירושלים	אלעד יכין אלעד יכין	ועדה מקומית
28		1127695	רוממה	הפקדה	חצרות ג'רוזלם פוסט	אלי עזור	ועדה מחוזית
29		1490	רמת שרת	תכנית בינוי	תוכנית לבית כנסת חדש	אגף מבני דת עיריית ירושלים	ועדה מקומית
30		1471	רמת שלמה	תכנית בינוי	תכנית בינוי בית כנסת ברחוב בוקסבוים	אלדד חיים	ועדה מקומית
31		1390715	רוממה	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	מגורים ומסחר ברחוב אור אלחנן 6	הקדש ע"ש הלנה שפורר	ועדה מחוזית
32		1328822	רמות	תיקון החלטה להפקדה	שינוי קו בניין, אור שרגא 2	תולדות ישורון	ועדה מקומית
33		1322452	גוננים	תיקון החלטה להפקדה	קביעת בינוי עבור מבנים למוסדות ציבור - יוסי בן יועזר, גוננים	אוריאל מנח"י אלבז	ועדה מחוזית
34		1204643	מרכז העיר	תיקון החלטה להפקדה	רחוב יפו 93, 95	שלום גרבייה	ועדה מחוזית
35		1313618	פסגת זאב דרום	תיקון החלטה להפקדה	חלוקה אופקית בחלל מסחרי קיים ל- 2 חנויות ברח' משה דיין 166 ירושלים	יואב איתן	ועדה מקומית
36		1044775	רמות	תיקון החלטה להפקדה	הרחבת 2 יח"ד, משעול מורן 18	רפאל פרץ	ועדה מקומית
37		1231729	רמת שרת	הפקדה	התחדשות עירונית קדיש לוז 13-3 ירושלים	רוטשטיין נדל"ן	ועדה מחוזית

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1250927
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	קסלר אביה
עורך התכנית:	מונק אפרת
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	19.11.24
כתובת	צונדק 8 א, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	37	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: ככל הניתן, יש להציע תוספת ממ"ד ליח"ד שאין לה ממ"ד קיים או מאושר בתב"ע / היתר בניה, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר. יש לסמן את זיקת ההנאה למעבר להולכי רגל במסמכי התכנית- יש לקבוע הוראות בהתאם לתוכניות המאושרות 2745 ו- 5237 הקובעות שיש להבטיח מעבר חופשי להולכי רגל ללא הפרעות, לרבות שמירה כי הבינוי המוצע בתחום זיקת ההנאה יאפשר גובה פנוי למעבר הולכי רגל, שלא יפחת מ- 2.30 מטר יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 24/01/2024 ימשיכו לחול
24/01/2024	מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה הרחבות דיור סטנדרטיות לכל יחידות הדיור בבניין. לחלק מיחידות

הדיוור ישנו ממ"ד מאושר בהיתר. חלק מיחידות הדיוור מקבלות הרחבה של חדר, בלי לקבל ממ"ד (למשל דירות 4, 6, 11), לאור החשיבות של פתרונות מיגון יש להציע ממ"ד לכל יחידת דיוור שאין לה ממ"ד קיים או מאושר בתב"ע / היתר בניה. יש לתקן את התכנית בתיאום מחלקת התכנון.

יש לוודא התאמה בין המאושר בהיתר לבין המוצג בנספח הבינוי. ככל והבינוי לא בוצע בהתאם להיתר הבניה, יש להציע כתוספת להכשרת בניה בקו אדום מקוטע או לסמן להריסה במסגרת התכנית.

יש לתקן את קו הבניין בהתאם לקונטור הבניין הקיים והתוספות המוצעות. יש לסמן קו בניין נפרד למרפסות.

יש להמשיך את גרם המדרגות המשותף עד גג הבניין החדש ולבטל את פתח היציאה המוצע בסולם. כמו כן, יש להציג את המערכות הטכניות המשותפות על גג הבניין החדש.

יש לתקן את שלביות הביצוע המוצעת בתכנית, בסעיף 7.1, באופן שתוספת הבניה בחזיתות תתאפשר בכל עמודה בנפרד, מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כלשהי, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהיה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב, לרווחת הדירה שמעליה. תוספת הבניה על הגג תתאפשר לכל יחידה בנפרד, בלי תלות ביתר הדירות או בבניה בחזיתות.

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 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 לתקן בתקנון:

סעיף 1.4 – יש להשלים לפי סעיף בחוק – לעניין סמכות הועדה המקומית.

סעיף 1.5.2 – יש לתקן את תיאור המקום ל- רחוב צונדק 8א, רמות.

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

סעיף 1.7 – יש להשלים מספר עמודים בהוראות התכנית, תאריך עריכה ויצירה בהוראות התכנית ותשריט מתב מוצע. יש לציין בנספח הבינוי - מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים. מחייב לעניין מספר קומות, גובה הבניין ומספר יח"ד.

סעיף 4.1.2ה' – קולטי שמש על הגג – יש להטמיע את הסעיף הנכון.

יש להוסיף לטבלה 5 מספר יח"ד.

סעיף 7.1 – יש לתקן את שלביות הביצוע כמפורט לעיל.

סעיף 7.2 – יש לציין מועד משוער למימוש התכנית – 10 שנים.

יש לתקן בנספח בינוי:

יש לוודא התאמה בין המוצג בנספח הבינוי כמאושר בתב"ע או בהיתר. ככל ולא מאושר, יש לסמן בקו אדום מקווקו כתוספת מוצעת, או לסמן להריסה.

יש לסמן את דודי השמש ומערכות הבניין על הגג החדש.

יש להתאים בין המוצג כמאושר בתב"ע ומסומן בירוק (לדוגמה- בצד המערבי בקומות קרקע ו- א') לבין המאושר בתב"ע. יש לסמן באדום כמוצע בתכנית תוספות שעדיין לא אושרו בהיתר בניה. יש לציין אם מדובר בהיתר בתהליך רישוי.

ממ"ד בדירה 1, מאושר על פי היתר 2006/0056.02, יש להתאים את מידות החדר להיתר הבניה.

קומה ב, מרפסות מדרום לא תואמות המאושר בהיתר. יש לסמן בהתאם למאושר ומה שלא מאושר לסמן בקו אדום / קו אדום מקווקו כתוספות מוצעות.

יש לציין בכל תכניות הקומות והכותרות מתחת לתכניות גם את המפלס האבסולוטי.

יש לסמן את קו הבניין בתכניות, חתכים וחזיתות.

יש להתאים את מספרי החתכים למספר שמופיע בתכניות.

תיאור חדש להתנגדויות			
מטרת התכנית: התכנית המופקדת מציעה תוספות בניה בכל קומות הבניין לשם הרחבת יחידות דיור קיימות - ברחוב צונדק 8א, ירושלים. 1. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן: קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת קרקע, א', ב', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. קביעת בינוי להשלמת קומה ג', לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה זו ובקומה שמתחתיה. 2. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 3. הגדלת שטחי הבניה בשטח. 4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח. 6. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה. 7. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה / לשימור. 8. קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. התכנית הינה בסמכות מקומית.			

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

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

מאת מקנוז דידיה, בעלים של דירה 8 ברחוב צונדק 8, גו"ח 30723/37.

עיקרי ההתנגדויות:

1. אין לי התנגדות עקרונית לתכנית המופקדת הנ"ל – אבל לאחר בדיקה במסמכי התכנית שהוגשו והופקדו – מתברר שמוצע ומתוכנן ממ"ד במקום שבו אושרה לי הרחבה מכוחה של תב"ע מספר 5327 – ששמה קביעת בינוי לתוספות בניה לצורך הרחבות דיור – ושאושרה לתוקף ביום 25.12.2000.

2. לכן נדרש לתקן את מסמכי התכנית המופקדת, כך שתציע פתרון עמודת ממ"דים במיקום אחר (צד מזרח) כפי שכבר בנוי עבור דיירים אחרים בהמשך הרחוב בבנין 12 כניסה ב'. או לתקן את מסמכי התכנית המופקדת על ידי כל פתרון תכנוני אחר – אשר לא יפגע בהרחבה שאושרה לי בתב"ע 5237.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

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

1. התכנית מציעה הרחבות דיור לכל יח"ד בבנין. התכנית קודמה בסמכות הועדה המקומית מכוח סעיף 62(א)א 14 לחוק התכנון והבניה. תנאי למתן תוקף יהיה בדיקת נושא הסמכות בהתאמה לסעיף 62(א)א לחוק התכנון והבניה ותיקון המסמכים בהתאם. יש להשמיט טבלת שטחים על פי סעיף 14 מנספח הבינוי ותיקון הסעיף הרלוונטי בהוראות התכנית.

2. **לדחות** את ההתנגדות שמוצע ממ"ד במקום שבו אושרה הרחבה מכוח תכנית 5237, ולכן נדרש לתקן את מסמכי התכנית המופקדת, כך שתציע פתרון עמודת ממ"דים במיקום אחר (צד מזרח) כפי שכבר בנוי עבור דיירים אחרים בהמשך הרחוב בבנין 12 כניסה ב'. או כל פתרון תכנוני אחר – אשר לא יפגע בהרחבה שאושרה לי בתב"ע 5237 – התכנית מציעה הרחבות מסודרות ובצורה מאוזנת, בהתאם למאושר ולבניי מכוח היתרים ולתנאי המגרש, עבור כל יח"ד בבנין. דירת המתנגד (דירה 8) נמצאת בקומת הקרקע בצד הצפון מערבי של הבנין, מקבלת הגדלה של מרפסת מאושרת והסבת שטחי שירות לעיקרי, מעבר להרחבה המאושרת בתכנית 5237.

תכנית 5237 החלה במקום אישרה תוספת חדרים בעמודות בחזית הקדמית לרחוב צונדק (צפון מערבית) בשתי הקומות הראשונות בבנין, ומרפסת גג בקומה השלישית מעל התוספות המוצעות. חלק מהתוספות המאושרות נבנו בהיתר. החלוקה הפנימית בתכנית 5237 אינה מחייבת, ולא צוין אם החדרים יתוכננו כממ"ד או לא.

לדירת המתנגד מסומנת תוספת מאושרת בהתאם לתכנית 5237, תוך ציון ממ"ד ע"ג אחד החדרים. זאת בהתאם להחלטת הועדה שקבעה שלאור החשיבות של פתרונות מיגון יש להציע ממ"ד לכל יחידת דיור שאין לה ממ"ד קיים או מאושר בתב"ע / היתר בניה. עם זאת, יצוין כי נספח הבינוי אינו מחייב.

מדובר בשורה של בניינים צמודים, ולכן לא ניתן להציע לדירה 8, ולכל הדירות בקומות שמעליה, הגדלה של התוספת המאושרת בתכנית 5237, עד קו הבנין הקיים בדומה לקיים בצד השני של

הבניין, אשר תחסום את החלונות של הבניין הצמוד.

בחזית האחורית (דרום מזרחית) בה מבקש המתנגד להציע עמודת ממ"ד, מאושרת בתכנית 5237 זכות מעבר להולכי רגל בקומת הקרקע, אשר סומנה גם במסמכי התכנית המוצעת בהתאם להחלטת הועדה. בחזית זו אושרו ונבנו בהיתרי בניה 11 מרפסות זיז בצורה מסודרת והמשכית, כולל בעמודה בה מציע המתנגד להקים עמודת ממ"ד. הקמת עמודת ממ"דים תחסום את המעבר בקומת המרתף, תבטל מרפסות מאושרות ומוצעות ותפגע בתכנון המאוזן המוצע בבניין.

בכתובת צונדק 12 ב' אכן נבנתה עמודת ממ"ד בחזית האחורית, במיקום שאינו בהתאמה למאושר בתכנית 5237 שמבטלת את זכות המעבר להולכי רגל המסומנת בתשריט המאושר, ובולטת ביחס לבינוי המאושר והקיים. העובדה שבבניין זה נבנתה עמודת ממ"ד במיקום זה, אינה מצדיקה את שינוי הבינוי בתכנית המוצעת בצורה דומה.

3. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1178748
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	קליין שלום
עורך התכנית:	גדרון עמוס
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	10.12.24
כתובת	פתח תקוה 3 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30236	154	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/01/2024	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית 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 לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

תיאור חדש להתנגדויות			
מטרת התכנית: התכנית המופקדת מציעה הוספת שימוש למסחר לבניין מגורים ותוספת בניה בקומה 1- בחזית הבניין הפונה לרחוב פתח תקוה 3. 9. הוספת שימוש מסחרי לשטח שהוגדר לשימוש למגורים בתכנית 877852. 10. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן: תוספת בניה בקומה 1- בחזית הבניין, התוספת פונה לרחוב פתח תקוה, לשם תוספת שטח מסחרי, הכל בהתאם לנספח הבינוי. תוספת בניה בקומה 1-, לשם תוספת מחסנים, הכל בהתאם לנספח הבינוי. תוספת בניה בקומה שניה לשם הרחבת יח"ד קיימות. הכל בהתאם לנספח הבינוי. 11. קביעת קו בניין אפס לחזית הפונה לרחוב פתח תקוה. 12. הגדלת שטחי הבניה בשטח. 13. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. 14. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח. 15. קביעת הוראות בגין בניה להריסה. התכנית הינה בסמכות מקומית.			

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

לתוכנית הוגשו 18 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מאת: שלום קליין – מגיש התכנית.

עיקרי ההתנגדויות:

אני שלום קליין, מגיש בזאת התנגדות עצמית לתכנית שהפקדתי לעניין הנושאים הבאים:

1. מאחר ונוכחתי שתוספת יעוד של מסחר בשטח נשוא ההקשה מפריע מאוד לדיירי הבניין – בעלי הנכס, אבקש בזאת לשנות את יעוד החלל הקיים למחסן, במקום ליעוד מסחר.
2. נדרשנו על ידי מחלקת בקרת תכניות, לסמן סגירות מרפסות של בעלי נכס אחרים בבניין להריסה. דבר זה מזיק לשכנים שלי, בכל מיני היבטים שונים. ולכן אבקש בכל לשון של בקשה, להסיר סימוני הריסה אלו.

התנגדות מספר 2 :

מאת: מאיר צבי והדסה בצלאל – רחוב פתח תקווה 3, כניסה ג', דירה 19.

עיקרי ההתנגדויות:

אנחנו מתנגדים בכל תוקף להפיכת השטח מבניין פרטי לשטח מסחרי.

אנחנו גרים בבניין מגורים שקט וקטן והאזור שלנו לא בנוי ולא מתאים להפוך אותו לשטח מסחרי הן מבחינה השקפתית והן בגלל הרעש והבלגן.

הדירה שלנו פונה לרחוב פלוס חצר שמשם יגיע כל הרעש ביום ובלילה. אנשים רבים וזרים יעמדו ויכנסו לבניין. אין מספיק חניות לכל אותם אנשים שיגיעו. בנוסף, הם ייקחו את החניות של דיירי הבניין. על המדרכה ישנם כבר סדקים ושברים מאז כל החפירות.

הבניה של המרכז המסחרי יוריד את שווי ערך הדירות אנחנו ניזוקין ישירות וסובלים מכך סבל כל יתואר.

וכן בהמשך תוגש שמאות מורחבת התומכת בעמדתנו.

כמו כן, אנחנו שומרים לעצמינו את הזכות להעלות טענות נוספות במהלך הדיון.

וכן התנגדות שלנו לכל ספא, התעמלות, כושר הן לגברים והן לנשים. הדבר גורם לרעש, בלגן, בכל שעות היום.

התנגדות מספר 3 :

מאת: יראת פנחסי. רחוב פתח תקווה 3, כניסה ג'.

עיקרי ההתנגדויות:

אני מתנגדת לתכנית הנ"ל היות ו:

1. ישנה טעות בשרטוט ובנתונים. בתכנית מצוין כי המרפסת המוצמדת לדירתי סגורה בצורה לא חוקית ומיועדת הסגירה להריסה. בשעה שמעולם לא סגרנו את המרפסת הזאת. אבקש בכל מקרה לא לאשר את התכנית לפני שסעיף זה מתוקן.
2. אנו מתנגדים לשינוי יעוד הבניין ממגורים למסחרי בגלל כל ההשלכות היכולות לנבוע משינוי זה ולפגום בדיירים המתגוררים בבניין. יש לציין שהבניין יועד ומיועד למגורים ואין

תשתית מספקת להוסיף ולהעמיס עליו. אין חניה מספקת באזור עוד לפני שינוי היעוד. שינוי היעוד עלול לגרום להפרעה באיכות החיים, להטרדה מרעש בשעות הלילה. ולהפוך את האזור המיועד למשחק לילדים להומה אדם או כל סוג של הפרעה בהתאם לעסק שיפתח שם. ואנו מעוניינים להגן על עצמינו מנזק זה. כמו כן, הגדרת המיקום לעסק עלולה להפחית בשווי הדירה.

3. בתכנית ישנה טעות. המרפסת שלי קומה 1 מסומנת – הריסה לסגירה, ומעולם לא סגרנו אותה.

4. כמו כן, חשוב לנו שהדירה תהיה באזור מוגדר למגורים בלבד ולא מסחרי. על כל המשתמע מההשלכות של הפיכתו למסחרי.

התנגדות מספר 4 :

מאת: רבקה רחל צוקער - פתח תקוה 3 כניסה ג'.

עיקרי ההתנגדויות:

אני מתנגדת לביצוע תכנית מתאר מקומית 101-1178748, היות ויעוד הבניין היה בקנייטנו למגורים. ומתנגדים בכל תוקף למסחר. ערך הדירות יורד מידי. אנו מתנגדים בכל תוקף לבית מסחר לא בנוי למסחר. וכן אנו לא מבינים כששלום קליין לא גמר את פרויקט הבניה כשעשה השגת גבול וחדירה לצנעת הפרט. וכן סגירת מעבר אויר לשירותים. והעלמת צנרת של השכנים למים. ובמיוחד כשהשכנים כחודשיים גרים בלקיחת מים מהבניין ועוד.

התנגדות מספר 5 :

מאת: לאה זוברמן - פתח תקוה 3 כניסה ב'.

עיקרי ההתנגדויות:

אני דיירת בבניין. מתנגדת לביצוע תכנית מתאר מקומית 101-1178748. המקום לא מותאם לשטחי מסחר. מהווה מטרדים לשכנים בבניין.

התנגדות מספר 6 :

מאת: נעמי ברדפיס - פתח תקוה 3 כניסה ב'.

עיקרי ההתנגדויות:

1. אני גרה בבניין.
2. אני מתנגדת לביצוע תכנית מתאר מקומית 101-1178748.
3. אני לא מעוניינת לגור באזור קרוב לשטח ציבורי מסחרי. כלומר שטח מסחרי ציבורי בקרבת הבניין.
4. קניתי את דירתי בבניין מגורים בסביבה נעימה ושקטה. ואינני מוכנה לתוספת של דיירים ולקוחות.
5. כל שטח ציבורי ומסחרי יגרור עומסי תנועה ופריקת סחורה. אני מתנגדת לכך!!

התנגדות מספר 7 :

מאת: חיה בר זכאי - פתח תקוה 3 כניסה ב', קומת כניסה.

עיקרי ההתנגדויות:

אני מתנגדת לתכנית מתאר מקומית 101-1178748. קניתי דירה באזור מגורים ולא באזור מסחרי, שבידוע מביא רעש ולכלוך, בעיות חניה ופריקת סחורה שגורמת להרבה רעש ולכלוך בכל שעות היום. אין תשתיות מספקות. סכנת נפשות לילדים שמסתובבים מהמשאית לכל סוג של מסחר או ציבורי.

התנגדות מספר 8 :

מאת: הדסה בצלאל - פתח תקוה 3 כניסה ג'.

עיקרי ההתנגדויות:

אני מתנגדת לתכנית מתאר מקומית 101-1178748. הדבר גורם לסדקים ושברים בבניין. רעש ובלגאן בכל שעות היום ובלילה. אין מספיק תשתית להקמת אזור מסחרי. אני מתנגדת במיוחד לכל בניית ספא, התעמלות ו/או חדר כושר הן לגברים והן לנשים.

התנגדות מספר 9 :

מאת: שרה שטרנשוס - פתח תקוה 3 כניסה א'.

עיקרי ההתנגדויות:

אני מתנגדת לתכנית מתאר מקומית 101-1178748. משום שמקום מגורים אינו מותאם לצרכי מסחר. ואין מספיק מקומות חניה עבור הדיירים. ואיננו מעוניינים ברעש ופריקת סחורה.

התנגדות מספר 10 :

מאת: שרה בטרספלד - פתח תקוה 3 כניסה ג'.

עיקרי ההתנגדויות:

אני מתנגדת לתכנית מתאר מקומית 101-1178748. אני מתנגדת לבנות אזור מסחרי בבניין שלי. הבניין גם כך עמוס בדיירים שנוספו. מערכות הבניין כגון ביוב, חשמל לא מותאמות להוספת דיירים ולקוחות. עומסי תנועה, פריקת והעמסת סחורה. גם כך החניה תמיד תפוסה וקשה.

התנגדות מספר 11 :

מאת: גיטי ישר - פתח תקוה 3 כניסה א'.

עיקרי ההתנגדויות:

אני מתנגדת לביצוע תכנית מתאר מקומית 101-1178748. כיוון שאזור המגורים לא מותאם לצרכי מסחר. אין מספיק תשתיות מותאמות לבניין.

התנגדות מספר 12 :

מאת: יהושע אשר רבינוביץ' - פתח תקוה 3 כניסה א'.

עיקרי ההתנגדויות:

אני מתנגד לביצוע תכנית מתאר מקומית 101-1178748. כיוון שבניין מגורים לא מתאים שיהיה סביבו מסחר מכל סוג שהוא. אין תשתיות המותאמות לצרכים.

התנגדות מספר 13 :

מאת: לין קאופמן - פתח תקוה 3 דירה 22 כניסה ג', תיבת דואר 7.

עיקרי ההתנגדויות:

אנו מתנגדים למרכז מסחרי שבפעילותו יגרום רעש והפרעת שקט לנו. כניסה ממול החלונות לא רצוי. אנו מתנגדים גם לזה.

התנגדות מספר 14 :

מאת: שפרינצי וינברג - פתח תקוה 3 כניסה א'.

עיקרי ההתנגדויות:

אני מתנגדת לביצוע תכנית מתאר מקומית 101-1178748. כיוון שבניין מגורים לא מתאים שיהיה סביבו מסחר מכל סוג שהוא. אין תשתיות המותאמות לצרכים.

התנגדות מספר 15 :

מאת: צילי שפרונג - פתח תקוה 3.

עיקרי ההתנגדויות:

אני מתנגדת לביצוע תכנית מתאר מקומית 101-1178748. כי הסביבה בלי תשתיות ותנאים שמתאימים למסחר ולכל דבר שהוא לא מגורים בלבד.

התנגדות מספר 16 :

מאת: רייזי שטארק - פתח תקוה ב'3.

עיקרי ההתנגדויות:

אני מתנגדת לביצוע תכנית מתאר מקומית 101-1178748. קניתי דירתי בבניה מגורים בסביבה שקטה ולא מעוניינת בשטח ציבורי מסחרי, על כל ההשלכות הנגזרות מכך.

התנגדות מספר 17 :

מאת: ברכה הופמן - פתח תקוה ב'3.

עיקרי ההתנגדויות:

אני מתנגדת לביצוע תכנית מתאר מקומית 101-1178748. רכשנו את דירתנו בבניין מגורים לכל דבר ועניין. תשתיות הבניין לא מסוגלות לקבל עומס נוסף ובוודאי לא לשטח ציבורי. מתנגדת בכל תוקף לשינוי תדמית הבניין בכל צורה שהיא.

התנגדות מספר 18 :

מאת: נגאר הדסה איריס - פתח תקוה 3 כניסה ב'.

עיקרי ההתנגדויות:

אני מתנגדת לביצוע תכנית מתאר מקומית 101-1178748. כיוון שאזור מגורים לא מותאם לצרכי מסחר מכל בחינה שהיא ומהווה מטרד עבור הדיירים.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. התכנית מציעה הרחבות דיור, הסדרת בניה ותוספת שטחי מסחר בבניין מגורים. התכנית קודמה בסמכות הועדה המקומית מכוח סעיף 62(א)א-14 לחוק התכנון והבניה. תנאי למתן תוקף יהיה בדיקת נושא הסמכות בהתאמה לסעיף 62(א)א לחוק התכנון והבניה ותיקון המסמכים בהתאם.

2. **לקבל חלקית** את ההתנגדות להפיכת השטח מבניין מגורים פרטי שקט לשטח מסחרי, הן מבחינה השקפתית ושינוי תדמית הבניין שיגרום לרעש ובלגן, מטרד ולכלוך וכניסה מול החלונות, בכל שעות היום ובלילה עבור הדיירים. הדבר יגרום לסדקים ושברים בבניין. אין מספיק תשתית להקמת שטח מסחרי. על המדרכה ישנם כבר סדקים ושברים מכל החפירות. התנגדות לספא, התעמלות, כושר לגברים והן לנשים. תוספת של דיירים ולקוחות. בעיות חניה עומסי תנועה ופריקת סחורה ותפיסת החניות של דיירי הבניין. סכנת נפשות לילדים שמסתובבים מהמשאית. וירידת שווי ערך הדירות – במסגרת תכנית בסמכות הועדה המקומית לא ניתן להוסיף שימוש. השימוש למסחר יבוטל. השטחים המסומנים למסחר יהיו לשירות עבור אחסנה, בהיקף של 20 מ"ר או 8% משטח הדירה אליה הם משויכים. לא ניתן להוסיף שטחי שירות מעבר לכך. יתרת השטחים יסומנו לאטימה ו/או הריסה. החלונות הקיימים מעל הקרקע יסומנו לאטימה / הריסה. לא יהיו חלונות מעל הקרקע ובפרט שפונים לכיוון חצרות פרטיות. התכנית תתוקן בתיאום מול מחלקת התכנון.

3. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין טעות בשרטוט ובנתונים לדירה של יראת פנחסי – פתח תקווה 3 כניסה ג', קומה 1. בתכנית מצוין כי המרפסת המוצמדת לדירה סגורה בצורה לא חוקית והסגירה מיועדת להריסה, בשעה שמעולם לא סגרו את המרפסת הזאת – יש לבדוק מול היתר הבניה של הבניין / המרפסת, האם המרפסת נסגרה ואם כן, האם מדובר בסגירה מאושרת, ולתקן בהתאם בתיאום מול מחלקת התכנון.

4. **לדחות** את ההתנגדות לכך שלא מבינים כששולם קליין לא גמר את פרויקט הבניה כשעשה השגת גבול וחדירה לצנעת הפרט. וכן סגירת מעבר אויר לשירותים. והעלמת צנרת של השכנים למים. ובמיוחד כשהשכנים כחודשיים גרים בלקיחת מים מהבניין ועוד – הטענה לא ברורה.

4. **לקבל** את ההתנגדות העצמית לעניין שתוספת יעוד של מסחר בשטח נשוא הבקשה מפריע מאוד לדיירי הבניין – בעלי הנכס, ושינוי את יעוד החלל הקיים למחסן, במקום ליעוד מסחר – השימוש המסחרי המוצע יבוטל ממסכי התכנית.
5. **לדחות** את ההתנגדות העצמית לעניין ביטול סימון סגירות מרפסות של בעלי נכס אחרים בבניין להריסה. דבר שמזיק לשכנים שלי, בכל מיני היבטים שונים – תכנית היא מסגרת תכנונית שמגדירה את השימושים, זכויות הבניה ומה ניתן לבנות בתחום התכנית. במסגרת תכנית נדרש להסדיר את המצב החוקי ולסמן את עבירות הבניה להריסה, כתנאי לקידום כל תכנית חדשה. גם בתכנית זו נדרש סימון עבירות הבניה ו/או בניה שלא בהתאם להיתר בניה או תכנית מאושרת. יודגש כי הריסת חריגות הבניה הן תנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח של בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה, ואינה תנאי למימוש הבניה בשטחים אחרים בתכנית.
6. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1291038
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	טייב חי אלירן
עורך התכנית:	בן שטרית קרן ג'ולייט
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	10.12.24
כתובת	תמיר שמואל 23, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31338	51	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/05/2024	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה הרחבת יח"ד אחת קיימת מתחת למפלס הרחוב ובאופן שלא פוגע בחזית הבניין הקיים ואינה נצפית מהרחוב. המבנה הינו אחד מתוך 3 מבנים שנבנו באותו אופן ברחוב, כאשר החזית הקדמית נבנתה בקו בינוי אחיד ובעיצוב זהה. על כן, התוספת המוצעת מקובלת תכנונית. יש להוסיף לטבלה 5 בהוראות התכנית, את פירוט שטחי השירות במגרש. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת למספר הקומות. 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 והבניה. הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הוראות התכנית: יש לתקן בדברי ההסבר לתכנית את מספרי התכניות החלות במקום – 3398 א', ב', ג. לפי סעיף בחוק – יש לציין מספרי הסעיפים. סעיף 1.6 – יש להשמיט תכנית 3398. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. לתקן תיאור לנספח הבינוי - מחייב לעניין מספר הקומות, גובה הבניין, קוי הבניין. סעיף 3.2 – יש להתאים את שטח התכנית במצב המוצע לשטח התכנית בסעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה. סעיף 4.1.1 יש להגדיר שימוש למגורים. יש להוסיף להוראות התכנית את הסעיפים הבאים: הוראות בינוי, ניהול מי נגר, פסולת בניין, תנאים למתן היתר בניה, שימור עצים, הריסה. סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – יש לתקן את מספר הקומות ל – 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. יש לציין בהערה מתחת לטבלה – קומה נוספת מובלעת בחלל גג רעפים. נספח הבינוי: יש למספר את יח"ד על גבי התכנית. יש לתקן את טבלת חישובי השטחים כך שהתוספת המוצעת מכח סעיף 62 א (14). יש לציין במלל על גבי התכנית ובחזית - פתיחת פתחים - במפלס +2.70. אין לסמן כתוספת מוצעת את החלל המאושר במפלס +0.00 בצד הצפוני של יח"ד, בהתאם להיתר הבניה.	

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: התכנית המופקדת מציעה חפירת קומת מרתף חלקית בחזית מזרחית של החלקה ותוספת בניה בקומת כניסה לשם הרחבת יח"ד קיימת, רחוב שמואל תמיר 23, ירושלים.

16. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:			
חפירת קומת מרתף חלקית לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בחזית המערבית של תא שטח מס' 1 (דירה מס' 4), הכל בהתאם לנספח הבינוי.			
תוספת בניה בקומת כניסה, לשם הרחבת יח"ד קיימת בחזית המערבית של תא שטח מס' 1 (דירה מס' 4), הכל בהתאם לנספח הבינוי .			
17. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.			
18. הגדלת שטחי הבניה בשטח.			
19. הגדלת מספר הקומות מ- 3 קומות מעל מפלס הקרקע וגג רעפים בשימוש, לקומת מרתף ו - 3 קומות מעל מפלס הקרקע וגג רעפים בשימוש.			
20. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.			
21. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.			
22. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.			
התכנית הינה בסמכות מקומית.			

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

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

מאת: יגאל וטליה שושנה רחמים - בעלי דירה 23/2, צפרירה מנגן, משה מנגן – בעלי דירה 23/3, אליזה קוגן, גנאדי קוגן – בעלי דירה 23/1, רחוב שמואל תמיר.

עיקרי ההתנגדויות:

ראו בזאת התנגדות חד משמעית של בעלי דירות אלו לתכנית הבניה ברחוב שמואל תמיר 23 ירושלים – מספר תכנית 31338, מספר תיק בניין: 636450. ותכנית 363450.

ראשית אנו מתנגדים שהתכנית תפגע בבתיים הפרטיים שלנו בכל צורה שהיא, ופינוי לא בחשבון.

3. פגיעה באיכות החיים ואופי השכונה – הרחוב שלנו מאופיין כיום בשקט יחסי בסביבה בטוחה ונעימה למגורים. שינוי הבניה תגביר את העומס על התשתיות, תעלה את רמת הרעש ותיצור עומס תחבורתי שיפגע משמעותית באיכות חיי התושבים. זה יפגע באיכות החיים של מבוגרים ונכים.

4. פגיעה בהמשכיות הלמידה של ילדים במסגרות הלימוד שברחוב – שינויי הבניה תפגע לשגרת הלימודים ובמסגרות החינוכיות של ילדינו, בעיקר בשל רעש מתמשך, סיכונים בטיחותיים מוגברים סביב אזורי הבניה, והקושי להגיע בבטחה למוסדות החינוך שבסביבה. כל זה יפגע באופן ישיר בריכוז ובריאות של ילדינו ומהלך התקין של הלמידה וההשתתפות במסגרות הלימודיות.
5. השפעות סביבתיות ותשתיות – פגיעה בחזית חיצונית, פגיעה בכבישים ויסודות התשתיות כתוצאה מהתכנית יפגעו באופן בלתי הפיך, פגיעה בחניה ברחוב, פגיעה בשטחים ירוקים החיוניים לבריאותנו.
6. פגיעה בערך הנדל"ן – העלייה בתנועה, צפיפות ברחוב, אותם אספקטים של פגיעה באיכות החיים וסביבתיים – תשפיע לרעה על ערך הנכסים שלנו ותרתיע רוכשים פוטנציאליים.
- אנו מצפים להתייחס בדחיפות לכל אותם ההתנגדויות כפי שפורטו.
- ודורשים אישור של התכנית המוצעת תיבחן מחדש ובכלל זה תוך שיתוף של תושבים וינתן מענה הולם.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

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

7. התכנית מציעה הרחבות דיור ליח"ד אחת מתוך ארבע קיימות בבניין. התכנית קודמה בסמכות הועדה המקומית מכוח סעיף 62(א)א 14 לחוק התכנון והבניה. תנאי למתן תוקף יהיה בדיקת נושא הסמכות בהתאמה לסעיף 62(א)א לחוק התכנון והבניה ותיקון המסמכים בהתאם. יש להשמיט טבלת שטחים על פי סעיף 14 מנספח הבינוי ותיקון הסעיף הרלוונטי בהוראות התכנית.
8. **לדחות** את ההתנגדות למספר תכנית 31338, מספר תיק בניין: 636450, ומספר תכנית 363450 – לא ברורה מהות ההתנגדות. התכנית שנדונה כעת היא תכנית בניין עיר מספר 1291038.
9. **לדחות** את ההתנגדות לעניין פגיעה בבתים הפרטיים ובאיכות החיים ואופי השכונה. הרחוב מאופיין כיום בשקט יחסי בסביבה בטוחה ונעימה למגורים. שינוי הבניה תגביר את העומס על התשתיות, תעלה את רמת הרעש ותיצור עומס תחבורתי שיפגע משמעותית באיכות חיי התושבים ובאיכות החיים של מבוגרים ונכים – מדובר בתכנית להרחבת יח"ד אחת, על ידי חפירה בקומת מרתף והנמכת מפלס החצר המוצמדים לדירה זו ובאופן שלא פוגע בחזית הבניין ואינו נצפה מהרחוב. תוספת זו הינה שולית ואינה צפויה להעמיס על התשתיות, להגביר את הרעש ולפגוע בחיי התושבים ואיכות חיהם. הבניה המוצעת היא מתחת לדירה וחצר המבקש בלבד, ואינה מצריכה פינוי של הדיירים הנוספים בבניין.

10. **לדחות** את ההתנגדות לעניין פגיעה בהמשכיות הלמידה של ילדים במסגרות הלימוד שברחוב. בעיקר בשל רעש מתמשך, סיכונים בטיחותיים מוגברים סביב אזורי הבניה, והקושי להגיע בבטחה למוסדות החינוך שבסביבה. כל זה יפגע באופן ישיר בריכוז ובריאות של ילדינו ומהלך התקין של הלמידה וההשתתפות במסגרות הלימודיות – לא ברורה הטענה. מדובר בתכנית להרחבת יח"ד אחת, על ידי חפירה בקומת מרתף והנמכת מפלס החצר המוצמדים לדירה זו ובאופן שלא פוגע בחזית הבניין ואינו נצפה מהרחוב. תוספת זו הינה שולית ואינה צפויה לפגוע בשגרת הלימודים במוסדות החינוך ברחוב. בפרט שהמגרש אינו צמוד למוסדות חינוך.

11. **לדחות** את ההתנגדות לעניין השפעות סביבתיות ותשתיות ופגיעה בחזית חיצונית, פגיעה בכבישים ויסודות התשתיות כתוצאה מהתכנית יפגעו באופן בלתי הפיך, פגיעה בחניה ברחוב, פגיעה בשטחים ירוקים החיוניים לבריאותנו - מדובר בתכנית להרחבת יח"ד אחת, על ידי חפירה בקומת מרתף והנמכת מפלס החצר המוצמדים לדירה זו ובאופן שלא פוגע בחזית הבניין ואינו נצפה מהרחוב. תוספת זו הינה שולית ולא צפויה לגרום להשפעות סביבתיות שיתמשכו לאחר תקופת הבניה, או לפגיעה בכבישים ויסודות תשתיות, חניה ושטחים ירוקים.

12. **לדחות** את ההתנגדות לעניין פגיעה בערך הנדל"ן, העלייה בתנועה, צפיפות ברחוב, אותם אספקטים של פגיעה באיכות החיים וסביבתיים שתשפיע לרעה על ערך הנכסים שלנו ותרתיע רוכשים פוטנציאליים - מדובר בתכנית להרחבת יח"ד אחת, על ידי חפירה בקומת מרתף והנמכת מפלס החצר המוצמדים לדירה זו ובאופן שלא פוגע בחזית הבניין ואינו נצפה מהרחוב. תוספת זו הינה שולית ולא צפויה להעלות את התנועה והצפיפות ברחוב, לגרום לירידת ערך הנכסים בבניין או להרתיע רוכשים פוטנציאליים.

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

מספר סידורי: 4

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1021278
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	חיים שלמה
עורך התכנית:	ביטמן בועז
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	13/02/2023
כתובת	הברון הירש 3, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30153	121	כן
30153	123	כן
30153	98	כן
30153	97	כן
30153	94	כן
30153	91	כן
30153	38	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
12/08/2024	החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, אבי בן צור, יצחק רביץ, מתן כתריאל. החלטה: 1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 18/09/2023 הוצגו בפני הוועדה נספח הסביבה שאושר על ידי יועצת הסביבה של לשכת התכנון וטבלאות ההקצאה והאיזון שאושרו על ידי שמאי הוועדה בפני הוועדה. 2. כמו כן הוצגו מסמכי התכנית המתוקנים, לרבות צמצום הבינוי המרקמי בדופן הצפונית של תחום התכנית ויצירת מעבר חדש בין הרחובות רב צעיר ושדרות הרצל. 3. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה האמורה ולהחלטה זו.
14/08/2023	קוורום: שירה תלמי באבאי, דן קינן, אבי בן צור, ישראל קלרמן, יצחק רביץ, שרון אופנר. החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי, בכפוף לתיקונים המפורטים בהחלטה זו, מדובר בתכנית התואמת את מדיניות הוועדה לבינוי לאורך צירי הרק"ל ולהתחדשות עירונית. בהמשך לאמור הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט

להלן:

1. הוועדה מקבלת את פריסת הבינוי הכוללת בנייה גבוהה כלפי ציר הרק"ל ברחוב הרצל, ובניה

מרקמית בדופן הפונה לשכונה. עם זאת, הוועדה סבורה כי נכון לבחון חלופה הכוללת אגף

מרקמי במגדל, וכן צמצום תכנית הקומה הטיפוסית של המגדל, בתיאום עם לשכת התכנון.

2. בנוסף, הוועדה סבורה כי התכנית אינה כוללת התייחסות מספקת לשיפור המרחב הציבורי,

לרבות בהיבטים של יצירת מעברים ומיקום ראוי להפרשות לצרכי ציבור, וכן אינה כוללת

התייחסות למרקם העירוני של שכונת קריית משה.

3. בהמשך לאמור ולהמלצת הוועדה המקומית, ובהתאם לחלופה שהוצגה בדיון, הוועדה קובעת

כי הבינוי הפונה כלפי רחוב רב צעיר יפוצל לשני בניינים נפרדים בני 6 קומות כל אחד מעל

קומה ציבורית.

4. במרווח שבין המבנים המוצעים יוצע מעבר אשר יחבר בין המבנים הכלולים בתכנית ובין

הגינה הקיימת ע"ש ליאון קמחי. המרווח שבין המבנים המוצעים ייועד לייעודים ציבוריים,

כדוגמת שצ"פ ושביל, ותיקבענה הוראות לפיתוחו כמרחב ציבורי בהנחיית לשכת התכנון.

5. יקבע בהוראות התכנית כי בתחום הייעודים הציבוריים כדוגמת שצ"פ ושביל ובדפנות הבינוי

הפונות כלפי הייעודים הציבוריים כאמור לא יותרו חדרי אשפה, פילרים, שעוני מים וכד'. כן

יקבע בהוראות התכנית כי בדפנות הבינוי הפונות כלפי הייעודים הציבוריים כאמור, יותרו

מבואות כניסה למבנים ושטחים עבור צרכי צבור בלבד.

6. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת התחשיב הכלכלי של התכנית על ידי שמאי הוועדה,

לרבות בחינת ההצדקה בהתחשבות בעלויות תחזוקה שוטפות נוכח הצהרת מגישי התכנית

להקצאת דירות לדיירים הקיימים בבניינים הנמוכים. ככל שתידרש תוספת של זכויות, הן

תינתנה בתחום המגדל המוצע, כך שהבינוי המוצע כלפי השכונה לא יעלה על 6 קומות מעל	
הקומה המסחרית.	
7. רוחב המדרכות בחזיתות הפונות כלפי הרחובות לא יפחת מ-5.3 מ', לרבות באמצעות הרחבת	
זכות הדרך בתחום התכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון ויועץ	
התחבורה של הוועדה.	
8. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור	
המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר. בהמשך לאמור, ועל מנת	
לאזן את תמהיל יח"ד, תתווספנה עד 10% למספר יח"ד, בתיאום עם שמאי הוועדה, וזאת	
ללא שינוי שטחי הבניה או מספר הקומות המוצע בתכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם	
בהנחיית לשכת התכנון.	
9. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות	
התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, מיקום שטחי הציבור, מיקום	
החזית המסחרית ושטחי התעסוקה.	
10. בנוסף, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד	
שטחי מסחר, תעסוקה או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על	
הוראה זו.	
11. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי	
התכנית בהתאם להחלטה זו ולהערותיו.	
12. לאור הסמיכות לקו הרכבת הקלה תבחן במסגרת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה	
האפשרות לאשר תקן מופחת של 1:1 עבור כל יח"ד, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור	

לטובת חניות אורחים אשר לא תותר הצמדתן. ככל שבמסגרת התיאום יתברר כי לא ניתן

לאפשר את ההפחתה האמורה, יקבע תקן חניה מופחת אחר. בכל מקרה, נושא זה יובא

לאישור הוועדה במסגרת הצגת המסמכים המתוקנים טרם הפקדת התכנית.

13. לאור מגבלות הגישה ברכב למבנים סמוכים לאורך ציר הרק"ל, ועל מנת לאפשר התחדשות

עירונית עתידית מיטבית למבנים אלה, תיקבע זיקת הנאה למעבר ברכב בתת הקרקע בתחום

החניון עבור חלקות מצרניות בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה.

14. בהמשך להמלצת המחלקה למדיניות תכנון והוועדה המקומית התכנית תציע הפרשות מבונות

הכוללות שתי כיתות גן בגודל של 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל של 175 מ"ר כל אחת, וכן

בית כנסת בגודל של 250 מ"ר. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום התכנון המפורט עם המחלקה

לתכנון מבני ציבור ואגף מבני דת.

15. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם להנחיות לשכת התכנון בנוגע להפרשות מבונות בתכנית

איחוד וחלוקה.

16. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה

זו, השלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון, והטמעת הערותיה במסמכי

התכנית. הנספח הסביבתי המעודכן יוצג לוועדה טרם הפקדת התכנית.

17. סקר העצים של התכנית יעודכן בהתאם לשינויים בהחלטה זו. תנאי להפקדת התכנית יהיה

אישור פקיד היערות לסקר העצים המעודכן.

אחר :

18. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם משרד הביטחון.

19. בהתאם לבדיקת הרשות להתחדשות עירונית ושמאי הוועדה ועל מנת להבטיח תחזוקה

ארוכת טווח של מבנים גבוהים, תיקבע תוספת של שטחים וקומות ויח"ד בתיאום עם שמאי

הוועדה, אשר מימושו יהיה מותנה בכינונה של קרן נאמנות בהיקף של 6,050,000 ₪, 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.

20. התכנית תיערך כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדת

התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו,

ואישור היועץ השמאי של הוועדה.

21. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת

לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לשטחים בייעודים ציבוריים. מסמכי התכנית יערכו

בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לתכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון

22. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו, והצגת

מסמכי התכנית המתוקנים, לרבות נספח הסביבה שאושר על ידי יועצת הסביבה של לשכת

התכנון וטבלאות ההקצאה והאיזון שאושרו על ידי שמאי הוועדה בפני הוועדה.

23. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה

המקומית וכן עדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון, לרבות

בהיבטים המפורטים להלן :

1.23. לא תותר הקמת גדרות בכל הממשקים של השטחים הפרטיים עם השטחים הציבוריים.

2.23. להבטחת חזית עירונית פעילה יקבע בהוראות התכנית כי השימושים בקומת הקרקע יהיו

למסחר, לתעסוקה, למבנים ולמוסדות ציבור וכן למבואות בלבד. כן יקבע כי לא יתאפשר

שימוש למגורים בקומת הקרקע הפונה למרחב ציבורי, לרבות דירות גן, וכן כי לא תותר

הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות אלה.

3.23. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות, לרבות מרפסות לא מקורות, ועיצוב מגדלים בהנחיית

לשכת התכנון.

4.23. תנאי בהליך הרישוי של היתר הבנייה הראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח

לשטחים המסומנים כשטחים ציבוריים וכן למדרכות הכלולות והסמוכות לתכנית, לרבות

נטיעת עצים בוגרים, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

5.23. תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח

שאושרה כאמור.

6.23. תנאי לתעודת גמר לשטחי המגורים יהיה תעודת גמר לשטחים שאינם למגורים.

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

ולא תותר בניה בשלבים. כן יקבע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לתת היתר לחפירה,

לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.

8.23. יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון מעל גג החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי

בהליך הרישוי.

9.23. פתרונות אוורור החניונים ומערכות טכניות יוצעו בתוך הבניין. תיאסר הצגת פתרון

הכולל מופע מערכות אלו כלפי מרחבים ציבוריים.

10.23. תיקבע בהוראות התכנית חובת נטיעת עצים בשטחים הפנויים מבינוי בתחום התכנית,

בהיקף של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר מגרש פנוי מבינוי על-קרקעי. בנוסף, תיקבע בתכנית

חובת נטיעת עץ בוגר חלופי תמורת כל עץ בוגר המוצע בתכנית לעקירה.

11.23. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת הנחיות מתמ"א 1 תיקון 8 בתיאום עם יועצת

הסביבה של לשכת התכנון.

12.23. יקבע בהוראות התכנית כי מבני המגורים המוצעים יעמדו בת"י 5281 לבנייה ירוקה

בציון שלושה כוכבים לפחות. 13.23. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בבניין הגבוה המוצע בתכנית. 24. 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. 25. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 26. 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. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה התחדשות עירונית מתחמית על ציר הרק"ל עם עקרונות ראויים של העמדת הבינוי האינטנסיבי כלפי הרק"ל והבינוי המרקמי כלפי השכונה. אולם התכנית אינה מתייחסת לעקרונות חשובים אחרים כגון חיבור למרחב הציבורי, מעברים, הפרשה לצרכי ציבור וכיו"ב. אחרי עמידה בתנאי סף התקיים תיאום תיכנון עם מהנדס העיר, והתקבלה חלופה מתוקנת, אך החלופה שהוצגה נותנת מענה חלקי בלבד להערות שהועלו. המסמכים המתוקנים שהתקבלו טרם הוטמעו	19/04/2023

בנספח בינוי והוראות התוכנית. חוות דעת זו מתייחסת למסמכי התכנית שעמדה בתנאי סף וגם לחלופה שהוגשה.

מכפיל היח"ד המוצע בתוכנית (4.49) גבוה יחסית לשכונה ולתוכניות אחרות המקודמות באזור, ולכן יש לבחון תקן 21 לתוכנית בתיאום שמאית של הוועדה המחוזית, ולצמצם את מספר היח"ד והקומות במגדל בהתאם.

שכונת קריית משה תוכננה כשכונת גנים ע"י אדריכל ריכארד קאופמן. יש לתכנן את הבינוי בחלק הפנימי של התוכנית על רחוב רב צעיר בינוי מרקמי המשתלב עם המרקם ואופי השכונה. התכנית אינה משתלבת במרקם כאשר מתוכנן מבנה ארוך עם שני גרעינים בדומה למבני השיכון המפוזרים בסביבה ללא קשר לשכונה המקורית. המבנה אינו יעיל ועם תכנית גבוהה, ולכן יש לפצל לשני בניינים נפרדים בני 6 קומות, ולשמור על מרחק מינימלי של 6 מ' ביניהם.

צומת הברון הירש-רב צעיר, הינו צומת רחב מוקף חניות עם שטח לא מנוצל היטב. יש לישר את קו המגרש, להחליף חלק משטח הדרך עם שטח המגורים, ולהזיז את הבינוי מזרחה ולהושיב את הבינוי בצורה מיטבית יותר. באופן זה ניתן יהיה לרווח בין שני הביינים הנמוכים שנדרש לפצלם.

שטח הדרך שיוחלף בשטח המגורים ישמש לצורך הרחבת רחוב הברון הירש בו המדרכה צרה מאוד. יש להציג מעבר ציבורי בחלק המערבי של שטח התכנית בין רחוב הרצל לרחוב רב צעיר, ולאפשר בו אמצעים מכניים לגישור על הטופוגרפיה. השטח יסומן ביעוד שביל ציבורי.

בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות התכנון יש להפריש 2 כתות גן בגודל של 130 מ"ר כל אחד עם חצר צמודה בגודל של 175 מ"ר כל אחד, וכן בית כנסת בגודל של 250 מ"ר. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה תיאום התכנון המפורט עם המחלקה לתכנון מבני ציבור ואגף מבני דת. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים.

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

יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים כמפורט בהערות הטכניות.

יש לסמן קוי בניין באופן ברור- קו בניין תת קרקעי וקו בניין כללי בלבד, לפי הפירוט הבא: עבור הבינוי המרקמי יקבע קו בניין 3 מ' קדמי וצידי לבינוי בחלק הצפוני של התוכנית – על רחובות הרב צעיר והברון הירש. עבור המגדל יקבע קו בניין 0 בחלק הדרומי של התוכנית לכיוון רח' הרצל וקו בניין צידי 7 מ' כלפי המגורים.

קוי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי הבניין ולגבול התכנית.

בבינוי המרקמי יוצעו מרפסות סוכה לכל הדירות, בבינוי המגדל יוצעו מרפסות סוכה עד קומה 8 לפחות.

תא שטח 2 יפוצל לשני תאי שטח, אחד עבור שני המבנים הנמוכים ושני עבור המגדל.

יש להגדיל את הרוחב האפקטיבי של המדרכה לאורך כל המגרש ל-3.5 מ' מינימום ולסמן בזכות דרך.

התוכנית מציעה פיתוח בין שני המבנים יש להראות התייחסות למפלסי פיתוח של המבנים הסמוכים ולהימנע מקירות תמך ככל הניתן.

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

התוכנית מציעה חזית של קומה טכנית מעל מסחר לרחוב הרצל שאינה מקובלת. יש להוסיף קומת תעסוקה במקום, על מנת לייצר חזית פעילה לרח' הרצל ולהרחיק את המגורים מהציר הראשי (בשל החריגה בזיהום הרעש והאוויר).

יש להשאיר שטח לחלחול טבעי בעדיפות באזורים היכן שנמצאים עצים בוגרים וערכיים בשולי המגרש, כך שניתן יהיה לשמרם, תוך צמצום וייעול שטח החניון בדגש על המעבר הציבורי המוצע בתוכנית המתוקנת בחלק המערבי של התוכנית בין הרחובות רב צעיר והרצל. יש לסמן את העצים סימוני מבא"ת בתשריט ונספחי הבינוי.

לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים, יקבע לעניין זה סעיף סטיה נכרת.

שכונת קריית משה הינה שכונת גנים וקיימת חשיבות רבה מאוד לשמירה על העצים, השכונה מאופיינת בצמחיה מפותחת ומגוונת לאורך קו הרחוב בשטח הפרטי והציבורי. ולכן יש לשמר עצים ערכיים שאינם בתחום הבינוי ככל הניתן.

קווי הבניין המוצעים בתת הקרקע הינם בקו אפס לגבול החלקה, יש לצמצם קווי בניין ת"ק כך שיתירו רצועת גינון משמעותית המתאימה לנטיעת עצים בוגרים בחזיתות צפונית מזרחית ומערבית.

תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים לאורך החזיתות הפונות לרחוב ולמרחבים ציבוריים, בתיאום עם אגף שפ"ע ולשביעות רצונם.

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

מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.

4.2.2 א סעיף 5(ב) – למחוק סעיף זה, אין לחרוג בבינוי מגבול מגרש וגבול קווי הבניין לרבות פיתוח, מרפסות ופרגולות וכדומה.

יש למחוק סעיפים קטנים בטבלה 5 ולהעבירם להוראות לפי הצורך.

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

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

לאור מיקומה של התכנית על ציר רק"ל ובקירבה להאב התחבורתי של הכניסה לעיר, תקן החניה יהיה 1:1 לכל גודל דירה, למעט ליח"ד עד גודל 45 מ"ר, להן ניתן לתת פטור וזאת המטרה לעודד את הנסיעה תחבורה ציבורית

בהתאם לחוות הדעת של המחלקה לאיכות הסביבה יש להשלים בבדיקת הרעש וזיהום האוויר את ההשפעה של התכנית על המגרשים הסמוכים, וכן יש להשלים מסמך מיקרו אקלימי כתנאי להפקדה.

יש לתאם עם המחלקה לאיכות הסביבה אמצעים למיתון ההשפעות הסביבתיות.

יש להגיש דו"ח הידרולוגי מלא ומפורט כתנאי להפקדת התכנית.

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

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

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

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

רמפת הכניסה לחניה היא חיצונית, יש לבחון אפשרויות לקרות אותה ככול הניתן כדי למנוע רמפה ארוכה חיצונית ולהציע מעלי פיתוח שטח ככול הניתן.

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

יש לערוך בחינה מיקרו אקלימית לרוחות ודוח אקוסטי לבחינת מפגעי רעש מהכביש למגורים ומבני ציבור.

מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות ההריסה, החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים למיגון דירתי. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.

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

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.

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

לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות.

השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, רשות העתיקות, מחלקת מידע תכנוני, המחלקה לנגישות, אגף שפ"ע, המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא, מינהלת להתחדשות

עירונית, מחלקת היטל השבחה, תוכנית אב לתחבורה, מנהלת הרכבת הקלה

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

תנאי להפקדה קבלת חוו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.

להוסיף הוראות לקרן תחזוקה ל 10 שנים לפחות.

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

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

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

הערות טכניות

למחוק סעיפים קטנים בטבלה 5 ולהעבירם להוראות בינוי במידת הצורך.

לסמן קוי בניין בנספח בינוי

קו כחול בסקר עצים לא נכון יש לתקן ולעדכן את הסקר בהתאם.

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

בתא שטח מספר __ תבנה 2 כיתות גן. כל אחת תהא בהיקף 130 מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה 175 מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ 250 מ"ר אשר ישמש עבור בית כנסת בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

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

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

להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.

רישום שטחים מבונים

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

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

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

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

יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:

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

יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:

א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.

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

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

ההמלצה מתייחסת למסמכים מתוקנים שהועברו למחלקת התכנון לאחר העמידה בתנאי סף של התכנית וזאת לאחר תיאומים עם נציגי הדיירים ועם מחלקת התכנון.

בתחום המבנים הקיימים קיימת בנייה קלה שכל הנראה בחלקה נבנתה ללא היתר: כגון מרפסות סגורות, מחסנים וכו' אשר לא ניתן לאפשר את ההכשרתן בשל בינוי בקו אפס ו/או בנייה בחומרי בנייה קלים אשר אינם באבן. לאור זאת, בינוי זה יסומן להריסה. עפ"י עקרון זה בחלקים במבנים בהם קיים בינוי קל והתכנית מציעה בהם בינוי חדש, יש להציע בינוי זה להריסה ובמקום ייבנה בינוי חדש בבנייה באבן בהתאם לחומרי ופרטי הבנייה הקיימים, כמו"כ, במקומות שהתוספות פולשות על שביל הגישה, במידה ולא ניתן יהיה להסיט את שביל הגישה, יש לצמצם את התוספת המוצעת. בנייה קיימת ללא היתר שלא ניתן לאפשר את ההכשרה שלה במסגרת תכנית זו ואינה נמצאת בתוך קווי הבניין, תסומן להריסה.

במספר מגרשים קיים בינוי החורג מחוץ לגבול התכנית. בהתאם לכך, תנאי לתחילת עבודות, יהיה הריסה של עבירות הבנייה הפולשות מחוץ לקווי הבניין.

קווי בניין :

בתחום המגרשים עם המבנים הקיימים, קו הבניין יוצע בהתאם לקונטור המבנה המוצע.

לאור הטופוגרפיה הקיימת בתחום התכנית, ניתן לאפשר הכשרה של בינוי קיים שפונה לשטח פתוח גם אם המרחק מגבול המגרש קטן מ-3 מ'.

במגרשים 11 ו-14 שבהם מוצע בינוי חדש, המרחק של הבינוי החדש לרבות הפיתוח המוצע של בינוי קירות התמך ישמור על מרחק של לפחות 6 מ' ביחס למבנים הקיימים. יצוין כי ביחס לכך מוצע פיתוח של קירות תמך במרחק של כ-4 מ' במגרש 14 ביחס למבנה הקיים במגרש 5, כאמור יש לעדכן את הבינוי בהתאם.

במסגרת התכנית מוצעים קירות תמך גבוהים במיוחד בתא שטח 14 שבו מוצע קיר תמך בגובה של כ-8 מ' כלפי יער מיר, דבר שאינו מקובל. קירות תמך יוצעו עד לגובה של 3 מ' וככל שיידרש דירוג, יש להציע מדרגות בעומק של לפחות 1 מ' לצורך נטיעת עצים, בתיאום עם אגף שפ"ע, או לחילופין במקום קירות התמך יש להציע קומות מגורים מדורגות או קומות מגורים שמוצעות במדרון כדי להינע מקירות תמך.

ביחס לשטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, מאחר ובשני צידי המגרש קיימים מקלטים של המבני מגורים המצרניים, ומאחר ולא ניתן להרוס את המקלטים עד לבניית כל הממד"ים המוצעים במבנים אלו, יש לתאם מול מחלקת תכנון מבני ציבור את העמדת הבניין ללא פגיעה במקלטים או כל פתרון אחר אשר יאפשר את הקמת מבנה הציבור ללא צורך בחיוב הריסת המקלטים.

במבנים החדשים שטח דירה ממוצע הינו גבוה מדובר על ממוצע של כ-200 מ"ר ואף יותר מכך. יש לתכנן את המבנים החדשים כך ששטח דירה ממוצעת יהא 100 מ"ר. ביחס לכך עבור תוספת יח"ד, יש לקבל חוות דעת עדכנית של מח' מדיניות תכנון.

ביחס לשצ"פ הקיים בחלק הדרומי של אביר יעקב אשר נמצא בתחום מגרש 6, מאחר ומדובר בשצ"פ קיים, יש לשנות שטח זה לייעוד שצ"פ.

בכל בניינים ה-h הטיפוסיים יש להוסיף הרחבות דיור בנישות.

מרפסות :

יש להציע שטח מרפסת מקורה הכלוא בין 3 קירות כתוספת הרחבה לדירה.

במבנים החדשים מרפסות זיז יוצעו בעומק של עד 2 מ'.

יש להציע פתרון מיגון (ממ"ד) לכל הדירות הקיימים והחדשים.

תנועה וחנייה :

בתיאום עם תושי"ה, לצורך הרחבת המדרכות הקיימות נדרשת בחינה של הרחבת צומת אביר יעקב/שאדיקר ורח' הרב שלמה יוסף אליאך.

במגרשי המגורים בתאי שטח 11 ו-14 אשר בהם מוצעת בנייה חדש, פתרון החניה יוצע בתחום המגרש, בתת הקרקע בלבד ועפ"י תקן.

תנאי להיתר בניה במגרשי המגורים הוא הגשת פתרון חניה בתוך המגרשים עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

מפני שחלק ממקומות החניה הנדרשים עבור מגרשים 4,5,6 תוכננו בתוך מגרש 14, תנאי להיתר בניה במגרשים 4,5,6 הוא הצגת פתרון חניה במגרש 14. לא יינתן טופס 4 לתוספת יח"ד במגרשים 4,5,6 ללא בנית חניון במגרש 14.

תנאי להיתר בניה הוא תכנון מקומות חניה במגרש 14 והגשת תכנית הסדרי תנועה לאורך רחוב אביר יעקב.

פרוגרמה לצרכי ציבור :

לאור הקרבה של המגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור למגרש המגורים, יש לצמצם את שטח המגרש ל-1 דונם, כך שיהיה מרחק של 3 מ' ממבני המגורים הסמוכים. יש להציע את הבינוי בצמוד לקיר התמך הקיים, כך שתתאפשר גישה ישירה מהרחוב, כל זאת ללא פגיעה ו/או הריסה של מדרגות הגישה הקיימות למבני המגורים.

תנאי לטופס אכלוס יהיה תיאום התכנון בשלב הוצאת היתר בניה מול האגף למבני ציבור מינהל חינוך ומינהל קהילה / חברה, והעברת השטח הבנוי לידי עיריית ירושלים. השימושים המדויקים ייקבעו לעת היתר בניה בתיאום מול המחלקה למדיניות התכנון.

כללי :

יש להוסיף סעיף חיזוק לפי ת"י 413.

יודגש כי הקמת שנאי תהיה כתנאי להקמת המבנים החדשים ולא הרחבות הדיוור.

שלביות ביצוע :

במגרשי המגורים עבור המבנים החדשים הבנייה תבוצע בהינף אחד.

הרחבות יוצעו לכל עמודה מלמטה למעלה עבור המבנים אשר בהם מוצעות הרחבות דיוור.

בניה להרחבות דיוור על הגג יתאפשרו לכל יח"ד בנפרד ללא תלות.

בניה למרפסות יתאפשרו לכל יח"ד בנפרד ללא תלות.

לעניין הקמת מבני הציבור במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יש להתנות בשלביות הביצוע הקמת בית הכנסת, יחד או אחרי השימושים הציבוריים הנוספים. יוצג תכנון של כלל השימושים הציבוריים שייקבעו במגרש לעת היתר בניה, בטרם יוקם בית הכנסת.

חדר שנאים : כתנאי להפקדת התכנית, יש לתאם את מיקום חדר השנאים, בתיאום ובאישור אדריכל העיר וחברת החשמל. נדרשת בחינה של הרחקת מיקום חדר השנאים מהצומת.

יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה.

בהתאם לחוות דעת מח' היטלי השבחה, על התכנון לכלול טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה ככול הניתן. יש להשלים טבלאות אלו ולקבל את אישור מח' היטלי השבחה.

ביחס לתאי שטח 11-14 שבהם מוצעים מבני מגורים חדשים, יש להטמיע את הסעיפים הבאים בנושא הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי בהוראות התכנית :

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

תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך

הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין.

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

יש להוסיף סעיפים בעניין חשמל לשעת חרום.

במגרשים המגורים שבהם מוצע בינוי חדש, גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.

יש להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, תברואה, חברת החשמל, מידע תכנוני, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, רשות העתיקות- יש להטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

יש לתקן בעמוד 3 בהוראות כי התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה

תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.

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

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

בסעיף 1.8.4, יש לתקן את מספר הטלפון של העורך הראשי.

בטבלה 5, בתא שטח 6, יש לתקן את סה"כ שטחי הבנייה ל 3,050 מ"ר.

בסעיף 7.2, יש להוסיף כי זמן משוער למימוש התכנית יהא עד 15 שנה מיום אישורה.

נספחי הבינוי:

הערות על גיליון "בינוי ופיתוח":

בבניין 12 יש לסדר את הפוליון של התוספות, מופיע בתוכנית על השביל גישה לבניין.

יש להראות את הקיר התומך לעבר היער בדירוג של כמה מפלסים.

יש לסמן להריסה כל ריצוף, סככה, מדרגות וגדרות שאינם מוצעים בתוכנית זו.

הערות כלליות על הנספחי בינוי :

יש להצמיד את הקו בניין לקונטור הבניין עם התוספות המוצעות.

ישנם תוכניות שנעשו העתק הדבק מבניין לבניין כשבפועל הטופוגרפיה ולפעמים הכניסות לא זהות בהכרח, יש להתאים את התוכניות לכל בניין ובניין בפני עצמו.

ישנם מפלסים שאינם תואמים למפלסי הרחוב בחלק מתוכניות קומת הקרקע, יש לעבור על כל בניין ולבדוק התאמה.

הערות פרטניות על הנספחי בינוי :

תא שטח 3- שאדיקר מס' 2 :

תוכנית קומה 1- :

לסדר את הכותרות באופן ברור.

יש לתת מקרא לתוכנית.

מאחר ומוצע ממ"ד בכל דירה, יש להציע את המקלט כמחסנים לטובת הדיירים, ולתכנן את הגישה דרך הבניין, ולא מחוצה לו.

יש להראות פיתוח שטח מסודר מסביב לבניין.

יש למחוק את המשבצת הכחולה עם הספרה 3 מותך התוכנית.

יש לסמן להריסה את כל הבנייה הלא חוקית מסביב לקו בניין כדוגמת סככות, פנלית, גדרות וכדומה.

תוכנית קומת קרקע :

לסדר את הכותרות באופן ברור.

יש להראות פיתוח שטח מסודר עם דרך גישה לבניין.

כל הגדרות מסביב והשטחים הלא מוצעים בתוכנית יש לסמן להריסה.

חתכים :

יש למספר את החתכים באותיות a. b. כמופיע בתוכניות.

חזיתות :

אין התאמה בקו הבניין בין התוכנית לחזיתות.

כמו"כ באופן כללי מפתחי החלונות בחזיתות אינם תואמים לחלונות בתוכניות.

תא שטח 3- שאדיקר מס' 4 :

תוכנית קומה קרקע :

לסדר את הכותרות באופן ברור.

יש לתת מקרא לתוכניות.

יש לסמן גבול מגרש בקו כחול רציף על גבי כל התוכניות.

כמו"כ יש לסמן באופן אחיד בכל הגליונות את הקו הכחול, גבול תא שטח, קו הבניין.

יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה 1"- כמו בתוכניות של שאדיקר 2.

מאחר ומוצע ממ"ד בכל דירה, יש להציע את המקלט כמחסנים לטובת הדיירים, ולתכנן את הגישה דרך הבניין, ולא מחוצה לו.

יש להראות פיתוח שטח מסודר מסביב לבניין, ולסמן להריסה סככות גדרות וכדומה.

יש לסמן להריסה את כל הבנייה הלא חוקית מסביב לקו בניין כדוגמת סככות, פנלית, גדרות וכדומה.

תוכנית קומת כניסה :

יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה קרקע" כמו בתוכניות של שאדיקר 2.

לסדר את הכותרות באופן ברור.

יש להראות פיתוח שטח מסודר עם דרך גישה לבניין.

כל הגדרות מסביב והשטחים הלא מוצעים בתוכנית יש לסמן להריסה.

חתכים :

חתך a-a צריך להיות תואם ולעבור בצורה אחידה בכל הקומות.

חזיתות :

אין התאמה בקו הבניין בין התוכנית לחזיתות.

כמו"כ באופן כללי מפתחי החלונות בחזיתות אינם תואמים לחלונות בתוכניות.

תא שטח 2 - שאדיקר מס' 6, 8 :

תוכנית קומה קרקע :

יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה 1-".

לסדר את הכותרות באופן ברור.

יש לתת מקרא לתוכנית.

יש לציין את מיקום הממ"ד בדירות.

כמו"כ מאחר ומוצע ממ"ד בכל דירה, יש להציע את המקלט כמחסנים לטובת הדיירים, ולתכנן את הגישה דרך הבניין, במיוחד במקלטים שהגישה אליהם מהחלקה הגובלת, שיש לבטלם.

יש להראות פיתוח שטח מסודר מסביב לבניין.

יש למחוק את המשבצת הכחולה עם הספרה 2 מותך התוכנית, וכן את העיגול עם הספרה 6.

יש לסמן להריסה את כל הבנייה הלא חוקית מסביב לקו בניין כדוגמת סככות, פנלית, גדרות, מדרגות וכדומה.

תוכנית קומת כניסה :

יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה קרקע".

לסדר את הכותרות באופן ברור.

יש להראות פיתוח שטח מסודר עם דרך גישה לבניין.
כל הגדרות מסביב והשטחים הלא מוצעים בתוכנית יש לסמן להריסה.

חתכים :

יש למספר את החתכים באותיות a. b. כמופיע בתוכניות.
בבנין 8, יש להעביר את חתך a-a באופן שיציג גם את קומה 1-.

חזיתות :

יש להעלות למבא"ת את גליון 6 מתוך 26 המעודכן לגרסה הנ"ל.
אין התאמה בקו הבניין בין התוכנית לחזיתות.
כמו"כ באופן כללי מפתחי החלונות בחזיתות אינם תואמים לחלונות בתוכניות.

תא שטח 11 :

שאדיקר מס' a1 a2 אלו מספרי הבניינים שצויינו על התוכניות, כי זה בניינים חדשים ללא מספר בניין כרגע.

תוכניות כללי :

יש לתת מקרא לתוכנית.

יש לסמן באופן אחיד בכל הגליונות את הקו הכחול, גבול תא שטח, קו הבניין.

יש להראות את קומת החניות לבניינים המוצעים באופן ברור.

יש להציג תוכנית פיתוח שטח רק בקומות הצמודות לקרקע, ולהסירם מהקומות העליונות.

כמו"כ יש לסמן להריסה את הגדרות, מדרגות, סככות וכדומה בתוכנית קומת הקרקע.

הקיר התומך חייב להיות בדירוג של כמה מפלסים שונים עם מרווח לשתילת עצים בתיאום עם שפ"ע.

כמו"כ יש לוודאות כי לא מתבצעת בנייה על הדרך עפר בחלק הצפוני של התוכנית המאפשרת גישה ליער.

בכלל התוכניות, יש למלאות את הקירות בהאצ'

חתכים :

יש למספר את החתכים באותיות a. b. כמופיע בתוכניות.
חתך a-a צריך להיות תואם ולעבור בצורה אחידה בכל הקומות.

תא שטח 1 :

שאדיקר מס' 12

תוכנית קומה קרקע :

יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה 1-".

לסדר את הכותרות באופן ברור.

יש לתת מקרא לתוכנית.

מאחר ומוצע ממ"ד בכל דירה, יש להציע את המקלט כמחסנים לטובת הדיירים, ולתכנן את הגישה דרך הבניין, במיוחד במקלטים שהגישה אליהם מהחלקה הגובלת, שיש לבטלם.

באם המקלט מוצע להריסה יש לסמן את הקירות להריסה, ובמידה ולא, יש להראות בתוכנית מפלס $+0.00$ - מה השימוש בגג המקלט.

יש להראות פיתוח שטח מסודר מסביב לבניין.

יש לסמן להריסה את כל הבנייה הלא חוקית מסביב לקו בניין כדוגמת סככות, פנלית, גדרות, מדרגות וכדומה.

תוכנית קומת כניסה :

יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה קרקע".

לסדר את הכותרות באופן ברור.

יש להראות פיתוח שטח מסודר עם דרך גישה לבניין.

כמו"כ הכניסה לבניין מצויינת מחזית צפונית, כשבפועל ע"פ צילומי אוויר, הכניסה בחזית דרומית.

כל הגדרות מסביב והשטחים הלא מוצעים בתוכנית יש לסמן להריסה.

חזיתות :

אין התאמה בקו הבניין בין התוכנית לחזיתות.

כמו"כ באופן כללי מפתחי החלונות בחזיתות אינם תואמים לחלונות בתוכניות.

להלן הערות על נספחי רחוב אביר יעקב :

תוכניות בינוי :

הערות על גיליון "בינוי ופיתוח" :

בבניינים 3, 5, 7, 11, נראה כי התוספות מגיעות עד הקיר תמך של הרחוב וחוסמות את המעבר, יש לסדר את הפולגון של התוספות בצורה שתתן מעבר תקין.

יש להראות את הקיר התומך לעבר היער בדירוג של כמה מפלסים.

יש לסמן להריסה כל ריצוף, סככה, מדרגות וגדרות שאינם מוצעים בתוכנית זו.

הערות כלליות על הנספחי בינוי :

יש להצמיד את הקו בניין לקונטור הבניין עם התוספות המוצעות.

ישנם תוכניות שנעשו העתק הדבק מבניין לבניין כשבפועל הטופוגרפיה ולפעמים הכניסות לא זהות בהכרח, יש להתאים את התוכניות לכל בניין ובניין בפני עצמו.

ישנם מפלסים שאינם תואמים למפלסי הרחוב בחלק מתוכניות קומת הקרקע, יש לעבור על כל בניין ולבדוק התאמה.

הערות פרטניות על הנספחי בינוי :

תא שטח 4 :

אביר יעקב מס' 3

תוכנית קומה קרקע :

יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה 1-".

לסדר את הכותרות באופן ברור.

יש לתת מקרא לתוכנית.

מאחר ומוצע ממ"ד בכל דירה, יש להציע את המקלט כמחסנים לטובת הדיירים, ולתכנן את הגישה דרך הבניין, במיוחד במקלטים שהגישה אליהם מהחלקה הגובלת, שיש לבטלם.

באם המקלט מוצע להריסה יש לסמן את הקירות להריסה, ובמידה ולא, יש להראות בתוכנית מפלס $+0.00$ - מה השימוש בגג המקלט. נראה כמו יציאת מרפסת מדירה במפלס $+0.00$ -.

יש להסיר את הספרה 4 והמסגרת מהתוכנית.

יש להראות פיתוח שטח מסודר מסביב לבניין.

יש לסמן להריסה את כל הבנייה הלא חוקית מסביב לקו בניין כדוגמת סככות, פנלית, גדרות, מדרגות וכדומה.

תוכנית קומת כניסה :

יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה קרקע".

לסדר את הכותרות באופן ברור.

יש להראות פיתוח שטח מסודר עם דרך גישה לבניין.

כמו"כ הכניסה לבניין מצויינת מחזית צפונית, כשבפועל ע"פ צילומי אוויר, הכניסה בחזית דרומית.

כל הגדרות מסביב והשטחים הלא מוצעים בתוכנית יש לסמן להריסה.

חתכים :

חתך a-a צריך להיות תואם ולעבור בצורה אחידה בכל הקומות.

כמו"כ חתך הנ"ל עובר בשטח הנראה חפור למפלס -2.80 , יש להראות בתוכנית מפלס הנ"ל מילוי אדמה ולא פוליקון ריק.

חזיתות :

אין התאמה בקו הבניין בין התוכנית לחזיתות.

כמו"כ באופן כללי מפתחי החלונות בחזיתות אינם תואמים לחלונות בתוכניות.

אביר יעקב מס' 5

תוכנית קומה 1 - :

יש לתת כותרות לתוכנית, מס' תכנית, קנ"מ

לסדר את הכותרות באופן ברור.

יש לתת מקרא לתוכנית.

המרפסות הנמצאות בחזית מזרחית צריכות להיות מסומנות כתוספת מרפסת ולהכניסם לקו בניין, או להריסה כולל המדרגות המובילות אליהם מחוץ לבניין.

מאחר ומוצע ממ"ד בכל דירה, יש להציע את המקלט כמחסנים לטובת הדיירים, ולתכנן את הגישה דרך הבניין, במיוחד במקלטים שהגישה אליהם מהחלקה הגובלת, שיש לבטלם.

באם המקלט מוצע להריסה יש לסמן את הקירות להריסה, ובמידה ולא, יש להראות בתוכנית מפלס $+0.00$ - מה השימוש בגג המקלט. נראה כמו יציאת מרפסת מדירה במפלס $+0.00$ -.

יש להסיר את הספרה 4 והמסגרת מהתוכנית

יש להראות פיתוח שטח מסודר מסביב לבניין.

יש לסמן להריסה את כל הבנייה הלא חוקית מסביב לקו בניין כדוגמת סככות, פנלית, גדרות, מדרגות וכדומה.

תוכנית קומת קרקע :

יש לתת כותרות לתוכנית זו ולכל התוכנית בגליון, מס' תכנית, קנ"מ ומפלס.

לסדר את הכותרות באופן ברור.

יש להראות פיתוח שטח מסודר עם דרך גישה לבניין.

כל הגדרות מסביב והשטחים הלא מוצעים בתוכנית יש לסמן להריסה.

חתכים :

חתך a-a צריך להיות תואם ולעבור בצורה אחידה בכל הקומות.

חזיתות:

יש לתקן בסטריפ את מספר התא שטח מ-3, ל 4.
אין התאמה בקו הבניין בין התוכנית לחזיתות.
כמו"כ באופן כללי מפתחי החלונות בחזיתות אינם תואמים לחלונות בתוכניות.

אביר יעקב מס' 7

תוכנית קומה קרקע :

יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה 1-"
לסדר את הכותרות באופן ברור.
יש לתת מקרא לתוכנית.
המקלט פולש לחלקה המוצעת כשטח חוס, יש להראות אותו להריסה בחלק הזה.
כמו"כ מאחר ומוצע ממ"ד בכל דירה, יש להציע את המקלט כמחסנים לטובת
הדיירים, ולתכנן את הגישה דרך הבניין, במיוחד במקלטים שהגישה אליהם
מהחלקה הגובלת, שיש לבטלם.
במידה המקלט מוצע להריסה יש לסמן את הקירות להריסה, ובמידה ולא, יש
להראות בתוכנית מפלס $+0.00$ - מה השימוש בגג המקלט. נראה כמו יציאת מרפסת
מדירה במפלס $+0.00$ -.
השטח המרוצץ בדירה מס' 1 בחזית המזרחית, יש להגדירו להריסה או כמרפסת
מקורה מוצעת מאחר ובקומה מעל שטח זה גם מוגדר כמרפסת.
יש להסיר את הספרה 4 והמסגרת מהתוכנית
יש להראות פיתוח שטח מסודר מסביב לבניין.
יש לסמן להריסה את כל הבנייה הלא חוקית מסביב לקו בניין כדוגמת סככות,
פנלית, גדרות, מדרגות וכדומה.

תוכנית קומת כניסה :

יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה קרקע".
לסדר את הכותרות באופן ברור.
יש להראות פיתוח שטח מסודר עם דרך גישה לבניין.
כל הגדרות מסביב והשטחים הלא מוצעים בתוכנית יש לסמן להריסה.

חתכים :

חתך a-a צריך להיות תואם ולעבור בצורה אחידה בכל הקומות.

חזיתות :

אין התאמה בקו הבניין בין התוכנית לחזיתות.

כמו"כ באופן כללי מפתחי החלונות בחזיתות אינם תואמים לחלונות בתוכניות.

תא שטח 13 :

אביר יעקב- מבנה ציבור

יש להציע את הבניין המוצע בחפיפה לרחוב עצמו, וגן המשחקים במפלס התחתון

יש לסדר את הכיתובים ההפוכים בתוכניות.

בחזיתות, יש לסדר את המילוי אדמה ביחס לקומה התחתונה המוסתרת מאחוריו.

תא שטח 5 :

אביר יעקב מס' 9

תוכנית קומה קרקע :

יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה 1-"

לסדר את הכותרות באופן ברור.

יש לתת מקרא לתוכנית.

המקלט פולש לחלקה המוצעת כשטח חוס, יש להראות אותו להריסה בחלק הזה.

כמו"כ מאחר ומוצע ממ"ד בכל דירה, יש להציע את המקלט כמחסנים לטובת הדיירים, ולתכנן את הגישה דרך הבניין, במיוחד במקלטים שהגישה אליהם מהחלקה הגובלת, שיש לבטלם.

באם המקלט מוצע להריסה יש לסמן את הקירות להריסה, ובמידה ולא, יש להראות בתוכנית מפלס $+0.00$ - מה השימוש בגג המקלט.

בדירה מס' 1 בחזית המזרחית, יש להגדיר את השטח בכלול בקו בניין, אין מידע האם מדובר במרפסת מקורה או בתוספת לדירה

יש להראות פיתוח שטח מסודר מסביב לבניין.

יש לסמן להריסה את כל הבנייה הלא חוקית מסביב לקו בניין כדוגמת סככות, פנלית, גדרות, מדרגות וכדומה.

תוכנית קומת כניסה :

יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה קרקע".

לסדר את הכותרות באופן ברור.

יש להראות פיתוח שטח מסודר עם דרך גישה לבניין.

כמו"כ הכניסה לבניין מצויינת מחזית צפונית, כשבפועל ע"פ צילומי אוויר, הכניסה בחזית דרומית.

כל הגדרות מסביב והשטחים הלא מוצעים בתוכנית יש לסמן להריסה.

חתכים :

חתך a-a צריך להיות תואם ולעבור בצורה אחידה בכל הקומות.

חזיתות :

אין התאמה בקו הבניין בין התוכנית לחזיתות.

כמו"כ באופן כללי מפתחי החלונות בחזיתות אינם תואמים לחלונות בתוכניות.

אביר יעקב מס' 11

תוכנית קומה קרקע :

יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה 1-1"

לסדר את הכותרות באופן ברור.

יש לתת מקרא לתוכנית.

יש להסיר את המשבצת הכחולה עם המס' 5 מהתוכניות.

המקלט פולש לחלקה הגובלת, יש להראות אותו להריסה בחלק הזה.

כמו"כ מאחר ומוצע ממ"ד בכל דירה, יש להציע את המקלט כמחסנים לטובת הדיירים, ולתכנן את הגישה דרך הבניין, במיוחד במקלטים שהגישה אליהם מהחלקה הגובלת, שיש לבטלם.

באם המקלט מוצע להריסה יש לסמן את הקירות להריסה, ובמידה ולא, יש להראות בתוכנית מפלס +0.00 - מה השימוש בגג המקלט.

בדירה מס' 1 בחזית המזרחית, יש להגדיר את השטח בכלול בקו בניין, איןמידע האם מדובר במרפסת מקורה או בתוספת לדירה

כמו"כ בדירה מספר 2 נראה כי השטח המרוצף מצורף לדירה, יש להציעו כמרפסת מוצעת או להראות את השטח להריסה.

יש להראות פיתוח שטח מסודר מסביב לבניין.

יש לסמן להריסה את כל הבנייה הלא חוקית מסביב לקו בניין כדוגמת סככות, פנלית, גדרות, מדרגות וכדומה.

תוכנית קומת כניסה :

יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה קרקע".

לסדר את הכותרות באופן ברור.

יש להראות פיתוח שטח מסודר עם דרך גישה לבניין.

כמו"כ הכניסה לבניין מצויינת מחזית צפונית, כשבפועל ע"פ צילומי אוויר, הכניסה בחזית דרומית.

כל הגדרות מסביב והשטחים הלא מוצעים בתוכנית יש לסמן להריסה.

חתכים :

חתך a-a צריך להיות תואם ולעבור בצורה אחידה בכל הקומות.

חזיתות :

אין התאמה בקו הבניין בין התוכנית לחזיתות.

כמו"כ באופן כללי מפתחי החלונות בחזיתות אינם תואמים לחלונות בתוכניות.

תא שטח 14 :

אביר יעקב מס' a3 a4

יש לסמן על גבי התוכניות איפה עוברים החתכים

בתוכניות מופיע דירוג של קירות התמך, יש להרחיב את הדירוג עד הגבול מגרש,

כמו"כ יש להראות את הדירוג הנ"ל בחזיתות וחתכים.

בקומה 1- חניות, יש להגדיר במלל מהו השטח שמאחורי המעליות והמדרגות.

תא שטח 6 :

אביר יעקב מס' 15

תוכנית קומה קרקע :

יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה 1-" לסדר את הכותרות באופן ברור. יש לתת מקרא לתוכנית. יש להסיר את המשבצת הכחולה עם המס' 6 מהתוכניות. יש להציע בתוספות לדירות ממ"ד, כמו בתוספות של הבניינים הקיימים בתוכנית ולהציע את המקלט כמחסנים לטובת הדיירים, ולתכנן את הגישה דרך הבניין. יש להראות פיתוח שטח מסודר מסביב לבניין. יש לסמן להריסה את כל הבנייה הלא חוקית מסביב לקו בניין כדוגמת סככות, פנלית, גדרות, מדרגות וכדומה. תוכנית קומת כניסה : יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה קרקע". לסדר את הכותרות באופן ברור. יש להראות פיתוח שטח מסודר עם דרך גישה לבניין. כמו"כ יש להראות את ההפרדה בין המבנה הקיים למבנה החדש הנבנה בחזית המזרחית של הבניין. כל הגדרות מסביב והשטחים הלא מוצעים בתוכנית יש לסמן להריסה. חתכים וחזיתות : אין בגיליונות את גיליון חזיתות וחתכים, נא להוסיפו ל26 גליות המצורפים.	

תיאור חדש להתנגדויות
התוכנית מציעה פינוי בינוי – הריסת 6 מבנים קיימים והקצאת שני מבני מגורים חדשים כדלהלן: 1. שינוי ייעוד ממגורים ב' ודרך מאושרת לאזור מגורים, שביל, דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח 2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים 3. קביעת שטחי בניה לסך 47,932 מ"ר מתוכם:

- למגורים שטח עיקרי 18,920 מ"ר ושרות של 10,625 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 800 מ"ר עיקרי ו- 15,740 מ"ר מתחת לכניסה.
 - מגורים מותנה 557 מ"ר עיקרי ו-380 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו-400 מ"ר שרות מתחת
 - מסחר 450 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת
 - מבני ציבור 510 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת. מתוכם 250 מ"ר עבור בית כנסת ושני גנ"י כל אחד בשטח -130 מ"ר בנוי + 175 מ"ר חצר
 - סה"כ שטח מירבי מעל הקרקע 31,792 מ"ר ב- 1,254% בניה
4. קביעת תא שטח 3 לשצ"פ בגודל 336.78 מ"ר עם רישום תלת מימדי עבור חניון מגורים מתחת
 5. קביעת תא שטח 4 לשביל בגודל 87.62 מ"ר
 6. קביעת תא שטח 5 עבור הרחבת דרך בשטח 190.62 מ"ר עם רישום תלת מימדי עבור חניון מגורים מתחת
 7. הגדלת מס' יח"ד מ-49 יח"ד ל-224 יח"ד (תוספת 175 יח"ד), מכפיל 4.57, צפיפות 76 יח"ד/ד' ברוטו
 8. שטח ממוצע ליחידת דיור (עיקרי+ ממ"ד 12 מ"ר ברוטו)-99 מ"ר.
 9. קביעת מס' קומות מעל הכניסה הקובעת בניין ל- 35 קומות + 2 קומות מגורים מותנה סה"כ 37 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת שהינו רחוב רב צעיר, 40 קומות ממפלס רחוב הרצל בגובה של כ- 135 מ'
 10. קביעת זיקת הנאה בתחום חניון
 11. קביעת קווי בניין.
 12. קביעת הוראות מיוחדות בדבר הפרשת שטחים מבונים לצרכי ציבור.
 13. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
 14. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.

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

לתוכנית הוגשו 9 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : מנהל קהילתי מיתרים
עיקרי ההתנגדויות:

1. כניסה לחניון מרחוב הברון הירש, עקב מערך התנועה בשכונה נתיב כניסה לחניון עובר ברחובות חד סטריים צרים שכבר היום לא עומדים בעומסי תנועה
 2. אין הצדקה ליצירת 280 חניות ל- 220 יח"ד על קו רק"ל
 3. כניסה יציאה לחניון מרחוב הרצל בלבד
 4. להקצות חלק מהחניות לטובת תושבי השכונה
 5. להסיר סעיף האוסר על מרפסות סוכה לרחוב הרצל
 6. התוכנית חורגת בגובה מ-30 קומות של מדיניות רק"ל
 7. תוספת 220 יח"ד תוסיף למחסור החמור בשטח ציבור הקיים בשכונה, אין כל הצדקה למכפיל
- 4.49

התנגדות מספר 2 מאת צפורה יפה דיירת הרצל 60

עיקרי ההתנגדויות:

1. חפירה 7 קמות תת קרקעיות מהווה סכנה ליציבות המבנה
2. פגיעה בלתי סבירה באיכות החיים במהלך הבניה. תנודות במבנה, סדקים, בעיות ביוב, רעש
3. פגיעה בלתי סבירה באיכות חיים לאחר בניה – הבנייה תחסום אוויר ואור, מרחק בלתי סביר בין הבניינים, שינוי אופי מקום למסחרי
4. תשתיות חשמל ומים ברחוב לא ערוכות לתוספת מאות יח"ד
5. שינוי אופי ומרקם בשכונה ללא התחשבות במבנים סמוכים שעברו תהליך תמ"א 38
6. החמרת בעיות תחבורה וחניה
7. מבקשים לקבל חלופות תכנוניות שיתנו מענה למבנה הרצל 60
8. להימנע מהצבת מערכות טכניות וחלונות הפונים למבנה הרצל 60
9. סקר בטיחות והנדסה להבטחת יציבות מבנים סמוכים
10. ביטוח מתאים וערבות בנקאית להבטחת פיצוי במקרה של נזקים עתידיים לבניין
11. מגורים חלופיים בזמן בניה
12. להציג פתרון חניה במהלך בניה, חניות בתחום התוכנית לדיירי הרצל 60

התנגדות מספר 3 מאת דיירי הרצל 60

עיקרי ההתנגדויות:

1. חשש לפגיעה בתשתיות ובמבנה הרצל 60 הסמוך לתוכנית
2. חסימת שמש ואור
3. קביעת הוראה שלא יופנו חלונות בתוכנית המוצעת לכיוון מבנה הרצל 60

4. ביטול חניות ציבוריות ברחוב הרב צעיר ומענה לא הולם לצרכי חניה באזור
5. חוסר ראייה כוללת בתכנון של האזור כולו הכולל מבנים נמוכים התוכנית המוצעת אינה מתחשבת במבט כללי על אזור כולו מבחינת שטחים ציבוריים, תחבורה תשתיות שמירה על איכות חיים של דיירים קיימים
6. העמסה על תשתיות ישנות
7. ירידה בערך הנכס
8. מרחקים מבהילים ומוגזמים בין המבנים

התנגדות מספר 4 מאת ליאת כהן

עיקרי ההתנגדויות:

1. מצג שווא והטעיית הוועדה והאזרחים לעניין מספר קומות בין המופיעה בדברי הסבר (35 קומות) למופיעה בנספח בינוי (40 קומות)
2. חוסר התאמה למדיניות רק"ל
3. התוכנית כוללת הריסה של מבנים לשימור (רב צעיר 3,5) ושאושרו ע"י וועדת שימור, יש לשמר את המבנים אח לכל הפחות לקבל תיקי תיעוד למען דורות העתיד
4. בחינת מכלול היבטים סביבתיים ותנועתיים באמצעות תסקיר השפעה על הסביבה והצגתו לציבור בטרם קבלת החלטות בהתנגדות כדי למנוע פגיעה בזכות הציבור להיות שותף בהליך תכנון.
5. למרות שהתוכנית הינה על ציר רק"ל מיקום כניסה לחניה וגישה אליה מתוך פנים השכונה ייצרו עומס תנועתי בלתי נסבל במרחב. יש להקצות חניות בתחום חניון הפרויקט לתושבי האזור
6. מסת בינוי מוצעת ומרחקים בין הבינוי אינו סביר. להגדיל מרווחים בין הבניינים לפי תקנות התכנון והבניה
7. בניה בתת"ק לא תהיה בתחום המגרש כולו יש להשאיר שטחי חלחול טבעיים
8. אישור תוכנית הריסה לפני אישור תוכנית בינו ופיתוח תגרום לסבל מתמשך של התושבים השכנים יש להתנות היתר הריסה רק לאחר פתיחת תיק היתר לבנית מבנים
9. קרן תחזוקה – לפי תקן 21 רווח יזמי כולל את השתתפות היזם בקרן תחזוקה, לא מובנת תוספת אפשרית של 2 קומות נוספות עבור הקרן כמו כן אין הלימה בין סכום שיופקד בקרן כ- 6 מיליון לגודל התוספת לפי שווי למ"ר עפ"י תקן 21 – 35 אלף ש"ח למ"ר
10. שטח מסחר המוצע בתוכנית הינו נחות ומהווה עומס על תושבי השכונה. מבקשים לבטל
11. חשש למפגעי ריח ועשן מהמסחר לקבוע שימושים שאינם מזון
12. קירות אקוסטיים בזמן הבניה בין התוכנית למבנה בהרצל 60

13. חוסר התאמה במשך קרן תחזוקה בין הסכם דיירים 5 שנים , ל- 10 שנים בתקן 21. עלויות אחזקה מוסיפות בינוי שלא לצורך.
14. מספר התנגדויות לעריכה של תקן 21 כמו טעות בשווי ערך דירות יזם מיוחדות בתקן וניפוח עלויות בניה למ"ר לשטח עיקרי ביחס לתוכניות פינוי בינוי אחרות בשכונה ובעיר. לעדכן תקן 21 ולדלל את נפחי הבינוי
15. הזזת שצ"פ ומעבר בין רחובות הרב צעיר לרחוב הרצל מערבה בין הרצל 60 לתוכנית המוצעת
16. מבנים סמוכים נמצאים בתהליך החתמות על תוכנית פינוי בינוי. היתרונות עצומים לתוכנית מתחמית בגודל 18 ד' כוללת מבנים ברח' הרצל 50-68 כגון הפרשת שטחים ציבוריים לבית ספר שילוב בניה מרקמית לצד מגדלים. על הוועדה המקומית והמחוזית לראות את טובת הציבור תוך מתן שיפוי ליזם על עיכוב באישור התוכנית
17. לכל הפחות לתת הזדמנות להרחיב תחום התוכנית ולצרף מבנים שכנים לתוכנית לפרק זמן של כשנה

התנגדות מספר 5 מאת ד"ר חנה בכרלוח ועמנואל בכר בעלי דירה הרצל 60

עיקרי ההתנגדויות:

1. סכנה ליציבות המבנה הסמוך – הרצל 60
2. קו גובה שינה של המבנה שלנו ביחס למבנה מתוכנן, קריסת ושקיעת קרקע , בעיות של מי תהום וביוב
3. מרחק לא סביר בין הבניינים
4. בינוי מוצע של מגדל חורג מאופי ומביון המקום
5. פגיעה משמעותית במהלך העבודה
6. פגיעה משמעותית לאחר בניה חסימת אור ואוויר, יהפוך למתחם רווי פעילות מסחרית וציבורית
7. הגדלת מצוקת חניה עקב ביטול חניות לאורך הרחוב ובניה של קומות ציבוריות שיעמיסו על החניה באזור
8. ירידת ערך דירות
9. הרחקת הבינוי המוצע לפחות 25 מ' ממבנה הרצל 60
10. להימנע מפתחי אוורור/ חלונות לכיוון הבניין שלנו
11. להגביל את המסחר
12. לדרוש סקר בטיחות והנדסה מקיף המבטיח יציבות מבנים סמוכים
13. סקר אקלים כולל תסקיר רוחות כולל פתרונות במקרה של פגיעה בדירה שלנו

14. ביטוח לכיסוי נזקים עתידיים
15. לאפשר לחנות בחניות המתוכננות במתחם
16. דיור חלופי בזמן חפירות

התנגדות מספר 6 מאת שמואל בר בעל דירה בהרצל 54

עיקרי ההתנגדויות:

1. טעויות ברישום תלת מידי לתא שטח 3 ביעוד שצ"פ ותא שטח 5 דרך מוצעת
2. התנגדות לטעויות וחוסר בהירות בהוראות לתוכנית דבר שיקשה ברישום מקרקעין
3. יש לרשום את הבית בבית משותף אחד מאחר והחניון מחבר את כל הבינוי
4. ממליץ לקבל חוות דעת מפקח על רישום מקרקעין
5. התנגדות לסעיף 6.11.2 (ב) , יש לקבוע שהוצאות אחזקה ואחריות על המקרקעין המשועבדים לטובת חלקות מצרניות תוטל על בעלי חלקות אלו.
6. העיריה הפקיעה יותר מ-40% שמותר לה להפקיע עפ"י החוקים המסורתיים,
7. שצ"פ המכניס אנשים זרים למתחם, חניון הפתוח לאנשים זרים
8. מוצע ממ"ק כדי להרוויח זכויות בניה פתרון הפוגע בפרטיות ונוחות
9. מספר דירות הרבה מעבר לרווח קבלני מקובל בפרויקט כזה
10. שוני ביחס לחישוב עובי קירות בין הסכם מול דיירים - חוק מכר לחישוב לפי עוסי קיר 25 ס"מ לפי סעיף 5 ד'
11. לבטל סעיף 5 ה לעניין ניוד שטח של 12 מ"ר עבור ממ"ד לכל יח"ד במידה ויבנו ממ"קים
12. חניון נפרד למסחר עם כניסה ישירה מרחוב הרצל
13. לא צריך שצ"פ במקום, יש לקבוע את השצ"פ כשפ"פ בניהול הדיירים מאחר ועירייה אינה מחויבת לטפל כראוי בטח זה וגם יכולה להקים במקום מבני ציבור

התנגדות מספר 7 מאת אילת טפיר

עיקרי ההתנגדויות:

1. באם לא מדובר בטעות בניסוח " קביעת מס' קומות עד 35 מרחוב רב צעיר " מתנגדת נמרצות לבניית 35 קומות ברחוב הרב צעיר הרי הדבר מנוגד לתקנות התוכנית

התנגדות מספר 8 מאת בעלי דירות הרצל 52

עיקרי ההתנגדויות:

1. במקום רצון לקדם תוכנית נפרדת, על מנת לאפשר ייתכנות לפרויקט במקום נבקש לסמן כניסה לחניון תת קרקעי בזיקת הנאה מהתוכנית המופקדת כמו כן יש להתייחס לקוי בניין של הבינוי הסמוך בתוכנית המופקדת על מנת של להגביל את הבניה בפרויקט העתידי.

התנגדות מספר 9 מאת סילבר אברהם בעל זכויות ברח' הרב צעיר 3

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגד קיבל הסכמות ממספר בעלי דירות בבניין לתוכנית הרחבות במסגרת רישוי, הסכם הכולל וויתור על כל זכויות קיימות ועתידיות ברכוש המשותף ובגג הבניין. הסכם זה נמצא בערכאות בית המשפט
2. חישוב מוטעה של הסכמות נדרשות במבנה הרב צעיר 3 לתוכנית המופקדת מאחר וחלק מהדיירים הקנו את הזכויות למתנגד כאמור.
3. מבקשים להשהות דיון בתוכנית עד להכרעת הערכאות המוסכמות בעניין
4. לחלופין להוציא את הבניין מתחום התוכנית או להציע הסדרת בינוי וחלוקת זכויות
5. התוכנית יוצרת עומס תנועתי רב ברחובות הצרים של השכונה

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתוכנית

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

1. **לדחות** את ההתנגדות כי הכניסה לחניון מרחוב הברון הירש, עקב מערך התנועה בשכונה נתיב כניסה לחניון עובר ברחובות חד סטריים צרים שכבר היום לא עומדים בעומסי תנועה. התוכנית ממוקמת על ציר הרכבת הקלה ולא ניתן לאפשר כניסה לחניון מרחוב הרצל ולכן הכניסה לחניה מוצעת מכיוון השכונה, התוכנית ממוקמת על ציר רכבת קלה והמטרה שתושבי הבניין ישתמשו ברכבת הקלה ולא ברכב פרטי.
2. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי אין הצדקה ליצירת 280 חניות ל- 220 יח"ד על קו רק"ל.

התוכנית קובעת כי תקן החניה יהיה לפי תקן שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר ו ליח"ד מעל 95 מ"ר לא מעל 1:1.2 יש לתקן את סעיף 6.3.1 כך שבכל מקרה תקן חניה לא יהיה מעל 1:1 לכל גודל יח"ד. בנוסף יש לקבוע כי החניה תכלול מענה גם מבני ציבור, מקומות חניה אלו יהיו נפרדות מחניות מגורים

3. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי תוספת 220 יח"ד תוסיף למחסור החמור בשטחי ציבור הקיימים בשכונה, ואין כל הצדקה למכפיל 4.49. - המכפיל המוצע בתכנית של 4.49 אכן נראה גבוה ביחס לאזור זה בעיר, תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה בחינה נוספת של התקן השמאי בהתייחס בן היתר להתנגדויות שהוגשו בעניין, ובהתאם לבדיקה יצומצמו הקומות במגדל.

4. לקבל את ההתנגדות בעניין שהשצ"פ המסומן בתא שטח 3 הינו פנימי ולמעשה משמש מעבר בלבד בנוסף אינו מאפשר פיתוח אפקטיבי מאחר ונמצא מעל חניון התכנית מציעה שטח ציבורי קטן וכלוא בין הבניינים ולא נראה שיש הצדקה כי שטח זה ירשם על שם הרשות המקומית ויתוחזק על ידה- יש לשנות את השטח כשטח מגורים ולסמן אותו בזיקת הנאה לציבור כחלק מהמעבר בין רחוב הברון הירש לשדרות הרצל.

5. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בדבר כי יש להסיר סעיף האוסר על מרפסות סוכה לרחוב הרצל. התוכנית קובעת קוי בניין נדיבים לאור הבינוי המסיבי ביחס למרקם הקיים. קו בניין יכול את כל הבינוי כולל מרפסות, יש למחוק סעיף 4.1.2 א.4 (ב) המאפשר חריגה מקו מגרש עבור מרפסות. פרקטיקה של קביעת הוראה בדבר מרפסות עוקבות במגדלים הינה מקובלת לטובת יצירת חזית אחידה ונקייה ככל הניתן התוכנית מותירה אפשרות לקבוע פתרון מרפסות אחיד לכל חזית כך שתתאפשר בחינה של מרפסות סוכה בחזיתות אחוריות.

6. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי התוכנית חורגת בגובה מ30 קומות של מדיניות רק"ל. - התכנית אינה מקודמת בהתאם למדיניות רקל אלא בהתאם לפינוי בינו ובחינה של תקן שמאי ולכן ניתן להתייע בניה הגבוהה מ 30 קומות ככול והתקן קובע זאת, בהתאם להחלטה יש לבחון שוב את התקן ולצמצם קומות במגדל בהתאם.

7. **לקבל חלקית** התנגדות של דיירי הבניין סמוך הרצל 60 בעניין חפירה של 7 קומות תת קרקעיות בקו 0 המהווה סכנה ליציבות המבנה. מבנה הרצל 60 עבר תהליך תמ"א 38 הרחבות חלקם בקו 0 לתוכנית המוצעת, יש להרחיק את קו הבניין התת"ק מהמבנים הסמוכים ממערב לתוכנית תוך שימור עצים ערכיים במקום. יש לציין כי גם על פי נספח הבינוי לא מוצעת חניה תת קרקעית באזור זה ואין מניעה לצמצם את קווי הבניין.

8. **לקבל חלקית** את התנגדות בדבר פגיעה באיכות חיים במהלך ואחרי הבניה. יש לקבוע בהוראות

התוכנית כי תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות ההריסה, החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים למיגון דירתי. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.

9. **לדחות** את ההתנגדות כי יש להגביל את המסחר לשימושים שאינם מזון. בתוכנית השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

10. **לדחות** את ההתנגדות כי התוכנית כוללת הריסה של מבנים לשימור (רב צעיר 3,5) ושאושרו ע"י וועדת שימור, יש לשמר את המבנים אח לכל הפחות לקבל תיקי תיעוד למען דורות העתיד. החלטת וועדת שימור קבעה כי אין מניעה להרוס את המבנים.

11. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי מסת הבינוי המוצעת והמרחקים בין הבניינים אינו סביר. להגדיל מרווחים בין הבניינים לפי תקנות התכנון והבניה. התוכנית מציעה בנייה של 7 קומות כלפי רחובות הרב צעיר והברון הירש יש לקבוע קו בניין קדמי של מינ' 4 מ' לכיוון רחוב הברון הירש בהתאם לאופי הבינוי בשכונה ובהתאם לנספח הבינוי.

12. **לקבל חלקית** את התנגדויות בדבר קיום טעויות וסתירות בתקן 21 להסכמי דיירים והוראות התוכנית כגון חוסר התאמה במשך קרן תחזוקה וההכללה הקרן ברווח יזמי בתקן 21, טעות שווי ערך דירות יזם מיוחדות, ניפוח עלויות בניה למ"ר וכ"ד. וועדה לא עוסקת בהסכמים בין היזם לדיירים, ככול ויש טעויות בתקן 21 הם ייבחנו על ידי שמאי הוועדה.

13. **לדחות** את ההתנגדות כי מבנים סמוכים נמצאים בתהליך החתמות על תוכנית פינוי בינוי. היתרונות עצומים לתוכנית מתחמית בגודל 18 ד' כוללת מבנים ברח' הרצל 50-68 כגון הפרשת שטחים ציבוריים לבית ספר שילוב בניה מרקמית לצד מגדלים. על הוועדה המקומית והמחוזית לראות את טובת הציבור תוך מתן שיפוי ליזם על עיכוב באישור התוכנית. - התוכנית המופקדת אינה פוגעת באפשרות קיום תוכנית פינוי בינוי למבנים סמוכים תוך תכנון מרחבי ראוי הכולל הפרשות קרקע לציבור, שילוב של בניה מרקמית ובניה לגובה שיפור הליכיות וכד'

14. **לדחות** את ההתנגדות בדבר ירידת ערך דירות- התכנית מקובלת מבחינה תכנונית וככול ומתנגדים סבורים כי הם נפגעים הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

15. **לדחות** את ההתנגדות כי יש לקבל סקר בטיחות והנדסה מקיף המבטיח יציבות מבנים סמוכים- בדיקה הנדסיות מתקיימות בשלב היתר בניה וחפירה

16. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי קיימות טעויות ברישום תלת מידי לתא שטח 3 ביעוד שצ"פ ותא שטח 5 דרך מוצעת. לאור השינויים הרבים שחלו בתוכנית משלב דיון בהפקדה יש לקבל חוות דעת מעודכנות של מחלקת נכסים

17. **לדחות את** התנגדות לסעיף 6.11.2 (ב), יש לקבוע שהוצאות אחזקה ואחריות על המקרקעין המשועבדים לטובת חלקות מצרניות תוטל על בעלי חלקות אלו. - ההתנגדות לא ברורה

18. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בדבר לבטל סעיף 5 ה לעניין ניוד שטח של 12 מ"ר עבור ממ"ד לכל יח"ד במידה ויבנו ממ"קים. שטחי ממ"ד לפי חוקי התכנון והבניה הינם שטחי שרות, לא ניתן להמירם לשטח עיקרי יש לבטל סעיף זה

19. **לדחות** התנגדות של בעלי דירות ברחוב הרצל 52 כי יש להם רצון לקדם תוכנית נפרדת, על מנת לאפשר ייתכנות לפרויקט במקום נבקש לסמן כניסה לחניון תת קרקעי בזיקת הנאה מהתוכנית המופקדת כמו כן יש להתייחס לקוי בניין של הבינוי הסמוך בתוכנית המופקדת על מנת של להגביל את הבניה בפרויקט העתידי. התוכנית המופקדת קובעת זיקת הנאה בחניון המאפשרת זכות מעבר לכלי רכב לצורך כניסה לחניונים של חלקות מצרניות סעיף 6.11.2 ב

20. **לדחות** את ההתנגדות בדבר חישוב מוטעה של הסכמות נדרשות במבנה הרב צעיר 3 לתוכנית המופקדת מאחר וחלק מהדיירים הקנו את הזכויות למתנגד כאמור. - נושא ההסכמות ייבחן על ידי הוועדה המחוזית.

21. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

עורך חוות הדעת

שם: מיכאל גניס	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1245778
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	עזרא ניסים קוקיא
עורך התכנית:	רכס אליעזר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	31/07/2023
כתובת	יפו 48 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30050	1	כן
30050	2	כן
30050	3	כן
30050	4	כן
30050	5	כן
30050	6	כן
30050	8	כן
30050	73	כן
30050	72	כן
30050	71	לא
30050	7	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
30/09/2024	החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ישי טלאור / סאוסן אבו זרד-מיעארי, אבישי בר אושר, קיריל פקטה, ליעוז דוד, אליעזר ראוכברגר, אדיר שוורץ, מתן נחום. החלטה: 1. הוועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאים ביום 04.03.2024. בין היתר החליטה הוועדה כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת מסמכי התכנית המתוקנים וכן טבלאות האיזון בהתאם לשינויים בהחלטה ובהתאם לאישור היועץ השמאי של הוועדה. 2. הוועדה תציין כי מאחר וכלל החלקות הכלולות בתחום התכנית הינן בבעלות אחת, התכנית אינה נדרשת להיערך כתכנית איחוד וחלוקה. בהתאם לכך מחליטה הוועדה כי התכנית תעריך כתכנית ללא איחוד וחלוקה. 3. בנוסף הוועדה קובעת כי יוקצה בתחום התכנית שטח תת קרקעי בהיקף של כ-85 מ"ר עבור חדר שנאים לרכבת הקלה. מסמכי התכנית יעודכנו בהנחיית לשכת התכנון. 4. בנוסף, לוועדה הוצגו מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטת הוועדה מיום 04.03.2024. בהתאם לכך הוועדה מורה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטתה מיום 04.03.2024 ובהתאם לאמור בהחלטה זו.

החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ליוז שיר, חיים כהן, מתן נחום, ישי טלאור / עדי אילן, יוחנן ויצמן, קיריל פקטה, אבישי בר אושר, ענת ישראל. החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית המוצעת ושמיעת עמדת מהנדס העיר, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף למפורט להלן : 1. הוועדה מברכת על הגשת התכנית, המציעה ניצול ראוי של השטח הכלול בה, בהמשך למדיניות התכנון של הוועדה המעודדת העצמה של הבינוי והשימושים לאורך צירי הרק"ל. הוועדה תציין כי רצועת המע"ר ורחוב יפו במרכז, מהווים את חוט השדרה העירוני המרכזי של העיר, ובמהלך השנים האחרונות אושרו ומקודמות מספר תכניות לבינוי עירוני אינטנסיבי לאורכה. הוועדה התרשמה כי התכנית מציעה ניצול ראוי של השטח וגישור על פני הפרשי המפלס הטבעי בין רחוב הרב אג"ן לרחוב יפו, וזאת באמצעות בינוי ופיתוח המאפשרים מעבר חופשי להולכי רגל דרך המתחם, וחזיתות פעילות לאורך הרחובות הראשיים והמעברים המוצעים. 2. הוועדה תציין כי התכנית עוסקת במתחם ייחודי ומשמעותי בגודלו בלב המע"ר הירושלמי, המצוי במיקום בעל איכויות והקשרים כלל עירוניים ואף בין-עירוניים. המתחם ממוקם בפינת אחד הצמתים החשובות בעיר, "צומת האיקסים", בצמידות לשני צירי הרכבת הקלה (הקו האדום והקו הכחול) ולתחנת הרכבת הקלה הקיימת, ובצמידות לתחנה העתידית של המשך קו הרכבת הכבדה ירושלים-תל אביב, הממוקמת בתחום התכנית. בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי מדובר במתחם הראוי לפיתוח והעצמה משמעותיים. 3. עוד תציין הוועדה כי התכנית מציעה איכויות ניתוח ועיצוב אדריכלי גבוהות שיש לעודדם, הן בהיבט הבינוי, החתך האדריכלי והקונסטרוקטיבי וכן איכות העיצוב והפיתוח. כן סבורה הוועדה כי התכנית מציעה השתלבות מיטבית במפלס הקרקע כלפי הרחובות הסובבים ומרחב עירוני ראוי, ובכך מסייעת לשיפור ההליכיות והקישוריות במיקום חשוב ומשמעותי במרכז העיר. 4. הוועדה בחנה את הבינוי המוצע בתכנית, הכולל מסד גובה של חמש קומות, המשתלב במערך של שבילים וחזיתות מסחריות, ומעליו בניה גבוהה. לאחר בחינת הבינוי המוצע ונצפות הבינוי מנקודות מבט שונות, הוועדה סבורה כי מדובר בהצעה תכנונית ראויה אשר משתלבת בקו הרקיע במקום, הולמת את מאפייני המגרש האורכי ומאפשרת יצירת קומות רציפות בשטח משמעותי לשימושי תעסוקה ומסחר, מאפיין המצוי בחסר באזור זה במע"ר, לצד אפשרות לשימוש בגג המסד כשטח פתוח בעל איכויות. 5. יצוין כי בפני הוועדה הוצגו חלופות בינוי שונות שנבחנו במהלך הכנת התכנית, ובהן חלופה שהוגשה הכוללת שלושה מבנים גבוהים במפלס הרחוב וחלופה עדכנית הכוללת שני מבנים גבוהים. הוועדה סבורה כי החלופה הכוללת שני מבנים גבוהים ומסד כאמור, הינה עדיפה וזאת מאחר והיא מציעה ריכוז של הבינוי הגבוה בחלק המערבי של המגרש ומרחקים ראויים בין המבנים, ומאפשרת פתרון כניסה מיטבי לחניה. בהקשר זה יקבע דירוג בגובה המגדלים על ידי הנמכת המבנה המזרחי לגובה 20 קומות. זכויות הבניה יותאמו לבינוי המוצע כאמור בהנחית לשכת התכנון. 6. בהתייחס לתמהיל השימושים המוצע הוועדה קובעת זיקות הנאה במפלס הקרקע בשיעור משמעותי, וכי על רקע המסד הנמוך בגובה של חמש קומות, הוועדה מקבלת את שיעור השימושים שאינם למגורים בתכנית העומד על כ-30% מסך השטחים. כמו כן קובעת הוועדה כי יתווסף גם שימוש אפשרי למלונאות. 7. הוועדה קובעת כי המעבר המקורה המהווה המשך של גן אנה טיכו ממערב יורחב בהנחיית לשכת התכנון וכן יבוטל הבינוי מעליו באופן שייוצר רחוב המהווה	04/03/2024

המשך של הגן מצפון, למעט חיבור מקומי של קומות המסד להבטחת תפקוד מיטבי של השימושים בקומות אלו. הוראות בעניין זה ייקבעו בתיאום עם לשכת התכנון.

8. תיקבע זיקת הנאה במעברים המוצעים בין רחוב יפו לרחוב אג"ן וכן בכל השטחים המוצעים הפנויים מבינוי בקומת הקרקע בתיאום עם לשכת התכנון. התוואי המדויק של המעבר יתואם עם לשכת התכנון.

9. כלפי כל דופן הפונה למרחב הציבורי (רחובות יפו, קינג ג'ורג'), לרבות השטחים המסומנים בזיקת הנאה תוצע חזית מסחרית, שתסומן בתשריט התכנית בתיאום עם לשכת התכנון.

10. יקבע בהוראות התכנית כי חזיתות המבנים במפלסי קומות הקרקע כלפי הרחובות לרבות מפגש הרחובות יכללו אחד או יותר מבין השימושים הבאים: מסחר וכניסות (מבואות) לשימושים האחרים המוצעים. מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ומגוונת במפלס הרחוב ייקבעו הוראות אלו בסטייה ניכרת. מפלסי קומות הקרקע יפותחו בהתאם למפלסי פיתוח הרחוב.

11. יקבעו קווי בניין נפרדים לכל מבנה וכן למסד המוצע בהתאם להחלטה זו בהנחיית לשכת התכנון. כן תיקבע סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר קומות, קווי הבניין ומיקומם העקרוני של שטחי המסחר והתעסוקה.

12. יקבע בהוראות התכנית תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב לכלל שטח התכנית. כן יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה דיון בתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב בוועדה המחוזית, ואישורה. תנאי לתעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה בוועדה המחוזית. עיצוב המסד יתואם עם לשכת התכנון תוך חיזוק מופע האבן כלפי הרחוב כתנאי להפקדת התכנית.

13. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיוור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיוור קטנות, ששטחן עד 55 מ"ר.

14. יקבע סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין ומיקומם העקרוני של השימושים המוצעים בנספח הבינוי.

15. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חוות הדעת של המחלקה למדינות תכנון בעיריית ירושלים בנוגע להפרשות המבונות הנדרשות בתחום התכנית המתוקנת בהתאם להחלטה זו. חוות הדעת תתקבל בתוך 30 ימים ממועד הפנייה למחלקה. ככל שלא תתקבל, ההפרשות יקבעו בתיאום עם יועצת הפרוגרמה של הוועדה. מיקום ההפרשות המבונות יקבע בתיאום עם לשכת התכנון ולא יוצעו בקומת הקרקע.

16. הוועדה מאשרת את פתרון הגישה לחניון התת קרקעי מרחוב אג"ן וקובעת כי נספח התנועה יהיה מחייב לעניין מיקום הכניסה למעט התאמות אשר ידרשו בשלב היתר הבניה.

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

18. לאור העובדה כי המתחם מצוי במרכזו של מתחם המשורת על ידי תחבורה ציבורית מיטבית הוועדה קובעת כי תקן החניה יהיה מופחת בתיאום עם יועץ התחבורה בהתאם לעקרונות לאורך צירי רק"ל. יקבע בהוראות התכנית כי ככל ותקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה יקבע חניה מצומצם יותר האמור, יקבעו מקומות החניה בהתאם לתקן המצומצם.

19. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם צוות אב לתחבורה ורכבת ישראל. תנאי להיתר יהא תיאום עם צוות אב לתחבורה.

20. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון חוות הדעת הסביבתית בתיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון. 21. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשם הבטחת צמצום המטרדים בזמן עבודות הבניה, זיהום אוויר ואוורור, ואישור שימושי המסחר בתחום התכנית. אחר 22. מסמכי התכנית יעודכנו כך שיכללו התייחסות למבנה ההיסטורי הקיים בשטח המיועד לתחנת רכבת בהתאם להוראות תת"ל 108. 23. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית בתא שטח 1 יוקם בהינף אחד. 24. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות האיזון בהתאם לשינויים בהחלטה זו לאישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות ומסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו יוצגו בפני הוועדה בדיון נוסף כתנאי להפקדת התכנית. 25. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון. 26. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראות פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה חמש שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפן של זכויות הבניה הסחירות. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מטעמים שיפורטו בפניה. 27. 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. 28. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק. 29. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ליזה שיר, יעקב הלפרין, מתן נחום, קיריל פקטה, שקמה סיג, סאוסן אבו זרד-מיעארי. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית ושמיעת התייחסות נציגת מהנדס העיר, מחליטה הוועדה לשוב ולדון בתכנית וזאת לאחר קבלת חו"ד מקצועית של מהנדס העיר. הוועדה קוראת להעביר התייחסות כזו עד לשיבתה הבאה של מליאת הוועדה המחוזית שתתקיים ביום 26.2.24.	12/02/2024

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית עוסקת במגרש ברח' המלך ג'ורג' 59 שכונת מרכז העיר, חלקה 73-72-8 בגוש 30050

התכנית החלה במקום הינה:

אזור מסחרי לפי תב"ע 14339 אשר הפנתה לתב"ע 2709 ג. בתב"ע 14339 היה סעיף השמדה עצמית המחזיר את הזכויות לתכנית המתאר לירושלים, בשל התניה שכל עוד לא הוצא היתר התכנית פג תוקפה. זכויות הבנייה הן לפי תכנית המתאר לירושלים.

בנוסף חלה תב"ע 178129 (תכנית לרק"ל "הקו הכחול") אשר קבעה את המתחם למגבלות בניה ופיתוח ורצועת מתע"נ תת-קרקעית.

זכויות הבנייה המאושרות: 150% בנייה, שהם כ- 10,250 מ"ר.

תאור מצב קיים:

קיימים מבנים נמוכים בני קומה אחת בבניה טורית בשימוש מסחרי, בצומת האיקסים בין רח' יפו לרח' קינג' ג'ורג'.

התכנית מציעה:

בניית 5 קומות מסד ומעל 2 מגדלים עבור מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות בסמיכות לתחנת רכבת מרכז בתת הקרקע ובמפלס הרחוב.

התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 25/10/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך .

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

צדיק עדיקה ת.ז. 070734157 ואחיו, שוכרים כדיירים מוגנים נכס ברחוב יפו 52 פינת רחוב שטראוס, הידועה כ "כלבוטק עדיקה" ע"י עו"ד מרדכי ברקוביץ'.

עיקרי ההתנגדות:

1. **ביטול הגישה למגרש המתנגד המשמשת לו לפריקה וטעינה** - המתנגד מפעיל את החנות הנ"ל כ- 40 שנה כחנות כל-בו לממכר מוצרי צריכה שונים. המתנגד טוען כי התכנית דן מבטלת את הגישה למגרש מס' 71 שבתחום התכנית המשמש כמגרש חניה מדרום לרחוב אג"ן, אשר משמש את המתנגד ככביש גישה לפריקה וטעינה, דבר אשר יפגע אנושות בעסק ויפגע בתפקוד הסדיר של שינוע, אספקה ופריקת הסחורות.
2. **העדר גישה של כלי רכב ומשאיות לפריקה וטעינה** - המתנגד טוען כי בעקבות התכנית לציר הרק"ל ברחוב שטראוס (הקו הכחול) והתכנית של ציר הרכבת הכבדה התת קרקעית, לרבות רחוב אג"ן שבצמידות לתכנית לא תיתכן גישה של כלי רכב ומשאיות בשל העדר דרכי גישה ומקומות חניה או משטחי פריקה וטעינה לטובת שינוע ואספקת סחורות לחנות.
3. **המתנגד טוען כי בשל התכניות שצוינו לעיל והתכנית המוצעת, אשר נמצאת בצמידות לצומת הסואנת של רחובות קינג ג'ורג' ויפו, יהפוך את האזור לסואן אף יותר שיישאר ללא פתרון גישה תעבורתי מהווה סכנה במקרי חירום.**
4. **יצירת חיבור בין רחוב האג"ן למגרש המתנגד** - המתנגד שכר את שירותיו של המהנדס עמוס גדרון, אדריכל רשום ובקר תוכן מוסמך רישיון מס' 66417 לצורך מתן חוות דעת לפתרון עבור הנאמר לעיל בהתנגדות זו והמלצתו היא לייצר חיבור בדרך בין רחוב הרב אג"ן לחלקות 12-14 המצרניות לתכנית כתנאי לאכלוס המבנה בתכנית דן.

התנגדות מספר 2 :

מינהל קהילתי לב העיר – תיאורה סימן טוב ת.ז. 024529562
ע"י עו"ד שרה בן שאול ויס

עיקרי ההתנגדויות:

1. **גובה המגדלים מייצר פגיעה שימורית, סביבתית, חברתית וכלכלית**- גובה המגדלים המוצעים מנוגד לעקרונות שימור הנוף במרחק האווירי מחומות העיר העתיקה ההיסטורית ומייצר מפגע חזותי בקו הרקיע של העיר.
לגובה המגדלים המוצעים בתכנית (35 ו-20 קומות על 5 קומות מסד) יש השפעות סביבתיות שליליות על המרחב כדוגמת הצללה על מבנים סמוכים ומרחבים ציבוריים.
בינוי מגדלים באזור התכנית יצור פערים תרבותיים, חברתיים וכלכליים שיפגע באוכלוסייה המקומית.
2. **חוסר בהירות לגבי שטחי ציבור בתכנית** – התכנית אינה מפרטת באופן מספק את ההקצאות לשטחי ציבור, כגון גינות, כיכרות, ושטחים פתוחים לשימוש הקהילה. הפרשי השטחים בין המיועד לבנייה פרטית לבין השטחים הציבוריים אינם ברורים בתכנית, מה שעלול להוביל לפגיעה בזכויות הציבור והעדר מענה הולם לצרכי האוכלוסייה המקומית.
3. **עומסי תחבורה ותשתיות** - מיקום התכנית דן נמצאת באזור צפוף במיוחד ומימוש התכנית תוביל לעומס משמעותי על התשתיות התחבורתיות והעירוניות ואין מסמכים המספקים מענה לסוגיה זו.
4. **חוסר פתרונות חניה** - התכנית איננה מספקת מענה הולם לצרכי חניה לדיירים, לאזרחים וללקוחות המסחר לרבות אזורי פריקה וטעינה ולא מקצה מרחב לשירותי חירום כגון אמבולנס, כיבוי אש ומשטרה.

5. **חוסר התחשבות בשירותי הבריאות** - ישנו חוסר מענה בשירותי בריאות באזור ומימוש התכנית תוביל לעומס נוסף ולפגיעה בבריאות התושבים.
6. **חוסר תועלת לצרכי ציבור** – המגדלים המוצעים מכוונים לשוק יוקרתי, וייתכן כי חלקם ישמשו להשכרה קצרה כמו AIRBNB דבר שעלול ליצור דירות רפאים שאינן תורמות לכלכלה המקומית. דירות יוקרה אלו אינן נגישות למשפחות צעירות עקב מחירים גבוהים ועלויות תחזוקה בלתי סבירות.

התנגדות מספר 3:

בעלי דירות ברחובות שטראוס 4, הרב אג"ן 14 והרב קוק 7.
ע"י עו"ד שרה בן שאול ויס.

עיקרי ההתנגדות:

1. **חוסר בהירות על איזה שטח חלה התכנית**, מאחר והופקעו 2 דונם לטובת כניסה לתחנת רכבת ישראל. לא ברור מהפרוטוקולים האם ההפקעה היא כוללת את כל השטח או שהיא בעיקר בתת הקרקע ומבנה כניסה אל המבנה התת קרקעי, והקרקע עצמה נשארה בידי הבעלים של כל המתחם. יש לזה משמעות הן מבחינת אחוזי הבניה המותרים בתכנית והן בשאלה האם נשארת הקרקע בידי הבעלים ויותר בה פיתוח נוסף.
2. **חוסר בהירות לשימושים המותרים בתכנית** – הוראות התכנית מתירות גמישות בייעודי הבניה. לפי ההערות בטבלה 5 ניתן להעביר שטחים המיועדים למסחר – לתעסוקה ללא הגבלה, הביטוי תעסוקה כולל מלונאות, כך שניתן להעביר את כל שטחי המסחר והתעסוקה למלונאות.
3. **אין חניות לשימושים המוצעים** - מצוין בנספח התנועה ורק בו, "בית מדרש וישיבה", בהוראות התכנית – שטח בהיקף של כ- 390 מ"ר עבור 3 כיתות גני ילדים ובנוסף כ- 600 מ"ר לחצרות. שטח בהיקף של כ- 500 מ"ר עבור בית כנסת אחד או שניים ושטח בהיקף של כ- 200 מ"ר עבור בריאות ורווחה. לא נמצאו חניות עבור שימושים אלה, בנספח התנועה, גם לא נקבע כי שטחים אלו יעברו לבעלות הרשות המקומית.
4. **אין חוות דעת של מהנדס העיר** בהתאם לסעיף 61א(ג)(4) לחוק התכנון והבניה, ואין עמדה או דיון של הוועדה המקומית בתכנית.
5. **הפרת הוראות תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 1 תיקון 30** הקובעת שהוועדות המקומיות יערכו ויגישו לאישור הוועדה המחוזית מסמך מדיניות לבניה גבוה.
6. **חוסר התועלת שיפיק הציבור מהמגדלים** – מאחר ומדובר בדירות יוקרה, חוץ מזה גובה המגדלים יחסום את הנוף לאגן החזותי, אין תועלת במגדלים ולא נמצא בשום שלב הסבר או נימוק לנחיצותם.
7. **עומס תחבורתי** - מצורפת להתנגדות חו"ד של מהנדס תנועה ותחבורה שהממצאים שלה הינם: שהתכנית המוצעת כוללת תוספת משמעותית של כלי רכב ברחוב עמוס וצפוף אשר מצוי, על פניו בכשל תחבורתי כבר במצב הקיים. התכנית לא מתייחסת לכך, לא מציעה פתרונות ו/או הרחבות וכל השלכותיה הינה רק תוספת נסועה משמעותית שלא נבחנה בפרמטרים המקובלים לבדיקות תחבורתיות ובפרט כי ישנם עדיין משתנים שטרם הוצגו בצורה ברורה. הסדיקות הנדרשות הינן לבחינת תקני החניה וכן לבחינת קיבולת הדרכים והצמתים שצוינו בדו"ח. חו"ד של המהנדס הינה שללא בדיקות אלו אין לקדם את התכנית במתכונתה הנוכחית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

לקבל את ההתנגדות לעניין גובה הבניה

בהתאם לסיכום שנערך בין מהנדס העיר ומתכנן המחוז לפני הדיון להפקדה, ובהתאם להחלטת הוועדה המחוזית בדיון להפקדה, יש לתקן את התכנית בהתאם לנקודות הבאות:

- המבנה המערבי יכלול 20 קומות סה"כ – 5 קומות מסד ועוד 15 קומות למגדל, ולא 27 קומות כפי שהופקד.

להלן ציטוט מתוך החלטת הוועדה המחוזית להפקדה לעניין הנמכת המבנה המזרחי ל- 20 קומות:

"יצוין כי בפני הוועדה הוצגו חלופות בינוי שונות שנבחנו במהלך הכנת התכנית, ובהן חלופה שהוגשה הכוללת שלושה מבנים גבוהים במפלס הרחוב וחלופה עדכנית הכוללת שני מבנים גבוהים. הוועדה סבורה כי החלופה הכוללת שני מבנים גבוהים ומסד כאמור, הינה עדיפה וזאת מאחר והיא מציעה ריכוז של הבינוי הגבוה בחלק המערבי של המגרש ומרחקים ראויים בין המבנים, ומאפשרת פתרון כניסה מיטבי לחניה. בהקשר זה יקבע דירוג בגובה המגדלים על ידי הנמכת המבנה המזרחי לגובה 20 קומות. זכויות הבניה יותאמו לבינוי המוצע כאמור בהנחית לשכת התכנון."

יודגש כי גובה הבניין המזרחי הינו פועל יוצא של המדיניות לבנייה במרכז העיר שקובעת בנייה עד 10 קומות מצומת המלך ג'ורג' ומזרחה, והתקבלה החלטה לאפשר בנייה של עד 20 קומות לאור צמצום מספר הבניינים שהוצעו ל 2 וקביעת מעבר ציבורי רחב ופתוח בין רחוב יפו לרחוב הרב אג"ן והשצ"פ מצפון לו.

- במסגרת התיאום הוחלט על יצירת מעבר רחב ומשמעותי בין רחוב אג"ן לרחוב יפו כחלק מציר ציבורי משמעותי מבית אנה טיכו והשצ"פ מצפון לרחוב הרב אג"ן והרצון לחבר אותו לרחוב יפו. אך התכנית שהופקדה מייצרת מעבר לא מזמין ולא פתוח אלא מקורה ברובו מרחוב יפו ובחלק גדול ממנו מקורה הן על ידי קומות המסד והן על ידי המגדל המזרחי.

להלן ציטוט מתוך החלטת הוועדה המחוזית :

"הוועדה קובעת כי המעבר המקורה המהווה המשך של גן אנה טיכו ממערב יורחב בהנחיית לשכת התכנון וכן יבוטל הבינוי מעליו באופן שיווצר רחוב המהווה המשך של הגן מצפון, למעט חיבור מקומי של קומות המסד להבטחת תפקוד מיטבי של השימושים בקומות אלו. הוראות

בעניין זה ייקבעו בתיאום עם לשכת התכנון.

על כן, יש לתקן את מסמכי התכנית ולייצר רחוב פתוח לחלוטין ברוחב של כ 18 מטר בדומה למפתח של השצ"פ מצפון. המסד והמגדל לא יקרו את המעבר המוצע, ניתן יהיה לייצר חיבור אחד של גשר בגובה של 10 מטר לפחות מעל המעבר כדי לחבר בין שני הבניינים. בהמשך לנ"ל, המסד יצומצם והמגדל המזרחי יוסט מזרחה. השטח יסומן בייעוד של שטח ציבורי פתוח ויירשם על שם העירייה, ויתאפשר חניון בתת הקרקע באמצעות רישום בשכבות.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין גובה הבניינים החורג מהמדיניות לאזור זה

שטח חלקה המקורי היה גדול משמעותי ולאור העובדה שחלק משמעותי מהחלקה למעשה הופקע עבור הרכבת הכבדה ולאור ההמלצה להפקדה לייצר רחוב חדש במרכז הפרויקט שיחבר את מתחם אנה טיכו מצפון לרחוב יפו (שיש לתקן בהתאם להמלצה זו) – הוחלט כי ניתן לאפשר בניה גבוהה במגרש כפי שמוצע בתכנית שהופקדה והנמכת הבניין במזרחי ל 20 קומות סה"כ.

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שהמגדלים המוצעים מכוונים לשוק יוקרתי, וייתכן כי חלקם ישמשו להשכרה קצרה כמו AIRBNB דבר שעלול ליצור דירות רפאים שאינן תורמות לכלכלה המקומית. דירות יוקרה אלו אינן נגישות למשפחות צעירות עקב מחירים גבוהים ועלויות תחזוקה בלתי סבירות.

יצוין כי התכנית אינה קובעת מי יהיה קהל הייעד ואינה מייחדת את הדירות לסוג אוכלוסייה מסוים וכן מציעה הגדלה של היצע המגורים במרחב. ממוצע יח"ד מוצע בתכנית הינו עומד על 104 מ"ר עיקרי+ממ"ד – גודל סביר וראוי למרכז העיר. על מנת להבטיח יצירת מגוון של גדלי דירות, כן יש לקבוע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות של עד 55 מ"ר עיקרי וממ"ד.

לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול הגישה לחלקה 71 חנות "כלבוטק" שבתחום התכנית המשמש כמגרש חניה מדרום לרחוב אג"ן, המשמש את המתנגד ככביש גישה לפריקה וטעינה

מדובר על מתחם שמשמש היום ברובו כחניה (בייעוד פרטי), הראוי בהחלט לפיתוח והעצמה מאחר ונמצא באזור משמעותי במרכז העיר, הממוקם בפינת צומת האיקסים החשובה בין רח' יפו לרח' קינג' ג'ורג', בצמידות לשני צירי רק"ל ולתחנת רכבת כבדה עתידית. יודגש כי מאז ומתמיד הגישה לחנות המתנגד לפריקה וטעינה התבצעה דרך מתחם פרטי זה שאינו בייעוד דרך. לבסוף יצוין כי מגרש המתנגד מסומן להריסה בתכנית התקפה ובייעוד לדרך ובתכנית של הרכבת הכבדה שאושרה לאחרונה. עד להריסת הבניין הפריקה והטעינה תהיה כמו כל המסחר לאורך רחוב יפו במסגרת הסדרי התנועה של כל הרחוב.

לדחות את ההתנגדות לעניין חוסר גישה לפריקה וטעינה לחנות של המתנגד מאחר והמגרש שלו יושב על צומת סואנת ועל ציר רק"ל, וההצעה לייצר חיבור בין רחוב האג"ן לחלקות 12-14 של המתנגד

יודגש כי התכנית דן מוגשת על מתחם פרטי המיועד לבניה - אזור מסחרי עפ"י התכנית התקפה, שאף פעם לא היה מיועד לדרך או ליעוד אחר המשרת את המתנגד היום כדרך גישה לפריקה וטעינה.

וכמו בשאר מקומות המסחר ברחוב יפו, ניתן יהיה למצוא פתרונות להסדרי תנועה לרבות פריקה וטעינה מול אגף תושייה.

לדחות את ההתנגדות לעניין חוסר בהירות בשטחי הציבור המופרשים לצרכי ציבור העלול לפגוע בזכויות הציבור ולהעדר מענה לצרכי האוכלוסייה המקומית כולל חוסר התחשבות בשירותי הבריאות

ניתן לראות בטבלה 5 בהוראות התכנית כי נקבע שטח של 1,090 מ"ר עיקרי ושירות לשימוש מבנים ומוסדות ציבור, ובסעיף 4.1.1 בהוראות נקבעו שימושים של תרבות וקהילה, חינוך, דת ובריאות.

בנוסף לזיקת ההנאה שנקבעה בין שני המגדלים שתישאר פתוחה ושימוש הציבור.

לדחות את ההתנגדות לעניין שמימוש התכנית תוביל לעומס משמעותי על התשתיות התחבורתיות

מדובר על תכנית המציעה ניצול ראוי של השטח, וזאת בהמשך למדיניות המעודדת העצמה של הבינוי והשימושים לאורך צירי הרק"ל. התכנית נמצאת בסמיכות רבה לצומת האיקסים, למפגש של שני צירי רק"ל ובסמיכות לתחנת רכבת כבדה, הדבר אשר נותן מענה הולם לעומסים הצפויים בנוסף לפתרון החניה שהתכנית מציעה - 4 קומות תת קרקעיות לחניה.

לדחות את ההתנגדות לעניין חוסר פתרונות חניה לשימושים המוצעים ואזורי פריקה וטעינה

התכנית מציעה 4 קומות תת קרקעיות לחניה לרבות אזורי פריקה וטעינה שניתן לראות אותם בנספח התנועה. הוראות חניה מתאימות נקבעו בסעיף 6.2 בהוראות התכנית.

כמו כן, נקבע בהוראות התכנית בסעיף 6.2 5 כי לפחות 70% מהחניות המיועדות למסחר ולמשרדים ישמשו כחניה הפתוחה לציבור בתשלום, היינו ללא אפשרות הצמדה..".

כן יש לקבוע בטבלה 5 בהוראות מס' קומות תת קרקעיות אשר ישמשו לחניה, בנוסף לסעיף פריקה וטעינה.

לדחות את ההתנגדות לעניין אי בהירות לגבולות התכנית, ותחנת הרכבת הכבדה

יודגש כי התכנית מוגשת על המתחם הפרטי שאינו כולל את ההפקעה לשטח התחנה של הרכבת הכבדה, ניתן לראות במסמכי התכנית כי שטח תחנת הרכבת הכבדה הינו מחוץ לקו הכחול של התכנית דכן.

לדחות את ההתנגדות לעניין חוסר בהירות לשימושים המותרים בתכנית ושהתכנית מתירה גמישות

מדובר על אזור המע"ר בכלל ורח' יפו בפרט שהם מהווים את חוט השדרה העירוני המרכזי של העיר, ובדומה לתכניות אחרות שאושרו ואלו שמקודמות לעירוב שימושים ולבינוי אינטנסיבי לאורכם, שימושים מעורבים והתרת גמישות בשימושים הינה מבורכת ורצויה בין אם שימושי תעסוקה, מסחר ובמיוחד מלונאות מאחר ומדובר על אזור השוכן בלב ליבה של העיר ההיסטורית, המהווה משיכה תיירותית ובמרחק הליכה לעיר העתיקה.

לדחות את ההתנגדות לעניין חוסר הימצאות חו"ד מהנדס העיר, ואי קיום דיון בוועדה המקומית

החוק קובע כי ככל שהוועדה המקומית לא דנה בתכנית שבסמכות הוועדה המחוזית תוך 60 יום מתאריך עמידתה בתנאי סף, ניתן יהיה לדון בה בדיון להפקדה בוועדה המחוזית.

לדחות את ייתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1063965
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	18/12/2024
עורך התכנית:	רוזנשיין מטיו אהרן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	18/12/2022
כתובת	אהליאב 4 , רוממה אזור תעשייה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	17	כן
30235	308	כן
30235	309	כן
30235	12	כן
30235	99	כן
30235	7	כן
30235	18	כן
30235	97	כן
30235	16	כן
30235	273	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/10/2024	<u>החברים שנכחו</u>: שירה תלמי-באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור. <u>החלטה</u>: לאור הנימוקים שפורטו בבקשה למתן ארכה להגשת התנגדויות הוחלט ליתן ארכה להגשת התנגדויות עד ליום 22.11.24.

<u>ירדן</u> <u>מזרחי</u> חתימת מזכירת חתימת יו"ר הוועדה הוועדה תאריך החתימה:	
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, גידי בן עמי, אבי בן צור, מתן נחום, ליוז, שיר, סאוסן אבו זרד-מיעארי, אבישי בר אושר / אורית שמיר, ענת ישראלי, ציון גזל, יוחנן ויצמן. החלטה: 1. בהמשך להחלטות הוועדה מיום 26.6.23 ו- 20.11.23 הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים הכוללים מגדל בגובה של עד 20 קומות ושלושה מבנים בגובה של 14 קומות מעל חזית מסחרית לרחוב אהליאב. בין הבניינים תוכנן שצ"פ עבור גינה קהילתית הכוללת את שילוב מבנה השימור ושילוב מעלית ציבורית לשיפור הנגישות למפלס השצ"פ. 2. בהתייחס למספר יחידות הדיור המוצעות במבנה המיועד להשכרה ארוכת טווח, הוועדה קובעת כי על מנת להבטיח תפעול יעיל של הבניין להשכרה ובאופן העולה בקנה אחד עם תדריך מינהל התכנון לדיור להשכרה, יתווספו 20 יחידות דיור כך שמספר יחידות הדיור המיועדות להשכרה יעמוד על 100 יח"ד, ללא שינוי נפחי הבנין של הבניין העומד על 14 קומות ממפלס השצ"פ. 3. 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. 4. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטות קודמות מיום 26.6.23 ו- 20.11.23 ובהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו. הוועדה קובעת כי החלטה זו תהיה בטלה בתום 60 מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	06/08/2024
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, קיריל פקטה, סאוסן אבו זרד-מיעארי, שקמה סיג, אבישי בר אושר, אליעזר ראוכברגר, יוחנן ויצמן. החלטה:	15/07/2024

בהתאם לקבוע בסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך את התקופה לטיפול בתכנית, מהנימוקים שלהלן: 1. התכנית חלה במתחם בשטח של כ-12 דונם, בשכונת רוממה בין הרחובות ירמיהו, אהליאב והרקמה. 2. התכנית מציעה הקמת שלושה מבנים בני 14 קומות ומבנה בן 20 קומות מעל חזית מסחרית לרחוב אהליאב. 3. סה"כ מוצע בתכנית כ-380 יחידות דיור, מתוכן 100 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח. כמו כן מוצעים גני ילדים ובתי כנסת בהפרשה מבונה בנוסף להפרשת שטח ציבורי פתוח ושטח למוסדות ציבור עבור הקמת בית ספר. בנוסף מוצעת הרחבת דרך לרחוב אהליאב. 4. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 18.2.2023. 5. התכנית נדונה בוועדה ביום 26.6.2023 והוחלט להפקידה בתנאים. 6. התכנית תופקד במהלך חודש אוגוסט 2024. 7. במהלך שלב הבדיקה התכנונית, התקיימו תיאומים רבים אל מול האגף לתכנון עיר. 8. חשיבות התכנית – מדובר בתכנית המציעה תוספת יחידות דיור משמעותיות לשכונה, חלקן יחידות דיור להשכרה ומציעה שטחים ציבוריים ושטחים פתוחים המיטבים עם המרחב הציבורי הקיים. 9. בשל הטעמים המפורטים, ובכלל זה מיקומה של התכנית, חשיבותה והתיאומים שנדרשו בעניינה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 30.3.2025.	
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, קיריל פקטה, שקמה סיג, ליזה שיר, דנית שקד, ישי טלאור/עדי אילן, חיים כהן, אליעזר ראוכברגר, יוחנן ויצמן, אבישי בר אושר. החלטה: בהמשך להחלטת ההפקדה מיום 26.06.2023, ובהמשך להצעת בעלי הזכויות בתחום התכנית להפריד בין המתחמים הכלולים בתכנית ושלב בה דיור להשכרה, הוועדה מחליטה על מספר שינויים בהחלטת ההפקדה, בהתאם למפורט להלן: 1. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת את הגדלת היצע הדיור להשכרה בעיר, הוועדה מקבלת את הצעת בעל הזכויות בחלקה 17, לקבוע גם במסגרת תכנית זו מבנה הכולל יחידות דיור	20/11/2023

להשכרה, המאפשרות מגוון אפשרויות דיור ומהוות פתרון איכותי לדיור שלא בדרך של

רכישת דירה.

2. בהמשך לכך, הוועדה קובעת כי חלקה 17 תיועד ל"דיור מיוחד" עבור השכרה ארוכת טווח

לפרק זמן של 20 שנים לפחות. בחלקה זו יוצע מבנה בגובה של 14 קומות ממפלס השצ"פ

העליון, הכולל עד 80 יחידות דיור להשכרה, וכן שטחים משותפים בהתאם לאופי השימוש

להשכרה. בהמשך לכך ועל מנת להבטיח את השימוש לדיור להשכרה ארוכת טווח, מסמכי

התכנית יעודכנו בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנוגע לדיור להשכרה מאוגוסט 2023,

ובתיאום עם לשכת התכנון.

3. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצטרפות של בעל הזכויות בחלקה 17 כמגיש לתכנית.

4. על מנת להבטיח את שטח השצ"פ בתכנית הוועדה קובעת כי בניין b יבוטל. תא השטח

האמור יקבע בייעוד שצ"פ בהמשך לשצ"פ המוצע במרכז התכנית, ומסמכי התכנית יתוקנו כך

שיובטח פיתוחו באופן המשכי ורציף, תוך שמירה על דופן וחזית פעילה על ידי ניצול הפרשי

הקרקע כלפי רחוב אהליאב, לרבות בחינת האפשרות לשילוב מעלית ציבורית לצורך פתרון

נגישות להבדלי המפלסים בין השצ"פ לרחוב.

5. מבנה a יהיה בגובה של עד 20 קומות, ומבנים d,e יהיו בגובה של עד 14 קומות ממפלס

השצ"פ, זאת על מנת להציע ניצול ראוי של הקרקע תוך אפשרות למימוש של עד 280 יח"ד

בתוספת 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד בשלושת מבנים אלה. בהמשך לאמור סך השטחים

למגורים במבנים a,d,e יהיה עד 33,000 מ"ר.

6. הוועדה תציין כי צרכי הציבור הניתנים בתחומי התכנית, הכוללים הפרשה משמעותית

בקרקע עבור בית ספר והפרשות מבונות בהיקף של למעלה מ-1000 מ"ר שטח בנוי,

בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות תכנון והוועדה המקומית, מספקים מענה פרוגרמטי גם עבור תוספת של 40 יח"ד שנוספו במסגרת השינויים המפורטים בהחלטה זו. הוועדה קובעת כי בתחום חלקה 17 יתוכננו שני גני ילדים ויתר ההפרשות המבונות שנקבעו בהחלטת הוועדה הקודמת יתוכננו בשני תאי השטח המוצעים למגורים. 7. בהתייחס לסעיף 4 בהחלטה מיום 26.6.23 הוועדה תציין כי פריסת שטחי המגורים בתכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו תעמוד על כ-50% מתחום התכנית, בהתאם להנחיות תמ"א 35 שינוי 4. 8. בהתייחס למבנה לשימור הקיים בתחום התכנית, הוועדה קובעת כי המבנה לשימור יכלל בתחום תא השטח למגורים הסמוך, וישולב כחלק מפיתוח השצ"פ ורחוב אהליהב. בהמשך לאמור, ועל מנת להבטיח את שימורו ושיקומו, יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתעודת גמר אחרונה למגורים) שאינם דיור להשכרה) יהיה מתן תעודת גמר למבנה המוצע לשימור. 9. בהמשך לשינויים המפורטים בהחלטה זו, בהסכמת בעלי הקרקע בתחום התכנית ועל מנת להבטיח את ישימות התכנית, התכנית תציע שני מתחמים לאיחוד וחלוקה, בהנחיית לשכת התכנון. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, בתיאום עם היועץ השמאי של הוועדה, והצגתן לוועדה בדיון נוסף טרם הפקדת התכנית. 10. יקבע בהוראות התכנית כי כל מתחם לאיחוד וחלוקה יוקם בהינף אחד. יקבע בהוראות התכנית כי יותר בינוי החניון בשלבים, בהתאם למתחמי האיחוד והחלוקה, תוך הבטחת האפשרות לחיבור עתידי בין החניונים וזיקה הנאה הדדית בין הכניסות לחניון המוצעות בתכנית. תיקבענה הוראות אשר יבטיחו שתי כניסות לחניון המוצע בתחום התכנית. מסמכי	

התכנית יציגו תכנון לחניון משותף ויקבעו הוראות להבטחת האמור לעיל בתיאום על לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה. 11. בהמשך לבקשת מגישי התכנית ועל מנת לאפשר בניית מרפסות סוכה, קו הבניין כלפי החלקות המצרניות ממזרח יקבע לשלושה מטרים כולל מרפסות (במקום ארבעה, בהתאם להחלטה הקודמת). 12. בהמשך לסעיף 23 להחלטה מיום 26.6.23, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם המשרד להגנת הסביבה, לרבות בעניין תכנית הדיגום של הקרקע וגזי הקרקע, והטמעת כל הערות המשרד להגנת הסביבה במסמכי התכנית. בנוסף, יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה ביצוע בפועל של הדיגום של הקרקע וגזי הקרקע, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, והטמעת מסקנות הדיגום כתנאים בהיתר הבנייה. 13. בהתאם להחלטה זו סעיפים 4,5,11,12,17,23 להחלטת הוועדה מיום 26.6.2023 שונו בחלקם. יתר סעיפי ההחלטה יוותרו ללא שינוי. 14. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה מיום 26.6.2023 ולשינויים בהתאם להחלטה זו, בכפוף להצגת טבלאות ההקצאה והאיזון המתוקנות בדיון נוסף, ועריכת תיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון. 15. הערה : החלטה זו תהיה בטלה בתום חמישה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
חברים שנכחו : שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, שקמה סיג, קיריל פקטה, ישי טלאור, חיים כהן, יוחנן ויצמן, יעקב הלפרין, אליעזר ראוכברגר. החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה	26/06/2023

התרשמה כי בהתאם לתיקונים בהחלטה זו מדובר בתכנית ראויה, המציעה שדרוג של השלד	
הציבורי במקום תוך ניצול מיטבי של משאב הקרקע העירונית והגדלת היצע המגורים בעיר	
בקרבה לצירי תחבורה ציבורית ראשיים בעיר. על כן מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית, בכפוף	
לכל המפורט להלן :	
1. התכנית מציעה מתווה לפיתוח של מתחם בהיקף של כ-12 דונם הכולל כיום מבני תעשייה	
ומלאכה המצויים במצב פיזי ירוד, בצומת הרחובות המרכזית ירמיהו ואהליאב, וזאת	
במטרה להפכו למתחם מגורים מעורב שימושים. כן יצוין כי בחלק מתחום התכנית חלה	
תכנית אורן (101-0067876) (אשר אושרה לפי כשבע שנים בהתבסס על תכנית האב	
לשכונה ואשר קבעה יעודים למגורים בעירוב שימושים ושצ"פ. עם זאת תכנית אורן טרם	
מומשה.	
2. הוועדה תציין כי בחלוף הזמן הצליחו מגישי התכנית בענייננו להגדיל את תחום התכנון	
ולהציע תכנון במתחם חריג בגודלו באזור, הממוקם במיקום מרכזי בכניסה לשכונת	
רוממה והכניסה לעיר, בקרבה לתחנה המרכזית, תחנת רכבת ישראל, ולקווי הרכבת	
הקלה. מאפיינים ייחודיים אלה מאפשרים להציע במתחם פיתוח אינטנסיבי למגורים	
ולשימושים מעורבים אחרים, לצד הגדלה משמעותית של השטחים הציבוריים הבנויים	
והפתוחים בשכונה, לרבות מגרש עבור בית ספר. כן תציין הוועדה כי בהתאם למסמכי	
התכנית העדכניים אשר הוצגו בדיון, התכנית מציעה הפרשה בקרקע בהיקף של כ-52%	
מעבר למדיניות תכנית האב שקבעה כי היקף ההפקעה המירבי למגרשים מעל דונם יהיה	
עד 40%.	
3. נוכח האמור לעיל, ולאור היקף ההפרשות בקרקע לצרכי ציבור כפי שיפורט בהמשך	

החלטה זו הוועדה סבורה כי ניתן להעצים את זכויות הבניה במתחם מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית האב. הוועדה רואה חשיבות רבה בהשלמת התהליך התכנוני של הפיכת אזור התעשייה רוממה לאזור מגורים בהתאם לחזון תכנית האב, וכי קיימת הצדקה תכנונית להציע פיתוח אינטנסיבי במיקום מרכזי ונגיש בכניסה לעיר תוך חיבור המתחם לחלק מרקמה עירונית פעילה. וזאת לצד מתן מענה לצורך בתוספת יחידות דיור בעיר ולשטחי הציבור החסרים בשכונה. 4. על רקע האמור, הוועדה בחנה את חלופות הבינוי שהוצגו בדיון אשר כללו התייחסות להמלצת הוועדה במקומית בדבר יצירת שצ"פ צפוני במקום המעברים הציבוריים המוצעים בתכנית, העמדה שונה של המבנים המוצעים בתכנית והנמכת מספר הקומות, ויצירת מגרשי מגורים בעלי צורה רגולרית ככל הניתן. הוועדה סבורה כי ניתן לשפר אף יותר את פריסת יעודי הקרקע בתכנית, ולהגדיל את ההפרשה בקרקע לצורך פיתוח גינה ציבורית ומתן מענה לגני ילדים נדרשים בהפרשות מבונות. הוועדה סבורה כי לאור המחסור הקיים בשכונת רוממה בשטחי ציבור ניתן להפחית את שיעור פריסת שטחי המגורים בתכנית עד לכ-40% משטח התכנית, וזאת מעבר להיקף שנקבע בתמ"א 4/35. 5. בהתאם לכך הוועדה קובעת כי מבנה c יבוטל, ומספר הקומות בייתר הבניינים יקבע לעד 14 קומות כשהקומה האחרונה תתוכנן בנסיגה מהרחוב, בתיאום עם לשכת התכנון. זכויות הבנייה המירביים למגורים יקבעו לכ-33,000 מ"ר עבור 320 יח"ד בתוספת 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד. בהתאם להוראות תמ"א 35 שינוי 4 יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר כולל ממ"ד. מתחת למפלס השצ"פ תתוכנן חזית מסחרית רציפה ככל הניתן לרחוב אהליאב, זכויות הבניה למסחר וההפרשות המבונות יהיו בנוסף לזכויות הבניה למגורים.	

6. במקום בניין c יתוכנן שצ"פ הכולל גינה ציבורית המשכית למפלסי השצ"פ המוצע במרכז
- התכנית, מפלס השצ"פ יתואם עם לשכת התכנון להבטחת חיבור נגיש לרחוב וגובה קומה
- מסחרית ראוי. יש להבטיח בתחומו מעבר ציבורי תוך הותרת שטח אפקטיבי לטובת הגינה ציבורית לרבות קירוי הכניסה לחניה, וקטיעה מינימלית של החזית המסחרית
- המתוכננת מתחת לשצ"פ.
7. תיקבע בתכנית הפרשה מבונה בקומת הקרקע של המגורים עבור ארבעה גני ילדים בהיקף של 130 מ"ר בנוי ו-175 מ"ר חצר לכל כיתת גן. מעונות היום הנדרשים במענה ליח"ד המוצעות בתכנית יתוכננו במגרש למוסדות ציבור.
8. בתא שטח מס' 6, המיועד למבנים ומוסדות ציבור, יותרו שימושים לצרכי חינוך, דת, רווחה, חברה ותרבות, כשהיקף זכויות הבניה המרבי יקבע לעד 320% בשמונה קומות.
- קווי הבניין ליעודים ציבוריים יקבעו ל-0.
9. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית מבוקשים שלושה בתי כנסת בהפרשה מבונה. הוועדה סבורה כי לאור היקף ההפרשות הנרחב ניתן לשלב שני בתי כנסת בגודל של 250 מ"ר כל אחד בקומת הקרקע של המגורים. בית הכנסת הנוסף יתאפשר במסגרת המגרשים למוסדות הציבור בתחום התכנית. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון.
10. בהתאם לעמדת יועצת השימור של הוועדה, לא תותר חפירה ובניה מעל למבנה לשימור, על פי המאושר בתב"ע החלה במקום. תותר הצמדת מבנה המגורים לדופן הצפונית של מבנה השימור. השימושים במבנה לשימור יקבעו בתיאום עם לשכת התכנון והוא יתוכנן כחלק מתכנון החזית הפעילה לרחוב, תוך הבטחת הגישה לחלקי המבנה ממפלס השצ"פ ורחוב אהליהב. כן תיקבענה הוראות לאפשרות הנמכת מפלס קומת הקרקע למפלס

רחוב	אהליאב, תכנון גג המבנה כגג פעיל, ויוטמעו הוראות לשימור המבנה בהנחיית יועצת השימור של הוועדה. הוועדה תציין כי ככל ותתקבל החלטת וועדת שימור בעירייה לעניין המלצת הוועדה המקומית לפירוק והרכבה מחדש של מבנה השימור הוועדה תבחן אפשרות זו בדיון פנימי. 11. בהמשך לכך, על מנת לאפשר גישה למבנה השימור מרחוב אהליאב במקום הצמדת הכניסה לחניה אשר מונעת את שילובו בפיתוח, מבנה a יוסט דרומה במקום המעבר הציבורי המוצע לצד מבנה הציבור. בהתאם לכך רמפת הכניסה לחניה תוסט דרומה ותשולב כחלק מתכנון מבנה a, תוך יצירת רחבה ציבורית ומעבר הולכי רגל לצד מבנה השימור אשר יקבע ביעוד שביל. העמדת המבנה ומיקום הרמפה יקבעו בתיאום עם לשכת התכנון. 12. על מנת להבטיח מופע ראוי של הבינוי המוצע, ייקבעו בהנחיית לשכת התכנון קווי בניין נפרדים ומחייבים הכוללים את המרפסות. יותר קו בניין 0 לרחוב ולשצ"פ במרכז התכנית, תוך התחשבות במשולשי ראות נדרשים ביציאה מהרמפה הצפונית. קו בניין כלפי החלקות מצרניות ממזרח יקבע לארבעה מטר. 13. תיקבענה בתכנית הוראות להבטחת חזית עירונית פעילה כלפי הרחוב, הבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית, איסור על הקמת דירות גן בקומות הקרקע ותוך הבטחה של שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע. רמפות הכניסה לחניון ישולבו בבינוי או בפיתוח ויתוכננו כחלק מנפח הבניין ועיצוב החזית, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 14. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, החזית המסחרית ואיסור

ניוד זכויות משימושים שאינם למגורים לטובת מגורים. כן יוטמעו הוראות לעניין מרפסות בהנחיית לשכת התכנון.

5. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת

לאפשר שימושי חניה מתחת לשטחים ביעודים ציבוריים, תוך הבטחת בטי גידול לעצים

בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים.

16. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית

פיתוח לשצ"פים והדרכים שבתחום התכנית לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, וכי תנאי

לתעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.

17. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית למגורים יוקם בהינף

אחד ולא תותר בניה בשלבים. למעט אפשרות למתן היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם

הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.

תנועה :

18. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות

סימון מפרצי העלאה והורדה למוסדות החינוך ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו.

19. תנאי להפקדת התכנית יהיה הרחבת זכות הדרך ברחוב אהליהב עד לקו הבניין אשר סומן

בתכנית הנוכחית למרפסות ובתיאום עם לשכת התכנית ויועץ התחבורה.

20. מפרץ העלאה והורדה המתוכנן בסמוך לתא השטח למוסדות ציבור יקבע ביעוד דרך.

21. התכנית מציעה חניות בתא שטח 6 המיועד למוסדות ציבור לטובת מבנה "איחוד והצלה"

המצרני לתכנית. הוועדה סבורה כי ההצעה להסדיר חניות עבור המבנה הינה ראויה

ויכולה להפחית עומס על חניות האורחים לאורך הרחוב. בהתאם לכך הוועדה קובעת כי

ניתן לאפשר חניות אלו עבור רכבי חירום בלבד בתחום החניון התת-קרקעי למגורים מעבר לתקן התקף, אולם יובהר בהוראות התכנית שמימוש נתון לשיקול דעת מגיש

התכנית, ולעת היתר הבניה תיבחן האפשרות לממשם בתיאום עם מהנדס העיר. היקף

החניות והוראות להבטחת האמור לעיל יקבעו בהנחיית לשכת התכנון.

איכות סביבה :

22. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים

בהחלטה זו, לרבות השלמת סקר שימושים, שילוב הדמיות של הפרויקט המוצע, והשלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה והערות המחלקה לאיכות הסביבה בהוראות התכנית, בהנחיית לשכת התכנון.

23. תנאי להפקדה יהיה השלמת התיאום מול המשרד להגנת הסביבה לעניין הסקר ההיסטורי והטמעת מסקנות הבדיקה בהוראות התכנית.

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.

כללי :

26. מסמכי התכנית יערכו בהתאם לכל האמור בהחלטה זו ובהתאם להנחיות לשכת התכנון.

תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת המסמכים המתוקנים בפני הוועדה.

27. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם

לשינויים בהחלטה זו לאישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות ומסמכי

התכנית העדכניים יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.

28. 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.

29. 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. 30. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 31. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 32. 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.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : תכנון ובינוי : בתאום תכנון שנערך הוצגה חלופת תכנון מועדפת המרווחת בין תאי שטח 1 ו-2 לצורך פתיחה משמעותית יותר של השצ"פ כלפי הרחוב אהליאב, והצמדה של תא שטח 2 לגבול המערבי של התכנית יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם. יש לשפר את מפלס השצ"פ המרכזי כך שיהיה ככול הניתן במפלס הרחוב ולא במפלס הרחוב העליון כדי לשפר את הנגישות אליו. במסגרת פיתוח השצ"פ יש לייצר מעבר לשטח הציבורי הפתוח המוצע דרך השצ"פ המאושר בתכנית 5411 ולייצר מעבר לרחוב הרקמה . יש לוודא כי הרחבת הדרך תאפשר מדרכה ברוחב שלא יקטן מ- 3.5 מ' לכול אורך הפרוייקט.	15/03/2023

בתא שטח 2 יש לקבוע קו בניין של 4 מ' כלפיי מערב.

במגרשי מגורים יש לקבוע קו בניין של 3 מ' כלפיי המגרשים המיועדים לשצ"פ, תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין זה ועד עומק של 1.5 מ' בלבד והכל בתחום המגרש הסחיר. יש לקבוע קו בניין 0 כלפיי רחוב אהליאב אשר יכלול את כל הבינוי לרבות מרפסות. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם

יש לקבוע כי הבינוי בתחום המגרש הסחיר עד החזית המסחרית, יוצע ברצף עם מפלס המדרכה הסמוכה.

בשל צביון השכונה, נדרש לצמצם את הבינוי עד 12 קומות למגורים ממפלס הכניסה העליון

יש לקבוע כי זיקת ההנאה לרכב בתחום השצ"פ תהיה בתת הקרקע בלבד, ויש לתאם זאת עם אגף נכסים ושפ"ע.

צורכי ציבור :

בתא שטח 6 המיועד למבנים ומוסדות ציבור יש להגדיל את היקף הזכויות ל- 8 קומות בכל חתך ב- 320 % בנייה מרביים, יקבעו שימושי חינוך, רווחה, חברה, דת ותרבות. כמו כן יש לקבוע קו בניין של 3 מ' כלפי כל החזיתות, למעט החזית לרחוב אהליאב שתקבע בקו בניין 0.

לאור צמצום מספר יחידות הדיור כפועל יוצא מהפחתת הקומות ל 12 קומות יש לעדכן את הפרוגרמה הנדרשת בהתאם- ולצמצם את מספר גני הילדים ומעונות היום בהתאם. יצוין כי 700 מ"ר עיקרי עבור הפרשות בנויות לגנ"י ומעונות יום נדרשו מכוח תכנית 67876 וישוקללו במסגרת הדרישה הפרוגרמטית.

כל אשכול מעונות יציג שטח בנוי בגודל שלא יפחת מ- 440 מ"ר ועוד 350 מ"ר לשטחי חצרות. למעונות היום תוצג גישה מוטורית.

שטח כל גן ילדים יהיה 128 מ"ר ובנוסף לו לכל כיתה חצר צמודה ורציפה בגודל של 175 מ"ר.

אשכולות מעונות היום ובתי הכנסת ימוקמו בתחום השטח החום המיועד למבנים ומוסדות ציבור, יתר הפרוגרמה, גנ"י, תמוקם במיקום מיטבי בקומות הקרקע כהפרשות בנויות בתחום המגרשים הסחירים למגורים. כתנאי להפקדה יוצג תכנון עקרוני לכל השימושים הנדרשים בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור לאישור אגף מבני ציבור.

יש להגדיל את השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, ע"י ביטול השביל הדרומי אשר יקבע כזיקת הנאה בתחום קו הבניין הצפוני שיקבע ל-4 מ'. וזאת כדי להגדיל את השטח הציבורי כדי שיוכל להחיל גם שטח עבור בית ספר וגם עבור מעונות יום ובתי כנסת.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי חצר גני הילדים הממוקמת על גג קומת חניה תתוכנן עם אדמה בעומק 50 ס"מ לפחות.

התכנית תציג 3 בתי כנסת מבונים בשטח 400 מ"ר כל אחד אשר יועברו ע"ש עיריית ירושלים במסגרת ההפרשות הציבוריות.

תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הצגת תכנון לשטח החום על כל שימושיו לאישור

המחלקה למבני ציבור, תנאי לטופס 4 יהיה הקמת מעונות היום ובתי כנסת לשביעות רצון אגף מבני ציבור ואגף מבני דת.

היתר הבניה יציג תכנון של כל השימושים במגרש לרבות בית הספר, רק לאחר אישור התכנון לבית הספר במגרש ניתן יהיה להציע את השימושים הנוספים של מעונות יום ובתי כנסת,

מעונות היום ובתי הכנסת יבוצעו כתנאי לטופס 4 של בניין המגורים הראשון.

יש להציג בנספח הבינוי ובמלל בהוראות כבר בשלב זה את מיקום ההפרשות הבנויות בתאום אגף מבני ציבור.

לכל השימושים של הפרשות הבנויות לצורכי ציבור תציע התכנית חניות בתחומה עפ"י תקן תקף בתת הקרקע.

יש להציג פתרונות העלאה והורדה עבור כל השימושים לצורכי ציבור המוצעים בתחום התכנית, לאישור אגף תושביה.

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

השטחים הציבורים יועברו ע"ש עיריית ירושלים במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעים בתכנית (לרבות שטחי שרות וחניה נדרשת לפי תקן לשטחים הציבוריים).

יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור בהפרשות בנויות יתואם ויאושר עם אגף מבני ציבור ואגף מבני דת בעיריית ירושלים, תנאי לטופס 4 יהיה השלמת בינוי השטחים והעברתם לעיריית ירושלים לשביעות רצון אגפים הנ"ל.

נכסים ושמאות :

התכנית כוללת שטחים בבעלות עירונית, כמו כן התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה, יש להשלים חוות הדעת מחלקת היטלי השבחה כתנאי להפקדה.

יש להטמיע סעיפי רישום שטחים מבונים, איחוד וחלוקה, רישום והפקעה, כמפורט בהערות הטכניות. תנאי להפקדה, מתן תוקף והיתר יהיה תאום ואישור אגף נכסים.

יש לתאם מול הנכסים סעיפים נדרשים להבטחת רישומם של ההפרשות הבנויות ע"ש העירייה

חניון פרטי תחת השצ"פ. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף חניון תחתיו יופיעו הסעיפים מטה :

תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה.

היתר הבניה לחניון התת קרקעי מתחת לשטחי הציבור למיניהם ייקח בחשבון את הצורך בביצוע שטח ציבורי מעליו.

בניית החניון תיעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע שצ"פ

מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטיים ובאישור מהנדס העיר

תכנון חניון תת קרקעי שמעליו מתוכנן שצ"פ ילווה באדריכל נוף שיאשר שעומק האדמה מעל גג החניון מאפשרת שתילת עצים מעליו בהתאם לתכנון

איכות הסביבה :

יש להשלים כתנאי להפקדת התכנית בחינת רעש ואיכות אוויר הצפויים לתכנית והטמעת הנחיותיהם בהתאם..

יש לשמר עצים בוגרים בעלי ערכיות בשולי המגרשים במיועדים לבניה, יקבע קו בניין תת קרקעי של 3 מ' מגבול העצים שנדרשים לשימור.

יש להשלים סקר קרקע היסטורי לאישור מחלקת איכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה והטמעת הנחיותיהם בהתאם.

מיקרו-אקלים רוחות- המסמך הסביבתי השתמש לצורך המודל בתחנת עטרות שאינה עובדת מס' שנים ואינה רלוונטית. יש להשתמש בנתוני תחנת גבעת רם הסמוכה והפועלת, יש להשלים נתונים והנחיית המחלקה לאיכות הסביבה.

המחלקה לאיכות הסביבה לא מקבלת את אחד מפתרונות מסמך ניהול הנגר, המציע ניהול ושימור של המים במגרשים ובשטחים ציבוריים פתוחים. יש לתת את המענה הנדרש בתחום המגרשים הפרטיים בלבד. אין להפנות את הנגר לשצ"פ וגם אגף שפ"ע מתנגד לאפשרות זו.

יש לקבוע בהוראות התכנית את ההנחיות הבאות- הוראות למסחר :

להימנעות ממפגעי ריח, לא יותר בישול במקום, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בשלב היתר הבניה

לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.

במבנים יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום אוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין, לרבות הקצאת מקום למערכות מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח.

במבנים יוקצה מקום ותבוצע הכנה להתקנת מפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.

מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

תכנית הבינוי תקצה שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, אצירת אשפה, מחזור ועוד בתחום המגרש בקומות התת-קרקעיות.

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

מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות ההריסה, החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים למיגון דירתו. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.

תנועה וחניה :

יש לבטל את המוצג בנספח הבינוי בתחום תא שטח 6 עבור מבנים ומוסדות ציבור "חניה לאיחוד והצלה", מדובר על מגרש שיועבר על עיריית ירושלים ואין סיבה לתכנן בתת הקרקע חניה לגוף פרטי, לבקשת היזם ניתן לבחון שילוב של חניה עבור איחוד והצלה או חניה ציבורית בתחום המגרש הסחיר בחניון התת קרקעי, חניה מעבר לתקן תהיה שטח עיקרי, יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם, שטחים אלה לא יהיו מחייבים וייבחנו בשלב היתר הבניה.

יש לתאם את התכנית עם צוות תכנית אב לתחבורה

פתרון חניה יוצע בתת הקרקע במלואו, תקבע על כך סטיה נכרת.

החניה תהיה על פי תכנית 5166ב.

התכנית תציג שטח עבור חניית אופניים עפ"י התקן הארציתתאפשר הסעת אופניים במסוע מהחניון התת קרקעי לרחוב.

כללי :

שימור, יש להשלים חו"ד מחלקת שימור, לרבות בחינה של שימור המבנים הקיימים מדרום, במסגרת זו יש לבחון פירוק והרכבה של מבני השימור הקיימים בתחום השטח המוצע למגורים לצורך ייעול התכנון במגרש.

התכנית תכלול מרפסות סוכה לכל הדירות בכל החזיתות של הבניינים.

לא יותר ניוד 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.

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

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

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

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

יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח

התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.

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

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

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

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 ויציגו את שילובם בתכנון הבניין

יש לקבוע בהוראות כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 55 מ"ר.

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

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

לקבוע שלביות ביצוע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי. להלן: 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.

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

השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות- תושי"ה, כבאות, אגף מבני ציבור, תברואה, חח"י, רשות העתיקות, שפ"ע, והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.

שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית 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 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 ירישוי ופיתוח – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

יש להתאים את שטח המגרשים בטבלה 5, לשטח המגרשים בתשריט מצב מוצע: 5679.46 שטח המגרש לפי טבלה 5- יש לצמצם לגודל המגרשים לפי תשריט מצב מוצע- 5,677.39.

נכסים: בסעיף 4.6.2 מבנים ומוסדות ציבור יש לפרט כדלקמן: 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.

תחת תנאים למתן היתר יוטמעו הסעיפים הבאים:

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 4.1 בהוראות התכנית.

יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת

יש להוסיף סעיף איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז':

איחוד ו/או חלוקה

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג'; לחוק התכנון והבניה .

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 4.6 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכלמבנה, 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 רווחה/ חברה/ קהילה/ תרבות ופנאי זאת בהתאם להוראות סעיף 4.6 .

נוסח סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה : הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים המבונים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף מטה : ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים : גן הילדים, החצר ושטח לשימושי קהילה/רווחה/ תרבות ופנאי. תחת תנאים למתן היתר בניה יהא : תנאי להיתר בניה אישור אגף הנכסים	
<u>החברים שנכחו</u> : שירה תלמי-באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור. <u>החלטה</u> : לאור הנימוקים שפורטו בבקשה למתן ארכה להגשת התנגדויות הוחלט ליתן ארכה להגשת התנגדויות עד ליום 22.11.24.	



ירדן מזרחי חתימת מזכירת חתימת יו"ר הוועדה הוועדה תאריך החתימה:	
ירדן מזרחי חתימת מזכירת חתימת יו"ר הוועדה הוועדה החברים שנכחו: שירה תלמי-באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור. החלטה: לאור הנימוקים שפורטו בבקשה למתן ארכה להגשת התנגדויות הוחלט ליתן ארכה להגשת התנגדויות עד ליום 22.11.24.	

תאריך החתימה:

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית המופקדת מציעה תכנון למתחם גדול בשכונה הכולל כ 12 דונם .
התכנית מציעה שטחים ציבורים בהיקפים נרחבים הכוללים :
שטח לבנייני ציבור בהיקף של כ 3.6 דונם.
שטח ציבורי פתוח בהיקף של 2.2 דונם .
הפרשות מבונות לצורכי ציבור עבור ארבע גני ילדים – שטח של 130 מ"ר לכל אחד ושני בתי כנסת של 250 מ"ר כל אחד. - סה"כ .

התכנית מציעה הקמה של 4 בנייני מגורים
בניין אחד הכולל 20 קומות.
שלושה בניינים בגובה של 14 קומות.
סה"כ 380 יחידות דיור מתוכם 100 יחידות דיור להשכרה לתקופה של 20 שנה
4900 מ"ר עבור מסחר ותעסוקה
20 אחוז מהדירות יהיו השטח של עד 55 מ"ר.
ב 20 אחוז מהדירות יותרו דיוריות.

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

לתוכנית הוגשו התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : חתימות של דיירים רבים מהסביבה

עיקרי ההתנגדויות:

1. מיקום התכנית הוא לא בכניסה לעיר אלא בתחום תכנית האב של רוממה שבה הוגבל גובה הבינוי – התכנית המופקדת סותרת הן את תכנית מתאר 2000 והן את תכנית האב.
2. גובה הבנוי סותר את תכנית מתאר 2000 והן את תכנית אב רוממה שלא אפשרה בנייה של 15 עד 24 קומות.
3. מדובר על שכונה חרדית ורבני השכונה מתנגדים לגובה הבנייה המוצע.
4. מבקשים להנמיך את הגובה ולהוסיף בניין בשטח בית הספר המוצע.
5. בית הספר המוצע בתכנית לא ישרת את תושבי השכונה אלא יינתן בהקצאה למוסדות מחוץ לשכונה ובתוצאה מכך תהיה החמרה של תשתיות השכונה- יש לשנות את המגרש חלק לשטח ציבורי פתוח וחלק עבור בתי כנסת במקום בתי הכנסת שמוצעים מתחת לבנייני מגורים.
6. תכנית האב קבעה מסחר בחזית הרחוב ואילו התכנית מציעה אלפי מטרים עבור מסחר ותעסוקה שיהוו מטריד לתושבי השכונה ביום ובלילה ויהרסו את כל מרקם החיים בשכונה.
7. עומס פקקים ותנועה כתוצאה מאישור התכנית שייפגעו קשות בתנועה בשכונה.
8. רוב המרפסות המוצעות באזור חרדי מובהק הם מטר על מטר ולא נותנות מענה למרפסות סוכה מקובלות בשכונה.
9. הבנייה הגבוהה תגרום לרוחות והצללה על הבניינים הסמוכים.
10. יש להפריד בטבלה 5 בין שטחי הבנייה לשימושים השונים.
11. התכנית מציעה נפחי בנייה ואחוזי בנייה גבוהים מתכנית האב של השכונה.
12. מתנגדים להקצאת 100 מקומות חניה עבור איחוד והצלה שיהפכו את הרחוב לרחוב מסוכן .
13. בפרסום של התכנית לא מופיע תעסוקה וזהו פגם בפרסום.
14. אין הסכמה של כל בעלי הקרקע לאיחוד וחלוקה המוצע.
15. לדירות הקטנות אין מענה לחניה.
16. אין חניה לבית הספר ואין מענה להעלאה והורדה של תלמידים.
17. חסר עוד כניסה ויציאה מהחניה.

18. אין הפרדה בחניה בין השימושים השונים.

19. אין הפרדה בפתרון התברואה בין מסחר ותעסוקה למגורים.

20. חדרי העגלות המוצעים קטנים מידי .

התנגדות מספר 2 : עו"ד שרון אבני בשם יזם התכנית – התנגדות עצמית

עיקרי ההתנגדויות:

1. בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, מוגשת בזאת התנגדות (עצמית) לתכנית שבנדון על ידי אחת ממגישות התכנית, חברת מגדלי האגס בע"מ (להלן: "החברה").
 2. החברה היא בעלת הזכויות בחלקה 17 גוש 30235 שבתוך תחום התכנית. בחלקה זו מוצע מתחם איחוד וחלוקה 02 שכולל במצב המוצע שני תאי שטח חדשים: תא שטח 8 לטובת דרך, ותא שטח 3 שיישאר בידי החברה, ומיועד ל"דיור מיוחד ומסחר". בתא שטח 3 עתיד להיבנות בניין בן 14 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, שבו 100 יח"ד להשכרה ארוכת טווח וכן שטחי מסחר, תעסוקה ו-20 כיתות גן.
 3. החברה מברכת על התכנית שבנדון ומבקשת כי הועדה הנכבדה תאשר אותה לתוקף בכפוף להטמעת התיקונים המבוקשים בהתנגדות עצמית זו, כמפורט להלן. כן מבוקש כי הועדה הנכבדה תזמין את הח"מ לכל דיון שיתקיים בקשר לתכנית שבנדון.
 4. ואלה התיקונים המבוקשים בהוראות התכנית:
 - א. קיצור תקופת ההשכרה
- בסעיף 14.2.2. לתקנון התכנית נקבעה ההוראה הבאה:
- היעוד של השכרה ארוכת טווח הוכר כצורך ציבורי חשוב ובעל ערך, בפרט בעיר כמו ירושלים, שבשל אופיה, גודלה ומורכבותה, כמו גם ערכי הקרקעות והדירות בה, ראוי שתציע מגוון פתרונות דיור לתושביה. החברה שמחה לקחת חלק בגיוון והגדלת היצע המגורים בירושלים, וגאה לבנות דירות להשכרה באזור מבוקש כמו שכונת רוממה. לצד זאת, עקב תמורות ושינויים בזירה הכלכלית, ונוכח העלאת הריביות במשק, לחברה התברר שישנו קושי כלכלי בכל הנוגע למשך תקופת ההשכרה, וככל שזו תעלה על 10 שנים ספק אם ימצא גורם פיננסי שילווה את פרויקט הבניה ויתמוך בו.
5. החברה שכרה שירותיו של משרד שמאים מוביל בתחום ויועצים כלכליים, על מנת שיבחנו את הסוגיה לעומק. מבדיקתם התברר שבהתחשב בעלויות הבניה הצפויות, לרבות עלויות מימון הליווי הבנקאי (על רקע מצב האינפלציה, שיעורי הריבית הגבוהים וכיו"ב), לצד ההכנסות הצפויות מההשכרה ולצד הפגיעה בשווי מ"ר לדיור להשכרה לעומת דיור רגיל, הפרויקט יהיה הפסדי ולא כלכלי.

נתונים אלה משפיעים על שיקוליהם של בנקים וגופים פיננסיים אחרים, שלא ששים (לשון המעטה) ללוות פרויקט בניה שכולל דיור להשכרה ככל שתקופת ההשכרה בו עולה על 10 שנים. זאת בעיקר נוכח שחיקת ערך הדירות (עד כדי איזון ערך למ"ר מבונה להשכרה לעומת ערכו הגבוה של מ"ר מבונה למגורים רגילים בשוק חופשי, שנסחר ללא הגבלות), והעובדה שסכומי ההשכרה לא מגלמים או מכסים את הסיכון שהגוף המלווה לוקח על עצמו בהחלטה ללוות את הפרויקט. בנקים וגופים פיננסיים לרוב מתנים את הסכמתם ללווי הפרויקט ברווח יזמי שיעלה על 18%, מה שלא מאפיין פרויקטים של דיור להשכרה, שבהם הרווח נמוך משמעותית.

6. במאמר מוסגר יצוין כי עמדה זו של בנקים וגופים פיננסיים מוכרת למשרד הח"מ גם מפרויקטים אחרים לבנייה חדשה שמשרדנו מלווה, שכוללים דיור להשכרה ארוכת טווח. כך גם מוזכרים נתונים שפרסמו חברות ציבוריות שונות במהלך שנת 2023, המעידים על הפסדים שלהן בפרויקטים שכוללים דיור להשכרה.

7. כן יצוין שגם הרשויות המקומיות הפנימו את המשמעויות הנ"ל, מתוך הבנה שהכנסת המוצר של דיור להשכרה לשוק המגורים עוזרת להתגבר על משבר הדיור, ומבטיחה שבתום תקופת ההשכרה יעמדו לרשות הציבור דירות למכירה/ השכרה בשוק חופשי ללא מגבלה, ועם ערך. רשות מקומית מעדיפה לקבל את המוצר הזה לפרק זמן קצר יותר, שמשחרר לשוק במועד מוקדם יותר את הדירות הנסחרות ללא מגבלות בשוק חופשי, מאשר לא לקבל אותו כלל כתוצאה מהיעדר מימון לבניה ומהפסדים ליזם. לאחרונה נראתה בהחלטות של ועדות מקומיות הבעת תמיכה בקיצור תקופת ההשכרה, לרבות הועדה בירושלים.

8. כאמור, החברה שמחה לקחת חלק בבנייה והעצמה של שוק הדיור להשכרה בירושלים, אך ברור שאם לא ימצא גורם מממן לפרויקט, השקעתה בתכנית תרד לטמיון, והבינוי בתא שטח 3 כולו (על שטחי המסחר, התעסוקה וגני הילדים הכלולים בו) לא יוכל לצאת לפועל. כך גם לא ייכנסו לשוק בהמשך הדרך 100 יחידות דיור שישמשו למכירה בשוק חופשי בתום תקופת ההשכרה. מובן שגם הפגיעה בציבור במצב כזה גדולה בהרבה ממצב שבו תקופת ההשכרה מתקצרת ב-10 שנים.

9. החברה תטען כי השיקול הכלכלי במקרה דנן הוא שיקול בעל משקל מכריע בכל הנוגע לקידומו של הפרויקט, וזאת מבלי לגרוע מכך ששיקול כלכלי והיתכנות מימושה של התכנית מבחינה כלכלית נחשבים ממילא כשיקולים לגיטימיים שמוסד תכנון צריך לשקול בבואו להכריע בגורלם של תכנית או פרויקט בניה (ר' בעניין זה למשל ערר 100/17 קרן בן שטרית ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 06.06.2017), החלטה בה נקבע בין היתר ששיקולים כלכליים הנוגעים לרווחיות והיתכנות כלכלית של פרויקט הם שיקולים לגיטימיים שמוסד התכנון רשאי לשקול בבואו להכריע בבקשה).

10. משכך, מבוקש כי הועדה הנכבדה תאות לקצר את תקופת ההשכרה, כך שלא תעבור טווח של 10 שנים.

11. לחלופין, מבוקש שהועדה תורה על הקטנת מספר היחידות להשכרה לטווח ארוך, באופן שחלק מהדירות בבניין יהיו דירות מגורים רגילות שניתנות למכירה מיומן הראשון בלי מגבלת השכירות ארוכת הטווח, ובכך ניתן יהיה לסייע במימון הפרויקט.

ב. ביטול התלות בין מתחמי האיחוד והחלוקה בשל הרישוי

12. התכנית שבנדון הוגשה על ידי החברה יחד עם חברת אזורים. התכנית כוללת שני מתחמי איחוד וחלוקה, כשכל אחת ממגישות התכנית אחראיות לפיתוחו ובנייתו של מתחם איחוד וחלוקה אחר:

13. מתחם איחוד וחלוקה 01 באחריות אזורים, וכולל את תאי שטח 1,2 שמיועדים למגורים, מסחר ומבנ"צ ונשארים בידיים פרטיות, וכן את תאי השטח 4,5,7,9 שמועברים לרשות המקומית ומיועדים לשצ"פ, דרכים ומבנ"צ.

14. מתחם איחוד וחלוקה 02 באחריות חברת מגדלי האגס, וכולל את תא שטח 3 שיישאר בבעלותה וכן תא שטח 8 המיועד לדרך שיועבר לרשות המקומית.

15. במקור, שתי החברות התכוונו לקדם תכניות נפרדות כל אחת בשטחים שלה, אך החליטו לאחד כוחות לצורך קידום התכנית באופן הוליסטי וכולל על פוליון אחד גדול, ולייצר תכנון שרואה את כל השטח, מתחשב במכלול נתונים ואילוצים, ונותן תרומה ציבורית גדולה יותר בדמות שצ"פים, מבני ציבור, חניון תת קרקעי שנותן מענה גם לשירות ציבורי סמוך (איחוד הצלה) ושיפור מערך הדרכים באזור.

16. על אף התכנון המשותף, הנחת העבודה של שתי החברות הייתה שהליכי הרישוי ומימוש התכנית יקודמו בנפרד וללא תלות של יזם אחד במשנהו. זו הייתה גם הנחת העבודה מול לשכת התכנון המחוזית לאורך כל תיאום התכנון והכנת התכנית להפקדה, ומדובר בעניין שאינו במחלוקת.

17. בהתאמה להנחת עבודה זו, בתקנון התכנית נכללו הוראות שנועדו להבטיח קידומו של כל מתחם איחוד וחלוקה כעצמאי ובלתי-תלוי, וכדי שכל חברה תוכל להוציא לפועל את התכנית במתחם שלה, בקצב שלה, ובלי קשר לשיקולים ואילוצים של רעותה.

18. חרף כל המאמצים להבטיח שאין בתכנית מגבלות שקושרות את שני המתחמים זה לזה או מייצרות תלות ביניהם, נותרו בתקנון מספר הוראות שמתייחסות למהלכים משותפים גם בשלב הרישוי. ההוראות יפורטו להלן, ומבוקש כי הועדה הנכבדה תורה על תיקון באופן שכל מתחם יוכל להתקדם בנפרד, ושלא יהיה חיוב למגישות התכנית להמשיך לעבוד יחד באופן שמתלה אותן זו בזו גם בשלב הרישוי.

19. הטעם בכך הוא פרקטי בעיקרו: מתחם 01 של אזורים הוא מתחם גדול מבחינת שטח, היקפי בינוי ופעולות שנדרשות לביצוע בשלב הרישוי. הוא כולל שצ"פ (שלא קיים במקרה של מתחם 02), ריבוי בעלויות, מצריך תיאומים ממושכים ומורכבים יותר עם גורמים בעיריית ירושלים או משרדי ממשלה, ומטבע הדברים ייקח יותר זמן לקדם בו את הליכי הרישוי מאשר במקרה של מתחם 02 של חברת מגדלי האגס, מרשתנו.

21. מתחם 02 לעומת זאת, הוא מתחם קטן שכולל מגרש בודד המיועד כולו ליעוד אחד (למעט הפרשת שטח לטובת דרך). החברה יכולה לצאת לדרך עם הליך הרישוי מיד לאחר מתן תוקף לתכנית, ואין זה נכון

- או ראוי לחייב אותה להמתין לשעת כושר שבה אזורים תחל לפעול, או להתנות את היתר הבניה שלה בתנאים שאמורים לחול על כל שטח התכנית וספק אם נוגעים אליה.
22. כך למשל אין עניין להחיל על מתחם 02 תנאי שמחייב הגשת תכנית פיתוח לכל השצ"פים בשטח התכנית, כשבמתחם 02 אין שצ"פ. כך גם בנוגע לתנאי שמחייב את מגיש ההיתר הראשון להכין נספח לניהול מי נגר לכל שטח התכנית; אם החברה תצא לדרך לפני אזורים, יהיה עליה להכין נספח על כל שטח התכנית כאשר למגרש שלה-עצמה אין תרומה לנושא ניהול הנגר. לחלופין, להמתין עד שאזורים יכינו ויאשרו נספח כאמור, באופן שמעבב את הביצוע שלה ומונע ממנה להתקדם באופן עצמאי ובלתי תלוי.
23. להלן יפורטו כל ההוראות שלעמדת החברה מכבידות על הליך הרישוי ויוצרות דה-פקטו תלות בין שתי החברות בשלב הרישוי. הועדה הנכבדה מתבקשת להורות על שינוי כל ההוראות באופן שיחולו על כל מתחם בנפרד, ולא על כלל שטח התכנית:
- א. סעיף 4.4 שצ"פ והוראות לפיתוח השצ"פ – מבוקש לציין שהסעיף כולו חל על מתחם 01 בלבד.
- ב. סעיף 6.6 ניהול מי נגר – מבוקש לציין שהסעיף כולו חל על מתחם 01 בלבד.
- ג. סעיף 6.7 תנאים בהליך הרישוי :
- ד. סעיף 6.7.1 (פיתוח שצ"פ) – במקום 'תנאי בהליך רישוי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית' מבוקש לכתוב 'תנאי בהליך רישוי להיתר בניה ראשון במתחם איחוד וחלוקה 01'. כמו כן מבוקש למחוק את המילים: "ככל שהוגשה תכנית זו ע"י מתחם איחוד וחלוקה 01 כחלק מהיתר ראשון למתחם" ולהשאיר את הסיפא על כנה.
- ה. סעיף 6.7.4 (משרד הביטחון ורת"א) – אחרי המילים 'תנאי בהליך הרישוי' מבוקש להוסיף 'בכל מתחם איחוד וחלוקה בפני עצמו'
- ו. סעיף 6.7.7 (סקר שימושים) - אחרי המילים 'תנאי בהליך הרישוי' מבוקש להוסיף 'בכל מתחם איחוד וחלוקה בפני עצמו'
- ז. סעיף 6.7.11 (ניהול מי נגר) - אחרי המילים 'תנאי בהליך הרישוי' מבוקש להוסיף 'בכל מתחם איחוד וחלוקה בפני עצמו'. כמו כן יש למחוק את הסיפא של הסעיף, מהמילים "ככל הנדרש..". ועד הסוף. במקומן מבוקש לכתוב 'במתחם איחוד וחלוקה 01 תהיה העדפה למתן פתרונות לניהול הנגר בשצ"פ'.
- ח. סעיף 6.7.17 (סקר גז) - אחרי המילים 'תנאי בהליך הרישוי' מבוקש להוסיף 'בכל מתחם איחוד וחלוקה בפני עצמו'
- ט. סעיף 6.7.18 (אישור רשות המים) – אחרי המילים 'תנאי בהליך הרישוי' מבוקש להוסיף 'במתחם איחוד וחלוקה 01'
- י. סעיף 7.1 שלביות ביצוע – התניה מס' 3 מבוקש למחוק את המילים "בכפוף להוראות התכנית..." ועד הסוף.

יא. הוספת הערה לטבלה בעניין חישוב שטחים בהליכי רישוי שונים שנוהלו על ידי עורך התכנית מטעם החברה עלה כי המחלקה לרישוי בניה בעיריית רשלים מחילה כללים ופרשנויות לגבי חישובי שטחים שלא בהכרח עולים בקנה אחד עם תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב – 1992 ובד"כ מחמירים יותר מהתקנות.

יב. הנושא הנפוץ ביותר נוגע לחישוב עובי קירות חיצוניים, שבירושלים נהגו לגביו בשיטות חישוב שונות בשל הצורך בחיפוי אבן ירושלמית, שהוסיף לעובי הקיר.

יג. תקנה 4(ז) לתקנות חישוב שטחים מסדירה מצבים בהם יש צורך לעבות את הקיר מעבר ל-25 ס"מ אך לא יותר מ-50 ס"מ, וחרף זאת בהליכי רישוי רבים נדרש ע"י העירייה לחשב את עובי האבן כשטח נוסף.

יד. על מנת להסיר ספקות בהליך הרישוי ולמנוע מחלוקות עם גורמי הרישוי באשר לאופן החישוב, החברה תבקש להוסיף הערה לטבלה המופיעה בסעיף 5 לתקנון, ולציין בהערה: "שטחי הבנייה יחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכנית והיתרים), תשנ"ב – 1992".

24. לסיום יצוין שבשל לוחות הזמנים הצפופים שעד המועד האחרון להגשת התנגדויות, לא עלה בידי החברה לקבל חוות דעת שמאית מפורטת בתמיכה לאמור לעיל, והיא שומרת על זכותה להשלים ולהגיש מסמך זה בהמשך, ככל הניתן עוד בטרם הדיון, ולכל המאוחר במעמד הדיון עצמו.

25. אשר על כן, מבוקש כי הועדה הנכבדה תורה על הטמעת התיקונים המבוקשים בהתנגדות עצמית זו, ותזמין את הח"מ לכל דיון שיתקיים בעניינה של התכנית שבנדון.

התנגדות מספר 3 : מנהל קהילתי רוממה באמצעות חנוך קסטנר יו"ר הנהלה ודוד היקושלר יו"ר הוועדה הפיזית

עיקרי ההתנגדויות:

1. להלן עיקרי טענותינו והסתייגויותינו שעלו מתושבי השכונה. חלק משמעותי מהאמירות הנ"ל הוצגו גם במהלך ההצגות שבוצעו לחברי הנהלת והוועדה הפיזית של המינהל הקהילתי, במהלך מפגש שיתוף הציבור בשלב העמידה בתנאי הסף ובמסגרת תהליך הדיונים להפקדה.
2. לצערנו התכנית, כפי שהופקדה, עדיין אינה נותנת מענה מספק לתושבי השכונה ומייצרת מטרדים ומפגעים כדלקמן:
 3. פגיעה בצביון השכונה
 4. נושא שמירת האופי וצביון השכונה, כשכונה חרדית, המהווה חלק משכונות הצפון הינו הנושא העיקרי מבחינת תושבי השכונה.
- דבר זה מוצא ביטוי במסגרת ההתנגדות לגובה הבניינים ולאופי השימושים המוצעים בתכנית (מסחר ותעסוקה).

5. התנגדות רבנים רבים בציבור החרדי לבניה גבוהה ואף בהקשר הספציפי של תכנית זו מצורפים בנספח א'. כפי שניתן לראות ביניהם גם רבני השכונה העיקריים והמשמעותיים.
6. ההיבטים העיקריים הקשורים לאי התאמה לצביון השכונה מפורטים בהמשך.
7. חריגה מתכנית האב רוממה ומדיניות התכנון לאזור
8. לפי תכנית מתאר 2000, נספח הבינוי מגדיר את השטח כ"אזור למגורים לפי תכנית כוללת".
9. תכנית האב לאזור התעשייה רוממה שאושרה ב- 11.7.2006 (להלן: ההחלטה) והמהווה מסמך המדיניות שהוא בבחינת תכנית כוללת ובהיעדר תכנית כוללת אחרת, נועדה לשנות את אזור התעשייה הקיים לשכונת מגורים לציבורי החרדי:
10. תכנית האב קבעה כי בשטחים שמצפון לרח' ירמיהו ובגודל מגרש של מעל 5 דונם יתאפשרו 300% בניה מירביים, בינוי בגובה של עד 9 קומות ועד 24 יח"ד לדונם (סע' ג'4 להחלטה).
11. לפי התכנית, אחוזי הבניה יחושבו משטח המגרש נטו לאחר הפקעה (סע' ג'4 הערה 4 להחלטה).
12. עוד קבעה התכנית עקרון של דירוג מספר הקומות מרחוב ירמיהו צפונה ושבמגרשים משופעים מספר הקומות ייקבע לפי החלק הגבוה של המגרש ודירוג ככל הניתן לכיוון החלק הנמוך (סע' ג'4 הערה 3 להחלטה).
13. התכנית מציעה מגרשים לשימושים משולבים בהיקף בניו נטו של 911%, 609% ו- 1046% (לא כולל כ- 113% נוספים של שטחים עיקריים סחירים מתוך סך שטח מגרשי 1+2 שנועדו לשמש לפתרונות החניה ל"איחוד הצלה" ואשר ניתנים לכיוד גם לשטח מגרש A4 – קרי מתחת לשצ"פ).
14. מעבר לכך שמדובר בהיקף שטחים החורג משמעותית מתכנית האב, היקף השטחים אף חורג באופן קיצוני מהיקפי הבינוי הנהוגים בשכונה ובסמוך לפרויקט.
15. גם ביחס לכלל שטח התכנית מדובר בהיקף בינוי ברוטו-ברוטו העומד על 530% החורג משמעותית מהמקובל!
16. מספר קומות
17. נספח הבינוי המנחה של תכנית האב מציג גובה בינוי של 1+8 קומות לאורך רחוב אהליאב.
18. התכנית מציעה מספר בניינים גבוהים:
19. 20 – A קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת (לא כולל קומה טכנית וקומת יציאה לגג)
20. 14 – B קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת
21. 14 – C קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת
22. 14 – D קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת
23. בהתאם להנחיית הרבנים שבנספח א' ובכדי לשמור על אופי וצביון השכונה – הרינו לבקש שלא לחרוג מתכנית האב רוממה ולהגביל את הבינוי עד 10 קומות ממפלס הכניסה הקובעת למגורים.
24. שלד מרחב ציבורי
25. הטמעת שלד המרחב הציבורי להולכי רגל מתכנית האב בתכנית

26. תכנית האב מציעה חיבור מסוים של שטחים פתוחים המייצרים רצף הליכתי בשכונה אשר נועד גם לייצר מרחב מקביל של שטחים פתוחים לשימוש הציבור תוך הפרדתם מתנועת רכב מוטורי – דבר משמעותי במסגרת התייחסות למרכיבי האוכלוסיה במרחב המונה ילדים רבים.
27. חשוב לציין כי המעברים הנ"ל נשענים במרביתם גם על מעברים קיימים בפועל ואשר מעוגנים בחלקם גם בזיקות הנאה לציבור
28. החיבורים המסומנים לעיל בכחול כהה/צהוב מחברים את המרחב בעיקר לאתרים ולנקודות הבאות:
- א. ירמיהו – ציר מתע"ן ובצמוד לריכוז התחנות הקיים
- ב. טיילת נחל רוממה (המקודמת) וחיבור למרחב ליפא והפארק המטרופוליני
- ג. תחנת אוטובוס על רחוב וייצמן בכניסה לעיר – תחנה בינעירונית ופרברית מאוד משמעותית בעבור תושבי השכונה
29. לסיכום, מבוקשת הטמעת המעברים המוצעים בתכנית האב באמצעות סימון זיקות הנאה דרך השטח למבני ציבור
30. שיפור החיבור המוצע צפון-דרום
31. התכנית המוצעת מייצרת את המעבר צפון-דרום. עם זאת, החיבור והרצף המוצע, נשענים על חיבור נקודתי במדרגות ומעלית כאשר השצ"פ המוצע נמצא במפלס של 2 קומות ובאופן מנותק מרחוב אהליאב.
32. רצ"ב סימון המעבר המדובר (והמעברים שאוזכרו בסעי' יא') ע"ג נספח ההדמיות והחזית מנספח הבינוי:
33. טובות המלצות הוועדה המקומית לעניין מיום 15.3.2023 בעניין:
- א. יש לשפר את מפלס השצ"פ המרכזי כך שיהיה ככל הניתן במפלס הרחוב ולא במפלס העליון כדי לשפר את הנגישו אליו.
- ב. מבוקש להטמיע בתכנית הוראות פיתוח אשר ייצרו קשר ויזואלי ואף יצירת חיבור שאינו מוטורי, ככל הניתן, בין רצף המעברים והרחוב אל השצ"פ העליון. אפשרויות לעשות זאת כוללות:
- ג. שילוב רמפה שתאפשר גם פתרונות לבעלי מוגבלויות, תוך אפשרות ויתור על המעלית הציבורית שעלות התחזוקה שלה גבוהה ומתן האפשרות לשימוש במרחב גם בשבתות ומועדי ישראל
- ד. שילוב המעבר הציבורי (ומאפייני הנגישות הויזואלית והפונקציונאלית) במסגרת חלק מהפיתוח של שטחי המסחר המוצעים
- ה. שילוב טראסות גיבון שייצרו מופע ירוק בחלק מהחזית כלפי רחוב אהליאב
- ו. הצמדת מתקני המשחק כלפי הרחוב כך שהם וההצללה סביבם יהיו נצפים מהרחוב
34. התנגדות לשימושי מסחר ותעסוקה

35. תכנית האב רוממה קבעה כי ציר ירמיהו בלבד ישמש כציר מסחרי. בכדי למנוע חדירתו לאזורי המגורים. בנוסף התירה התכנית הקמת מסחר נקודתי מוגבל לשימוש דיירי המבנים הסמוכים (סע' יב להחלטה).
36. התכנית מציעה: כ- 4,100 מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה, בתוספת שתתאפשר בבניין לשימור העומדת על כ- 220+ מ"ר נוספים למסחר. סה"כ כ- 4300 מ"ר למסחר.
37. מדובר בהיקף מסחר משמעותי ביותר המוצע בפורמט של "מיני-קניון" בתוך השכונה ואשר צפויים להביא לעומסים כבדים ומבקרים ממחוז לשכונה ובניגוד לעקרונות תכנית האב. העומסים התנועתיים כוללים הן העמסת רכבים והן תנועה רגלית רבה.
38. המסחר המוצע איננו מוצג כמסחר מלווה רחוב המייצר דופן רחוב פעילה אלא כ"מיני קניון".
39. לא סומנו כניסות ויציאות שונות לאורך החזית המסחרית ואף העקרון התכנוני שהוגדר בהוראה 6.2(1) "תותר גמישות.... ובלבד תוצא חזית מסחרית פעילה כלפי הרחוב" איננה הוראה ברורה ומחייב דיה.
40. יצוין כי מסחר מלווה רחוב בתחום שכונת מגורים הוא נושא רגיש הטומן בחובו גם הפרעות ומטרדים רבים שיש להסדירם.
41. ההוראות הנוספות בסע' 6.2 המתייחסות לממשק המסחר/רחוב – אינן מפורטות ומחייבות באופן מספק כך שהחזית תהיה רצופה "ככל הניתן" ו"מפלסי הכניסה לחנויות בחזית המסחרית יהי תואמים ככל הניתן למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה". לצערנו קיימים מקרים רבים בשכונה, בעיקר בפרויקט תנובה בפינת שמגר/ירמיהו אך גם בפרויקט בפינה הנגדית בצומת וגם לאורך רחוב ירמיהו עצמו (למשל בפינת תובל או בפרויקט "גני גאולה") שבהם אי הקפדה על התכנון המפורט ייצרה מרחבים ציבוריים ירודים, שאינם נגישים ואינם תורמים למרחב הרחוב.
42. בהתאם להנחיית הרבנים שבנספח א' ובכדי לשמור על אופי וצביון השכונה הרינו להתנגד לשילוב מסחר ותעסוקה בהיקפים המוצעים ובניגוד לעקרונות תכנית האב.
43. על אף ההתנגדות הנחרצת, באם יוחלט בכל זאת בעניין שילוב מסחר בתכנית:
44. נדרש להבטיח מפלסי הפיתוח ויצירת חזית פעילה, נגישה ורציפה:
45. רציפות ונגישות בעבור בעלי מוגבלויות מקצה לקצה עם אפשרות גישה למדרכה לפחות כל 50 מ'.
46. ריבוי כניסות ויציאות מהשטחים המסחריים לאורך החזית (מוצעת קביעת מינימום של לפחות כל 15 מ')
47. לטובת הבטחת רוחב מעבר מינמאלי ראוי לאורך הרחוב (כ- 3.5 מ' לפחות מתוך 4 מ' מתוכננים בזכות הדרך) – איסור העמדת סחורה, מתקנים בחזית וסגירות חורף וכיוצ"ב.
48. חשוב לציין כי בציבור החרדי לא נהוג לעשות שימוש פנאי במרחב הציבורי ועל כן אין לאפשר פתרונות של עסקי מזון והסעדה (כדוגמת בתי קפה) הכוללים אפשרות לישיבה במרחב הרחוב.

49. נדרש לתת על כך את ההנחיות הסביבתיות הראויות להבטחת איכות החיים בשכונה כדוגמת תנאים לרבות –

א. פתרונות לאצירת וטיפול בפסולת בתחום הבניה

ב. הטמעת פתרונות סביבתיים הנדרשים לעסקי מזון (ארובות וטיפול בשמנים וריחות)

ג. הבטחת אפשרות יציאה מהחניון המסחרי ישירות למפלס הרחוב

ד. איסור הפעלת מערכות שמע במרחב החיצוני

50. צרכי ציבור

51. התכנית מציעה:

52. 380 יח"ד (280 יח"ד רגילות, 100 יח"ד דיור מיוחד להשכרה וניהול משותפים במשך 20 שנה) +

אפשרות לעד 20% דיוריות קרי 76 יח"ד נוספות. סה"כ כ- 456 יח"ד מסוגים שונים.

53. כידוע, מצוקת הדיור במרחב השכונה מתאפיינת בדיור לא מוסדר רב לרבות בשטחי חניונים ומחסנים.

שטחי הדיוריות ישמשו מניסיונו כיחידות דיור קטנות להשכרה לכל דבר ועניין.

54. הפרוגרמה שהוכנה לתכנית הוכנה בנובמבר 2022 והתייחסה לגודל משק בית של 5 נפשות/מ"ב

וגודל שנתון של 3%. הפרוגרמה מתייחסת לתכנית של כ- 400 יח"ד ועורכת ניתוח לבחינת הצרכים

הנוספים הנדרשים לתוספת 256 יח"ד ביחס ל- 144 יח"ד מאושרות במתחם אורן. במתחם אורן

הוקצו 700 מ"ר (עיקרי) לטובת גנ"י ומעונות יום (כ- 3 כיתות מעון ו- 2 כיתות גנ"י).

55. לטובת חישוב הצרכים הציבוריים העולים מהתכנית, בוצעו 2 פרוגרמות צרכים בהתאם לעקרונות

שקבע עורך הפרוגרמה לתכנית המוצעת (5 נפש/מ"ב, 3% שנתון – הערכה מקילה ביחס להנחיות

המח' למדיניות תכנון):

56. פרוגרמה המתייחסת לצרכים הנדרשים לפי 380 יח"ד (ללא התייחסות לדיוריות)

57. פרוגרמה המתייחסת לצרכים הנדרשים לפי 456 יח"ד (מימוש מלא של הדיוריות)

58. הטבלה להלן מציגה את הצרכים העולים מהפרוגרמה של התכנית, לצד הצרכים שאושרו בתכנית

מתחם אורן המאושרת (אשר נכללת בתחום התכנית המוצעת) לצד הפרוגרמות שנערכו על-ידי

המינה"ק והמתייחסות לכלל הצרכים במתחם. הטבלה מציגה גם את הפערים בין היקף המענים

לצרכי ציבור בהתאם למוצע בתכנית המופקדת לבין הצרכים שהיא מייצרת:

59. כפי שניתן לראות בטבלה לעיל – קיימים חוסרים גדולים במענה לצרכי הציבור גם באם לוקחים

בחשבון מענה מלא לבתי ספר יסודיים בשטח המיועד לצרכי ציבור.

60. גם אם ניתן לתת מענה לכיתות יסודי בשב"צ המוצע במתחם, בהתאם למפורט בפרוגרמה מטעם

עורך התכנית, תוך לקיחה בחשבון כי המגרש למבני ציבור גדל לכ- 3.6 דונם ועדיין קיימים פערים

משמעותיים ביותר במענים לצרכי הציבור.

61. הערכת עורך הפרוגרמה היא בחסר היות והחישוב נערך בעבור התוספת של יח"ד המוצעות בתכנית בלבד ולא לסך הכולל של היח"ד. בנוסף, לא נשמר בתכנית גם המענה המאושר ל- 144 היח"ד המאושרת, קרי 700 מ"ר בהפרשה מבונה מאושרת).
62. זאת ועוד, גם אם לוקחים בחשבון כי יינתן מענה לכיתות יסודי בתחום השב"צ המוצע (2.7 דונם) לפי גודל שטח מבני הציבור בתכנית הקודמת על מגרש של 2.7 דונם לפי בי"ס בנים של 11 כיתות, 4 כיתות נוספות ובי"ס בנות משולבים עם מתחם אחר? (לפי עמוד 7 בפרוגרמה) או לכיתות בי"ס יסודי+2 בי"כ בהיקף של 600 מ"ר בנוי (לפי עמוד 8 לפרוגרמה) – עדיין נשארים בפער גדול:
- א. 4-5 כיתות מעון יום
 - ב. 1-2 כיתות גנ"י
 - ג. 5-6 כיתות על-יסודי בנים
 - ד. 4-5 כיתות על-יסודי בנות
 - ה. 2-3 כיתות חנ"מ (בכל הגילאים)
 - ו. כ- 520-730 מ"ר לבתי כנסת
 - ז. מקווה בן 5-7 בורות טבילה
 - ח. ופער של בין 2.3 ל- 3.2 דונם שצ"פ
63. יצוין גם כי ההפרש בין הצרכים בכיתות היסודי הנדרשות לפי הפרוגרמה העוסקת בתוספת לבין פרוגרמות המינה"ק עומדות על תוספת של בין 6 כיתות יסודי ל- 9 כיתות יסודי.
64. היעדר בדיקת הפוטנציאל של השטח לתת מענים, תוך התחשבות בשטחי חצר נדרשים למוסדות חינוך, הצורך ביצירת כניסות נפרדות והקושי בבינוי מבני ציבור בקומות – זועקת לשמיים!
65. חוו"ד מהנדס העיר מה- 22.5.2023 מתייחסת לצורך של:
- א. 6 כיתות מעון יום (2 אשכולות ובהם הפרשת שטח בנוי 440 מ"ר + 350 מ"ר חצרות)
 - ב. 8 כיתות גנ"י (128 מ"ר + 175 מ"ר חצר לכל כיתה)
 - ג. מתוך הנ"ל 3 כיתות מעון + 6 כיתות גנ"י יינתנו בתחום המגרשים הסחירים למגורים.
 - ד. 2 בי"כ בשטח 500 מ"ר כ"א.
66. חוו"ד המחלקה למדיניות התכנון מה- 1.1.2023 אף מפרטת את ההיבטים הבאים:
67. חישוב לפי גודל מ"ב גדול יותר 5.5 נפש/מ"ב
68. בשטח המגרש למבני ומוסדות ציבור 240% ב- 6 קומות ודרישה להצגת היתכנות לבית ספר יסודי בנות 16 כיתות ובי"ס יסודי בנים 11 כיתות.
69. חוסר של 2.550 מ"ר שצ"פ
70. המלצת הוועדה המקומית להפקדה מיום 15.3.2023 כללה בין השאר את ההמלצות הבאות:
71. עדכון הפרוגרמה כפועל יוצא מהשינויים בתכנית (בהמלצה דובר על הפחתת מספר הקומות בעוד ובמסגרת ההחלטה של הוועדה המחוזית להפקדה הוחלט על צמצום ושינוי פריסת ומספר המבנים)

72. יצוין כי 700 מ"ר עיקרי עבור הפרשות בנויות לגנ"י ומעונות יום נדרשו מכוח תכנית 67876 וישוקללו במסגרת הדרישה הפרוגרמטית.
73. אשכולות מעונות היום ובתי הכנסת ימוקמו בתחום השטח החום המיועד למבנים ומוסדות ציבור. יתר הפרוגרמה, גנ"י, תמוקם במיקום מיטבי בקומות הקרקע כהפרשות בנויות בתחום המגרשים הסחירים למגורים.
74. כתנאי להפקדה יוצג תכנון עקרוני לכל השימושים הנדרשים בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור לאישור אגף מבני ציבור.
75. מעונות היום ובתי הכנסת יבוצעו כתנאי לטופס 4 של בניין המגורים הראשון.
76. ברקע חשוב,
77. תכנית האב לאזור התעשייה אמורה היתה לתת מענה בהתאם לדיונים שהתקיים בעניינה בוועדה המחוזית ל- 50% בלבד מצרכי הציבור הנדרשים לאוכלוסייה הצפויה בה!
78. התכנית הצליחה מעל למצופה והצליחה לממש הרבה מעבר להיקף יח"ד שהיה צפוי בה למימוש, כאשר טרם מוצו מכלול השטחים.
79. במקביל התכנית לא הצליחה במימוש מוצלח של המענים לצרכי ציבור – הקמת מבני הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים שתוכננו בה.
80. המענה להשלמת הצרכים הציבוריים, אמור היה להינתן במסגרת השטחים של "נחל רוממה" מתחם אשר שווק זה מכבר על-ידי רמ"י ואשר נמצא בתהליך תכנוני ראשוני ואנו צופים כי גם הוא לא יתרום באופן משמעותי למענה לצרכים השכונתיים הקיימים והמחריפים.
81. בקרוב צפוי אכלוס של מאות אלפי יח"ד בשכונה הנמצאים כיום בבניה כאשר ישנן תב"ע נוספות והיתרים הנמצאים בהליכי קידום ואנו צופים שהיעדר הפתרונות הציבוריים יצוף באופן שיהיה קשה להתעלם ממנו.
82. לצערנו, אנו נתקלים במקרים שונים בהם למרות שאושרו שימושים שמיועדים לצרכי תושבי השכונה, שטחים אלו נגזלים מתושבי השכונה לטובת שימושים כלל עירוניים – אם באמצעות מערך ההקצאות והקצאה לגורמי חוץ, אם באמצעות הקמת מבנים כלל עירוניים (למשל פרויקט "משגב לקשיש" ברחוב תובל שבו לא ניתנים שירותים לתושבי השכונה ואף טרם נבנו בו הפתרונות לתושבי השכונה – קומה לצרכי ציבור לתושבי השכונה ובי"כ).
83. בנוסף, לצערנו אנו נתקלים במצבים רבים ברוממה בהם אף למרות תנאים מפורשים בתב"ע בעניין ביצוע – שטחים לתועלת הציבור (מעברים ציבוריים, מבני ציבור) אינם מתממשים בפועל והדירות מתאכלסות. תנאים שכאלו לפחות מייצרים מנוף לחץ על העירייה לקידום הפרויקטים (על-אף שלעיתים קרובות אנו נתקלים ב"פטור") מהמימוש בהתאם לאמור לעיל.
84. אנו מבקשים כי:
85. יינתנו פתרונות ציבוריים מספקים בהתאם לעדכון הפרוגרמה

86. תוצג בדיקת ההיתכנות כמבוקש על-ידי המח' למדיניות התכנון כתנאי למתן תוקף
87. שבדיקת ההיתכנות תיבדק ותאושר על-ידי המח' למדיניות התכנון, המח' למבני ציבור ולשכת התכנון המחוזית כך שתתן את המענה הנדרש לצרכים הציבוריים כתנאי למתן תוקף
88. קביעת שלביות ביצוע לשטח למבני הציבור כתנאי לאכלוס
89. קביעת הוראה לפיה כל מבני הציבור יהיו בעבור תושבי השכונה
90. תבטל הגדרת השימוש בשצ"פ לשבילי גישה ורחבות חירום בעבור רכב כיבוי – בכדי לאפשר ניצול מקסימאלי של השצ"פ והיות והם אינם נדרשים/סומנו בתכנית פתרונות אפשריים אחרים. כמו-כן, גישה לשצ"פ לרכבים מבטלת את השימושיות של השצ"פ הגובל בתכנית מדרום למתן מענה למשחק ילדים. השצ"פ הסמוך כבר תוכנן והפריקט נמצא בביצוע.
91. תנועה וחניה
92. כבר כיום, בדומה למרבית השטחים הסמוכים לכניסה לעיר, המרחב הציבורי נמצא בעומסים כבדים וכולל חניה על מדרכות וריבוי של רכבים המגיעים לאזור ממחוצה לו.
93. השטח הסמוך לתכנית כולל חניה של רכבים רבים של ארגון "איחוד הצלה" אשר לא ניתן עבורו פתרון במסגרת התב"ע שקודמה למתחם ובניגוד לצרכים שהוצגו בהקשר אליה.
94. מסמכי התכנית אינם כוללים בדיקת השפעה תחבורתית (בה"ת).
95. לפי הנוהל להגשת תכנית של לשכת התכנון המחוזית בתכניות של מעל 100 יח"ד תוגש בה"ת לפי דרישה.
96. לצערנו בה"ת אינו מהווה את אחד ממסמכי התכנית על אף שהיא מציעה היקפים גדולים של שימושים בצפיפות גבוהה כאשר חלק משמעותי מהם מייצר תנועה עוברת המגיעה למתחם ממחוצ למרחב השכונה (המסחר, החניון הגדול של עד 100 מקומות חניה לטובת "איחוד הצלה" שמייצר תנועה עוברת נוספת שאינה קשורה באופן ישיר לשכונה ואף מוסדות שעשויים לשמש כמוסדות כלל עירוניים ולא כמוסדות שכונתיים).
97. תכנית התנועה כוללת מפרץ חניה אחד באורך של 12 מ' בסמוך למבנה הציבור המוצע. התכנית אינה כוללת פתרונות העלאה והורדת נוסעים בסמוך למבני הציבור ברחוב הרקמה.
98. תקן החניה מבוסס תקן באזור עתיר תח"צ ועל אף זאת נדרשים כ- 768 חניות לרכב פרטי (כולל רכבים בעבור "איחוד הצלה") ו- 7 חניות תפעוליות. המענה בתכנית חסר ביחס לחניות תפעוליות (למסחר – 2 חניות) וכן לאופניים ואופנועים. בנוסף, לכך היקף הרכבים המדובר הינו משמעותי ביותר ביחס לפרויקטים אחרים למגורים בשל השימושים הנוספים ובשל ההכבדה הנוגעת ל"איחוד הצלה" שמשמעותה לבדה תוספת של כ- 100 רכבים לפחות הנכנסים ויוצאים מהרחוב בשעות העומס.
99. מבוקשת השלמת בה"ת אשר תציג את הפתרונות הנדרשים כתנאי לאישור התכנית.
100. מבוקש כי במסגרת הבה"ת תערך התייחסות נפרדת הנוגעת להיקף הנרחב המוצע של פתרונות ל"איחוד הצלה" המצוין בתכנית.

101. מבוקש כי ייבדקו ההיקף והפתרונות להעלאה/הורדת נוסעים ברחובות הסמוכים למבני ציבור והוראות נדרשות יעוגנו במסמכי התכנית.
102. מבוקש כי תיכלל הוראה לפיה מבני הציבור ישמשו את תושבי השכונה.
103. הערות טכניות כללי
- א. טבלה 5 מתייחסת לבניין E – מבנה מסחר מתחת לשצ"פ (לא מסומן בבירור בתשריט או בנספחי הבינוי)
- ב. כניסות עקרוניות לשטח המסחרי לאורך רחוב אהליאב לא מסומנות בנספח הבינוי
104. לסיכום, אנו מודים על הארכת המועד להגשת ההתנגדויות בהתייחס לחגים ולמורכבות של התכנית הנדונה ומקווים שחברי הוועדה ישקלו את הדברים בשים לב ולאור הפערים הגדולים ביחס לצרכי תושבי השכונה השונים ואחריותם במתן מענים של תכנון ראוי שמייצר שלד ציבורי ופתרונות לצרכי הציבור הנמצאים כידוע בחוסר רב באזור התעשייה רוממה, חוסרים

התנגדות מספר 4 : עו"ד עודד בריק בשם תושבים

עיקרי ההתנגדויות:

1. חריגה גדולה מתכנית האב.
2. אין מחלוקת כי התכנית אינה חלק מתכנית הכניסה לעיר והוא באופן חד וברור בתחום תכנית אב רוממה.
3. התכנית תגרום לפגיעה קשה בתושבים המתגוררים במקום ובסביבה כולה.
4. הוועדה המקומית החליטה להפקיד תכנית הכוללת 12 קומות בלבד שגם זו חריגה מתכנית האב אך לא במידה מופרזת.
5. התכנית פורצת לחלוטין את הקביעות שבתכנית האב ולמעשה מבולת אותה וקובעת בינוי שונה לחלוטין.
6. הדרך הנכונה לעשות שנויים בתכנית האב היא לעשות תכנית מתאר סטטוטורית לכל השכונה או בתכנית אב חדשה לשכונה על כל הכרוך בכך.
7. התכנית תהווה תקדים לתכניות אחרות וגם תהווה תקדים עירוני לכך שניתן לשנות את כל המדיניות שנקבעה בתכנית האב במסגרת תכנון נקודתי.
8. קביעת חזית מסחרית למרות שהתכנית לא על כבישם ראשים בשכונה אלא ע לרחוב פנימי.
9. התכנית לקויה מבחינת הפרשות לצורכי ציבור – ההפרשה העיקרית בתכנית היא בית ספר אך בפועל מה שיקרה הוא שבית הספר ישרת תלמידים מכל העיר ואולי אף מחוץ לעיר ויוקצה לגוף מסויים כפי שקרה לבתי ספר אחרים בשכונה.

10. במצב המאושר יש שצ"פ במרכז השטח והתכנית הופקדת מקטינה את שטח השצ"פ והופכת אותו ללא אפקטיבי.
11. ההפרשות צריכות להיות לטובת השכונה והשצ"פ צריך להיות אפקטיבי יותר.
12. ההפרשה של 52 אחוז משטח התכנית שהיא מעבר לדרישה של תכנית האב לא מצדיקה בינוי החוג מתכנית האב ותהווה תקדים שלילי לתכניות אחרות.
13. התכנית לקויה מבחינה תחבורתית ותנועתית ומעמיסה יחדות דיור רבות+ דיוריות על רחוב אהליאב שהוא פנימי וצר עם נתיב נסיעה אחד לכל כיוון אשר כבר היום והוא עמוס מאוד והתוספ תגרום לעומס קטסטרופלי ובלתי נסבל.
14. לא נערכה במסגרת התכנית בדיקת השפעה תחבורתית והנושא לא נבדק כראוי.
15. החניה המוצעת של 100 רכבי איחוד והצלה תגרום לעומסים קשים נוספים ויגביר את הסיכון התנועתי ברחוב.
16. יש לדחות את התכנית או להתאם אותה לחלוטין להוראות תכנית האב.
17. תושבים רבים קו דירות באזור בהתבסס על הגובה המותר בתכנית האב ובהתבסס על העובדה כי לא יהיה מסחר בהיקפים משמעותיים באזור זה.
18. שטחים נוספים רבים בשכונה שהיו מגרשים גדולים וגם הם נמצאים קרוב או ליד רחובות מוטת תחבור ציבורית והם לא קיבלו זכויות כאלה.
19. רוב הרבנים והציבור בשכונה מתנגדים לבינוי הגבוהה מ 10 קומות.
20. התכנית מציעה 4000 מ"ר מסחר באזור שאינו מיועד לכך בתכנית האב ויגרום למטרדים קשים לתושבים.
21. יש להחליף את השימוש העיקרי של ההפרשה מבית ספר לשטח ציבורי פתוח משמעותי ולהוסיף בתכנת שימוש למקווה גדול שחסר בשכונה.
22. יש להגדיל את בתי הכנסת המוצעים בתכנית בצורה משמעותית מכיוון שיש מחסור גדול באזור.
23. הפרוגרמה שנינתה מתייחסת לכמות יחידות דיור הקטן משמעותית ממספר יחידות הדיור המוצע בתכנית.
24. הבסיס לחישוב הפרוגרמה של גודל משפחה של 5 אינו מתאים ויש לחשב על פי גדול אוכלוסייה של 7.
25. אין בתכנית מענה מספיק למפרי העלאה והורדה לשימושים הציבורים .

התנגדות מספר 5 : עמותת ירושלים שקופה באמצעות הרב נתם קרמר

עיקרי ההתנגדויות:

1. ההתנגדות מאמצת בדרך של הפניה את הנימוקים אשר אינם סותרים לכתב ההתנגדות זה שהועלו על ידי ההתנגדויות שהוגשו על ידי עו"ד עודד בריק וההתנגדות של המנהל הקהילתי של השכונה.

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 ההתנגדויות לעניין כי מיקום התכנית הוא לא בכניסה לעיר אלא בתחום תכנית האב של רוממה שבה הוגבל גובה הבינוי – והתכנית המופקדת סותרת הן את תכנית מתאר 2000 והן את תכנית האב- התכנית היא חלק מתחום תכנית האב של רוממה שחלק גדול ממנה כבר בוצע בפועל, כל התכניות שקודמו בהתאם לתכנית האב כללו בניה של עד 12 קומות בהתאמה לתכנית האב ובהתאם לאופי האוכלוסייה ולכן יש לצמצם את כל הבניינים לגובה מקסימלי של 12 קומות וזאת גם בהתאמה להחלטה להפקדה של הוועדה המקומית.
2. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמבקשים להנמיך את הגובה ולהוסיף בניין בשטח בית הספר המוצע- שטח בית הספר הוא נדרש לחלוטין בשכונה שחברה מאוד בצורי ציבור ולכן לא ניתן לבטל שטח זה ולהציע במקומות בניין מגורים.
3. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שבית הספר המוצע בתכנית לא ישרת את תושבי השכונה אלא יינתן בהקצאה למוסדות מחוץ לשכונה ובתוצאה מכך תהיה החמרה של תשתיות השכונה- יש לשנות את המגרש חלק לשטח ציבורי פתוח וחלק עבור בתי כנסת במקום בתי הכנסת שמוצעים מתחת לבנייני מגורים- שטח בית הספר נדרש כמענה למחסור גדול הקיים בשכונה ולכן לא ניתן לשנות זאת, לא ניתן במסגרת הליך התכנון לקבוע את ההקצאה של המגרש אך יש לקבוע במסמכי התכנית כי המגרש מיועד לתת מענה למחסור של בתי ספר בשכונה.
4. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שתכנית האב קבעה מסחר בחזית הרחוב ואילו התכנית מציעה אלפי מטרים עבור מסחר ותעסוקה שיהוו מטריד לתושבי השכונה ביום ובלילה ויהרסו את כל מרקם החיים בשכונה- יש לצמצם את היקפי המסחר בצורה משמעותית ולקבוע חזית מסחרית בלבד מתחת לבניינים המגורים הפונים לרחוב אהליאב בלבד.
5. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין השטחים הציבוריים הפתוחים, היקפם והמיקום שלהם

במתחם – יש לתקן את התכנית בהתאם לחלופה שנדונה בוועדה המקומית וקבעה 5 בניינים בהיקף של המתחם ושטח ציבורי משמעותי במרכז המתחם, המפלס של השצ"פ יהיה בגובה הרחוב ולא במפלס גבוה מהרחוב מעל קומה מסחרית, ותהיה עליו נגישות מרבית מהרחובות הסובבים.

6. **לדחות** את ההתנגדות לעניין עומס פקקים ותנועה כתוצאה מאישור התכנית שייפגעו קשות בתנועה בשכונה- התכנית ממוקמת בקרבה גדולה לרחוב יפו ולמרכזי תחבורה הכוללים רכבת קלה, ותחנה מרכזית של אוטובוסים ולכן סביר להניח שרוב התנועה במתחם תהיה מבוססת על תחבורה ציבורית.

7. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שרוב המרפסות המוצעות באזור חרדי מובהק הם מטר על מטר ולא נותנות מענה למרפסות סוכה מקובלות בשכונה- לאור האוכלוסייה בשכונה יש לאפשר מרפסות סוכה בגדלים מקובלים לרוב הדירות המוצעות.

8. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמתנגדים להקצאת 100 מקומות חניה עבור איחוד והצלה שיהפכו את הרחוב לרחוב מסוכן – המטרה של החלטה זו היא להוריד את הרכבים הקיימים היום במרחב הציבורי לחניון התת קרקעי ולשפר את המרחב הציבורי, מדובר על שימוש לאורך כל שעות היום ולא בשעות עומס של כניסה ויציאה של מגורים ולכן לא מדובר על העמסה על הרחוב.

9. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שאין חניה לבית הספר ואין מענה להעלאה והורדה של תלמידים- יש לקבוע במסגרת התכנית כי החניה עבור בית הספר תהיה במגרש בית הספר בהתאם לתקן, בנוסף יש לסמן במסגרת נספח התנועה מפרצי העלאה והורדה עבור בית הספר והשימושים הציבוריים הנוספים המוצעים בפרוייקט.

10. **לדחות** את ההתנגדות לעניין קיצור תקופת ההשכרה ל 10 שנים - התכנית מציעה במגרש בודד בניין של 14 קומות בחריגה מתכנית האב הן באחוזי הבניה והן במספר הקומות ולכן הוחלט לקבוע את הדירות בדירות להשכרה לתקופה של 20 שנה וזאת לאור החשיבות בהגדלת היצע יחידות הדיור להשכרה בעיר, אין הצדקה להקטין את משך התקופה להשכרה לפחות מ 20 שנה- החלטה זו גם תואמת להחלטה בתכנית הנקודתית שהוגשה בחלקה ונדחתה בוועדה המקומית ובמסגרת ההחלטה נקבע כי ניתן להגדיל את אחוזי הבניה ככול ויוצאו דירות להכרה לטווח ארוך.

11. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שלחלופין, מבוקש שהועדה תורה על הקטנת מספר היחידות להשכרה לטווח ארוך, באופן שחלק מהדירות בבניין יהיו דירות מגורים רגילות שניתנות למכירה מיומן הראשון בלי מגבלת השכירות ארוכת הטווח, ובכך ניתן יהיה לסייע במימון הפרויקט- כדי להגדיל את הכלכליות של הפרויקט יש לקבוע כי 80 אחוז מהדירות יהיו דירות לשכירות למשך

20 שנה ו 20 אחוז מהדירות יהיה דירות למכירה רגילה.

12. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שחרף כל המאמצים להבטיח שאין בתכנית מגבלות שקושרות את שני המתחמים זה לזה או מייצרות תלות ביניהם, נותרו בתקנון מספר הוראות שמתייחסות למהלכים משותפים גם בשלב הרישוי. ההוראות יפורטו להלן, ומבוקש כי הועדה הנכבדה תורה על תיקון באופן שכל מתחם יוכל להתקדם בנפרד, ושלא יהיה חיוב למגישות התכנית להמשיך לעבוד יחד באופן שמתלה אותן זו בזו גם בשלב הרישוי. יש לאפשר שלביות ביצוע נפרדת לשני המתחמים ולתקן את הסעיפים הבאים בהתאם לכך:

13. סעיף 4.4 שצ"פ והוראות לפיתוח השצ"פ – מבוקש לציין שהסעיף כולו חל על מתחם 01 בלבד.

14. סעיף 6.6 ניהול מי נגר – מבוקש לציין שהסעיף כולו חל על מתחם 01 בלבד.

15. סעיף 6.7.1 (פיתוח שצ"פ) – במקום 'תנאי בהליך רישוי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית'

16. מבוקש לכתוב 'תנאי בהליך רישוי להיתר בניה ראשון במתחם איחוד וחלוקה 01'. כמו כן

מבוקש למחוק את המילים: "ככל שהוגשה תכנית זו ע"י מתחם איחוד וחלוקה 01 כחלק מהיתר ראשון למתחם" ולהשאיר את הסיפא על כנה.

17. סעיף 6.7.4 (משרד הביטחון ורת"א) – אחרי המילים 'תנאי בהליך הרישוי' מבוקש להוסיף

'בכל מתחם איחוד וחלוקה בפני עצמו'

18. סעיף 6.7.7 (סקר שימושים) - אחרי המילים 'תנאי בהליך הרישוי' מבוקש להוסיף 'בכל

מתחם איחוד וחלוקה בפני עצמו'

19. סעיף 6.7.11 (ניהול מי נגר) - אחרי המילים 'תנאי בהליך הרישוי' מבוקש להוסיף 'בכל

מתחם איחוד וחלוקה בפני עצמו'. כמו כן יש למחוק את הסיפא של הסעיף, מהמילים "ככל הנדרש.." ועד הסוף. במקומן מבוקש לכתוב 'במתחם איחוד וחלוקה 01 תהיה העדפה למתן פתרונות לניהול הנגר בשצ"פ'.

20. סעיף 6.7.17 (סקר גז) - אחרי המילים 'תנאי בהליך הרישוי' מבוקש להוסיף 'בכל מתחם

איחוד וחלוקה בפני עצמו'

21. סעיף 6.7.18 (אישור רשות המים) – אחרי המילים 'תנאי בהליך הרישוי' מבוקש להוסיף

'במתחם איחוד וחלוקה 01'

22. סעיף 7.1 שלביות ביצוע – התניה מס': 3 מבוקש למחוק את המילים "בכפוף להוראות

התכנית..." ועד הסוף.

23. **לקבל** את ההתנגדות לעניין על מנת להסיר ספקות בהליך הרישוי ולמנוע מחלוקות עם גורמי

הרישוי באשר לאופן החישוב, החברה תבקש להוסיף הערה לטבלה המופיעה בסעיף 5 לתקנון, ולציין בהערה: "שטחי הבנייה יחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי

בניה בתכנית והיתרים), תשנ"ב – 1992". יש לקבוע סעיף בהתאם.

24. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שתכנית האב מציעה חיבור מסוים של שטחים פתוחים המייצרים רצף הליכתי בשכונה אשר נועד גם לייצר מרחב מקביל של שטחים פתוחים לשימוש הציבור תוך הפרדתם מתנועת רכב מוטורי – דבר משמעותי במסגרת התייחסות למרכיבי האוכלוסייה במרחב המונה ילדים רבים- לאחר השינויים המוצעים בתכנית לעניין מיקום ומפלס השצ"פ יש להציע חיבור של השצ"פ לשבילים ולשצפים הסובבים את המתחם כדי לייצר רציפות של השטחים הציבוריים.

25. **לקבל** את ההתנגדויות לעניין הפרוגרמה המוצעת ועדכונה במסגרת כמות יחידות הדיור המוצעת- כתנאי למתן תוקף לתכנית ובהתאם לצמצום מספר הקומות ומספר יחידות הדיור המוצעות בהתאם להחלטה זו יש לקבל חוו חוות דעת מעודכנת של המחלקה למדיניות תכנון ולעדכן את המסמכים בהתאם.

26. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמבוקשת השלמת בה"ת אשר תציג את הפתרונות הנדרשים כתנאי לאישור התכנית- מדובר על פרוייקט הממוקם על ציר ראשי הכולל נתיב תחבורה ציבורית ובמרחק הליכה מציר רחוב יפו, הרכבת הקלה והתחנה המרכזית – לאור מיקום זה והרצון לעודד נסיעה ברכב פרטי אין צור בהכנת בה"ת, יש לציין כי התכנית נבחנה ואושרה על ידי יועץ התנועה של הוועדה המחוזית.

27. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בהתאם לתיקון מסמכי התכנית.

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	892588
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	פוטש יחיאל
עורך התכנית :	ביטמן בועז
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	09/11/2022
כתובת	אפרסמון 25 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28047	21	כן
28047	22	כן
28047	19	כן
28047	20	כן
28047	28	כן
28047	45	כן
28047	30	כן
28047	18	כן
28047	25	לא
28047	29	כן
28047	32	כן
28047	24	כן
28047	34	לא
28047	23	כן
28047	33	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
26/08/2024	החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, יצחק רביץ. החלטה: בהמשך להחלטת הוועדה מיום 27.3.2023 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: 1. הוצג בפני הוועדה הבינוי המוצע הכולל שני מגדלי מגורים בגובה של 35 קומות הכוללים קומות מסד עם שימושים מעורבים למסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור, ושלושה מבני מגורים נוספים בגובה של 10 קומות. בין הבניינים תוכנן שצ"פ והופרשו שטחים בקרקע למוסדות ציבור עבור הקמת בית ספר ושימושים ציבוריים נוספים, לרבות העצמת זכויות בניה במגרשים ציבוריים קיימים. 2. בהתייחס לסעיפים 4-5 בהחלטה, הוועדה עודכנה כי בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, שופרה רשת הרחובות החוצה את הבלוק העירוני בין רחובות המור והאפרסמון. בהתאם לכך נקבעה דרך מוצעת בציר צפון דרום, אשר מתחברת לדרך חדשה נוספת בציר מזרח מערב. כן הורחב שביל הולכי הרגל המתחבר בין צומת הדרכים המוצעות לרחוב אפרסמון בצידו המזרחי. 3. בהתייחס לסעיף 11 בהחלטה, הוועדה סבורה כי יש להבטיח את תחזוקת המגדלים המוצעים בתכנית, וזאת באמצעות אפשרות לתוספת יחידות דיור אשר מימושן 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 18 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר, אשר מימושו יהיה מותנה בכינונה של קרן נאמנות בהיקף של 14,353,800 ₪ (מחצית הסכום לכל מגדל) שמטרתה הבטחת תחזוקת מנע, בלאי ושימור. בהמשך לאמור יקבעו בהוראות התוכנית סעיפים אשר יתנו את מימוש יח"ד אלה בכינונה של קרן התחזוקה ובהתאם להנחיית לשכת התכנון. 4. בהתייחס לסעיף 15 להחלטה, הוועדה עודכנה כי עבור מבני המגורים בחלקות 31 ו-32 בגוש 28047 הוקצו בחניון התת קרקעי המוצע 27 מקומות חניה - 15 חניות עבור חלקה 32 ו-12 חניות עבור חלקה 31. מספר החניות נקבע בתיאום עם לשכת התכנון בהתייחס לחלקם היחסי בחניון הקיים כיום בחלקה 29 ובהתייחס למספר החניות הקיים בתחום חלקות 31 ו-32. כן תוכנן מבנה מעלית ומדרגות נפרד בתחום השצ"פ עבור גישת הולכי רגל לחניון התת-קרקעי (סימון בתשריט מצב מוצע בבלוק מתקן הנדסי). בנוסף נקבעה הוראה בתכנית כי עבור חלקות 31 ו-32 יובטח לכל אורך תקופת הבניה 27 מקומות חניה בתחום התכנית. 5. בהתייחס לסעיף 24 להחלטה, הוצגו בפני הוועדה טבלאות האיזון וההקצאה לתכנית עבור שני מתחמי האיחוד וחלוקה הכלולים בתכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות האיזון וההקצאה. 6. בהתייחס לסעיף 28.7, הוראות התכנית עודכנו בהתאם להליך תכנון חושב רישוי, ואין צורך בקביעת הוראה זו בתכנית. 7. הוועדה פונה ליו"ר המועצה הארצית בבקשה להארכת המועד לאישור התכנית, בהתאם לסעיף 109 לחוק, וזאת בשל התארכות התיאום בתכנית בנושאים השמאים, ובהתחשב בהמשך הליך התכנון הכולל הפקדה ושמיעת התנגדויות, הארכה מבוקשת עד 31.3.25. 8. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה 27.3.2023 ובהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו ותיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון. 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.	15/07/2024 התכנית ירדה מסדר היום.
קוורום : דן קינן, שירה תלמי באבאי, יצחק רביץ, שרון אופנר, אבי בן צור. החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות הוועדה להתחדשות עירונית, ומציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית תוך שיפור המרחב הציבורי בתחומה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן : בינוי : 1. הוועדה תציין כי תחום התכנית מהווה חלק מבלוק עירוני בשטח של כ-50 דונם הכולל כ-20 מבני מגורים, לצד מבני ציבור ושטחים פתוחים. יצוין כי ב-12 ממבנים אלו מקודמות או מומשו בקשות לחיזוק ותוספות בניה מכוח תמ"א 38, בהמשך לאמור והוועדה מברכת על קידום התכנית המציעה התחדשות עירונית בראייה מתחמית המאפשרת חידוש איכותי יותר של מבני המגורים לצד שיפור של המרחב הציבורי ומבני הציבור, וכן עירוב שימושים. 2. הוועדה סבורה כי התכנית מציעה פריסה ראויה של הבינוי, תוך שילוב בנייה גבוהה ושאינה גבוהה, תוך יצירת חללים לשימושים ציבוריים מגוונים במפלס	27/03/2023

הקרקע, שילוב ראוי של מבני הציבור והשטחים הפתוחים, ויצירת קישורים רגליים.

3. עם זאת, הוועדה סבורה כי ניתן להציע שיפור משמעותי יותר של השלד הציבורי בתחום התכנית, וזאת באמצעות שיפור רשת הרחובות והוספת מעברים רגליים אשר ישפרו את ההליכתיות במקום ואת הנגישות למבני הציבור והמגורים ויצירת שלד עירוני בהיר.

4. בהמשך לכך, הוועדה קובעת כי התכנית תציע דרך חדשה בציר צפון-דרום, מערבית לחלקה 31 ובצמוד אליה, שתחבר בין רחובות האפרסמון-צפוני לדרומי, וזאת בתיאום עם היוזמה המקודמת לחלק הדרומי של הבלוק. תחום התכנית יורחב כך שיכלול חלק מחלקה 34 והדרך החדשה תיקבע ביעוד דרך מוצעת עד לגבול חלקה 43. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

5. בנוסף, ועל מנת לחזק את ציר הולכי הרגל המחבר בין רחובות המור לאפרסמון-מזרחי, תחום התכנית יורחב כך שיכלול את שביל הולכי הרגל הקיים מדרום לתחום התכנית, לשם הבטחת מעבר רציף ונגיש ככל הניתן ברוחב של כשישה מטרים, גבולותיו יקבעו בתיאום עם לשכת התכנון.

6. בהמשך לכך נספח התנועה יכלול תכנית צל תנועתית למתחם שבין הרחובות המור-אפרסמון-רוזמרין, הכולל את התווית הדרך החדשה לרבות בחינת הסטת אפרסמון-הדרומי צפונה, וחתכי אורך ורוחב לכבישים החדשים, בתיאום ובהנחיית יועץ התחבורה של הוועדה.

7. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, התכנית תכלול שני מגדלים בגובה של עד 35 קומות בפינת הרחובות המור ואפרסמון ושלושה מבנים למגורים בגובה של עד 10 קומות אשר יבנו דופן לרחוב החדש. מספר הקומות הסופי במגדלים ואופן העמדתם יקבע בתיאום עם לשכת התכנון, תוך הצגת קומת מגורים טיפוסית הכוללת עד 6 יח"ד לקומה. בקומת הקרקע של המגדלים יוצע מסד בגובה של עד 4 קומות הכולל חזיתות מסחריות ושימושי מוסדות ציבור ותעסוקה לרבות מרפאה שכונתית.

8. על מנת להבטיח מופע ראוי של הבינוי המוצע, ייקבעו בהנחיית לשכת התכנון גבולות תאי שטח למגורים וקווי בניין נפרדים ומחייבים. השטח שבין בנייני המגורים יקבע ביעוד שצ"פ או שביל, תוך הבטחת רוחב מעברי הולכי רגל ראויים וביטול הייעוד לחניון.

9. כן ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, והחזית המסחרית ושטחי התעסוקה. בנוסף, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד שטחי מסחר, תעסוקה או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.

10. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר כולל ממ"ד. מספר יחידות הדיור בתכנית יקבע בתיאום מול שמאי הוועדה ולשכת התכנון.

11. 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:

12. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית לרבות עדכון הבדיקה התחבורתית המקדימה, ועריכת בה"ת או מיקרוסימולציה ככל וידרש.

13. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת הצורך בהרחבת זכות הדרך ברחובות הגובלים בתחום התכנית, להבטחת מדרכה ברוחב 3.5 מטר לפחות ושביל אופניים לאורך רחוב המור.

14. תכנון כניסות כלי רכב לחניונים המוצעים בתכנית, ייבחן עם לשכת התכנון על רקע חניונים נוספים העתידים להישען על חיבורים אלו, וככלל רמפות הכניסה לחניון ישולבו במבנה כחלק מתכנון החזית.

15. התכנית תציע מקומות חנייה בתת הקרקע עבור מבני המגורים הסמוכים, וזאת במקום מקומות החנייה שבוטלו במגרש החנייה המשמש את מבני מגורים אלה (חלקות 20 ו-29). אופן הצגת מקומות החנייה בחניון התת קרקעי יתואם עם יועץ התחבורה של הוועדה ועם היועץ השמאי של הוועדה.

16. תקן החניה יתואם עם לשכת התכנון לרבות חנייה עבור אורחים, תוך התחשבות בצורך בחניה ציבורית מחד וקרבה לתחנת רק"ל מאידך. מודגש שתקן החניה לשימוש תעסוקה-הייטק, ככל שיתבקש שימוש כזה, יהיה לפי תקן החניה עבור משרדים בסביבת רק"ל.

17. בהתאם לשינויים בהעמדת המבנים, תיבחן האפשרות בתיאום עם לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה לצמצם את תכנון החניון התת קרקעי על מנת לשמור על עצים בוגרים ככל הניתן.

צרכי ציבור :

18. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון והמלצת הוועדה המקומית, תיקבע בתכנית הפרשה מבונה במגרשי המגורים עבור אשכול מעונות יום, הכולל ארבע כיתות בשטח בנוי של 566 מ"ר ובנוסף 415 מ"ר עבור חצרות, חמישה כיתות גן בשטח בנוי של 130 מ"ר כל כיתה וחצר בגודל 175 מ"ר לכל כיתה גן.

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

20. הוועדה בחנה את המלצת נציגי המנהל הקהילתי למקם את בית הספר וגני הילדים בחלק המערבי של התכנית. הוועדה סבורה שנכון לפזר את צרכי הציבור בכל המתחם בין היתר על מנת לשמור השצי"פ הקיים בתחום המערבי של התכנית, ולא לייצר עומס תנועתי נקודתי בשעות הבוקר והצהריים להורדת והעלאת ילדים. כמו כן מיקום בית ספר כמוצא לא יאפשר את הרחוב החדש המוצע בציר צפון דרום. בהמשך לכך הוועדה קובעת כי תא שטח 20 אשר יועד למבנים ולמוסדות ציבור יותר בחלק המזרחי של התכנית ויוותרו בו שימושי חינוך, חברה, קהילה ודת, היקף הבינוי בתא השטח יהיה 320% בנייה מרביים, עד 6 קומות. בית הכנסת המזרחי הקיים בתחומי תא שטח 20 יופרד לחלקה נפרדת והיקף הבינוי יקבע ל-240% בנייה מרביים, עד 6 קומות.

21. חלקות 21-22 יותרו ביעוד מבנים ומוסדות ציבור והיקף הבינוי בהם יקבע ל-240% בנייה מרביים, עד 6 קומות. בחלקה 22 יותרו שימושי חינוך ורווחה, ובחלקה 21 שימושי חינוך, דת וטיפת חלב.

22. על מנת להבטיח את מימוש צרכי הציבור בתכנית תיקבע שלביות ביצוע בתיאום עם לשכת התכנון. כן יקבע כי תנאי למתן תעודת גמר לחצי מיח"ד המוצעות בתכנית יהיה הקמת בית כנסת חדש בתחומי התכנית, ותנאי לתעודת גמר ליח"ד האחרונה יהיה הקמת בית כנסת נוסף. שטח כל בית כנסת יהיה לפחות 570 מ"ר.

איכות סביבה :

23. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו בהתאם להנחיות היועצת הסביבה של לשכת התכנון, והטמעת הערות יועצת הסביבה במסמכי התכנית.

כללי :

24. 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.

25. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לשטחים בייעודים ציבוריים.

26. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית לרבות הנחיות סביבתיות, בינוי ותנועה, וכן עדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון, לרבות בהיבטים אשר יפורטו להלן.

27. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו, לרבות טבלאות ההקצאה והאיזון, בפני הוועדה.

28. מסמכי התכנית יתוקנו בהיבטים המפורטים להלן:

28.1. תיקבענה בתכנית הוראות להבטחת חזית עירונית פעילה כלפי פינת הרחובות המור והאפרסמון, הבטחה של שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע והבטחת קומת קרקע הכוללת שימושי מסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור ומבואות בלבד ללא חצרות פרטיות.

28.2. 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.

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

28.4. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה תוך עמידה ברמה של 3 כוכבים לפחות, וכי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת עמידה בתקן.

28.5. על מנת להבטיח את איכות החזית החמישית בגגות מבני הציבור יקבע בהוראות התכנית כי במידה וגגות המבנים לא יישמשו כשטח לחצרות מוסדות החינוך, הגגות יתוכננו כגגות "חיים" או "ירוקים", לרבות אפשרות לשילוב מערכת פרטו-וולטאי.

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

28.7. יקבע בהוראות כי חדרי השנאים ימוקמו בתת הקרקע בלבד תוך שמירה על רדיוס של לפחות 7 מ' סביבם ללא שהיית אדם זמנית או קבועה. כן יקבע כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת מסמך חיזוי לקרינה אלמ"ג לאישור היחידה הסביבתית.

28.8. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי למגדלים יהיה ביצוע מודל רוח והטמעת פתרונות למיתון רוחות בכל שטח התכנית בדגש על מוסדות הציבור הסמוכים.

29. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראות פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

30. 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. 31. 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.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : במסגרת התכנית מוצעים להריסה ובנייה מחדש 2 בתי כנסת מרכזיים בשכונה, לאחר תיאום של הנושא מול מח' מבני דת הוחלט שלא לסמן את בתי הכנסת הנ"ל להריסה. לאור זאת ומאחר והשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור אינו שטח רגולרי, נערכו מס' פגישות תיאום מול מח' תכנון מבני ציבור בשיתוף עם מנח"י, במטרה לבחון היתכנות להקמת בית ספר יסודי של 12 כיתות ו-4 כיתות גני ילדים כחלק מהנדרש מהפרוגרמה שהועברה ע"י מח' מדיניות תכנון. יצוין כי לאור הגיאומטריה של המגרש למבני ציבור, קיים קושי תכנוני במתן מענה לפרוגרמה הנ"ל. לאור זאת, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת אישור מח' תכנון מבני ציבור ומנח"י. בהיבט בדיקת היתכנות נדרשת בחינה של הקמת בית ספר יסודי בשטח למבנים ומוסדות ציבור בלבד, כאשר יתר הפונקציות הציבוריות הנדרשות מהפרוגרמה, כגון : גני ילדים ומעונות יום, יוצעו כהפרשה מבונה לצרכי ציבור במבני המגורים. לאור ההחלטה שלא להציע את הריסת בתי הכנסת הקיימים נדרש עדכון תכנוני ביחס לבינוי המוצע ברחוב המור, שכן במגרש בית הכנסת (חלקה 21) מוצע בינוי למגורים. על פי בדיקה של מספר יח"ד המוצעות בהוראות התכנית ביחס למס' יח"ד המוצעות בנספח הבינוי עולה כי קיים פער של כ-76 יח"ד (בהוראות התכנית מוצעות 424 יח"ד ובנספח הבינוי מוצגים כ-500 יח"ד), יש להציע שינוי תכנוני כמפורט להלן : יש לשקול לבטל את הכיכר העירונית המוצעות (ת"ש 30) בצומת הרחוב המור-רחוב האפרסמון, ובמקום הכיכר להציע בינוי של 2 קומות מסד בקו אפס כלפי הרחובות ו-4 מ' כלפי יתר החזיתות עבור שימושי מסחר ותעסוקה. מעל קומות המסד יוצעו 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות אשר יתוכננו במרחק אחד מהשני של לפחות 12 מ' ובנסיגה של עד 5 מ' מקומות המסד – מגדל אחד ימוקם כלפי רחוב האפרסמון והשני כלפי רח' המור. בהתאם לכך, מבנה המגורים המוצע במגרש בית הכנסת (חלקה 21) יבוטל. יצוין כי במסגרת התכנית מוצע פינוי של גני הילדים הקיימים בחלקה 22. לאור הקושי בהחזרת גני הילדים הנ"ל ומתן מענה לתוספת של מעונות וגני ילדים חדשים יש להשאיר את השטח הציבורי המאושר כשטח חום ולהסיט את בניין המגורים מזרחה כפי שהוצג בדיון. ככל ויתברר כי נדרש להוסיף יח"ד לאור בחינה של תקן 21 לאור ביטול של הבניין ממגרש הקיים של בית הכנסת ניתן להציע זאת בתחום מגדלי המגורים באמצעות תוספת של עד 5 קומות לכל מגדל. בהתאם לתכנית שהוצגה בדיון התכנית תכלול סה"כ 5 בנייני מגורים - 2 מגדלים ושלושה בניינים עד 10 קומות.	15/03/2023

ביחס למגרשי המגורים המוצע בהם בינוי של עד 10 קומות, קווי הבניין יסומנו במרחק של לפחות 4 מ' מתחום המגרש.

יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך בהתאם לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים.

במסגרת התכנית מוצע למקם את החניות הקיימות ברח' הדודאים בתחום החניון התת קרקעי, כאשר הכניסה לחניון התת קרקעי מוצעת מתחום רח' זה. יחד עם זאת, במסגרת התכנית נשמרת גישה לרכבי חירום למבנים הקיימים ברחוב שעוברים הליך של תמ"א 38. רחוב זה מסומן בייעוד חניון (ת"ש 40). מאחר ובנספח הבינוי שטח זה לא מתוכנן כחניון, יש לסמן שטח זה בייעוד משולב של חניון ושצ"פ ולשפר את התכנון של שטח זה ככול הניתן באופן שישתלב בפיתוח השטח מסביב.

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.

לאור זאת יהיה ניתן להוסיף עד 10 אחוז במספר יחידות הדיור המוצעות ללא תוספת שטחים.

מפלס הכניסה הקובעת של המסחר ומבני המגורים ייקבע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך. תותר גמישות של עד 0.5 מ' בלבד.

גובה קומת המסחר תוצע עד לגובה של 5.25 מ'. קומת כניסה (שלא עם מסחר) עד 4.55 מ'.

במרחב הציבורי, יש להציע פיתוח שטח באופן שיאפשר נגישות מקסימלית לשטחי הציבור.

לא יותר ניווד שטחי בנייה שאינם למגורים לשטחים למגורים ולא יותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים. כמו כן, לא יותר ניווד שטחי בנייה בתת קרקעי למעל הקרקע.

יש להימנע ככול הניתן מקירות תמך לכיוון השטחים הציבוריים, ככול ואין בררה יש לקבוע כי קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' ..

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

פרוגרמה לצרכי ציבור :

יש להשלים את התיאום מול מח' תכנון מבני ציבור, מנח"י ומח' מדיניות תכנון כתנאי להפקדת התכנית.

בת"ש 20 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ייקבע היקף בינוי של עד 320% בנייה מרבי, ב-6 קומות- ייקבע כי הבניין מיועד לשימושי חינוך, היתר בניה ראשון במגרש יהיה חייב לכלול בית ספר בתיאום עם אגף מבני ציבור ורק אם יתברר כי ניתן לשלב שימושים נוספים הם יישקלו לגופו של עניין לאחר תכנון של בית הספר. ביתר השטחים המיועדים למבני ציבור (מגרש בית הכנסת בחלקה 21 וגני הילדים בחלקה 22) אשר לא כאמור התאפשר שינוי ייעודם, היקף הבינוי יוצע עד 240% בנייה מרבי ועד 6 קומות. יש לקבוע שימושים במגרשים הנ"ל בתיאום עם מח' מדיניות תכנון ואגף מבני דת

בשטחים למבנים ומוסדות ציבור קווי הבניין יסומנו באופן הבא : אפס כלפי הרחובות ושטחי ציבור אחרים ו-5 מ' כלפי מגרשי מגורים.

בהמשך לאמור לעיל, בנוגע לשטח למבני הציבור ועפ"י הפרוגמה הנדרשת עבור תוספת יח"ד המוצעות בתכנית, יש להציע הפרשות מבונות לצרכי ציבור במגרשי המגורים (מעבר לשטחים הקיימים כיום במגרשים הציבוריים) כמפורט להלן :

הקצאה של אשכול מעונות יום הכולל 4 כיתות כהפרשה מבונה בתחום מבני המגורים. השטח הנדרש הוא 147 מ"ר בנוי לכל כיתה מהכיתות הראשונות ו-125 מ"ר לכתה נוספת. סה"כ 566 מ"ר בנוי. שטח החצרות הנדרש הוא 415 מ"ר.

5 גני ילדים בהפרשות מבונות שיוצעו בתחום מגרשי המגורים. נדרש שטח בנוי בסך 128 מ"ר לכל כיתה גן (סה"כ 640 מ"ר) וכן חצרות צמודות עבור כל כיתה גן בשטח 175 מ"ר (סה"כ 875 מ"ר שטח חצרות).

שני בתי כנסת נוספים - בשטח בנוי בסך 571 מ"ר כל אחד. בתי הכנסת יועצו באמצעות תוספת של קומות מעל שני בתי הכנסת הקיימים בתכנית, או באמצעות הרחבה של בתי הכנסת הקיימים או בנייה של בתי כנסת חדשים מעל.

מיקום ההפרשות לצרכי ציבור ייקבע בתיאום מול מח' תכנון מבני ציבור ומנח"י ואגף מבני דת.

יש לשלב בהוראות התכנית, בתיאום עם אגף הנכסים, סעיף שיבטיח את הקמת מבני הציבור הנגזרים כמענה פרוגרמטי לפרויקט, לרבות התניית אישור שלב בינוי מוגדר של מבני המגורים בהקמת מבני הציבור הנדרשים. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף הנכסים.

יש לבטל את סעיף 4.3.2(א') הקובע כי תותר הקמת ביתני מסחר מצומצם בהיקף של עד 20 מ' בתחום השצ"פ. מאחר ומדובר בשטח שאינו אפקטיבי וכי מוצע מסחר במסגרת התכנית, נדרש לבטל סעיף זה. ניתן להפנות חזיתות מסחריות לשטחים אלה.

תנועה וחניה :

פתרון החנייה לרבות החנייה התפעולית הנדרשת יוצע בתחום התכנית בלבד, בחנייה תת קרקעית באופן מלא.

מאחר והתכנית נמצאת במרחק של בין 130 ל-230 מ' מציר הרק"ל העובר ברחוב הרוזמרין, ניתן לקבוע תקן חנייה של 1:1 ליחיד. יחד עם זאת, יידרש היקף של 10% מיחיד עבור חנייה נוספת המיועדת לחניית אורחים.

בתיאום עם תושי"ה, יש להבטיח רוחב מדרכה של לפחות 3.5 מ'. במידת הצורך, יש להציע את הרחבת הדרך המאושרת על חשבון שטח התכנית. כמו כן, בתכנון חתך הרחוב יש להתייחס למפרכי ההורדה והעלאה הנדרשים למבני הציבור.

יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה תוך התייחסות להערות הבאות :

יש לסמן את קוויי זכות הדרך ברחובות הגובלים בפרויקט .

יש להיצמד לתקן החניה 5166 ב', ולעדכן את טבלת מאזן החניה לפיו.

יש להציג את החיבורים למערכת הדרכים לרבות רח' אפרסמון בצורה ברורה.

יש להציג את הסדרי התנועה הקיימים ברחובות אפרסמון, המור בנספח התנועה.

יש להציג חתכים תנועתיים עבור הרחובות הגובלים לרבות מידות.

יש להציג תיאום עם פרויקט מתוכנן ממול, לרבות שביל האופניים והמשכיות המדרכות.

יש להציג את המיקום עבור חניה תפעולית, במאזן צוין שיש 4 מקומות.

האם נבדקה רמת השירות בשני הצמתים על רחוב המור לאחר תוספת נפחי התנועה של הפרויקט המתוכנן.

יש לסמן מיקום תחנת אוטובוס סמוכה לפרויקט, להציג מרחק.

יש לתכנן מסלול בטוח לתחנת רכבת הסמוכה.

יש לתכנן מפרצי הורדה/העלאה עבור מבני ציבור.

תכנון שתי כניסות \ יציאות סמוכות עלול לייצר הגבלה בשדה הראיה, יש להציג משולש ראות ביציאה מהחניון לכיוון רחק האפרסמון.

לצרף חתכי רוחב לרמפה בתוך החניון, לרבות מדרכות מילוט משני צידי הרמפות.

להראות המשכיות רח' המור דרומה לפחות עד צומת המור ואפרסמון דרומי לרבות שטח הצומת.

איכות הסביבה :

יש להשלים את התיאום ולקבל את אישור מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.

שימור קרקע פנויה מבינוי תת קרקעי : קו הבניין התחתני בתחום התכנית יצומצם ככל האפשר, ובפרט שיוותרו שטחים פנויים מבינוי תת קרקעי בשטח השצ"פ ובתחום מבנה הציבור. להותיר שטחים פנויים מבינוי משמעות רבה במיתון השפעות אקלימיות בתחום התכנית. שטחים אלה מסייעים לחלחול מים לתת הקרקע וכן יאפשרו לשמר עצים בוגרים קיימים בתחומם לצד התפתחות עצים בוגרים חדשים.

קרינה : על פי נספח הבינוי, התכנית כוללת שני חדרי שנאים שבכל אחד מהם 3 שנאים. שני חדרי השנאים ממוקמים בצמידות זה לזה, ומסומנים בתכנית הבינוי בקומת חניון b4, בצמוד לחניה של מבני החינוך. יצוין כי בחתך a-a נראה כי החדר נמצא בקומה מקבילה לקומות מאויישות במבנה החינוך הצמוד ונראה כי המיקום בתנוחה ובחתך עומדים בסתירה זה עם זה. לפי הנחיות חברת החשמל והנחיות המשרד להגנת הסביבה, עבור חדרי שנאים המכילים 3 שנאים יש לשמור על מרחק של 6 מטרים לפחות מדפנות חדר השנאים לשטחים מאוכלסים. הנחיות חברת החשמל והמשרד להג"ס לא נותנות מענה למצב המוצע בתכנית בו שני חדרי שנאים, עם המספר המקסימלי של שנאים המותרים בחדר, ממוקמים בצמידות זה לזה, באופן השקול לתכנון חדר שנאים יחיד בעל 6 שנאים. לאור זאת, יש להציע אחד מהשניים :

הפרדה בין שני חדרי השנאים ומיקומם באזורים שונים של התכנית, במרחק מינימלי של 6 מ' אחד מהשני. יש להציג תכנית בינוי חדשה המראה את מיקום החדרים ובנוסף חתך דרך חדרי השנאים, מבנה החינוך וכל חלל מאוכלס אחר, אשר מראה כי נשמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין דופן חדר השנאים לדופן חללים מאוכלסים (גם בקו אלכסוני).

במידה וחדרי השנאים יישארו צמודים זה לזה, יש להגיש בחינת חשיפה לשטף מגנטי בסביבת חדרי השנאים הצמודים על ידי יועץ קרינה מוסמך כתנאי להפקדה. יש להראות בחישוב מפורט אם מתקיימת עמידה בהנחיות המשרד להג"ס לחשיפה לקרינה בלתי מייננת בתחום מבנה הציבור וחללים מאוכלסים אחרים, ובמידת הצורך לשנות את מיקום החדרים בהתאם לממצאי הבחינה.

השלמות כתנאי להפקדה :

בחינת רעש, הצללות ורוחות כמפורט בסעיף 4 בחוות דעת מח' איכות הסביבה.

בחינת חשיפה לקרינה בלתי מייננת מחדרי השנאים, במידה ותכנונם המוצע לא ישונה.

יש להוסיף תנאים למתן היתר בנייה ותנאים לתעודת גמר בהתאם לחוות דעת מח' איכות הסביבה.

נכסי עירייה:

בהתאם לחוות דעת אגף נכסים-

יש לאבחן בין 2 מקרים:

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

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

במידה והתכנית מבקשת להשתמש בקרקע בבעלות עיריית י-ם, יש לערוך הסכם בגין הקרקע בבעלות העיריה אשר בתחום התכנית כתנאי להפקדת התכנית.

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

ככל ומדובר בתקן 21 יש לקבל חו"ד היטל השבחה לעניין גובה הפטור שהובא בחשבון בחו"ד השמאית בהתאם לסעיף א לעיל, וכדי ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. נדרשת הגשת טבלה המכילה שטח בבעלות עירונית במצב נכנס ובמצב יוצא לצורך השלמת הבדיקה. לאחר הבדיקה, יש להשלים את התיאום ולקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית כאמור.

כללי:

יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לתכנית של 7 שנים מיום אישור התכנית.

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

תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

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

יש לקבוע בשלביות הביצע את ביצוע המעברים הציבוריים/שצ"פים כתנאי לטופס 4 של בניין המגורים- תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח למעבר הציבורי/שצ"פים ותנאי למתן טופס 4 יהיה סיום ביצוע בפועל של המעבר הציבורי/שצ"פ.

תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה/חפירה ראשון יהיה 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 לקבוע יחס של החלפה לתכנית מאושרות קודמות לרבות תכנית מתאר 62 וכן לקבוע יחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.

יש לבטל את סעיף 6.5(7) לעניין אישור המחלקה לנגישות.

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

יש לצרף פירוט נתוני שטח של ייעודי הקרקע במצב המאושר בטבלת השטחים (סעיף 3.2).

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

יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף לעניין הפקעות.

עצים :

יש לסמן עצים לשימור/העתקה/כריתה במסמכי התכנית בתיאום שפ"ע.

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).

תנאי לטופס 4 ותנאי איכלוס יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בדגש כלפי הרחוב, בתאום אגף שפ"ע.

יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף בנושא הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי כמפורט להלן :

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.

השלמת חוות הדעת מחלקות : התובע העירוני, צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, תברואה, חברת החשמל, רשות העתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אדריכל העיר, היטלי השבחה, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, המח' לעבודה קהילתית, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.

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

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

הערה :

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

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

הוראות התכנית : תשריט מצב מוצע : בהתאם להנחיות מבא"ת, יש לשנות את ייעוד הקרקע בת"ש 10 מייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת לסוג ייעוד מגורים.	
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה התכנית על מנת להסדיר את השטחים הציבורים הכלולים בתכנית. הצטרפות הוועדה המקומית אינה באה להחליף את הצורך בבחינה של ההסכמות הנדרשות להגשת התכנית בהתאם לתקנות בעניין – 50 אחוז מכל בניין ו 60 אחוז משטח התכנית. הוועדה סבורה כי נכון להציע חלופה נוספת הכוללת יותר בניינים נמוכים ופחות בניינים גבוהים	02/03/2022

תיאור חדש להתנגדויות

תיאור המצב הקיים :

בתחום התכנית קיימים 4 מבני מגורים בני 4 ו-5 קומות סה"כ 89 יח"ד : מבוא הקטורה 2- מבנה בן 5 קומות ו- 2 כניסות, סה"כ 19 יח"ד. האפרסמון 25, 27 ו-29 - מבנה בן 4 קומות, הכולל 3 כניסות, סה"כ 24 יח"ד. האפרסמון 31, 33 ו-35 - מבנה בן 4 קומות, הכולל 3 כניסות, סה"כ 30 יח"ד. מבוא הדודאים 10 - מבנה בן 4 קומות, הכולל 2 כניסות, סה"כ 16 יח"ד.

בתחום חלקה 34 שטח זה מפותח כגן שעשועים וחלקה 20 (רח' מבוא קטורה) וחלקה 29 (רח' מבוא הדודאים) חלקות אלו מפותחים כמגרשי חניה וככניסה למבני המורים הקיימים.

כמו כן, בתחום התכנית קיימות מס' פונקציות ציבוריות בנויות : חלקה 19 - מבנה קופ"ח כללית בן 2 קומות (חלקה 19 – ייעוד קרקע מאושר לשב"פ), בית כנסת וטיפת חלב (חלקה 21 – ייעוד קרקע מאושר לשב"צ), גני ילדים (חלקה 22 – ייעוד קרקע מאושר לשב"צ), בית כנסת (חלקה 33 – ייעוד קרקע מאושר לשב"צ).

יצוין כי המבנה ברח' מבוא הדודאים 4 ו-5 (חלקה 32) כלול בתחום התכנית אך אינו מוצע להריסה מאחר ובמבנה זה מקודם היתר לתמ"א 38 בתחום התכנית ייעוד זה מוצע בייעוד מגורים עפ"י תכנית מאושרת אחרת ומוצע בו חילופי קרקע קטנים ליצירת מגרשים רגולריים יותר.

תוכניות מאושרות בתחום התכנית:

תכנית 1690 א' המאושרת משנת 1974 קבעה את ייעודי הקרקע בתחום התכנית לשטח לאזור מגורים 1, שטח לבניין ציבור "שטח פתוח ציבורי". תכנית 4150 המאושרת משנת 1993 קבעה הרחבות דיור למבני המגורים.

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית ע"י פינוי 4 מבני מגורים, ומבני ציבור קיימים המשמשים לקופת חולים וטיפת חלב והקמת מתחם מגורים המכיל 5 מבני מגורים כאשר 2 מתוכם מגדלים הכוללים 34-37 קומות ו-3 מתוכם מבני מגורים הכוללים 10 קומות, מבני המגורים מכילים 484 יח"ד, שטחי מסחר והפרשות מבונות לשטחי ציבור כגון קופת חולים, טיפת חלב, גני ילדים ושימושים נוספים, המתחם המוצע כולל גם שצ"פ ושטחים למבנים ומוסדות ציבור עבור מבני בית הספר, גני ילדים ובית כנסת.

עוד מוצע במסגרת התוכנית, 2 כבישים חדשים המתוכננים מצפון לדרום וממזרח למערב המתחם.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית.

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

לתוכנית הוגשו 28 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

יונתן כהן יו"ר ועדה פיזית מנהל קהילתי גילה

עיקרי ההתנגדות:

1. התנגדות לכביש דרום צפון מוצע בשל הקטנת השצ"פ הקיים ללא הצדקה מחוסר התכנות בחיבור לרח' הרוזמרין עקב מבנה שנבנה מכוח תמ"א 38 ומספר מבנים נוספים הנמצאים בשלבי תכנון הקיימים על נתיב הכביש המוצע, אין הצדקה לגריעה גדולה מהשצ"פ המתפקד ומבקשים לבטל את הכביש.
2. בקשה לבדיקה תחבורתית התואמת את המצב הקיים לכביש מזרח מערב המוצע-טוענים כי לא נעשתה בדיקת שיפועים שישפיעו ישירות על מבני הציבור הסמוכים.
3. התנגדות להריסת השצ"פ הקיים והשצ"פ המוצע מהסיבות הבאות:
 - א. השצ"פ הינו מרחב פעיל ומפותח המשמש את תושבי המתחם ואת השכונה כולה.
 - ב. לא רק שהתוכנית אינה נותנת מענה מספק לשצ"פ במסגרת התוכנית, אלא אף מקטינה אותו-השצ"פ במצב הנכנס של התוכנית הינו בהיקף של 6.4 דונם לעומת היקף השצ"פ היוצא בהיקף של 3 דונם.
 - ג. השצ"פ המוצע מתוכנן מעל חניון ורובו לא אפקטיבי בשל תכנון מדרגות בו עקב מפרשי טופוגרפיה.
 - ד. התוכנית מציעה לכריתה 129 עצים קיימים אשר לא מעטים מהם בעלי ערכיות גבוהה מתוך 199 עצים קיימים.
4. התנגדות לעניין מספר נושאים הנוגעים לשטחי הציבור בתוכנית:
 - א. העדר התייחסות וחידוש למבני הגנים הקיימים-על אף שהתוכנית מחדשת ומוסיפה על מרקם קיים, היא לא מציעה שיפור ותוספת על מבני הגנים הקיימים בהתאם להתחדשות המרקם.
 - ב. התוכנית מציעה אפשרות לתוספת שטח בית כנסת על מבני הגנים הקיימים ללא כל בדיקת התכנות לזה.
 - ג. העדר שטחי בית כנסת מבונים בהתאם לתוספת המוצעת-התוכנית אינה מוסיפה בתי כנסת חדשים למעט תוספת זכויות והרחבה על בית כנסת קיים.
 - ד. התנגדות למיקום בית הספר המתוכנן על רח' האפרסמון, סוברים כי המיקום הנכון הוא ברחובות שבתאי הנגבי והמור בהם מתחילה להתרקם שדרת בתי ספר ומיקומם נגיש יותר לתושבים.
5. מתנגדים להעדר תכנון מפרצי העלאה והורדה למבני בית הספר ומבני גני הילדים הקיימים.
6. מבקשים לעגן הוראות לשלבויות ביצוע הנוגעות למבני בית הספר ולעגן סעיף תנאי טופס 4 למבנה המגורים יהיה בינוי בית הספר.

התנגדות מספר 2 :

מאת עו"ד אור בטט בא כוחה של אשדר חברה לבניה בע"מ, יזמית התוכנית מצפון לתוכנית המופקדת- תבע מאושרת מס' 403428 אשר במהותה מציעה פינוי המבנים הקיימים והקמת מתחם מעורב שימושים המכיל בין היתר 5 מגדלי מגורים.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות למיקום המוצע למגדל מגורים בן 35 קומות בתא שטח 2 בקו 0 לרח' אפרסמון, בשל חסימת נוף מלאה לדירות במגדל מגורים בן 32 קומות המאושר מצפון לתוכנית המופקדת בתא שטח 102. על מנת למנוע פגיעה וירידת ערך לדירות, המתנגדים מציעים חלופה תכנונית לתוכנית המופקדת: הצרחה בין המבנה המוצע בת"ש 3 בן 10 קומות לבין המגדל בן 35 קומות המוצע בת"ש 102 וניצול התכסית המתקבלת מההצרחה לכיוון רח' האפרסמון לתכנון שצ"פ כך שישמר מרחק של 35 מ' בין המבנים, מצ"ב חלופה מוצעת ע"י המתנגדים :



התנגדות מספר 3 :

עו"ד צבי דורות בא כוחו של עידו לקס ראש מערך הנכסים של קופ"ח כללית, בעלת זכויות בתוכנית המופקדת גו"ח 28407/19.

עיקרי ההתנגדות:

1. התנגדות למיקום שטחי המרפאה המוצעים בת"ש 1 בכמה מפלסים במגדל בן 35 קומות מעורב שימושים, דבר שעלול להקשות על תפקוד ורצף פעילות המרפאה. מבקשים חלופות למיקום שטחי

המרפאה:

- א. בת"ש 3 או 4 בהם מתוכנן מבנה בן 10 קומות וכך מס' הדיירים מצומצם יותר, העדיפות היא לת"ש 3 שמיקומו על רח' האפרסמון ומאפשר נגישות, מפרץ העלאה והורדה.
- ב. ככל ועורכי הבקשה יסבירו כי נכון לשלב את שטחי המרפאה במגדל מעורב שימושים בהתאם לתוכנית המופקדת, מבקשים לעגן כי קומות המסד ישמשו את המרפאה תוך מתן חניות בהתאם לתקן.
- ג. ככל וחלופה א או ב אינן אפשריות מבקשים להוציא מהקו הכחול של התוכנית את מגרש המרפאה הקיים.

2. התבע לא מגדירה שטח ייעודי וכמותי עבור המרפאה ולא הוראות להבטחת השימושים הנדרשים. ע"פ הבדיקה שנערכה ע"י המתנגדים המרפאה צפויה לספק שירות לכ- 7,600 מבוטחים עד שנת 2030 לפיכך מבקשים לקבוע שטחים ייעודים למרפאה שלא יפחתו מ- 2,500 מ"ר בנוי למרפאה.

3. תכנון מערך תחבורה, כניסות ונגישות מותאמים - מבקשים להבטיח תכנון תחבורה מותאם לשרותי מרפאה שיכלול מפרצי הורדה והעלאה, חניות ייעודיות לרכבי חירום, מעליות וכניסות נפרדות, מרחבים מוגנים ונגישות מלאה.
4. העדר חלופה זמינה ומותאמת בזמן הבניה - התנגדות להריסת המרפאה ללא חלופה מתאימה בשלב הבניה. מבקשים לעגן תנאי שלביות להבטחת פעילות רציפה של המרפאה בזמן העבודות במרחק של עד 300 מ' מהמיקום הקיים.
5. גריעה בזכויות קנייניות עקב איחוד וחלוקה לא שוויוניים בהתאם לערכי המתחם, מבקשים לתקן את התוכנית כך שתבטיח את זכויות המרפאה בצורה ברוה ויעילה.

התנגדות מספר 4 :

עו"ד שרה בן שאול וויס באה כוחם של 32 תושבי הדירות הגובלות עם התוכנית ותושבי השכונה.

עיקרי ההתנגדות:

1. לפי מסמכי התכנית נראה כי קיימות 484 דירות לא כולל ה"דירות" ובהקשר למצב הקיים נראה כי באתר המנהל מצויין כי קיימות 94 דירות ונספח התנועה מצויין כי קיימות 66 דירות בלבד, מכאן שהנתונים עליו נשענים לתכנון אינו ראוי ואמין.
2. נראה כי הסקר עצים לוקה בטעויות ובמשמעות מספר הכריתות אשר יבוצעו.
3. סקר הבה"ת חלקי ונערך בשנת 2022, כאשר מאז נוספו מספר רב של יח"ד הן בתכנית זו והן בפרויקטים מסביב. וכן הסוקר בחן מצומת אשר ממערב ועד לצפון התכנית, היה על העורך לבחון את הצמתים אשר מדרום וממזרח לתכנית.
4. 2 קווי הרק"ל העתידיים אינם במרחק הליכה סביר כמצויין בה"ת, אלא במרחק הליכה של בין 500 ל-570 מ' לקו הכחול והירוק ובשיפוע קשה, ולכן נראה כי מסמך הבה"ת אינו משקף את המציאות העתידית של פיתוח השכונה.
5. סך החניות המוצעות בתכנית אינם הגיוניים לצורך אשר יידרש כאשר גם בעלי הדירות בפרויקט התמ"א 38 יכללו בחניות וכן בעלי הדירות אשר אינם בעלי זכויות לחנייה ישענו על חניות האורחים.
6. מסמך המי נגר מראה כי זרימת הנגר העודף יהי לכיוון רח' אפרסמון דבר העלול לייצר הצפות בכניסה לחניונים וליצור מאגרי מים תת קרקעיים.
7. דו"ח השמאות אינו משקף את המציאות ומציין נתונים מפרויקטים כמו תמ"א 38 כאשר מדובר בדירות קיימות שעוברות חיזוק והרחבות, ואשר אינו דומה לדירות חדשות בהתחדשות עירונית.
8. ישנו חוסר במסמכים הכרחיים כגון בה"ת מלא, וכן תסקיר חברתי ופרוגרמה.
9. עומס תנועה ובעיות חניה וכתוצאה מזה זיהום אוויר.
10. היחס בין הנדרש של שטח גינון לאדם הינו 3 מ"ר, בפועל בהערכה מטיבה יהיה כ-30 ס"מ גינון לאדם, אשר מהווה 10% מהיחס הנדרש לתכנון.

התנגדות מספר 5 :

שם המתנגד: יעקב ואסנת בנן
כתובת המתנגדים: מבוא הצרי 3

עיקרי ההתנגדות:

1. העדר תשתיות.
2. העדר חלופה לשטחים ציבוריים זמניים בשלב ההריסה.

3. ירידה באיכות החיים.
4. ירידת ערך למבנה.
5. מבקשים להכליל בתוכנית את הרחובות הסמוכים לרבות המבנה ברחוב מבוא הצרי 3.

התנגדות מספר 6 :

שם המתנגד : איגוד התנגדויות אישיות של בעלי דירות בפרויקט ומסביבו.
כתובת המתנגדים : מבוא הקינמון, אפרסמון, מבוא יסמין, מבוא הקציעה, מבוא הדודאים, הצוף.

עיקרי ההתנגדויות:

1. אי הכללת המבנה ברחוב אפרסמון 23 בגבולות התוכנית, מייצרת לו ניתוק מהמרחב המתוכנן, מבקשים לבחון את העניין ולהכליל גם אותו בפינוי בינוי.
2. התנגדות לכביש המוצע בשל חסימה ופגיעה בפתחי הבניין הקיים, מבקשים שביל גישה וביטול הכביש.
3. מתנגדים לשינוי אופי השכונה ולציפוף, מעוניינים לשמור על המרקם הקיים.
4. יצירת עומסי תנועה וחניה
5. מתנגדים להריסת שטחים ציבוריים-גינה, קופ"ח, בתי כנסת טיפת חלב ללא פתרון חילופי זמני בזמן הבניה.
6. אין מספיק שטחי מסחר במצב הנוכחי.
7. אין שטחי ציבור מספקים.
8. העדר תשתיות.
9. ירידת ערך הדירות בסביבה בעקבות חסימת אוויר ואור.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **לקבל את ההתנגדויות לעניין ביטול הכבישים המוצעים בתוכנית מצפון לדרום וממזרח למערב לטובת הגדלת השצ"פ, מאחר ואין הצדקה משמעותית לפגיעה בשטח הציבורי הקיים:**
מדובר בשטח ציבורי המשרת כיום לא רק את תושבי המתחם, אלא גם את תושבי השכונה וצפוי עם בניית תוספת יח"ד במסגרת התוכנית לשרת קהל גדול יותר, התועלת התחבורתית שתתקבל מהדרכים המוצעות בתכנית הינה מוגבלת בשל העדר היתכנות לחיבור הכביש לרח' הראשי-הרוזמרין עקב קיומו של מבנה בהמשך הכביש המוצע שעבר חיזוק מכוח תמ"א לאחרונה, נמצא כי ההשפעה התכנונית השלילית של הקטנת השצ"פ גובר על תועלת של יצירת מעגל תחבורתי מוגבל, יש לבטל את הדרך המוצעת בתחום השצ"פ ולקבעם בייעוד שצ"פ. כמו כן, יש לייצר דרך חירום לרכבי כבאות והצלה כחלק מפיתוח השצ"פ כגישה למבני המגורים הקיימים והמוצעים.

2. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הריסת השצ"פ הקיים:** התוכנית מציעה שצ"פ בהיקף קטן יותר בכ-3 דונם ביחס להיקף השצ"פ במצב הנכנס, מאחר ומדובר בשצ"פ המהווה מרחב פעיל ומשמעותי המיועד לשרת את תושבי המתחם במסגרת התוכנית המוצעת ואת תושבי השכונה כולה כאמור לעיל, נדרש להגדיל ולשפר את תכנון השצ"פ המוצע באופן הבא:
- א. ביטול מבנה המגורים המוצע בתא שטח 4 לטובת הרחבת השצ"פ המוצע ושמירה על השצ"פ הקיים, במסגרת ביטול הבינוי, יש לבחון התכנות לשמירה על עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה הקיימים בשטח זה תוך הותרת שטחי גינון ועומק אדמה של לפחות 1.5 מ' עבורם.
- ב. העברת מבנה המגורים שבוטל בתא שטח 4 לתא שטח 22 בייעוד מבנה ציבור המשמש כיום ל-4 גני ילדים ונקבע כשטח אופציונלי בתוכנית המופקדת לתוספת שטחים עבור שני בתי כנסת בהיקף של 570 מ"ר וקביעתו לשטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, תנאי להפקדת התוכנית יהיה תאום ואישור מול מח' נכסים לנושא.
- ג. ארבעת גני הילדים הקיימים שיבוטלו יוחזרו בהפרשות מבונות במבני המגורים החדשים, תנאי למתן תוקף לתכנית התוכנית יהיה תאום מיקום גני הילדים ושטחי החצרות בהפרשות המבונות מול מח' מדיניות התכנון ומח' מבני ציבור, כמו"כ תערך בדיקת התכנות לשילוב שטח בית כנסת בהיקף של 570 מ"ר בהפרשות המבונות, במידה ולא תיחיה התכנות לשילובם, יש להוסיף שטחי בניה עבורם בתאי השטח הציבוריים בתאום מול מח' מבני ציבור.
- ד. ייקבעו בהוראות התוכנית סעיפי שלביות ביצוע המבטיחים את הקמת 4 כיתות גני ילדים הקיימות כיום בתא שטח 22 בטרם הריסתן וכן שלביות להבטחת הקמת שני בתי כנסת הנדרשים, כתנאי לאכלוס מבנה/תא שטח מוגדר בתוכנית.
- ה. תכנון השצ"פ יהיה ברצף מפלסי אחד ככל הניתן תוך צמצום הפרשי הגבהים והמדרגות המוצעים בתוכנית המופקדת, על מנת לאפשר שצ"פ אפקטיבי ונגישות מקסימלית לרווחת התושבים.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תוספת שטחים עבור בית כנסת וכן הטענות השונות בנוגע לפרוגרמה לצרכי ציבור:** בהתאם לחו"ד מח' מדיניות התכנון ההנחה היא כי ניתן יהיה להוסיף שטח לשני בתי הכנסת הנדרשים מהפרוגרמה, בתאי השטח הציבוריים 20, 21, 22 ו-2, כתנאי לשינוי המוצע, יש לערוך בדיקת התכנות לשילוב 4 כיתות גני הילדים והחצרות שלהם בהקצאות מבונות, באישור המחלקה לתכנון מבני ציבור. במידה וניתן לשלב גם את בתי כנסת בהקצאות מבונות, יש להציג התכנות לכך. במידה ולא ניתן לשלב את בתי הכנסת, יש לשלבם בתאי השטח הציבוריים ולקדם בהם היתר בנייה לצורך תוספת כתנאי במסגרת השלביות. יצוין כי התכנית נבחנה פרוגרמטית ע"י מח' מדיניות תכנון ובהתאם לכך מוצעות הפרשות לצרכי ציבור לרבות הפרשת קרקע לטובת הקמת בית ספר וכן הפרשות מבונות נוספות.
4. **לקבל חלקית את הטענה בגין חוסר בתסקיר בנושא החברתי:** בכל הנוגע לאוכלוסייה מבוגרת או מיוחדת, 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 ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושא המסחר:** במסגרת התכנית מוצע היקפי מסחר בהיקף מספק בהתייחס למיקום התכנית.

6. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי דו"ח השמאות אינו משקף את היקף הפרויקט:** בכל הנוגע לטענות בנושאי שמאות, נדרשת בחינה של נושא זה מול השמאי של לשכת התכנון המחוזית.
7. **לקבל חלקית את הטענה כי סקר העצים לוקה בטעויות:** נדרש לבחון את הטענות בנוגע לנכונות סקר העצים מול אגף שפ"ע.
8. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי מסמך המי נגר לא תקין וכי עלולות להיווצר הצפות בקומות החניונים:** נושא הניקוז ומי הנגר ייבחן בשלב הרישוי מול גורמי המקצוע העירוניים ובהתאם לצורך יינתנו פתרונות.
9. **לדחות את ההתנגדות לנושא מיקום שטח בית הספר ברח' המור ושבטאי הנגבי הנגשים יותר לציבור לטענת המתנגדים:** המיקום המוצע בתוכנית מאפשר בצמידות לרח' האפרסמון מקובל תכנונית, המיקום מאפשר גישה נוחה ובטוחה לתלמידים.
10. **לקבל את ההתנגדות לעניין תכנון מפרצי העלאה והורדה עבור שטחי הציבור:** יש לתכנן פתרון העלאה והורדה של תלמידים ברחוב אפרסמון בתאום מול מח' תושביה ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם.
11. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא מוצע פתרון חנייה מספק מאחר והחלקות הסמוכות שעברו תמ"א 38 יקבלו גם כן חנייה בתחום התכנית:** התכנית מציעה פתרון חנייה ע"פ התקן הנדרש, וכן מקצה 27 חניות לטובת החלקות הסמוכות הנ"ל. כמו"כ, ניתן להציע את הגדלת מספר החניות הציבוריות בחניון.
12. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין עיגון סעיף שלביות ביצוע להבטחת הקמת בית הספר:** פיתוח בית הספר ייעשה בהתאם לצרכים הפרוגרמטיים השכונתיים והעירוניים באמצעות עיריית ירושלים. יחד עם זאת מכיוון שבמגרש של בית הספר קיים בניין מגורים, יש לקבוע בשלביות הביצוע כי תנאי למתן היתר בניה למגדל השני המוצע בתכנית יהיה הריסה של בניין המגורים הקיים בשטח בית הספר המוצע ולאחר הריסתו ועד לשלב שבו ייבנה בנין הציבור השטח יפותח כשטח ציבורי פתוח.
13. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הצרחת המגדל עם המבנה המרקמי המוצע:** החלפת המיקום בין המגדל בן ה-35 קומות למבנה בן ה-10 קומות תייצר תכנון מיטבי המאפשר מרווחים נאותים בין המגדלים, מקסום זכויות שמש ואוויר, והבטחת איכות מגורים גבוה יותר לדיירי שני הפרויקטים. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
14. **לדחות את ההתנגדויות בעניין כי התכנית תיצור פגיעה במרקם החיים הקיים כיום בשכונה:** התכנית מאפשרת התחדשות עירונית תוך הקמת מבני מגורים חדשים, מתן הפרשות לצרכי ציבור, וכן שטחי מסחר ותעסוקה, כל זאת תוך מתן פתרון חנייה באמצעות חניון תת קרקעי. התכנית להתחדשות עירונית המקודמות בשכונה מאפשרות את חידוש המרקם הבינוי תוך הכנסת שירותי ציבור ומסחר בקרבת הבית דבר שצפוי לחזק הליכתיות ולהפחית את השימוש ברכב. על כן, מרקם החיים בשכונה צפוי להתחזק תוך הכנסת אוכלוסייה מגוונת לרבות זוגות צעירים.
15. **לדחות את ההתנגדות לנושא של בה"ת חלקי:** הבה"ת הוכן בהתאם להנחיות של לשכת התכנון ועל פי המסקנות שהוסקו נראה כי עד שנת יעד 2035 במימוש מלא של הפרויקט, צפויה רמת שירות סבירה בכל הצמתים שנבחנו ללא צורך בשיפורים. יצוין כי ללא קשר לכך, במסגרת התכנון, נערכות בחינות תנועתיות ברמת השכונה באופן שוטף על ידי הגורמים

העירונים ופתרונות מתאימים יינתנו בהתאם לצרכים עתידיים.

16. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה להכנסת מבני מגורים נוספים לתחום התכנית:** בחינת תכנון מבני המגורים הסמוכים ייערך במסגרת תכנית עתידית ככל שתוגש.

17. **לדחות את ההתנגדויות הנוגעות לטענה של העדר תשתיות וכן מענה פרוגרמטי ציבורי זמני:** 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 שבילים חדשים, ונבדקה כי הינה בתחום יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות והמתוכננות במרחב התכנון בבדיקות שהוצגו לוועדות התכנון. במקביל לבדיקת התכנית, נערכות בחינות ובדיקות נוספות במסגרת עבודות הפרויקטור השכונתי 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 נבחנות בשלב הליך היתר בנייה והינו תנאי למתן היתר בנייה. בשלב הרישוי ייבחן נושא המענה הזמני הציבורי הנדרש לאור הריסת חלק ממבני הציבור הקיימים.

18. **לדחות את ההתנגדויות בנושא ירידת ערך הדירות ואיכות החיים:** התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה, מענה לצורכי ציבור, תנועה ויתר התשתיות הנדרשות בגיבוי חו"ד המקצועיות הנדרשות. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

19. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית תייצר פקקים ובעיות תנועה קשות:** התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית ובהתאם לכך מוצע פתרון חנייה בתת הקרקע בתחום התכנית. יצוין כי הפרויקט נמצא במרחק הליכה מתחנת הרק"ל אשר נמצא בביצוע בשטח ועל כן ההנחה היא שבעתיד מרבית הדיירים ישתמשו באמצעי התחבורה ולא ברכב.

20. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר מתן תוקף לתכנית.**

21. יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת עדכנית של אגף נכסים:

22. במסמכי התוכנית המופקדת, בסעיף שלביות ביצוע המבטיח את הקמת השטחים הציבוריים בהפרשות המבונות יש להשמיט את המילים "ברמת המעטפת".

23. בהמשך לאמור לעיל, האפשרות לחפור חניון פרטי במקרקעי העירייה ללא איחוד וחלוקה תלת מימדי – המקרקעין מעומק עד רום (חלקה בשלמות) יישארו בבעלות הרשות המקומית תהיה אפשרות בחכירה בהתאם לתנאי העירייה. במסגרת חניון ציבורי תת קרקעי יותר שימוש לחניה תת קרקעית למגרשים השכירים. כל זאת בהתאם להסדרה קניינית מתאימה אל מול עיריית ירושלים בהתאם לכל דין.

24. **תנאי להוצאת היתר בניה:**

א. אישור אגף הנכסים.

ב. סעיף 4.7.1 לא יותרו מתקנים טכניים תת קרקעים או מבני מעליות ומדרגות בקרקעות בבעלות עיריית ירושלים מתקני תשתיות המשרתים את המגרשים השכירים יש למקם בתוכם ולא בשטח הציבורי. התקנת מעליות לחניונים בשטח ציבורי מצריכה את אישור אגף הנכסים.

ג. סעיף 4.7.2 א' סעיפים קטן 2 למחוק לא יותר שימוש בשטח הציבורי לתשתיות, מעליות וכו'. כנ"ל סעיף 4.7.2 ב'.

ד. יש למחוק ממסמכי התוכנית את זיקת המעבר לכלי רכב.

ה. לא תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקווי בניין לשטחים אשר רושמים או ירשמו על שם עיריית ירושלים מכוח תוכנית זו. יש לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם.

ו. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים- כאשר מדובר בשטח לא מוסדר.

ז. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.

ח. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

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

25. יש להוסיף/לתקן הוראות רישום והפקעה כמפורט להלן:

איחוד ו/או חלוקה

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף

4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.

בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבורים המבונים 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.

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1372085
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	גרוסמן שמעון
עורך התכנית:	אורן נירה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	8.1.2024
כתובת	אוישישקין 13 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30039	174	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 13 תשריט 5 .

התכנית מציעה תוספת שטחים להרחבת הגג הקיים לטובת תוספת והכשרת בריכה במפלס הגג בדלהלן:

1. שינוי יעוד ממגורים למגורים ג'.
2. קביעת סך שטחי הבינוי בתחום התכנית ל-1,548 מ"ר, מתוכם: 1,018 מ"ר עיקרי ו-162 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו-59 מ"ר עיקרי ו-309 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת הוראות בינוי ושלביות ביצוע.
5. קביעת תנאים למתן היתר 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 מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	8	628.96	100%	1239	כ-197% בנייה מרבי
סה"כ	8	628.96	100%		
תיאור המצב הקיים					
מבנה בן 5 קומות, מתוכן 2.5 קומות מקוריות לשימור ו-2.5 קומות שנוספו בשנת 2018 במסגרת תמ"א 38 תוספות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

9988- תכנית מפורטת שכונת רחביה – תוספות בניה והוראות שימור. שנת 2015. שטח התכנית מאושר בייעוד מגורים כאזור א' עד 4 קומות. כמו כן, המבנה מסומן לשימור עם אפשרות לתוספות.			
היתרים: 2017/0160.01- תוספת 2 קומות תוך שימור מבנה קיים במסגרת תמ"א 38, סה"כ 5 קומות על קומת מרתף ו- 8 יח"ד. הופק היתר בניה בשנת 2018. 2017/0160.00- תכנית שינויים, הופק היתר בניה בשנת 2021. 2017/0160.02- תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, נדונה בוועדת משנה בשנת 2024.			
עבירות בניה: 2017/4601.00- בניה ללא היתר, נפתח תיק פיקוח בשנת 2017. 2018/6193.00- בניה ללא היתר, נפתח תיק פיקוח בשנת 2018. 2024/3743.00- עבירת בניה, הופק צו הריסה בשנת 2024.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה בתחום העיר ההיסטורית. ע"פ תכנית 9988 המבנה מסומן לשימור עם אפשרות לתוספות.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. עפ"י תכנית מתאר 2000 שטח התכנית נמצא באזור מגורים לשימור עפ"י תכנית מפורטת. ב. תכנית שכונתית- תכנית רחביה מס' 9988 – ראה פירוט לעיל. ג. תקן חנייה עירוני- גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
שטח התכנית נמצא באזור מגורים עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר			
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1372085 – רח' אוסשקין 13, רחביה		

המידע התכנוני כללי - מדובר בתכנית המבקשת להוסיף בריכה במפלס הגג. שטח הבריכה מקרה את המרפסת בקומה החמישית. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים שנקבע בתכנית 9988 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 174 בגוש 30039, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - בחלקה 174 קיימות התצ"רים הבאות: - תצ"ר רשומה מס' אליפסה 1200/1924. - תצ"ר רשומה מס' אליפסה 42/1932. יש לתקן את גבולות החלקה וכן הקו הכחול בגבול הצפוני של חלקה 174 ישנה שבירה של קו הגבול הצפון מערבי, ניתן לראות את מידות השבירה בתצ"ר 1200/1924. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
אין עניין שימורי	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	הבינוי המוצע בתחום קונטור המבנה	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית, ממליצים על להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : 1. ניתן לאפשר את הבינוי המוצע להכשרה מאחר ומדובר על בינוי בתחום קונטור המבנה הקיים ובחזית אחורית. 2. בינוי קיים ללא היתר וקיים בפועל על גג הבינוי על פי תמונות יסומן להריסה. 3. בתיאום עם מח' מידע תכנוני, יש לתקן את גבולות החלקה וכן הקו הכחול בגבול הצפוני של חלקה 174 ישנה שבירה של קו הגבול הצפון מערבי. 4. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.

5. תנאי להפקדת התכנית קבלת חו"ד עדכנית מחלקת מידע בהתאם לתיקונים.
6. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
7. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של המבנה הקיים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות 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 תכנית :

9. בטבלה שבסעיף 5, יש לקבוע מס' קומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם לנספח הבינוי.

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1045541
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	צפר מאיר
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	7.10.24
כתובת	זיכרון יעקב 5, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	57	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 19 תשריט 16

תוספת שתי קומות ותוספת בינוי יח"ד ליצירת שני בניינים בני 9 קומות, זיכרון יעקב 5, רוממה. 1. הגדלת שטחי הבניה הכוללים בשני בניינים וקביעתם ל – 7,560 מ"ר. מתוכם: 5,607 מ"ר שטחים עיקריים (4,337 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 1,270 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 1,953 מ"ר שטחי שירות (983 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 970 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת). 2. הגדלת מספר הקומות ל – 6 קומות מעל הכניסה ו – 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת. סה"כ 9 קומות. 3. הגדלת מספר יח"ד ל-55 יחידות דיור. 4. קביעת קווי בנין. 5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. 6. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים. 7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס. 8. קביעת שלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג	55	2,277.34	100	289.37% בניה מרביים
				6,590

מהלך הקרקע בשני בניינים.					
סה"כ	55	2,277.34	100	6,590	289.37% אחוזי בניה מרביים
תיאור המצב הקיים					
שני בנייני מגורים בני 4-5 קומות בצד של זכרון יעקב, ו- 7-8 קומות לחזית האחורית. ישנן עבירות בניה רבות, סגירת מרפסות ובניה על הקרקע ועל הגג בחומרים קלים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 5671א, אושרה בשנת 2003 -					
יעוד הקרקע אזור מגורים מיוחד. הרחבות ותוספות בניה לשני הבניינים.					
בניין 1 (הדרומי) - תוספת שתי קומות (מפלסים +5.80, +8.70) ותוספת 5 יח"ד. 2,828.40 מ"ר כוללים. 24 יח"ד.					
בניין 2 (הצפוני) - השלמת קומה שניה (מפלס +5.80) ותוספת קומה חדשה במפלס +8.70 לתוספת 4 יח"ד. 3,518.20 מ"ר שטחים כוללים. 27 יח"ד.					
סה"כ בשני הבניינים - 6,346.60 מ"ר כוללים. 7 קומות בחזית אחורית (מזרחית), 4 קומות בחזית קדמית (מערבית לכוון זיכרון יעקב).					
בבניין 1 בכל הקומה במפלס +5.80 תוקמנה דירות מגורים למטרות ציבוריות כגון: דיור לחוסים, הכולל גם מגורים לפי סעיף 63א' לחוק. שטחי הבניה לא יפחתו מ- 350 מ"ר. השטחים ייבנו במלואם ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. עם השלמת בנייתם יועברו לעיריית ירושלים ללא תמורה ותירשם על כך הערת אזהרה.					
תכנית 5671א, אושרה בשנת 1999 -					
יעוד הקרקע אזור מגורים מיוחד. תוספות בניה בשני הבניינים שאושרו בהיתר 96/753.					
תוספת קומה תחתונה במפלס 8.70 - לשם תוספת יח"ד חדשות.					
הפיכת מחסנים לשתי יח"ד חדשות במפלס 5.80 -.					
סה"כ 5 קומות בחזית אחורית (מזרחית), 3 קומות בחזית קדמית (מערבית).					
מספר יח"ד בבניין 1 - 19 יח"ד, בבניין 2 - 21 יח"ד.					
סה"כ שטחי בניה בשני הבניינים - 4,902.60 מ"ר כוללים.					
תכנית 873026, נגנזה בשנת 2020 - בשל אי עמידה בתנאי סף.					
היתרים:					
1996/0753.00 - הופק היתר 1996. הקמת שני בנייני מגורים חדשים. 1,934.94 מ"ר שטחי בניה כוללים. 25 יח"ד.					
בניין 1 - 3 קומות מעל קומת מחסנים בחזית צפונית. 2 קומות מעל קומת חניה בחזית דרומית.					
בניין 2 - 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.					
1996/0753.02 - הופק היתר 2000. תוספת 15 יח"ד (סה"כ 40 יח"ד) ושינוי במיקום מחסנים ותוספת קומות. סה"כ 2,747 מ"ר כוללים.					
1996/0753.03 - הופק היתר 2003. תוספת שתי קומות ותוספת 11 יח"ד בהתאם לתכנית 5671א'. 5,2737 מ"ר כוללים.					
1996/0753.04 - הופק היתר 2004. שינויים בפתחים ומרפסת זיז.					
1996/0753.06 - הופק היתר 2010. שינוי בחלוקה פנימית בין 2 יח"ד הקיימות בקומה שבמפלס -5.80.					
1996/0753.10 - הופק היתר 2014. השלמת דירת גג 5% לדירה 23 (דירה 44 בניין 1) + לדירה מס' 48 (דירה 49 בנין 2). תוספת 104.48 מ"ר שטחים עיקריים.					
2012/0274.01 - הופק היתר 2022. תוספת קומת מגורים לבניין 2 בשטח של 293.14 מ"ר המבוקשת בהקלה עבור הרחבת יחידת דיור שבמפלס +8.70. תוספת 276.72 מ"ר כוללים.					

02/274.2012 – הופק היתר 2021. תוספת מרפסת.			
עבירות בניה: קיימות והיו עבירות בניה רבות. 2017/4152.00 – תאריך סטטוס 22/04/2018. נפתח תיק פיקוח. בניה ללא היתר. 2020/6529.00 – תאריך סטטוס 12/08/2020. הופק צו הפסקת עבודה מנהלי. עבירת בניה. 2023/6063.00 – תאריך סטטוס 2/08/2023. הופק צו הריסה מנהלי.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ד. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. ה. תכנית שכונתית – אין. ו. תקן חנייה עירוני – נמוך.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	קיימות 50 יחידות דיור מבוקש תוספת של 5 יחידות דיור קיימות 2 מכולות, יש לשלם השתתפות עגלה 1000 ליטר
לשכה משפטית	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1045541 רח' זכרון יעקב 5, רוממה

התכנוני כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בינוי להרחבות דירה, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 5671א למגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 57 בגוש 30234, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה בבית משותף, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש: - בגוש 30234 קיימת מפת גוש סופית. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה תואמים למפת הגוש מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. 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.	
תיק 1045541 מוצע תוספת 5 יח"ד חדשות ע"י תוספת קומות למבני מגורים קיימים בעל 50 יח"ד והגדלת זכויות הבניה בכתובת זכרון יעקב 5 בשכונת רוממה. סה"כ יהיו 55 יח"ד קיים+מוצע על פני 9 קומות. אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד 4- במידה ולא יהיה שינוי בתוכנית/תקן החניה הנדרשת תסופק ע"י תשלום כופר לקרן חניה (יועץ תנועה- נעמי זילברמן)	אגף תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה
תאריך 07/01/2025 בודק – עמרי אדר חוו"ד תוכנית מס' – 1045541 הרחבות ותוספת יח"ד, זכרון יעקב 5 מונה תדפיס הוראות מונה תדפיס תשריט בדיקת בעליות ונכסים גוש 30324 חלקה 57 – בבעלות פרטיים.	אגף נכסי העירייה

נכסים - 8069 שטחיים ציבוריים בבנין ברחוב זיכרון יעקב שטחים מצב קיים מצב חדש הערות הנכסים בחלקה זו היה קיים נכס מס' 8069, שטחים ציבוריים בבנין. תמורת נכס זה חברת טולוס התחייבה לקנות 4 דירות במיקומים אחרים בעיר. רכישת הדירות החדשות הושלמה ונכס 8069 נסגר לכן אין נכסים עירוניים בתחום תוכנית. 1045541	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד והרחבת יח"ד	תוספת יח"ד במגרש בו קודמו מספר תכניות והיתרים לתוספת יח"ד ובניה לאורך השנים. קיימות עבירות בניה רבות במבנים.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:	הריסת בניה ללא היתר	
תשתיות ותחבורה:		לא ברור איפה מוצעת תוספת חניה במגרש.
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה תוספת 5 יח"ד חדשות וסה"כ 55 יח"ד בשני בנייני מגורים. מאושרות בתכנית 5671'א' 51 יח"ד. יש להבהיר תוספת יח"ד מוצעת בתכנית. יש להציג יח"ד בנספח הבינוי והוראות התכנית בהתאם למאושר בתב"ע ובהיתר הבניה, בתיאום מחלקת התכנון.
2. לא ברור איפה תוספת החניה המוצעת עבור יח"ד החדשות בתכנית. לא תותר תוספת יח"ד בלי מתן פתרון חניה במגרש. יש לקבל אישור מעודכן מאגף תושי"ה לנספח התנועה, הכניסה אל החניה ותוספת מקומות חניה.

3. מוצעת תוספת מחסנים מעבר למספר יח"ד הקיימות ומוצעות בתכנית במפלסים 5.80-, 5.45-. שטח מחסנים חדשים גדול מהמקובל. יש למספר את כל המחסנים ולציין שטחם. שטח מחסן יהיה 8% משטח הדירה ועד 20 מ"ר מקסימום. לא תותר תוספת מחסנים מעבר למספר יח"ד המוצע בתכנית. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
 4. מוצעת מרפסת זיז בבניין 2 מפלס 2.90- בחזית מזרחית שחורגת מקווי הבניין המוצעים בתכנית. לא יותרו מרפסות זיז החורגות מקו בניין 3 מ' מגבול המגרש. כל המרפסות המוצעות בתכנית יהיו בתחום קווי הבניין.
 5. לתקן ציון המידות לקווי הבניין המצוין על גבי תשריט מצב מוצע בהתאם למרחקים מגבול החלקה.
 6. לבטל את המבנה המשופע בקומת הגג עליו מוצגים קולטי שמש. גג הבניין יהיה שטוח ובשטח הרצפה יוצבו קולטים לדודי שמש. יש לבטל הערה בעניין זה מתחת לטבלה 5 בהוראות התכנית.
 7. להשמיט הערה מתחת לטבלה 5 – זכויות והוראות בניה בהוראות התכנית, לעניין מספר יח"ד מוצע.
 8. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום וקבלת אישור אגף התברואה.
 9. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין הריסה.
 10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
 11. 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.
- הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערות טכניות

הוראות התכנית:

1. סעיף 1.4 – לציין לפי איזה סעיף בחוק התו"ב מקודמת התכנית בסמכות הועדה המקומית.
2. סעיף 1.6 – לציין יחס כפיפות לתכנית 5671א'.
3. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
4. סעיף 4.1.1 – לציין שימוש ציבורי מאושר בתכנית 5671א'.
5. סעיף 4.1.2ב – חניה – להוסיף שהחניה תהיה בתחום המגרש בלבד.
6. סעיף 4.1.2ג – סטיה ניכרת – להוסיף מספר הקומות.
7. טבלה 5 – להשמיט הערות מתחת לטבלה לעניין תוספת יח"ד, התרת קולטי שמש בהתאם לנספח הבינוי.

נספח בינוי:

8. להשמיט טבלת שטחים וחישוב חניה מהסטריפ.
9. להציג בתכנית מפלס 8.70- את הפיתוח הקיים / מוצע. מדובר בקומה שיושבת על הקרקע.
10. למספר מחסנים ולציין שטחם.
11. למספר באופן בולט יותר את יח"ד הקיימות והמוצעות.
12. קומה ה' בניין 2 – לא ברור איך נכנסים ליח"ד המערבית המוצעת.

נספח תנועה וחניה:

13. לתקן את מספר יח"ד המאושרות והמוצעות, ואת טבלת מאזן החנישה בהתאם.

מספר סידורי: 10

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1233931
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	זאהדה ראג'י
עורך התכנית:	דאר טאה אחמד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	11/12/2024
כתובת	האמאס אל בוכארי 3 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30610	157	לא

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

הגדלת זכויות הבניה ומספר הקומות - שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג עם חזית מסחרית. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים בהליך רישוי. - קביעת שטחי בניה מרביים. - קביעת קווי בניין חדשים. - הגדלת מספר יחידות דיור מרבי בשטח התוכנית. - הגדלת מספר הקומות המרבי. - תוספת 2 קומות על שני בניינים קיימים בחלקה. - הריסה של הבניין האמצעי ובניית בניין חדש הכולל חניה תת קרקעית ובניין בגובה של 6 קומות . - קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניה. - קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה. - קביעת מספר יחידות הדיור ל 20 יחידות דיור . - שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 140 מ"ר עיקרי

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
אזור מגורים ג	20	2058	100	3428 מ"ר	המהווים 166 אחוז מעל לקרקע

		100	2058		
					סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בחלקה קיימים שלושה בניינים בגובה של 2 קומות					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה בשטח היא תכנית מספר 3458א שקבעה אזור מגורים 1 תכנית 762708 שהוכנה על ידי עיריית ירושלים לכל מגרשי המגורים בבית חנינה ושועפאט לצורך הגדלת אחוזי הבניה במגרשים עד 1.5 דונם ל 160 אחוז בבניה קיימת ועד 180 אחוז בבניה חדש. התכנית לא חלק על תכנית זו מכיוון שהחלקה היא בשח של 2 דונם .					
היתרים: מספר בקשה להיתר 1996/0086.0 - בשנת 1996 מבקשים היתר לכנית אגף חדש בן שתי קומות מגורים וקומת מרתף. בצמוד מזרוע למבנה קיים בן קומה אחת. המבנה הינו אחד מתוך שלושה מבנים בחלקה.					
עבירות בניה: החלקה מלאה בבניה מאולתרת וסגירות של חלקים גדולי בקומת הקרקע שהם ללא היתר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ז. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני ח. התייחסות לתכנית הבניה: בניה עד 6 קומות ו 240 אחוז בחלקות עד דונם , במקרה של בניה מעל בניינים קיימים – תוספת 2 קומות ט. תכנית שכונתית: תכנית אב של בית חנינה ושועפאט- בבניה על בניינים קיימים – תוספת של 2 קומות על בניינים קיימים ועד 160 אחוז בניה מעל לקרקע. ובבניה של בניין חדש בניה של עד 180 אחוז מרבי מעל לקרקע בשש קומות. י. תקן חנייה עירוני					
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		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	אל : אביגאל נחמיאס – מחלקת תכנון העיר מאת : מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1233931 – בית חנינא מונה תדפיס : הוראות 6, תשריט 5 1. מיקום : רחוב אימאם אל בוח'ארי 1-3 גוש : 30610 , חלק מחלקה : 157 שטח התכנית : 2.058 דונם 2. מצב סטטוטורי : 3458א - מצב מאושר: "אזור מגורים 1 מיוחד" בהתאם לתכנית 3458 שטחי הבנייה המרביים המותרים הם 1,544 מ"ר (75%). מותר לבנות עד 12 יח"ד בשטח התכנית ב-3 קומות. - מצב קיים: בשטח התכנית קיימים 3 מבני מגורים בני 2 קומות מעל מפלס הרחוב ועוד מספר תוספות בנייה. 3. תיאור התכנית : התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע מ- "אזור מגורים 1 מיוחד" ל- "אזור מגורים ג" ומציעה הריסה ובנייה מחדש של המבנה במגרש 2 ותוספת קומות למבנים במגרשים 1 ו-3. בנוסף, התכנית מסירה את כלל הסככות בשטח התכנית ומוסיפה חזית מסחרית.

מגרש 1: מוצעת תוספת של 2 קומות מעל המבנה הקיים (סה"כ 4 קומות) ועוד קומת חנייה תת-קרקעית חדשה. הבניין כולל 6 יח"ד וסך שטחי הבנייה המרביים הם 1,115 מ"ר. מגרש 2: מוצע בניין חדש בן 6 קומות מעל 2 קומות חנייה תת-קרקעיות. מוצעת חזית מסחרית בקומת הקרקע ומעליה 9 יח"ד. סך שטחי הבנייה המרביים הם 1,221 מ"ר. מגרש 3: מוצע תוספת של 2 קומות מעל המבנה הקיים (סה"כ 5 קומות). מוצעת חזית מסחרית בקומת הקרקע עם 5 יח"ד מעליה. סך שטחי הבנייה המרביים הם 1,092 מ"ר. - סה"כ 20 יח"ד (תוספת של 8 יח"ד) - קביעת מספר הקומות המרבי ל-6 קומות (תוספת של 3 קומות) - סה"כ 3,128 מ"ר שטחי בנייה מרביים (תוספת של 1,584 מ"ר) 4. הערכת התכנית: לשכונת בית חנינא נערכה תכנית אב ובמסגרתה גובשה פרוגרמה. על פי תחזית גידול האוכלוסייה עד לשנת 2035, מספר יח"ד אמור להכפיל את עצמו ומספר התושבים צפוי לגדול בשליש עד לכדי 99,600 תושבים. כתוצאה, הביקוש לשירותי ציבור יגדל באופן משמעותי ובעתיד צפוי מחסור למגרשים לצרכי חינוך, ובעיקר מגרשים גדולים לבתי ספר על יסודיים, מגרשים למעונות יום ומגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים. 5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: - לאור ההיקף הקטן בתוספת יח"ד ומכיוון שמדובר רק בתוספת קומות, לא נדרשת הפרשה ציבורית בתכנית זו. - חרף האמור לעיל, ולנוכח החזית המסחרית המוצעת בתוכנית, אנו ממליצים לייצר כיכר קטנה בצמוד למסחר המוצע בגודל של כ-200 מטר ועם זיקת הנאה לציבור. מומלץ שהכיכר תכלול ספסלים ועצים בוגרים, ובכך היא תשרת גם את העסקים שייכנסו למקום וגם את הציבור הרחב. - הקו הכחול של התכנית פולש לשטח ציבורי ביעוד דרך בחלק הצפון-מזרחי שלה, ולכן יש לתקן את הגבול בהתאם. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. בכבוד רב, עופר אהרון מנהל המחלקה למדיניות התכנון העתקים: מר אמי ארבל, ממונה על תכנון העיר וסגן מנהל האגף לתכנון העיר גב' יעל בדיחי, סגנית ממונה על התכנון, מחלקת תכנון העיר	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
	אגף תברואה

לא התקבל	
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
תיק חוות דעת שמאים 2024/209 בית חנינה-הגדלת זכויות הבניה ומספר הקומות בשכ' בית חנינא ירושלים	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1233931 – שכ' בית חנינה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת זכויות הבניה ומספר הקומות. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד שנקבע בתכנית 3458 א לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלק מחלקה 157 בגוש 30610, מדובר בגוש בהסדר ירדני. יש לצרף לתקנון: תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול מפת גוש: - בגוש 30610 קיימת מפת גוש ירדני המציגה את גבולות חלקה 157. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול במפת המדידה תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לאחר בחינת הבקשה נראה כי מדובר על חלקה גדולה 157 בגוש 30610 ובה קיימים שלושה מבנים אשר אינם מסומנים לשימור ואינם בתחומי העיר ההיסטורית. גם בנספח השימור של תכנית האב בית חנינא- שועפט, המבנים אינם מסומנים כ"בינוי היסטורי". לא נמצא היתר בנייה מקורי במערכת העירונית לשלושת המבנים למעט תוספת בנייה אחורית למבנה הפנימי אשר אושרה בשנת 1996. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה ומספר הקומות תוך הריסת המבנה האמצעי מבין שלושת המבנים והריסת כל תוספות הבניה, הסככות, ריצופים ופיתוח השטח בכלל החלקה, ובניית מבנה חדש בן 7 קומות + 2 קומות תת קרקעיות המשמשות לחנייה ולמחסנים. לאור האמור לעיל אין למחלקת השימור עניין בבקשה המוצעת. פטור. המשך טיפול מול מחלקת תכנון עיר.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לצמצם את זכויות הבניה ל 160 אחוז מרבי מעל לקרקע בהתאם למדיניות
- בחלק המזרחי ייעוד המגורים עולה על חלק מהמדרכה הקיימת בפועל , יש לשנות את הייעוד של שטח זה לייעוד דרך ולתקן את המסמכים בהתאם, יש לציין כי הגדר הקיימת של המגרש תואמת לכך.
- הכביש הקיים מצפון הוא כביש צר שאינו כולל מדרכה בחלק מתחום הדרך ובחלקה כולל מדרכה צרה, יש לקבוע הרחת דרך בחלק הצפוני של המגרש כדי לייצר מדרכה ברוחב של 2 לפחות, השטח יסומן בייעוד דרך ויסומן להפקעה.
- ניתן לאפשר קוו בניין אפס למסחר בקומה אחת לאחר הרחבת הדרך מצפון.
- לא ברור אם המסחר המוצע הוא אפקטיבי בגודלו , כדי לייצר חזית אפקטיבית יש לשקול הגדל שטחי המסחר.
- יש לבחון הריסה של שני הבניינים ממערב וממזרח בדומה לבניין האמצעי במטרה לאפשר חניה תת קרקעית ובנייה מסודרת ולא כפי שמוצע .
- גם אם לא ייהרסו כל הבניינים יש להגדיל את קומת החנייה התת קרקעית ככול הניתן במטרה לקבוע בה את מקומות החנייה המרבים עבור כל הבניינים , במקום החניות המפוזרות מעל לקרקע ביתר החלקה.
- ככול וקומת החניה המוצעת בבניין המערבי אינה קיימת בפועל יש להעביר אישור קונסטרוקטור לחפירה המוצעת מתחת לבניין קיים.
- למעט היתר בניה לבניין אחד לא נמצאו היתרי בניה של יתר הבניינים ולכן יש לבחון מכוח מה הוקמו

הבניינים ובהתאם לתקן את מסמכי התכנית.

10. בתשריט מסומנות כל עברות בנייה להריסה – יש לסמן את כל עברות הבנייה המפוזרות בכל החלקה בצורה ברורה גם בנספחי הבינוי.

11. תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר תהיה הריסה של כל עברות בנייה המסומנות בבניין.

12. השטח בחזית המסחר תסומן בזיקת הנאה לציבור לצורך הרחבת נקודתית של המדרכה בחזית המסחר לטובת הציבור.

13. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהיה נטיעה של שישה עצים לפחות בחלקה בתיאום עם אגף שפ"ע בחזית הרחובות.

14. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא החניות המוצעות.

15. להשלים חוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה.

16. 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.

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

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

19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

20. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש ל וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקה ובחלקות מצרניות לתכנית.

21. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית

22. ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

23.

24.

25.

26.

מספר סידורי: 11

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1267749	עיד מוסטפה	ישראל חיים	ועדה מחוזית	3.12.2024
רחוב, שכונה:				
דרך ואדי אל ג'וז 32, ואדי גוז				

גוש	חלקה	בשלמות
30518	75	כן

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

<u>הקמת בניין חדש ותוספות למבנה קיים כדלהלן:</u> 1. קביעת סך שטחי הבניה בתכנית ל-4304 מ"ר מתוכם -2900 מ"ר עיקרי ו-404 מ"ר שרות, 429% בניה מרבי. 2. קביעת מס' הקומות המירבי ל-7 קומות מעל קומת חניה. 3. הגדלת מס' יח"ד מ-6 ל-18. 4. קביעת קווי בניין מרביים חדשים. 5. קביעת גובה בניין 6. קביעת הוראות בינוי. 7. קביעת הוראות הריסה. 8. קביעת הרחבות דיור. 9. קביעת תנאים למתן להיתר בניה ושלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	18	1002	100	4304	429% מירבי
סה"כ	18	1002	100	4304	
תיאור המצב הקיים					
בניין קיים בן 4 קומות כאשר קומת קרקע מיועדת למסחר ומעליה 3 קומות למגורים מעל קומת חניה תת קרקעית ובנוסף רחבת חניה עלית המשמשת לחניה בהיתר בניה מדרום החלקה.					

תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 894857 – תכנית אב ואדי ג'וז, שנת 2020 קבעה את המדיניות לכלל השכונה – <u>חלקה זו כלולה באזור ג על פי תכנית האב שקובעת את ההנחיות הבאות</u>: בינוי עד 6 קומות ו-330% בניה מירביים, תכסית עד 55%. תוכנית מספר 977694 משנת 2024 שמהותה תוכנית מתאר מקומית – מתחם עסקי ואדי ג'וז. תוכנית מספר 12186 משנת 2009 שמהותה הגדלת אחוזי בניה ושינוי יעוד למגורים ב וקובעת קו בניין אחורי של 3 מ' קדמי אפס לרחוב. 4 קומות מעל קומת מרתף ו- 6 יח"ד. תוכנית מספר 2639 משנת 1984 שמהותה תוכנית מתאר לצפון השכונה המייעדת את האיזור למגורים 2, 5 קומות ב- 50% בניה.			
היתרים:			
היתר בניה מספר 2009/0040.00 משנת 2012 שמהותו הקמת בניין חדש			
עבירות בניה:			
אין.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
אין.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יא. ייעוד לפי תכנית המתאר -אזור מגורים עירוני. יב. התייחסות לתכנית הבניה- עיר הסטורית. יג. תכנית שכונתית- תוכנית אב ואדי אל- גוז מספר 894857. מסמנת את המגרש לאיזור מגורים ומסחר, יד. קומות, 330% בניה מירבי, 55% תכסית. טו. תקן חנייה עירוני: תקן חניה בינוני 1.5 מקומות חניה עבור יח"ד מעל 85 מ"ר. 1 מקום חניה עבור יח"ד מתחת ל- 85 מ"ר.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני			

לא התקבל	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מח' השימור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
אין	ציפוף בינוי ותוספת מסחר ומגורים	התאמה לחזון העיר
אין	תוספת מחסר בקומת הקרקע.	כלכלת היישוב/ הרשות:
אין	אין	השפעות חברתיות:
אין פתרון חניה מספק המגרש מצוי במרחק של כ- 930 מ' הציר רק"ל.	אין	תשתיות ותחבורה:
אין	אין	סביבה ונוף:
אין	אין	אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. יש להתאים את מספר הקומות בבניין החדש בהתאם לתוכנית אב עד 6 קומות ו- 330% בנייה מירביים מעל לקרקע. (מוצע 429%).
2. תכנית האב קובעת כי ניתן להוסיף רק 2 קומות לבניין קיים ולכן גם בבניין הקיים יש להוסיף 2 קומות בלבד.
3. מספר יחידות הדיור יהיה פועל יוצא של צמצום הקומות.
4. קווי הבניין המוצעים צריכים להיות בהתאם לקונטור הבניין הקיים ולא כפי שמוצע - בחלק מעבר לקונטור הבניין (בחלק הצפוני) ולא כולל את כל הבניין (בחלק הדרומי של הבניין הקיים) - יש לתקן בהתאם .
5. הבניין הקיים כולל עברות בנייה רבות שחלקם בתחום החלקה וחלקם מחוץ לגבולות החלקה על ייעודים ציבורים – יש לסמן להריסה בתשריט ובנספח הבינוי את כל עברות הבניה.
6. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הריסת כל עברות הבניה במרחב הציבורי וכל עברות הבניה החורגות מקו הבניין המוצע תכנית.
7. חניה - קיימות בהיתר 12 חניות עבור 6 יח"ד. מוצעת תוספת של 5 מקומות חניה . נדרש תוספת של 18 מקומות חניה וסה"כ 30 מקומות חניה. יש להציע תוספת של עוד 2 קומות חניה וסה"כ 3 קומות חניה תת קרקעיות. בנוסף לא מוצע פתרון חניה עבור המסחר. יש להציג פתרון חניה מלא על פי התקן בחניון תת קרקעי- ככול ולא ניתן יש לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור בהתאם.
8. יש לתקן את מטרות התכנית ולקבוע מעבר לתוספת קומות מעל בניין קיים גם תוספת בניין חדש .
9. פתרון מיגון- נדרש להציג פתרון מיגון עבור המסחר. את הפתרון יש להציע בקומת המרתף בצמידות לחדר המדרגות המוצע במבנה החדש.
10. יש להקצות בטבלה 5 שטחים למסחר בקומת קרקע
11. לא יותר כיווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת
12. עצים – מוצעת תכסית חפירה תת"ק של כמעט 100% מהחלקה למעט במקטע הצפוני. נדרש לצמצם את התכסית התת קרקעית ולאפשר קרקע טבעית בפינה הדרומית לטובת שתילה של

עצים בוגרים.

13. יש להציע שתילה של 3 עצים מצפון החלקה ו- 3 עצים מדרום החלקה בצמידות לרחוב ככל הניתן ובנוסף על כל 50 מ"ר הפנוי מבינוי שתילה של עץ אחד חדש בוגר בחזית האחורית.
14. יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון מעל החניון התת קרקעי, של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע.

בללי:

15. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
16. תברואה- תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה
17. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצילו את שילובם בתכנון הבניין
18. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
19. 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.
20. יש להטמיע הוראות להפקעה ורישום, בתאום אגף נכסים.
21. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרגות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
22. 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.
23. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

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

הערות טכניות

24. יש לעדכן מס' תכנית בנספח הבינוי.

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1271410
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ישיבת מאור התורה
עורך התכנית:	טורבן ילנה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	7.10.2024
כתובת	דוד ילין 27 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
31415	21	כן

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

שינוי ייעוד ממוסד למגורים, תוספת קומות והרחבות בינוי למבנה היסטורי כדלקמן:
1. שינוי ייעוד משטח למוסד למגורים ג'
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 966.51 מ"ר מתוכם 616.87 מ"ר שטח עיקרי ו- 349.64 מ"ר שטחי שירות המהווים 411% בניה.
3. קביעת מס' יח"ד ל- 14 (עפ"י נספח בינוי)
4. הגדלת מס' קומות מ-3 ל- 5
5. קביעת קווי בניין מרביים חדשים
6. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	14 (עפ"י נספח בינוי)	235.34	100	411% בניה.
סה"כ				
תיאור המצב הקיים				
מבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים בחלק הצפוני של החלקה, חצר במרכז ומבנה עזר היסטורי בקצה הדרומי של החלקה.				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
התכנית החלה על המקום הינה 5504 משנת 1998 קבעה ייעוד של שטח למוסד. שימוש הינו לישיבה/פנימייה ובית מדרש. התכנית קבעה הרחבת בינוי בקומת מרתף, קומת קרקע (7.8 מ' מקו חזית מבנה קיים לכיוון דרום), קומה ראשונה ותוספת קומה שלישית. מתאר 62 משנת 1959 קבעה ייעוד של אזור מגורים 3 .			
היתרים: אין עפ"י המערכת העירונית			
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 186, 3078) מבנה מגורים בן 3 קומות וגג רעפים שנבנה בשנת 1925 בסגנון אקלקטי כ'בית נסים חבשוש' (השתמר שלט ע"ג החזית) שבתו רחל חבשוש הייתה לוחמת אצ"ל. למבנה ערכיות וחשיבות היסטורית, אדריכלית ואורבנית גבוהה והוא חלק ממכלול בעל חשיבות היסטורית-תרבותית בתולדות ההתיישבות היהודית בירושלים.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
טז. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני יז. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר יח. תכנית שכונתית – מע"ר צפון עד 5 קומות יט. תקן חנייה עירוני - נמוך (1:3) על פי 5166 ב			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	תואם		
אחרת	תואם		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן		

		לא	עתודות / אחר

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1271410 – רח' דוד ילין 27, מקור ברוך כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת זכויות ושינוי יעוד ממוסד שנקבע בתכנית 5504 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 21 בגוש 31415, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'. בדיקה מול מפת גוש: - בגוש 31415 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 10.01.2021 הקבעה את גבולות חלקה 21. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה – 24.11.24 סוג דיון - ועדה לשימור מספר ועדה – 014/2024 מספר תיק שימור - 6439 נתונים כלליים כתובת - דוד ילין 34 / יוסף בן מתתיהו 27, מקור ברוך שם המבקש מגישים: ישיבת מאור התורה. עורכי בקשה: ילנה טורבן סיבת הפניה - תב"ע מספר תכנית 101-1271410 סמכות - מחוזית איש קשר במח' שימור - אדרי' יהונתן צחור גוש חלקה 31415/21 עיקרי התכנית ומטרותיה:	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מהות הבקשה :

תוספת 3 קומות ובינוי ברוב שטח החלקה תוך הריסת מבנה משק היסטורי ובניית מבנה/אגף חדש במגרש ובו מבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים ומבנה עזר מקורי בקצה הדרומי של החלקה ליצירת מבנה חדש בן 5 קומות וגגות רעפים מעל קומת מרתף ומחסנים תוך שינוי ייעוד משטח למוסד לשטח למגורים.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור- מקור ברוך

שימור סטטוטורי – לא

רשימת שימור - נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 186, 3078)

מבנה היסטורי - כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972)

תיק תיעוד - לא נמצא/קיים

התייחסות למסמכי התכנית שעמדה בתנאי סף ('בדיקה תכנונית') ביום: 7.10.24

מצב מוצע:

מוצעת תוספת 3 קומות ובינוי ברוב שטח החלקה תוך הריסת מבנה משק היסטורי ובניית מבנה/אגף חדש במגרש ובו מבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים ומבנה עזר מקורי בקצה הדרומי של החלקה ליצירת מבנה חדש בן 5 קומות וגגות רעפים מעל קומת מרתף ומחסנים תוך שינוי ייעוד משטח למוסד לשטח למגורים.

מצב קיים:

מבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים בחלק הצפוני של החלקה, חצר במרכז ומבנה עזר היסטורי בקצה הדרומי של החלקה.

הערכת משמעות האתר:

מבנה מגורים בן 3 קומות וגג רעפים שנבנה בשנת 1925 בסגנון אקלקטי כ'בית נסים חבשוש' (השתמר שלט ע"ג החזית) שבתו רחל חבשוש הייתה לוחמת אצ"ל. הבניין הוא חלק משכונת הגנים מקור ברוך, ומשמר בסגנונו את הבניה המרווחת של שכונה זו. למבנה חצר קדמית (דרומית) פינתית ומרוצפת מוקפת גדר אבן ומבנה עזר מקורי בנוי צמוד לחומה בקו אפס. במבנה השתמרו אבני משקוף מעוטרים ומרשימים והוא כולל שילוב סוגי סיתות שונים בין חלקי החזיתות, סגירות מרפסות היסטוריות (מפרופיל בלגי), עיטור סינר עץ מסוגן במפגש הגג וכן השתמר שער ברזל מרשים בכניסה לחצר.

למבנה ערכיות וחשיבות היסטורית, אדריכלית ואורבנית גבוהה והוא חלק ממכלול בעל חשיבות היסטורית-תרבותית בתולדות ההתיישבות היהודית בירושלים.

תכנית מאושרת בתוקף: 5504 ייעוד בתב"ע בתוקף: מקום למוסד

תכניות קודמות בשטח התכנית:

16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30070 / 31415ג): אזור מגורים 3

8.5.1998: תכנית 5504: מקום למוסד

היתרים: אין

מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 5 קומות תיאום תכנון : לא בוצע תיאום תכנון מקדים. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממנהל התכנון חוו"ד מח' שימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : א. בינוי חדש : המכלול ההיסטורי הבנוי במגרש כולל מבנה מגורים, חצר, מבנה משק וחומת אבן היקפית היסטוריים. למכלול היסטורי זה חשיבות וערכיות היסטורית, אדריכלית ועירונית גבוהה. אין להציע הריסת חלקים ממכלול חשוב זה כפי שמוצע בבקשה זו (מוצעת הריסת כל החצר ההיסטורית ומילוייה בבינוי מאסיבי חדש תוך הריסת מבנה המשק ההיסטורי הדרומי) ולפיכך : ▪ אין להציע בינוי בכל שטח החצר תוך הרס מרתפים, בורות מים ומבנה העזר שבחצר זו. ▪ ניתן להוסיף בינוי חדש אך ורק מעל למבנה ההיסטורי המקורי, ללא חריגה מקווי הבניין שלו ולגובה המתאים למדיניות הבינוי באזור זה (מע"ר צפון). ▪ ניתן להציע חדר מדרגות ו/או מעלית בחלל הדרומי-מערבי של המבנה ההיסטורי. ▪ מעבר לפגיעה במבנה ובחזיתות הראויות לשימור ניכרת פגיעה רבה בחלקה הסמוכה (ממערב) לה קיימים פתחים לכיוון החצר. אין להציע בינוי שלא יאפשר אוורור ראוי לפתחים אלו. ▪ אין להציע פירוק והריסת מבנה העזר ההיסטורי שבקצה הדרומי של החלקה ובניית עמודת ממ"דים במקומו. ניתן להציע שימוש במבנה זה תוך שימורו המלא כולל גובהו וכן שימור גדר האבן של החלקה (למזרח ולדרום) ב. שימור : יש לשמר את האלמנטים הבנויים והפרטים שהשתמרו ולשלבם במסגרת התכנון המוצע : ▪ שימור המבנה הראשי (צפוני) במלואו : יש לשמר המבנה ההיסטורי במלואו ולהציג בתכנון הנחיות לשיקומו המלא. אין לפגוע, להוסיף או לשנות את חזיתותיו של המבנה ההיסטורי ויש לשמר את כל פרטיהן- פתחים, משקופים, עמודים, ארקרים וכל יתר פרטיהם. ▪ גרם מדרגות אבן : יש לשמור על גרם המדרגות המקורי הקיים בחצר. ▪ גג רעפים היסטורי : יש לשמור על הגג ההיסטורי, כולל האלמנט המעוטר בגג ה'ארקרי' (מרפסת תלויה מעץ) אין לאשר בעתיד תוספות בניה המציעות לפרק גג זה ובכל מקרה של תכנון עתידי יוטמעו הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש ככל שיוצע. ▪ שימור חצר היסטורית : יש לשמר את החצר ההיסטורית על כל פרטיה- ריצוף היסטורי, בור מים (ככל שקיים וניתן להשמישו) וכן מתקנים היסטוריים נוספים ככל שהשתמרו בחצר. ▪ גדר החלקה : יש לשמור על גדר החלקה ולשקמה בהתאם לאופיה וגובהה המקורי, יש להסיר תוספות מאוחרות ולשמר את השער המקורי שהשתמר. ג. תיעוד : הוגש תיק תיעוד הרגע האחרון לפני הדיון בתכנית. יש להשלים ולאשר תיק התיעוד שהוגש. בהתאם לתיק התיעוד שיאושר ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים נוספים שיידרשו לשימור במבנה וכן ייקבעו האלמנטים שיותר להרסם ככל שיתאפשר ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא ייהרסו/ייפגעו. ד. גובה בינוי : יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון 5 קומות בלבד. אין להגביה את גג הרעפים- גובה מזחלות הגג יהיה בגובה תקרת הקומה החמישית). ה. קונסטרוקציה חדשה : לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ההיסטוריים לשימור (למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. ו. עיצוב חזיתות : יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספות הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה היסטורי אך אין צורך להעתיק את החזית ההיסטורית גם לאגפים חדשים לגמרי- אין להציע אבני פינה בולטות באגפים החדשים. יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות. ז. הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים : יש להציג הפרדה אופקית ואנכית מתאימה בין ישן וחדש בעדיפות להפרדה מרחבית/גושית בין בינוי היסטורי לחדש. יש לפרט סוג העיבוד וגוון האבן בחזיתות הקיימות והמוצעות ולהימנע מיצירת פערים ויזואליים	

בולטים בין התוספת החדשה לקיים ומאידך יש לאפשר הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות. יש להגיש פרט מוגדל של אלמנט ההפרדה המוצע המתאים ומכבד את המבנה ההיסטורי. ח. ממ"דים: לאור האמור לעיל (סעי' א+ב) אין להציע ממ"דים ע"ג מבנה העזר (הדרומי) ההיסטורי שבנייתם תחייב הריסתו. מיקום חדש יבחן בתיאום עם מח' השימור. ניתן לשקול תכנון חדשים מחוזקים בתחומי המתאימים לבינוי ההיסטורי. יש להתאים עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית. ניתן להציע פתח מאורך (או דמה). ט. מרפסות: יש להציע מרפסות חדשות תואמות למתאר המרפסות ההיסטוריות הקיימות/אחידות ומתאימות למרקם ההיסטורי ולמלוא גובה המבנה המוצע. אין להציע 'מרפסות סוכה' קופצות בחזיתות. ניתן להציע מרפסות דמה ע"מ לאפשר 'מרפסות סוכה' בתיאום עם מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. י. גג רעפים: יש לשלב בגגות הרעפים החדשים המוצעים את גג הרעפים ההיסטורי הקיים, בתיאום עם מח' השימור. יש להטמיע בהוראות התכנית (להלן) הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. יא. מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור. יב. חוו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות ולקירות היסטוריים קיימים. יש להגיש חוו"ד הנדסית- שימורית לבחינת היתכנות הבניה מתחת למבנים ההיסטוריים וייצוב המבנים והקירות. חוו"ד זו תוטמע בבקשת היתר ככל ותוגש. יג. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי, את מבנה העזר (הדרומי), את המדרגות ואת גדר האבן של המתחם לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי). יד. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים: ▪ הגדרת האלמנטים הנדרשים לשימור בחלקה: המבנה ההיסטורי, גדר החלקה, החצר ההיסטורית ומבנה עזר היסטורי דרומי. כמפורט בסעי' ב'. ▪ הוראות להגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע. ▪ הוראות לגבי גג הרעפים: אין לפרק או להרוס את גג מרפסת 'ארקר' קיימת. יש לתאם הוראות שימור מתאימות עם מח' שימור. כן יש להטמיע בהוראות התכנית הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. טו. נספח הבינוי: יש לסמן את כל האלמנטים ההיסטוריים שנדרשים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. טז. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדרי' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות. החלטת וועדת שימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: א. בינוי חדש: הבינוי המוצע מקובל ומשתלב במדיניות התכנון לסביבה. יחד עם זאת במהלך הדיון עלתה הצעה להפוך את מיקום המדרגות והמעלית עם הלובי כלפי רחוב יוסף בן מתתיהו, כך שתיווצר קומת לובי כפולה אשר חושפת את הקיר ההיסטורי, היזם הסכים להצעה ובכפוף לבדיקת היתכנות תכנונית. ב. שימור: יש לשמר את האלמנטים הבנויים והפרטים שהשתמרו ולשלבם במסגרת התכנון המוצע:	

שימור המבנה הראשי (צפוני) במלואו: יש לשמר המבנה ההיסטורי במלואו ולהציג בתכנון הנחיות לשיקומו המלא. אין לפגוע, להוסיף או לשנות את חזיתותיו של המבנה ההיסטורי ויש לשמר את כל פרטיהם - פתחים, משקופים, עמודים, וכל יתר פרטיהם. גרם מדרגות אבן: יש לבחון שמור גרם המדרגות המקורי הקיים בחצר. גג רעפים היסטורי: ניתן לשמור על הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש ככל שיוצע. גדר החלקה: יש לשמור על גדר החלקה ולשקמה בהתאם לאופייה וגובהה המקורי, יש להסיר תוספות מאוחרות ולשמר את השער המקורי שהשתמר. ג. תיעוד: הוגש תיק תיעוד הרגע האחרון לפני הדיון בתכנית. יש להשלים ולאשר תיק התיעוד שהוגש. בהתאם לתיק התיעוד שיאושר ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים נוספים שיידרשו לשימור במבנה וכן ייקבעו האלמנטים שיותר להרסם ככל שיתאפשר ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודיים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/ייפגעו.

ד. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ההיסטוריים לשימור (למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.

ה. עיצוב חזיתות: יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספות הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה היסטורי אך אין צורך להעתיק את החזית ההיסטורית גם לאגפים חדשים לגמרי - אין להציע אבני פינה בולטות באגפים החדשים. יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות.

ו. הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג הפרדה אופקית ואנכית מתאימה בין ישן וחדש בעדיפות להפרדה מרחבית/גושית בין בינוי היסטורי לחדש. יש לפרט סוג העיבוד וגוון האבן בחזיתות הקיימות והמוצעות ולהימנע מיצירת פערים ויזואליים בולטים בין התוספת החדשה לקיים ומאידך יש לאפשר הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות. יש להגיש פרט מוגדל של אלמנט ההפרדה המוצע המתאים ומכבד את המבנה ההיסטורי.

ז. גג רעפים: ניתן לשלב בגגות הרעפים החדשים המוצעים את גג הרעפים ההיסטורי הקיים, בתיאום עם מח' השימור. יש להטמיע בהוראות התכנית (להלן) הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

ח. מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.

ט. חו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות ולקירות היסטוריים קיימים. יש להגיש חו"ד הנדסית - שימורית לבחינת היתכנות הבניה מתחת למבנים ההיסטוריים וייצוב המבנים והקירות. חו"ד זו תוטמע בבקשת היתר ככל ותוגש.

י. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי, את מבנה העזר (הדרומי), את המדרגות ואת גדר האבן של המתחם לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי).

יא. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים:

הגדרת האלמנטים הנדרשים לשימור בחלקה: המבנה ההיסטורי, גדר החלקה, החצר ההיסטורית ומבנה עזר היסטורי דרומי. כמפורט בסעי' ב'.

הוראות להגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית

הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע. יב. נספח הבינוי: יש לסמן את כל האלמנטים ההיסטוריים שנדרשים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. יג. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. יד. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	שינוי ייעוד ממוסד למגורים	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:	ביטול ייעוד ציבורי	
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:	מס' קומות חורג מהמדיניות. פגיעה במבנה ובחצר היסטוריים בעלי ערכים גבוהים לשימור	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לצמצם את הבינוי החדש המוצע בחצר ההיסטורית כך שימשיך את קו החזית הדרומית של המבנה הקיים ההיסטורי בפינה הדרום מערבית בצמוד למדרגות ההיסטוריות. אין להציע בינוי ברוב שטח החצר תוך הרס מרתפים, בורות מים ומבנה העזר מאחר ומדובר על מכלול היסטורי הכולל מבנה מגורים, חצר, מבנה משק וחומות אבן היקפית היסטוריים, אשר הינו בעל חשיבות וערכיות היסטורית, אדריכלית ועירונית גבוהה. בנוסף לכך מדובר על פגיעה משמעותית בחלקה הסמוכה ממערב לה קיימים פתחים לכיוון החצר במגרש דנן.
- ניתן להציע בינוי חדש אך ורק לפי המתווה הנ"ל, יש לצמצם את מספר הקומות כך שיעמוד על 5 קומות בכל חתך (עפ"י מדיניות מע"ר צפון) מאחר ומדובר על קומת מרתף שהינה מעל פני הקרקע ברוב חזיתותיה.
- חדר המדרגות ו/או המעלית יוצעו בתוך התוספת החדשה.
- אין להציע פירוק והריסת מבנה העזר ההיסטורי שבקצה הדרומי של החלקה ובניית עמודת

- ממ"דים במקומו. ניתן להציע שימוש במבנה זה תוך שימורו המלא כולל גובהו וכן שימור גדר האבן של החלקה (למזרח ולדרום).
5. אין להציע חפירות מתחת לחלקה הסמוכה ממערב, כמו כן אין להציע מרפסות שגולשות לתוך החלקה השכנה.
6. יש לשמור על מעבר פנוי בין המבנה ההיסטורי לתוספת החדשה כך שהחזית הדרומית של המבנה תשומר.
7. **שימור:** יש לשמר את האלמנטים הבנויים והפרטים שהשתמרו ולשלבם במסגרת התכנון המוצע:
8. **שימור המבנה הראשי (צפוני) במלואו:** יש לשמר המבנה ההיסטורי במלואו ולהציג בתכנון הנחיות לשיקומו המלא. אין לפגוע, להוסיף או לשנות את חזיתותיו של המבנה ההיסטורי ויש לשמר את כל פרטיהן- פתחים, משקופים, עמודים, ארקרים וכל יתר פרטיהם.
9. **גרים מדרגות אבן:** יש לשמור על גרם המדרגות המקורי הקיים בחצר.
10. **גג רעפים היסטורי:** יש לשמור על הגג ההיסטורי, כולל האלמנט המעוטר בגג ה'ארקר' (מרפסת תלויה מעץ), יוטמעו הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.
11. **שימור חצר היסטורית:** יש לשמר את החצר ההיסטורית על כל פרטיה- ריצוף היסטורי, בור מים – אין להציע מחסנים או מדרגות על חשבון בור המים, וכן מתקנים היסטוריים נוספים ככל שהשתמרו בחצר.
12. **גדר החלקה:** יש לשמור על גדר החלקה ולשקמה בהתאם לאופיה וגובהה המקורי, יש להסיר תוספות מאוחרות ולשמר את השער המקורי שהשתמר.
13. **תיעוד:** הוגש תיק תיעוד ברגע האחרון לפני הדיון בתכנית. יש להשלים ולאשר תיק התיעוד שהוגש מול מח' שימור. בהתאם לתיק התיעוד שיאושר ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים נוספים שיידרשו לשימור במבנה וכן ייקבעו האלמנטים שיותר להרסם ככל שיתאפשר ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/יפגעו.
14. **קונסטרוקציה חדשה:** לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ההיסטוריים לשימור (למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
15. **עיצוב חזיתות:** יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספות הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה היסטורי אך אין צורך להעתיק את החזית ההיסטורית גם לאגפים חדשים לגמרי- אין להציע אבני פינה בולטות באגפים החדשים. יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות.
16. **הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים:** יש להציג הפרדה אופקית ואנכית מתאימה בין ישן וחדש בעדיפות להפרדה מרחבית/גושית בין בינוי היסטורי לחדש. יש לפרט סוג העיבוד וגוון האבן בחזיתות הקיימות והמוצעות ולהימנע מיצירת פערים ויזואליים בולטים בין התוספת החדשה לקיים ומאידך יש לאפשר הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות. יש להגיש פרט מוגדל של אלמנט ההפרדה המוצע המתאים ומכבד את המבנה ההיסטורי.
17. **ממ"דים:** אין להציע ממ"דים ע"ג מבנה העזר (הדרומי) ההיסטורי שבנייתם תחייב הריסתו. מיקום חדש יבחן בתיאום עם מח' השימור. ניתן לשקול תכנון חדרים מחוזקים בתחומי המתאימים לבינוי ההיסטורי. יש להתאים עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית. ניתן להציע פתח מאורך (או דמה).
18. **מרפסות:** יש להציע מרפסות חדשות תואמות למתאר המרפסות ההיסטוריות הקיימות/אחידות ומתאימות למרקם ההיסטורי ולמלוא גובה המבנה המוצע. אין להציע 'מרפסות סוכה' קופצות בחזיתות. ניתן להציע מרפסות דמה ע"מ לאפשר 'מרפסות סוכה' בתיאום עם מח' השימור. יש

- לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
19. **גג רעפים:** יש לשלב בגגות הרעפים החדשים המוצעים את גג הרעפים ההיסטורי הקיים, בתיאום עם מח' השימור. יש להטמיע בהוראות התכנית (להלן) הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
20. **מערכות ותשתיות:** מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.
21. **חוו"ד הנדסית:** מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות ולקירות היסטוריים קיימים. יש להגיש חוו"ד הנדסית- שימורית לבחינת היתכנות הבניה מתחת למבנים ההיסטוריים וייצוב המבנים והקירות. חוו"ד זו תוטמע בבקשת היתר ככל ותוגש.
22. **תשריט:** יש לסמן את המבנה ההיסטורי, את מבנה העזר (הדרומי), את המדרגות ואת גדר האבן של המתחם לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי).
23. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים:
24. **הגדרת האלמנטים הנדרשים לשימור בחלקה:** המבנה ההיסטורי, גדר החלקה, החצר ההיסטורית ומבנה עזר היסטורי דרומי. כמפורט בסעי' ב'.
25. **הוראות להגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים:** לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
26. **הוראות לגבי גג הרעפים:** אין לפרק או להרוס את גג מרפסת 'ארקר' קיימת. יש לתאם הוראות שימור מתאימות עם מח' שימור. כן יש להטמיע בהוראות התכנית לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.
27. **נספח הבינוי:** יש לסמן את כל האלמנטים ההיסטוריים שנדרשים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
28. **תנאים להיתר:** אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר.
29. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
30. יש לתקן בתקנון בטבלה שבסעיף 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'.
31. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
32. יש לקבוע סעיף חיזוק מבנים בהתאם לתקן 413.
33. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד: איכות הסביבה, מדיניות תכנון, כבאות, תברואה, וחשמל.
34. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בניין, ומס' קומות.
35. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

36. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

37. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 31415 חלקות 10, 20.

38. 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: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1331131
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	זליקוביץ אריה
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	15/12/2024
כתובת	חברת ש"ס 26, מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30063	26	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 4.

<u>התכנית מציעה הכשרה ותוספת קומות, שטחים ויח"ד במבנה מגורים כדלהלן:</u> 1. שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד לאיזור מגורים ד'. 2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1,402 מ"ר מירבי. מתוכם 1,091 מ"ר עיקרי ו- 311 מ"ר שירות. - סה"כ 506% אחוזי בניה מירבי. 3. הגדלת מס' הקומות מ-3 ל-4 וגג רעפים מוגבה על קומת מרתף. 4. הגדלת מס' יח"ד מ 7 יח"ד ל-13. גודל יח"ד ממוצע 107.8 מ"ר. תוספת של 6 יח"ד. 5. קביעת קווי בניין מירביים חדשים. 6. קביעת הוראות בינוי למתן היתר בניה. 7. קביעת שלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	13	277.21	100	1,248	506%
סה"כ	13	277.21	100%		
תיאור המצב הקיים					
מבנה טורי היסטורי בשכונת מאה שערים, מבנה טורי אחד בעל תוספות בניה מאוחרות כיום בן 4 קומות פונה לרחוב חברת ש"ס ומבנה טורי בגבו בן 2 קומות פונה לרחוב אברהם מסלונים. למבנים כיום גגות שטוחים.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
30063ג- תכנית מיתאר 62, שנת 1959. 5158- תוספת בניה, שנת 1997.			
היתרים: נפתח תיק רישוי בשנת 2024, טרם הופק היתר. 2024/0196.00- תוספות והרחבות בניה, ממ"ד תוספת יח"ד, מחסנים, ריצוף ועבודות פיתוח.			
עבירות בניה: 2023/4247.00- תלונה על עבירת בניה, שנת 2023 2022/9030.00- הופק צו הריסה מנהלי, שנת 2022. 2022/9050.00- תלונה על עבירת בניה, שנת 2022. 2022/9054.00- תלונה על עבירת בניה, שנת 2022.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנים בעיר ההיסטורית במתחם לשימור מאה שערים. לא נכלל ברשימת השימור העירונית. שני מבנים היסטוריים טוריים וצמודים המהווים חלק מחומת הבינוי של שכונת מאה שערים. המבנים נבנו בשנים 1880-1881 כמבנים בני קומה אחת מעל מרתף. בתוספות בניה שנוספות עם השנים נוצר מבנה אחד (עם חצר פנימית) בן 4 קומות וגגות רעפים מעל קומות המרתף ההיסטוריות. למבנים ההיסטוריים המקוריים משמעות היסטורית, אדריכלית ועירונית גבוהה כחלק מהמערך הבנוי בדפנות שכונת מאה שערים ההיסטורית הבנויה ממבנים טוריים צפופים שנבנו בטכנולוגיות בניה באבן בלבד. בצמוד למבנה ממערב סמטה המשמשת אחד משערי שכונת מאה שערים ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כ. ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור מגורים עירוני. כא. התייחסות לתכנית הבנייה- מרקמית ע"פ חתך רחוב. כב. תכנית שכונתית- מדיניות מע"ר צפון עד 4 קומות. כג. תקן חנייה עירוני- נמוך 1:1.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם.	
תמ"א 18		תואם.	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		

		לא	עתודות / אחר

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	סדר יום ועדת שימור
	תאריך הועדה
	5.1.25
	סוג דיון
	ועדה לשימור
	מספר ועדה
	017 /2024
	מספר תיק שימור
	6547
	נתונים כלליים
	כתובת
	חברת ש"ס 26 / אברהם מסלונים 32, מאה שערים
	שם המבקש
	מגישים : אריה זליקוביץ. עורכי בקשה : אוריה שוהט
	סיבת הפניה
	תב"ע
	מספר תכנית
	101-1331131
	סמכות
	מחוזית
	איש קשר במח' שימור
	אדר' יהונתן צחור
	גוש
	חלקה בשלמות

חלק מחלקה 30063 26 עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות הבקשה : תוספת 3 קומות (2 קומות בהכשרה וקומה נוספת חדשה) וגג רעפים למבנה קיים בן 4 קומות וגג רעפים מעל קומות מרתף ליצירת מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים מעל קומות מרתף תוך הכשרת עבירות וחריגות בניה קיימות. התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (מאה שערים) שימור סטטוטורי לא רשימת שימור לא נכלל ברשימת שימור מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1866-1888 (מקור : אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד תיעוד מקדים (עמוס גדרון 22.2.24) התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום : 15.12.24 מצב מוצע : מוצעת תוספת 3 קומות (2 קומות בהכשרה וקומה נוספת חדשה) וגג רעפים למבנה קיים בן 4 קומות וגג רעפים מעל קומות מרתף ליצירת מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים מעל קומות מרתף תוך הכשרת עבירות וחריגות בניה קיימות. סה"כ 10 יח"ד מצב קיים : שני מבנים היסטוריים טוריים וצמודים המהווים חלק מחומת הבינוי של שכונת מאה שערים. מבנה טורי אחד פונה לרח' חברת ש"ס ומבנה טורי בגבו פונה לרח' אברהם מסלונים. בצמוד למבנה ממערב סמטה המשמשת אחד משערי שכונת מאה שערים ההיסטורית. המבנים נבנו בשנים 1880-1881 כמבנים בני קומה אחת מעל מרתף. בתוספות בניה שנוספו עם השנים נוצר מבנה אחד (עם חצר פנימית) בן 4 קומות וגגות רעפים מעל קומות המרתף ההיסטוריות הערכת משמעות האתר : למבנים ההיסטוריים המקוריים משמעות היסטורית, אדריכלית ועירונית גבוהה כחלק מחומת שכונת מאה שערים ההיסטורית, שדפנותיה נבנו ממבנים טוריים צפופים	

בטכנולוגיות בניה באבן בלבד וביניהם שערי כניסה מקורים ומקומרים. למעבר הסמטה המקורה הצמוד למבנה חשיבות רבה כאחד מהשערים ההיסטוריים לשכונת מאה שערים. תכנית מאושרת בתוקף: 5158 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מסחרי מיוחד תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30063ג)- אזור מסחרי 18.7.1997: תכנית 5158: אזור מסחרי מיוחד היתרים: 15.8.24: היתר בניה 2024/0196.00 תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים. מבקש: אריה זליקוביץ מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: לרח' חברת ש"ס: עד 4 קומות. לרח' אברהם מסלונים: עד 4 קומות+ גג רעפים בשימוש תיקי תיאום תכנון: לא בוצע תיאום תכנון מקדים בתיק זה. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממנהל התכנון חוו"ד מח' שימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: - שימור: למבנה ההיסטורי חשיבות היסטורית, אדריכלית ועירונית. יש לשמור על חלקי המבנה המקורי שהשתמרו. יש לנקות את חזיתות האבן המקוריות ממפגעים וגרפיטי ולהסדיר/להסיר תוספות בניה שאינן הולמות. - גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 4 קומות וחלל גג רעפים בשימוש לכיוון רח' אברהם מסלונים וכן 4 קומות בלבד לכיוון רח' חברת ש"ס: יש לבטל את מעקה הגג המוגבה המוצע בגובה 2.65 מ'. - מרפסות: אין להציע מרפסת המשכית למלוא רוחב החלקה/מגרש (חזית דרומית- מערבית הפונה לרח' אברהם מסלונים)- יש להתרחק 50 ס"מ לפחות מכל פינת מבנה. אין להציע מרפסת פינתית או כל בינוי מעל לסמטה והשער ההיסטורי של שכונת מאה שערים. - סימון תוספות לפירוק: יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. בייחוד מעל לסמטה/שער היסטורי של שכונת מאה שערים (חזית צפונית-מערבית) - תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי). - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע. - תנאים להיתר: אישור תיק התיעוד, הטמעת הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערכות בנקאית. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	אגף תכנון העיר - המחלקה
ירושלים, כ"ג כסלו תשפ"ה 24 דצמבר 2024	

אל : אנה מרום, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת : חניטה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת לתכנית 1331131 במאה שערים (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 6 של הוראות התכנית, וגרסה 4 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת מאה שערים ברחוב חברת ש"ס 26. גוש : 30063 חלקה 26. שטח התכנית : 0.277 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 5158 אשר קבעה את היעוד ל"אזור מסחרי מיוחד". שטחים מאושרים : כ- 820 מ"ר, מספר יחידות דיור מאושר : 7, מספר קומות מאושר : 3 קומות וגג רעפים. תכנית מע"ר צפון מאפשרת בינוי של עד 4 קומות 3. תיאור התכנית : הוספת יחידות דיור חדשות השלמת קומות ותוספת קומות. סה"כ מבוקש 1,679 מ"ר שטח כולל מתוכם 1,091 מ"ר שטח עיקרי, 12 יחידות דיור (תוספת של 5 יח"ד) ו- 4 קומות וקומה מובלעת בגג הרעפים. 4. התייחסות לתכנית המוצעת : התכנית מתייחסת להיתר שלא אושר כאילו אושר כל עוד לא יצא היתר בנייה מאושר הנתונים יתייחסו למאושר על פי התב"ע התקפה – 7 יחידות דיור ו- 3 קומות. כך גם לגבי הסימון בתשריט וכך גם לגבי שטחי הבנייה. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : - היתרים שלא אושרו לא יסמונו בנספח הבינוי. - בשל ההיקף הקטן של תוספת יחידות הדיור וכן מאפייני התכנית אשר אינם מאפשרים הפרשה אפקטיבית, אין לנו התנגדות לתכנית. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, חניטה דפני קמיש העתקים : מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון – ממונה על מדיניות התכנון, אגף תכנון העיר אדר' נטע לוי גולשטיין, ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר	למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף לשיפור פני

העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד	אין
כלכלת היישוב/ הרשות:	אין	אין
השפעות חברתיות:	אין	אין
תשתיות ותחבורה:	אין	אין
סביבה ונוף:	אין	חריגה ממדיניות מע"ר צפון – עד 4 קומות.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 4 קומות בכל חתר וחלל גג רעפים ללא הגבהה בשימוש לכיוון רח' אברהם מסלונים וכן לכיוון רח' חברת ש"ס.
2. יש לבטל את מעקה הגג המוגבה המוצע בגובה 2.65 מ'.
3. יש להציע גג רעפים על 2 המבנים בהתאם למרקם השכונתי ההיסטורי.
4. התכנית מתייחסת להיתר 2024/0196.00 שלא אושר. כל עוד לא יצא היתר בנייה מאושר הנתונים יתייחסו למאושר על פי התב"ע התקפה – 7 יחידות דיור ו- 3 קומות. כך גם לגבי הסימון בתשריט וכך גם לגבי שטחי הבנייה. אין להציג בתכנית היתר שטרם אושר. יש לתקן.
5. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים:
לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור.
6. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבינוי.
7. יש לתקן בטבלה בסעיף 5 סך שטחי בניה מוצעים ל- 1,402 מ"ר.

8. קיימת סתירה בין טבלה 5 לבין סעיף 2.2.4. פעם מס' יחד מצויין כ-11, בטבלה 5-12 ובנספח בינוי מופיעות 13 יח"ד. יש לעדכן סך יח"ד ל-13. בסעיף 2.2.4 מדובר על תוספת של 3 יח"ד בפועל מדובר בתוספת של 6 יח"ד חדשות ולא 3 כפי שמצויין. יש לתקן בהתאם.
9. יש לסמן את כל התוספות המוצעות.
10. שימור: למבנה ההיסטורי חשיבות היסטורית, אדריכלית ועירונית. יש לשמור על חלקי המבנה המקורי שהשתמרו. יש לנקות את חזיתות האבן המקוריות ממפגעים וגרפיטי ולהסדיר/להסיר תוספות בניה שאינן הולמות.
11. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
12. מרפסת: אין להציע מרפסת המשכית למלוא רוחב החלקה/מגרש (חזית דרומית-מערבית הפונה לרח' אברהם מסלונים)- יש להתרחק 50 ס"מ לפחות מכל פינת מבנה. אין להציע מרפסת פינתית או כל בינוי מעל לסמטה והשער ההיסטורי של שכונת מאה שערים.
13. סימון תוספות לפירוק: יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. בייחוד מעל לסמטה/שער היסטורי של שכונת מאה שערים (חזית צפונית-מערבית).
14. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי.
15. תנאים להיתר: אישור תיק התיעוד, הטמעת הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויוצרו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.
16. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
17. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
18. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
19. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
21. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

22. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

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

23. יש לסמן מבנה לשימור כנהוג בתשריט ובנספח הבינוי.

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1186584
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	הלל מלונאות בע"מ
עורך התכנית:	צור משה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	09/10/2024
כתובת	175, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30107	275	כן
30107	276	כן
30107	280	כן
30107	282	לא
30107	279	כן
30107	277	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות <u>30</u> תשריט <u>19</u> .

התוכנית עוסקת במתחם הידוע כ"מתחם הרכב" (מתחם J) מתוכנית הכניסה לעיר. במתחם קיימת שורה בת 10 מבנים מהתקופה הבריטית בגובה כ-2 קומות בממוצע, שבמקור שימשו למסחר ומגורים. תכנית "מתחם הרכב הצפוני" מס' <u>101-462176</u> אושרה בשנת 2021 למתחם עירוב שימושים אשר הציעה תוספת של 2 קומות, שימור חזיתות למבנים הקיימים. כמו כן קבעה התכנית כי המבנה ממערב למבנים לשימור ישוקם ושיופץ ויאפשר מסחר בקומת הקרקע. והבניינים המערבים ייהרסו כדי לשפר את המרחב הציבורי עבור הולכי רגל. <u>מטרות התכנית:</u> 1. תוספת ייעוד מגורים והגדרת הוראות בינוי למגדל מגורים בן 38 קומות וקביעת שימושים למבנים קיימים במתחם למגורים, מסחר, תעסוקה, משרדים, מלונאות ומבני ציבור. 2. קביעת סך שטחי הבניה בתאי השטח בתכנית: 3. <u>תא שטח 1</u>: ייעוד מגורים, מסחר מבנים ומוסדות ציבור. סה"כ 25,185 מ"ר. מתוכם 16,485 מ"ר עיקרי ו- 8,700 מ"ר שירות, 4,183% בניה מירבי. 38 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-200 יח"ד, שימוש למגורים בהשכרה ארוכת טווח. 4. <u>תא שטח 2</u>: ייעוד משרדים ומסחר. סה"כ 590 מ"ר. מתוכם 470 מ"ר עיקרי ו- 120 מ"ר שירות, 227% בניה מירבי.

5. **תא שטח 3:** ייעוד משרדים ומסחר.
סה"כ 400 מ"ר. מתוכם 320 מ"ר עיקרי ו- 80 מ"ר שירות, 287% בניה מירבי.
6. **תא שטח 4:** ייעוד משרדים ומסחר.
סה"כ 1,100 מ"ר. מתוכם 880 מ"ר עיקרי ו- 220 מ"ר שירות, 336% בניה מירבי.
7. **תא שטח 5:** ייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
סה"כ 320 מ"ר. מתוכם 270 מ"ר עיקרי ו- 50 מ"ר שירות, 116% בניה מירבי.
8. נידוד שטחים עיקריים מתחת אל מעל לכניסה הקובעת.
9. קביעת זכויות והוראות בינוי.
10. קביעת הוראות בדבר מספר קומות וגובה מבנים.
11. קביעות תנאים למתן היתר בניה.
12. קביעת שלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מירבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
		16.01%	292.65		דרך מאושרת
	1863% מירבי מעל הקרקע	79.25%	1,448.18		עירוני מעורב
		4.74%	86.59		שביל
		100%	1827.41		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
<u>מיקום התכנית:</u> התכנית ממוקמת בכניסה לעיר, שכונת רוממה, ברחוב יפו 175-187 גוש: 30107 חלקות 275-277, 279, 280 וחלק מחלקה 280. <u>שטח התכנית:</u> כ- 1.8 דונם. <u>מצב סטטוטורי מאושר:</u> בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 462176 אשר קבעה את היעודים לעירוני מעורב (תאי שטח 1-3), שבילים (תאי שטח 5, 6) ודרך (חלק מתא שטח 8). התכנית קבעה בניינים לשימור בתאי שטח 1-3 וכן התכנית קבעה חזיתות למסחר. <u>מספר הקומות המאושר:</u> 2-5 מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומת אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
<u>30107-ג</u> תכנית מתאר 62, שנת 1959 <u>1016-</u> שטח לתחנה המרכזית, מסחר והרחבת רח' צבי יופו - שנת 1964 <u>1373-</u> כניסה לעיר מתחם עזרת נשים ורח' שז"ר - שנת 1967 <u>תתל/18-</u> חשמול מערך המסילות הארצי - שנת 2014 <u>462176-</u> מתחם הרכב הצפוני - שנת 2021					

היתרים:			
2021/0470.01- עבודות הריסה – תום תקופת פרסום, שנת 2022			
2024/0425.00- עבודות הריסה, שינויים בקירות חזית מבנים קיימים – תום תקופת פרסום, שנת 2024			
עבירות בניה:			
לא נמצאו עבירות בניה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שורת 9 בתים נטושים בני כ-2 קומות בממוצע. רוב הבינוי בנוי ברצף (קו בניין צידי 0) למעט 2 קיטועים מקוריים של מעברים/סמטאות בין אגפי בינוי, כל המבנים שבשטח התכנית בעלי ערך שימורי, לא כלולים בכרטסת.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כד. ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור מע"ר.			
כה. התייחסות לתכנית הבנייה- איזור לא למגורים.			
כו. תכנית שכונתית- תכנית רובע הכניסה לעיר.			
כז. תקן חנייה עירוני- מע"ר על פי 5166ב'.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם.	
תמ"א 18		תואם.	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	13.10.2024 לצורך מתן חו"ד המח' לבקרת תכנון פיזי מומלץ לתאם פגישה מסודרת מול המחלקה להצגת התכנית, לצורך מתן חו"ד לשלב התבי"ע - יש למסור תכנון פיזי מוקדם : תנוחה וחתיכים לאורך ו לרוחב ,

התכנון הפיזי המוקדם מתבסס על תכנון הסדרי תנועה מאושר עקרונית , באופן כללי במידה וישנו תכנון פיזי בקרבת התכנית : יש לבדוק התכנונים מול רפרנט האזור במח' בהתאם לחלוקת האזורים , בברכה ,	
12/11/2024 י"א/חשוון/תשפ"ה הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1186584 מתחם הרכב הצפוני 1. כללי 2. התכנית מבקשת לשנות את הבינוי של התכנית המאושרת לשמר מבנים הסיטורים ולבנות מגדל. 3. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 12 ולמונה הדפסה 19 של הוראות התכנית 4. תנאי להפקדת התכנית 5. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים. 6. התכנית חלה בפולגון דרישה לבדיקות קרקע של המשרד להגנת הסביבה, יש לתאם מולם הגשת סקר קרקע היסטורי. 7. יש להשלים את המסמך הסביבתי כמפורט להלן : 8. התקבל מסמך סביבתי מאת חב' אמפיביו. המסמך מאושר על ידי המחלקה ויש להשלים את הנושאים הבאים : 9. יש לערוך בדיקה מיקרו-אקלימית לבדיקת הצללות ורוחות. 10. יש לשים לב כי סעיף 4.1.2 א ס"ק 3.6 אוסר הקמת קולונדה בחזיתות החדשות של המבנים. פעמים רבות כאשר מתקיימת הגברת רוחות הפתרון למיתון רוח במפלס הולכי הרגל הוא באמצעות הקמת קולונדה בחזיתות. על כן, מבקשת המחלקה לבטל את הסעיף ולבחון את תוצאות מהירות הרוח ואת הפתרונות הנדרשים. 11. יש לבחון את משטר הרוחות גם על מעברי הגשרים המתוכננים מעל השביל המוצע. 12. יש לבחון ולערוך באופן מפורט חיזוי אקוסטי עבור שימושי המגורים המתוכננים. 13. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדל בתכנית יחויב בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן. 15. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה b. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c . 16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית : הגגות הציבוריים, הגגות המרקמים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 17. יש לקבוע חיוב לייצור אנרגיה מתוך ממצאי סקר אנרגיה 18. היות ולא הוגדרו בתכנית השימושים המתוכננים בשטחי התעסוקה הצמודים למגורים, על מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספחי א' וב' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך. 19. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 20. תנאי עבור שימושי המסחר והמלון, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש,	המחלקה לאיכות הסביבה

איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין או לגג טכני הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים ובתיאום מול מחלקת שימור. 21. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 22. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג, הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מחזור וכד' של המסחר, המשרדים והמלון יהיו בקומות התת-הקרקעיות. 23. 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. 24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה בברכה, יעל צור	
כתובת (רחוב + שכונה) יפו 175 – 189 מתחם הרכב שם המבקש הלל מלונאות בע"מ סיבת הפניה שימור מבנים וריכוז זכויות במגדל מספר תכנית תב"ע 1186584 סמכות וועדה מחוזית איש קשר במחלקת השימור אדר' אביגיל בן שמחון (מהות): שימור מבני מתחם הרכב וריכוז זכויות במגדל מעל 3 בניינים התייחסות למבנים ואתרים לשימור: עיר היסטורית מחוץ לעיר ההיסטורית תכנית 462176 שימור 7 בנייני מתחם הרכב רשימת השימור 3122 – יפו 185, 187 3123 יפו 183-175 תכנית מבוקשת: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J) ממוקם ברחוב יפו בסמוך לתחנה המרכזית ולתחנת הרכבת ומהווה חלק מרובע הכניסה לעיר. במתחם קיימים מבנים היסטוריים. על שטח המתחם חלה תכנית מס' 101-0462176 מתחם הרכב הצפוני, הכניסה לעיר ירושלים (להלן: "התכנית המאושרת"). תכנית זו משנה את הבינוי של התכנית המאושרת, מתוך מטרה לשמר ככל הניתן את המבנים ההיסטוריים ולרכז את מרבית זכויות הבניה במבנה אחד במגדל בן כ-32 קומות באגף המזרחי של המתחם שיוקם מעל המבנים ההיסטוריים המסומנים כ- J, H ו-K בנספח הבינוי. התכנית משדרגת ומפתחת את מפלס הקרקע ויוצרת מרחב ציבורי פתוח בחזית הדרומית תוך השתלבות בפיתוח מתחם הכניסה לעיר. תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית: תכנית מתאר 62 - ייעוד הקרקע מחצית דרך קיימת מאושרת, ומחצית שטח למבני ציבור. תכנית 59238 משנת 2013 – מחוץ לגבול התכנית אך מוגדר כ"מתחם לשימור".	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

תתל/18 משנת 2014

תכנית 51490- משנת 2015 - מתחם הכניסה לעיר. מתחם הרכב (מתחם J) מחוץ לקו הכחול אך יש התייחסות בנספח בינוי – "שיקום וחידוש מבנים לשימור. אפשרות לעיבוי והרחבה בהתאם לחוו"ד יועץ שימור"

תכנית 462176 משנת 2021 – תכנית לשימור המבנים ותוספת 2-3 קומות. סה"כ 4-5 קומות.

היתרים:

2021/470.00 משנת 2022 – הריסת 2 בניינים במערב מתחם הרכב עבור כיכר ציבורית

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :
מדיניות של 8-10 קומות לאורך ציר רק"ל

מצב קיים – רקע היסטורי

מתחם הרכב הממוקם בסופו של רח' יפו, הוא מבנן טורי מנדטורי הכולל 7 מתוך 9 הבניינים המקוריים. 2 המבנים המערביים נהרסו בשנים האחרונות לצורך פינוי שטח לכיכר עירונית בסמוך לתחנת הרכבת ומול התחנה המרכזית. המבנים בעלי 2-3 קומות בקו 0 כלפי רח' יפו ושימשו למסחר בקומת הקרקע ולמגורים בקומה/קומות העליונות. המבנים נבנו בשלהי שנות ה-20 של המאה ה-20 ע"י ערבים נוצרים אמידים למטרת השכרה בסגנון אקלקטי מפואר. בדירות גרו תושבים ערבים ויהודים.

חשיבותם של מבני מתחם הרכב -

1. מיקום - האתר ממוקם בקצה העירוני של דרך יפו - ציר הכניסה ההיסטורי שקישר את נמל העיר יפו לעיר העתיקה בירושלים – ששימש כשער כניסה ראשי לעיר. שער לתושבים, לצליינים, לתיירים ולמצביאים החל מהמאה ה-19 והתפתחות העיר מערבה. גם כיום מהווה שער הכניסה המרכזי לעיר בהיותו המופע הראשון המקבל את פני היוצאים מתחנת הרכבת והתחנה המרכזית.

2. תכנון עירוני – בלב פרויקט הכניסה לעיר המתהווה, הכולל מגדלים ומרחב עירוני חדשני, נותר רחוב היסטורי אחד המייצג את האקלקטיות המפוארת של ראשית תקופת המנדט. מצד אחד חתך רחוב אירופאי הכולל מבנים טוריים בקו 0, מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות שמעל ומצד שני פאר אוריינטלי מקומי. המבנים משני צדי הרחוב מהווים אלמנט שלם אחד שנשמר באופן נדיר ויש לשמרו כמכלול ייחודי.

3. אדריכלות – משני צדי הרחוב קיים פסיפס עשיר של סגנונות המהווים קטלוג ייחודי לאדריכלות ההיסטורית של ירושלים בראשית תקופת המנדט. תקופת מעבר בין סגנונות הכוללת גם וגם. שילוב בין אסתטיקה עות'מאנית לבין סגנונות הבינוי החדשים שהחלו צצים בשנות ה-20: סגנון האר-דקו והסגנון המודרניסטי. מעורב ירושלמי של קשתות רומיות עגולות, קשתות מחודדות גותיות, קשתות ישרות, קרמיקה ארמנית, ריצופים מעוטרים, מעקות בסגנון אר-דקו. האקלקטיות המפוארת של מקטע הרחוב היא ייחודית ונדירה.

וועדת שימור:

המלצת מחלקת שימור

ההמלצות מתייחסות לגירסה מתוקנת שהוגשה למחלקת שימור בתאריך 2.1.2025

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

מטרת התכנית היא לרכז את הזכויות במגדל בקצה המזרחי של המתחם על מנת לשמור את שאר המבנים לשימור ללא תוספות. הרעיון מקובל באופן עקרוני בתנאי ששימור המבנים יהיה אכן נקי

מתוספות ושיכלול חזיתות אחוריות וחצרות כפי שיפורט להלן. מטרה נוספת של התכנית היא לייצר חזית מסחרית לכיוון הרחוב הדרומי האחורי הכולל את מסילות הרכבת. יצירת חזית מסחרית במקרה שלפנינו הינה מורכבת מכמה סיבות: א. החזיתות האחוריות של המבנים לשימור אינן בקו 0 לכיוון המסילות. פרט למבנה אחד (E) שחורג מקו 0 ולכן קיים אילוץ להרוס את החריגה, שאר המבנים בנסיגה לא אחידה. ב. לחזיתות האחוריות ולחצרות יש ערך שימורי. ג. מפלס הרחוב הדרומי הינו במפלס נמוך יותר ממפלס רחוב יפו (פער משתנה של 1.60 מ' – 2.00 מ') ולכן החזית המסחרית לא תתאים למפלסי הבניינים לשימור. הפתרון למורכבות זאת צריך להינתן נקודתית בכל בניין כשבאופן עקרוני השאיפה היא לשמור את החצרות האחוריות והחזיתות האחוריות של חלק מהמבנים לטובת חצרות של בתי קפה במפלס מעט גבוה ממפלס הרחוב או ירידה הדרגתית בטרסות. נגישות אל החצרות המוגבהות תהיה דרך בניין E. אנו סבורים שמסחר לא חייב להיות כולו בקו 0 ובמפלס הרחוב ושהמורכבות הקיימת תהפוך את החזית המסחרית למעניינת ומגוונת. להלן פירוט לגבי כל מבנה בנפרד: 1. מבנה C מיועד לטובת הציבור ע"פ תכנית מאושרת. המבנה הפך לקצה המערבי של המתחם לאחר הריסת מבנה A, B במסגרת היתר 2021/470.00. א. שימור המבנה יהיה חלק משימור המתחם. בתב"ע המאושרת נכללות הוראות מיוחדות למבנה לשיקום ושיפוץ ללא תוספת בנייה (סעיף 4.2.2 ג'). מבנה C הוגדר בתב"ע מאושרת כציבורי לטובת מרכז מידע/מרכז מבקרים, כשתנאי לאיכלוס המבנים האחרים יהיה שיקום ושיפוץ המבנה הציבורי. המבנה הציבורי הוא חלק מהמתחם ויש להותיר את מחויבות היזם למבנה הציבורי כפי שאושר. יש להוסיף סעיף לתקנון. ב. בתב"ע מאושרת נקבע שחזית בניין A, B המפורקות ישמשו לבנייה מחדש של חזית מערבית אטומה של בניין C (4.3.2 ב'). יש לעדכן בתקנון. צמד חלונות ממבנה A ג. יש לסמן בסימבול לשימור בתשריט. ד. הגמישות שנדרשה בתב"ע מאושרת לטובת תכנון הכיכר כבר אינה נדרשת מכיוון שהכיכר תוכננה בהיתר מאושר 2021/0470.00. יש להוסיף סעיף המבטל את הגמישות ומחייב שימור של המבנה. ה. יש להציע חצר מגוננת ונטיעות לטובת הציבור. ו. יש להציג חזית מערבית. 2. מבנה D – מיועד למסחר. מבנה בן 2 קומות. חזית אחורית הפונה למסילת הרכבת כוללת חזית אבן אדמדמה בעיבוד עדין עם מרפסות זיז להם מעקות בסגנון אר-דקו. בתכנית מוצעת תוספת בחזית האחורית על מנת לאפשר חזית מסחרית בקו 0. התוספת תסתיר את החזית ולכן נבקש לבטלה. נבקש להשאיר חצר מגוננת במפלס אחד או מפלס מדורג כלפי הרחוב הדרומי. הפער המפלסי אינו גבוה בחלקה זו.	

3. מבנה E מבנה גדול בצורת ח במרכז שורת המבנים אך מנותק מהם באמצעות מעברים משני צידיו. למבנה חצר פנימית פתוחה לכיוון דרום. לפיכך כולל המבנה 4 חזיתות חיצוניות ושלוש חזיתות פנימיות. האגף המזרחי של המבנה בן 3 קומות וגג רעפים והאגף המערבי בן 2 קומות וגג שטוח. במבנה חדר מדרגות מרשים הכולל 2 גרמים המאורגנים כתמונת ראי ומגוון שטיחי רצפה מעוטרים. א. החזית הדרומית של המבנה פשוטה יותר מהחזית הקדמית. חזית זו חורגת מעבר לקו 0 על שטח המיועד לדרך. לכן נדרשת הריסה חלקית של החריגה. בהיתר 2021/470.01 הנמצא בשלבי אישור הוצעה הריסה ובנייה מחדש של החזית על קו 0. מחלקת שימור אישרה את ההיתר בתנאים. הבנייה של החזית הדרומית לא תוכל לחזור באופן מלא בשל שינויי המפלסים ובשל הייעוד המסחרי. קומת הקרקע תוחזר עם שינוי בפתחים בקומת הקרקע. יש להשתמש בפתחים מסחריים שפורקו במבנה A,B הגישה למסחר בבניינים הסמוכים D, F, G, H תהיה דרך בניין E או באמצעות מדרגות או דירוג הטראסות. ב. מבוקשת תוספת קומה מעל האגף המערבי בן 2 הקומות על מנת להשוות את גובה 2 האגפים ולבנות גג רעפים אחד מעליהם. מקובל. יש לבחון שימוש באבנים ופרטים שפורקו בבניין A, B ואוחסנו לבניית השלמת הקומה. יש להשתמש ברעפים היסטוריים מהאתר. 4. מבנה F, G 2 מבנים בני 3 קומות. מבנה F כולל פרטי בניין מפוארים הכוללים צמדי פתחים להם קשתות מחודדות בין הפתחים עמודים מסוגגנים. החזית האחורית כוללת מגדל מדרגות היסטורי ומתחתיו בור מים. בנוסף, נבנו חלקי מבנים במהלך השנים המסתירים את החזית המקורית. בחצר עצים בוגרים. סוכם כי יפורקו התוספות המאוחרות פרט למגדל המדרגות ובור המים. נבקש לבטל את הבינוי המוצע בחצר. החצר תישמר כולל העצים ותשמש את המסחר לכיוון יפו כחצר מסעדה לדוגמא. ניתן לאפשר גישה גם מצד המסילות באמצעות מדרגות וגישה נגישה דרך מבנה E. 5. מבנה H – מבנה בן 2 קומות וגג רעפים. בתכנית מוצע המבנה להריסה פרט לחזית לרחוב יפו ושחזור גג הרעפים. המגדל המוצע מרחף מעל גג הרעפים בגובה סמוך לרכס הגג. א. בסקיצה הראשונית הוצע ריחוף משמעותי יותר מעל המבנה. נראה שהשינוי ליצור גג שטוח מעל המבנה ההיסטורי מעט חוטא לרעיון הראשוני וסוגר את המבנה בתוך קופסא כך שרעיון הריחוף לא מובן. יש להציג חלופה אחרת. מסומן רעיון לדוגמא – ב. יש לשמור חזית אחורית כך שהגג המשווה ייתמך על ידה. החזית האחורית פונה אל אזור ציבורי והגיוני לשמור אותה גם אם היא נבלעת בבניין החדש. חזית זו תפריד בין האזור הציבורי לאזור הפרטי בקומת הקרקע. ניתן לשקול פירוק והרכבה של חזית זו. 6. בניינים J, K בניינים בני 3 קומות. מוצעים להריסה פרט לחזיתות לרחוב יפו. מעליהם מוצע המגדל. א. יש להדגיש את ההפרדה בין הקומות ההיסטוריות לחדשות. יש להציע חלופה נוספת. הגג הירוק מעל החזית לשימור צריך להיות נוכח גם בעיצוב החזיתות והווה הפרדה בין הישן לחדש. מומלצת נסיגה עיצובית בקומה זו. המפלס הירוק מהווה גישה למסלול גג מוצע מעל כל גגות מתחם הרכב. לפיכך המשכיות המסלול צריכה לבוא לידי ביטוי בקומה זו באופן מובהק יותר. ב. יש להציג חזית מזרחית. יש להשתמש באבן ובפרטי הבניין שפורקו בבניין A,B 7. הערות כלליות למבנן – א. יש להציג חזית מערבית, חזית מזרחית, חזית דרומית. הוצגה רק חזית צפונית.	

ב. טיילת הגג המחברת בין כל המבנים במפלס קומה ג' היא רעיון מוצלח המאפשר הנאה מהמבנים לשימור. הטיילת מתחילה בקומה ג' של המגדל כקומה "ירוקה" וממשיכה על גגות המבנים לשימור כולל מעבר בתוך גג הרעפים של מבנה E (במפלס מעט גבוה) ומתחבר בסופו לגג המבנה הציבורי C. טיילת הגגות מהווה כעין קומת הפרדה במגדל בין חזית הקומות ההיסטוריות לבנייה החדשה. קומת הטיילת בגג צריכה להיות קומה פתוחה ללא קירות על מנת לחזק את ההפרדה בין הישן לחדש ועל מנת להדגיש את טיילת הגג לכיוון הרחוב. יש להגדיר את הטיילת כזיקת הנאה לציבור. 8. הוראות תכנית – לא הוגש עדכון להוראות התכנית לאחר התיקונים שנדרשו לנספח. יש להתאים להמלצות שלעיל. יש להוסיף הוראות שימור כפרק נפרד בהוראות התכנית. יש להוסיף סעיף תשתיות בתת הקרקע או מתחת למגדל בלבד. הוראות לגבי מרחבים מוגנים – בתחום המגדל בלבד. הוראות לגבי בורות מים – לשימור במידה וימצאו מתחת או בסמוך לבניינים לשימור. יש להוסיף הוראות הגנה על המבנים בזמן הביצוע והוראות לגבי חיזוקים. אין לדרוש חיזוקים למבנים לשימור מכיוון שיתכן ולא נדרש. המבנים כוללים פרטים ייחודיים לשימור כגון פרטי אבן, ריצופים, ברזל, נגרות, רעפים ועוד. יש לשימור על כל הפרטים. במידה ויוחלט שלא ניתן לשקם את הפרטים יידרש שחזור מלא בטכנולוגיה מקורית. הריצופים יותקנו מחדש במקומם המקורי אם ניתן או באזורים ציבוריים ומסחריים להנאת ציבור רחב. יש להוסיף סעיף שמירה על פרטי בניין להוראות התכנית. תנאים למתן היתר – שיקום המבנה והמתחם יתוכננו ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף קבלן ומשמר מוסמך בעלי נסיון בשימור בפועל. יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ולכלול חו"ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש. יש להגיש כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור. יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור. 9. תשריט – יש לתקן סימון קווי בניין, שימור וחזיתות מסחריות באופן מדויק לפי ההוראות שלעיל. קווי הבניין וסימון המסחר יותאמו לחזיתות המבנים לשימור פרט לבניינים שתחת המגדל המוצע. 10. תיק תיעוד – הוגש תיק תיעוד מאד כללי. בעבר הוגשו תיקי תיעוד מפורטים הרבה יותר. יש לכלול אותם במסמכי התכנית.	
אל: יוסי פריץ, רפרנט מחלקת תכנון העיר מאת: חניטה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת מקדמית לתכנית 1186584 מתחם הרכב הצפוני בכניסה לעיר J (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 25 של הוראות התכנית, וגרסה 16 של תשריט מצב מוצע) מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בכניסה לעיר, שכונת רוממה, ברחוב יפו 175-187 גוש: 30107 חלקות 275-280 ו - 282. שטח התכנית: 2.164 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 462176 אשר קבעה את היעודים לעירוני מעורב (תאי שטח 1-3), (מבנים ומוסדות ציבור) (תא שטח 4), (שבילים) (תאי שטח 5, 6) ודרך (חלק מתא שטח 8). התכנית קבעה בניינים לשימור בתאי שטח 1-3 וכן התכנית קבעה חזיתות למסחר השימושים שנקבעו ביעוד עירוני מעורב: מסחר, גלריות, תיירות, תעסוקה, מלונאות ושימושים ציבוריים – מרכז מבקרים, תרבות ושירותים ציבוריים בגודל של 100 מ"ר. מספר הקומות המאושר:	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

2-5 מעל מפלס הכינסה הקובעת וקומת אחת מתחת למפלס הכינסה הקובעת שטחי הבנייה הכוללים עבור מסחר ומשרדים: 7,720 מ"ר, מתוכם 6,330 מ"ר שטחים עיקריים (לא כולל השטחים הציבוריים-עירוניים).

3. תיאור התכנית: שינוי במגרש המזרחי (תא שטח מספר 1) על מנת להוסיף שימוש למגורים – 200 יחידות דיור, שינוי מספר הקומות ל- 38 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ושתי קומות מתחת.

שטחי הבנייה הכוללים המבוקשים: 27,715 מ"ר, מתוכם 17,405 מ"ר שטחים עיקריים. השטחים העיקריים עבור מגורים: 15,470 מ"ר (שלא היו בתכנית המאושרת).

4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון:

א. לאור הקושי בקבלת הפרשות ציבוריות משמעותיות קרי – בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום במרחב בכלל ובפרוייקט זה בפרט, המלצת המחלקה למדיניות התכנון היא להפחית את מספר יחידות הדיור.

ככל ומספר הקומות ומספר יחידות הדיור יישאר בהתאם למסמכי התכנית שהיו בפנינו - גרסה 25 של הוראות התכנית וגרסה 16 של תשריט מצב מוצע - על התכנית להציג הפרשה מבונה בגודל שלא יפחת מ- 1,080 מ"ר, וזאת בנוסף ל 420 מ"ר שאושרו בתב"ע 462176(320 מ"ר בתא שטח 4 ו- 100 מ"ר בתא שטח 3). סה"כ על התכנית להציג הפרשה מבונה בגודל של 1,500 מ"ר. מיקום ההפרשה יתואם מול מחלקת מבני ציבור ומול מחלקת התכנון.

ב. השימושים שיוותרו בשטחים אלה יהיו עבור משרדים עירוניים, מנהל קהילה, מנהל חברה תרבות ופנאי כגון מרכז צעירים ומרכז חדשנות. יש לתקן בהתאם סעיף 4.1.1 והן השימושים שבסעיף 4.2.1.

ג. סעיף 4.1 יתוקן ויצויין מיקום ההפרשה – מספר תא השטח ומספר הבניין.

ד. תוצג כניסה נפרדת ועצמאית וכן תהא הפרדה בין התשתיות של הבניין לבין אלו שיעברו לבעלות העירייה. נספח הבינוי יתוקן בהתאם וכן תרשם על כך הוראה בהוראות התכנית.

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

ו. בסעיף 5 יצוינו השטחים המיועדים לצרכי ציבור. כל השטחים יצוינו כשטח עיקרי. בהערה לטבלה יש לציין כי ניתן יהיה לנייד שטחי ציבור עיקריים לשטחי שרות.

ז. בסעיף 5 יש למחוק הערה ג' ולא להתיר ניווד של שטחים.

ח. בסעיף 5 יש למחוק הערה ד'. כל שטח נדרש יבוקש כעת.

ט. בסעיף 5 יש למחוק הערה 2. מספר יחידות הדיור הסופי יקבע כבר כעת. אין לאפשר שינוי/תוספת של יח"ד בשלב היתר בנייה, מאחר ולתוספת יחידות דיור ישנה השפעה על ההפרשות לצרכי ציבור.

י. יתווספו בתקנון הוראות שעניין העברת השטחים הציבוריים לבעלות עיריית ירושלים.

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

יב. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים. יג. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי הפרוגרמה לקביעת השימוש הספציפי תתואם עם המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים. יד. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהיו תנאי למתן טופס 4. טו. נספח הבינוי יתוקן באופן כזה שיוצגו בו כל הקומות בהן יש שטחים ציבוריים עירוניים, תוך ציון מפלס יחסי, הקומה ושטחי הבנייה של השטח הציבורי. טז. מנספח הבינוי לא ברור ההשתלבות של המבנים לשימור בתוך הבינוי החדש. יש להציג נספח בינוי מתוקן. יז. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, חניטה דפני קמיש העתיקים: גב' אריאלה רג'ואן, משנה למנכ"ל וראש מינהל תרבות חברה וספורט אדר' ענבר וי יס עברי – סגנית מהנדס העיר מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון – ממונה על מדיניות התכנון, אגף תכנון העיר אדר' ענת קליינמן – ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור מר אלינור סלוק – ממונה על מער פרויקטים, מנהל קהילה נטע גולשטיין לוי – ראש צוות, מחלקת תכנון עיר	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
- ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים

ותכנון	
אגף רישוי ופיקוח – מח' מיפוי ומדידות	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	חיזוק ושימור מבנים לשימור, ציפוף, עירוב שימושים	הריסת מבנים ראויים לשימור תוך שימור חזיתות בלבד לטובת בניית מגדל בתא שטח 1. בניית מגדל בצפיפות גבוהה למגדל מדרום, מסה חורגת בנוף.
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת שטחי מסחר, תעסוקה ומלונאות, הפרשות מבונות	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:	כיכר עירונית	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גובה בינוי:

בהתאם לסיכום עם מהנדס העיר ופגישות רבות שבהם הוצגה התכנית יש לצמצם את קומות המגדל ל 25 קומות סה"כ וזאת לאור מיקום המגדל בסמוך למתחם הרכב הצפוני והקרב ביניהם ולאור גודל המגרש.

2. שימור:

3. מטרת התכנית היא לרכז את הזכויות במגדל בקצה המזרחי של המתחם על מנת לשמור את שאר המבנים לשימור ללא תוספות. הרעיון מקובל באופן עקרוני בתנאי ששימור המבנים יהיה אכן נקי מתוספות ושיכלול חזיתות אחוריות וחצרות כפי שיפורט להלן.

4. מטרה נוספת של התכנית היא לייצר חזית מסחרית לכיוון הרחוב הדרומי האחורי הכולל את מסילות הרכבת. יצירת חזית מסחרית במקרה שלפנינו הינה מורכבת מכמה סיבות:

5. החזיתות האחוריות של המבנים לשימור אינן בקו 0 לכיוון המסילות. פרט למבנה אחד (E) שחורג מקו 0 ולכן קיים אילוץ להרוס את החריגה, שאר המבנים בנסיגה לא אחידה.

6. לחזיתות האחוריות ולחצרות יש ערך שימורי.

7. מפלס הרחוב הדרומי הינו במפלס נמוך יותר ממפלס רחוב יפו (פער משתנה של 1.60מ' – 2.00מ') ולכן החזית המסחרית לא תתאים למפלסי הבניינים לשימור.
8. הפתרון למורכבות זאת צריך להינתן נקודתית בכל בניין כשבאופן עקרוני השאיפה היא לשמור את החצרות האחוריות והחזיתות האחוריות של חלק מהמבנים לטובת חצרות של בתי קפה במפלס מעט גבוה ממפלס הרחוב או ירידה הדרגתית בטראסות. נגישות אל החצרות המוגבהות תהיה דרך בניין E. אנו סבורים שמסחר לא חייב להיות כולו בקו 0 ובמפלס הרחוב ושהמורכבות הקיימת תהפוך את החזית המסחרית למעניינת ומגוונת. יש להמנע מקירות תמך ולייצר הפרדה מפלסית על ידי טרסות ופיתוח נופי אשר מאפשר גישה אל החצרות והמסחר.
9. להלן פירוט לגבי כל מבנה בנפרד:
10. מבנה C: מיועד לטובת הציבור ע"פ תכנית מאושרת. המבנה הפך לקצה המערבי של המתחם לאחר הריסת מבנה A, B במסגרת היתר 2021/470.00.
11. שימור המבנה יהיה חלק משימור המתחם.
12. בתב"ע המאושרת נכללות הוראות מיוחדות למבנה לשיקום ושיפוץ ללא תוספת בנייה (סעיף 4.2.2/ג').
13. מבנה C הוגדר בתב"ע מאושרת כציבורי לטובת מרכז מידע/מרכז מבקרים, כשתנאי לאיכלוס המבנים האחרים יהיה שיקום ושיפוץ המבנה הציבורי.
14. המבנה הציבורי הוא חלק מהמתחם ויש להותיר את מחויבות היזם למבנה הציבורי כפי שאושר. יש להוסיף סעיף לתקנון.
15. בתב"ע מאושרת נקבע שחזית בניין A, B המפורקות ישמשו לבנייה מחדש של חזית מערבית אטומה של בניין C (4.3.2/ב'). יש לעדכן בתקנון.
16. צמד חלונות ממבנה A
17. יש לסמן בסימבול לשימור בתשריט.
18. הגמישות שנדרשה בתב"ע מאושרת לטובת תכנון הכיכר כבר אינה נדרשת מכיוון שהכיכר תוכננה בהיתר מאושר 2021/0470.00. יש להוסיף סעיף המבטל את הגמישות ומחייב שימור של המבנה.
19. יש להציע חצר מגוננת ונטיעות לטובת הציבור.
20. יש להציג חזית מערבית.
21. מבנה D – מיועד למסחר. מבנה בן 2 קומות. חזית אחורית הפונה למסילת הרכבת כוללת חזית אבן אדמדמה בעיבוד עדין עם מרפסות זיז להם מעקות בסגנון אר-דקו.
22. בתכנית מוצעת תוספת בחזית האחורית על מנת לאפשר חזית מסחרית בקו 0. התוספת תסתיר את החזית ולכן יש לבטלה.
23. יש להשאיר חצר מגוננת במפלס אחד או מפלס מדורג כלפי הרחוב הדרומי. הפער המפלסי אינו

גבוה בחלקה זז.

24. מבנה E:

25. בהיתר 2021/470.01 הנמצא בשלבי אישור הוצעה הריסה ובנייה מחדש של החזית על קו 0. מחלקת שימור אישרה את ההיתר בתנאים. הבנייה של החזית הדרומית לא תוכל לחזור באופן מלא בשל שינויי המפלסים ובשל הייעוד המסחרי.

26. קומת הקרקע תוחזר עם שינוי בפתחים בקומת הקרקע. **יש להשתמש בפתחים מסחריים שפורקו**

במבנה A,B.

27. הגישה למסחר בבניינים הסמוכים D, F, G, H תהיה דרך בנין E או באמצעות מדרגות או דירוג הטראסות.

28. מבוקשת תוספת קומה מעל האגף המערבי בן 2 הקומות על מנת להשוות את גובה 2 האגפים ולבנות גג רעפים אחד מעליהם. מקובל.

29. יש לבחון שימוש באבנים ופרטים שפורקו בבנין A, B ואוחסנו לבניית השלמת הקומה. יש להשתמש ברעפים היסטוריים מהאתר.

30. מבנה F, G:

31. סוכם כי יפורקו התוספות המאוחרות פרט למגדל המדרגות ובור המים. יש לבטל את הבינוי המוצע בחצר.

32. החצר תישמר כולל העצים ותשמש את המסחר לכיוון יפו כחצר מסעדה לדוגמא.

33. ניתן לאפשר גישה גם מצד המסילות באמצעות מדרגות וגישה נגישה דרך מבנה E.

34. מבנה H :

35. בסקיצה הראשונית הוצע ריחוף משמעותי יותר מעל המבנה. נראה שהשינוי ליצור גג שטוח מעל המבנה ההיסטורי מעט חוטא לרעיון הראשוני וסוגר את המבנה בתוך קופסא כך שרעיון הריחוף לא מובן. יש להציג חלופה אחרת.

36. יש לשמור חזית אחורית כך שהגג המשוחרר ייתמך על ידה. החזית האחורית פונה אל אזור ציבורי והגיוני לשמור אותה גם אם היא נבלעת בבנין החדש. חזית זו תפריד בין האזור הציבורי לאזור הפרטי בקומת הקרקע. ניתן לשקול פירוק והרכבה של חזית זו.

37. בניינים J, K:

38. יש להדגיש את ההפרדה בין הקומות ההיסטוריות לחדשות.

39. יש להציע חלופה נוספת. הגג הירוק מעל החזית לשימור צריך להיות נוכח גם בעיצוב החזיתות ויהווה הפרדה בין הישן לחדש. מומלצת נסיגה עיצובית בקומה זו. המפלס הירוק מהווה גישה למסלול גג מוצע מעל כל גגות מתחם הרכב. לפיכך המשכיות המסלול צריכה לבוא לידי ביטוי בקומה זו באופן מובהק יותר.

40. יש להציג חזית מזרחית. יש להשתמש באבן ובפרטי הבניין שפורקו בבניין A,B

41. הערות כלליות:

42. יש להציג את כל החזיתות. הוצגה רק חזית צפונית.

43. טיילת הגג המחברת בין כל המבנים במפלס קומה ג' היא רעיון מוצלח המאפשר הנאה מהמבנים לשימור. הטיילת מתחילה בקומה ג' של המגדל בקומה "ירוקה" וממשיכה על גגות המבנים לשימור כולל מעבר בתוך גג הרעפים של מבנה E (במפלס מעט גבוה) ומתחבר בסופו לגג המבנה הציבורי C.

44. טיילת הגגות מהווה כעין קומת הפרדה במגדל בין חזית הקומות ההיסטוריות לבנייה החדשה.

45. קומת הטיילת בגג צריכה להיות קומה פתוחה ללא קירות על מנת לחזק את ההפרדה בין הישן לחדש ועל מנת להדגיש את טיילת הגג לכיוון הרחוב.

46. יש להגדיר את הטיילת כזיקת הנאה לציבור.

47. תנאים למתן היתר:

48. שיקום המבנה והמתחם יתוכננו ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף קבלן ומשמר מוסמך בעלי נסיון בשימור בפועל.

49. יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור.

50. יש להגיש חוו"ד מהנדס שימור ולכלול חוו"ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש.

51. יש להגיש כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור.

52. יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.

53. תשריט – יש לתקן סימון קווי בניין, שימור וחזיתות מסחריות באופן מדויק לפי ההוראות שלעיל. קווי הבניין וסימון המסחר יותאמו לחזיתות המבנים לשימור פרט לבניינים שתחת המגדל המוצע.

54. תיק תיעוד – הוגש תיק תיעוד מאד כללי. בעבר הוגשו תיקי תיעוד מפורטים הרבה יותר. יש לכלול אותם במסמכי התכנית.

55. יש לסמן בהאטצ' סגול לשימור את כל החזיתות של המבנים פרט לחזית אחורית של בניין J, K בכלל מסמכי ונספחי התכנית.

56. הוראות התכנית:

57. יש לתקן טבלה 5 – אשר מציגה שורת חישוב שטח עירוני מעורב ס"ה לא נכונה

58. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבינוי.

59. יש לקבוע מס' יח"ד בהוראות התכנית ולהוסיף סעיף סטייה ניכרת.

60. יש לקבוע כי לפחות 20 אחוז מהדירות יהיו דירות עד 55 מ"ר מרבי בהתאם להנחיות מנהל התכנון ועוד 30 אחוז מהדירות יהיו עד 75 מ"ר מרבי במטרה לאפשר כמות גדולה של גירות קטנות בפרוייקט

61. שימור: לא הוגש עדכון להוראות התכנית לאחר התיקונים שנדרשו לנספח. יש להתאים להמלצות

שלעיל. יש להוסיף הוראות שימור כפרק נפרד בהוראות התכנית. יש להוסיף סעיף תשתיות בתת הקרקע או מתחת למגדל בלבד. הוראות לגבי מרחבים מוגנים – בתחום המגדל בלבד. הוראות לגבי בורות מים – לשימור במידה וימצאו מתחת או בסמוך לבניינים לשימור. יש להוסיף הוראות הגנה על המבנים בזמן הביצוע והוראות לגבי חיזוקים. אין לדרוש חיזוקים למבנים לשימור מכיוון שיתכן ולא נדרש.

62. שימור: המבנים כוללים פרטים ייחודיים לשימור כגון פרטי אבן, ריצופים, ברזל, נגרות, רעפים ועוד. יש לשמור על כל הפרטים. במידה ויוחלט שלא ניתן לשקם את הפרטים יידרש שחזור מלא בטכנולוגיה מקורית. הריצופים יותקנו מחדש במקומם המקורי אם ניתן או באזורים ציבוריים ומסחריים להנאת ציבור רחב. יש להוסיף סעיף שמירה על פרטי בניין להוראות התכנית.

63. יש לבטל סעיף לעניין העברת זכויות בין תאי השטח בתכנית.

64. ישנו חוסר בהירות בהוראות התכנית בשימוש "עירוני מעורב" – יש להציג פירוט מספק לשימושים המוצעים בכלל המפלסים הקיימים והמוצעים.

65. תכנון המרחב הציבורי והגישה אל המבנה המערבי בחזית כיכר J יהיה בתיאום עם חברת "עדן" ועל פי הנחיות "טופוטק".

66. בתכנית המאושרת החלה הייתה דרישה למקם שירותים ציבוריים בתא שטח 5 יש להראות מיקום מוצע לשירותים הציבוריים בגבול התכנית, עדיפות לא במפלס הקרקע.

67. פתרונות תפעול: בהעדר חניון תת קרקעי במגרש המיועד למגדל - יש להציג את כלל פתרונות תפעול הבניין - כולל משטחי פריקה וטעינה, פתרון איסוף וסילוק אשפה, פתרונות אוורור, שחרור עשן, גנרטור וחח"י, חניות אופניים וכד'. כל אלו יתוכננו בשטח המגרש בגבולות התכנית ולא ימוקמו במפלסי הקרקע ובשטחי המרחב הציבורי.

68. יש להציג מיקום רחבות כיבוי אש ותשתיות שונות (מים/ביוב לדוגמא) בתיאום עם המח' הרלוונטיות בהקדם העשויים להשפיע על תכנון וביצוע העבודות ברחוב יפו.

69. פתרונות לנגר וניקוזים יהיו בתחום המגרש וללא השפעה על מפלסי הקרקע והמרחב הציבורי.

70. יש להציג את תכנון הגגות הירוקים בהתאם להנחיות תב"ע הכניסה לעיר, כולל עומקי שתילה וניקוזים.

71. יש להציג עומקי שתילה תקינים עבור עצים המוצגים בתוכנית הנופית בקומת הקרקע בתיאום ואישור מח' התכנון.

72. יש להשלים חוות דעת איכות הסביבה לעניין הרקטיפייר של הרק"ל ממזרח לתכנית.

73. מפלסים:

74. נדרש תיאום מול צוות הכניסה לעיר ומחלקת שימור וטיפול במרחב הציבורי ליצירת רצף מפלסים

- מיטבי בכלל השטח הציבורי שבגבולות התכנית. הייתה לכך התייחסות מפורטת תחת סעיף שימור
75. כמו כן, יש לדרג את הפרשי המפלסים ולצמצם קירות תמך גבוהים כלפי דרום התכנית.
76. יש לסמן באופן ברור את המפלסים בתוך כל מבנה ובכל חצר. יש לסמן את קווי המתאר שלהם ולציין את גובהם.
77. כל תיאום המפלסים יתבצע בתיאום מול חברת "עדן" ומחלקת התכנון.
78. נדרשים עוד חתכי רוחב נוספים כדי לבחון את נושא פערי הגבהים. יש לציין מפלסים.
- 79. איכות הסביבה:**
80. תנאי להפקדת התכנית יהיה להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.
81. התכנית חלה בפולגון דרישה לבדיקות קרקע של המשרד להגנת הסביבה, יש לתאם מולם הגשת סקר קרקע היסטורי.
82. יש להשלים את המסמך הסביבתי כמפורט להלן:
- 83. התקבל מסמך סביבתי מאת חב' אמפיביו. המסמך מאושר על ידי המחלקה ויש להשלים את הנושאים הבאים:**
84. יש לערוך בדיקה מיקרו-אקלימית לבדיקת הצללות ורוחות.
85. יש לשים לב כי סעיף 4.1.2 א ס"ק 3.6 אוסר הקמת קולונדה בחזיתות החדשות של המבנים. פעמים רבות כאשר מתקיימת הגברת רוחות הפתרון למיתון רוח במפלס הולכי הרגל הוא באמצעות הקמת קולונדה בחזיתות. על כן, מבקשת המחלקה לבטל את הסעיף ולבחון את תוצאות מהירות הרוח ואת הפתרונות הנדרשים.
86. יש לבחון את משטר הרוחות גם על מעברי הגשרים המתוכננים מעל השביל המוצע.
87. יש לבחון ולערוך באופן מפורט חיזוי אקוסטי עבור שימושי המגורים המתוכננים.
88. תנאים להפקדת התכנית יהיו:
89. הגשת סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.
90. יש לתאם מולם הגשת סקר קרקע היסטורי לבדיקות קרקע של המשרד להגנת הסביבה.
91. השלמת המסמך הסביבתי כמפורט לעיל.
92. יש לערוך בדיקה מיקרו-אקלימית לבדיקת הצללות ורוחות.
93. יש לשים לב כי סעיף 4.1.2 א ס"ק 3.6 אוסר הקמת קולונדה בחזיתות החדשות של המבנים. פעמים רבות כאשר מתקיימת הגברת רוחות הפתרון למיתון רוח במפלס הולכי הרגל הוא באמצעות הקמת קולונדה בחזיתות. על כן, מבקשת המחלקה לבטל את הסעיף ולבחון את תוצאות מהירות הרוח ואת הפתרונות הנדרשים.
94. יש לבחון את משטר הרוחות גם על מעברי הגשרים המתוכננים מעל השביל המוצע.
95. יש לבחון ולערוך באופן מפורט חיזוי אקוסטי עבור שימושי המגורים המתוכננים.

96. הערות המחלקת איכות הסביבה להוראות לתכנית:
97. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדל בתכנית יחויב בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן.
98. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה ב. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c .
99. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשקיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
100. יש לקבוע חיוב לייצור אנרגיה מתוך ממצאי סקר אנרגיה.
101. היות ולא הוגדרו בתכנית השימושים המתוכננים בשטחי התעסוקה הצמודים למגורים, על מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספחי א' וב' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.
102. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
103. תנאי עבור שימושי המסחר והמלון, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעות הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין או לגג טכני הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים ובתיאום מול מחלקת שימור.
104. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג, הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מחזור וכד' של המסחר, המשרדים והמלון יהיו בקומות התת-הקרקעיות.
105. 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.
106. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות הערות המחלקה.

107. המחלקה למדיניות התכנון:

108. התכנית להציג הפרשה מבונה בגודל שלא יפחת מ- 1,080 מ"ר, וזאת בנוסף ל 420 מ"ר שאושרו בתב"ע 462176 (320 מ"ר בתא שטח 4 ו- 100 מ"ר בתא שטח) - סה"כ על התכנית להציג הפרשה מבונה בגודל של 1,500 מ"ר. מיקום ההפרשה יתואם מול מחלקת מבני ציבור ומול מחלקת התכנון.
109. השימושים שיותרו בשטחים אלה יהיו עבור משרדים עירוניים, מנהל קהילה, מנהל חברה תרבות ופנאי כגון מרכז צעירים ומרכז חדשנות. יש לתקן בהתאם סעיף 4.1.1 והן השימושים שבסעיף 4.2.1.

110. סעיף 4.1 יתוקן ויצוין מיקום ההפרשה – מספר תא השטח ומספר הבניין.
111. יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכלול בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.
112. בסעיף 5 יצוינו השטחים המיועדים לצרכי ציבור. כל השטחים יצוינו כשטח עיקרי. בהערה לטבלה יש לציין כי ניתן יהיה לנייד שטחי ציבור עיקריים לשטחי שרות.
113. בסעיף 5 יש למחוק הערה ג' ולא להתיר ניווד של שטחים.
114. בסעיף 5 יש למחוק הערה ד'. כל שטח נדרש יבוקש כעת.
115. בסעיף 5 יש למחוק הערה 2. מספר יחידות הדיור הסופי יקבע כבר כעת. אין לאפשר שינוי/תוספת של יח"ד בשלב היתר בנייה, מאחר ולתוספת יחידות דיור ישנה השפעה על ההפרשות לצרכי ציבור.
116. יתווספו בתקנון הוראות שעניין העברת השטחים הציבוריים לבעלות עיריית ירושלים.
117. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
118. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.
119. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי הפרוגרמה לקביעת השימוש הספציפי תתואם עם המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים.
121. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

122. המחלקה לנגישות:

123. ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

124. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חוו"ד של מחלקות ותיאום תכנון נוסף ככל שיידרש:

צוות בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף מבני ציבור, תברואה, מנח"י, חברת חשמל, רשות העתיקות, מחלקת מידע תכנוני, אגף שפ"ע (תחזוקת כבישים ומדרכות + מחלקת גננות), מדיניות התכנון, אגף תושייה.

125. שליחת הודעות לחלקות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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

הערה:

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

הערות טכניות

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1353739
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	כהן משה
עורך התכנית :	שוהט אוריה
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	25.12.24
כתובת	לייב יפה 52 , ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30119	38	כן

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

מטרת התכנית : תוספת קומה ויח"ד אחת על גבי מבנה קיים, תוספת 20% מהמאוסר לאחר תמ"א 38- תוספות. עיקרי הוראות התכנית : - הגדלת מספר יחידות הדיור מ 5 ל 6 יחידות דיור. - הוספת שטחים ליח"ד חדשה בגג הבניין. - קביעת סך שטחי בנייה ל- 756.39 מ"ר מתוכם- שטח עיקרי 644.15 מ"ר ו-80.77 מ"ר שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת, ו-31.47 מ"ר שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת. - תוספת קומה לבניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף (ברובה בתת הקרקע) לסה"כ 5. - קביעת תכנית בינוי על קרקעית. - קביעת הוראות בגין עצים לשימור. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	6	470.08	100	724.92	154% מירבי
סה"כ	6	470.08	100	724.92	
תיאור המצב הקיים					
מבנה בן 4 קומות שעבר תמ"א 38 במסלול תוספות, 5 יח"ד קיימות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1721 משנת 1976, תכנית שינוי למתאר 62 כללית לשכונת ארנונה, אזור מגורים 5.					
היתרים : 2015/0004.00 - משנת 2016, תמ"א 38 – תוספות 2017/0036.00 - משנת 2019, תוספת מעלית חיצונית ו-3 מחסנים.					

עבירות בניה: היו קיימים מספר תיקי פיקוח בעבר, האחרון מ2017 אשר נסגר.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה מסומן לשימור בתכנית האב לשכונת ארנונה			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כח. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני לא לציפוף. כט. תכנית שכונתית- המבנה ממוקם במתחם בינוי 4 בתכנית אב ארנונה מס' 30055. אזור מגורים ב'. גובה הבנייה לא יעלה על 6 קומות, אחוזי בנייה 240%. ל. תקן חנייה עירוני- תקן גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	-		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	מענה פרוגרמטי לתוספת יח"ד יינתן ברמת השכונה
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר			
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל		
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	המבנה הנידון ממוקם ברחוב לייב יפה 52 בשכונת ארנונה ההיסטורית. מסומן לשימור ברשימת השימור- אתר מס' 3213 המבנה ממוקם במתחם בינוי 4 בתכנית אב ארנונה מס' 30055. אזור לא לציפוף למעט המגרשים הגובלים ברחוב לייב יפה להם מותר 6 קומות. המבנה מסומן בנספח השימור כמבנה לשימור בדרגה ג' -אתר מס' 40. המבנה במקורו מבנה דו קומתי מטיח עם גג שטוח משמש למגורים, בתחום החלקה קיימים עצים בוגרים. במסגרת בקשה להיתר מס' 2015/0004.00 מכוח תמ"א 38/1 נוספו 2 קומות למבנה ללא מעלית. במסגרת בקשה להיתר מס' 2017/0036.00 נוספו מחסנים בקומת המרתף ומעלית חיצונית. במסגרת תכנית מס' 1132489 מבוקש תוספת קומה חמישית. (התכנית נגנזה) כעת מוגשת תכנית 1353739 תוספת קומה חמישית בנסיגה מרחוב לייב יפה. מחלקת השימור ממליצה לאשר את התכנית בתנאים הבאים: נספח בינוי: א. לא ברור תוספת המעלית, האם נשאר כפי שמאושר בהיתר? יש לעדכן את מסמכי הבקשה בהתאמה לתכניות חתכים וחזיתות. יש להוסיף מפלסים. ככל ומפלס המעלית וחדר המדרגות משתנה, יש להחזיר לתיאום עם מחלקת השימור.		

ב. יש לצמצם גובה קומה מוצעת ל3.5 מ' ברוטו עפ"י הנחיות תכנית אב. להוסיף בהוראות התכנית : א. חומרי גמר וצבע יהיו כדוגמת הקיים. ב. פתחים מוצעים יהיו עוקבים לפתחים הקיימים.	
ברחוב שמעון רוקח 31 אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1353739 – רח' לייב יפה 52, ארנונה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת אחוזי הבניה ב- 20% ממאושר עפ"י תמ"א 38 , לטובת יח"ד חדשה, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5 שנקבע בתכנית 1721 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 38 בגוש 30119, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר : - בגוש 30119 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 38. - בחלקות 149 ו-186 הגובלות מזרחית וצפון מערבית לחלקה 38 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 809/2006 הרשומה מתאריך 05.12.2010. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שמפת הגוש ובתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
חו"ד לתב"ע 1353739 מוצע תוספת 1 יח"ד לבניין קיים אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים : - כפיפות ל5166ב- תקן חניה - תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה - נספח בינוי הינו מנחה בלבד לעניין החניה.	צוות בקרת תכנון פיזי

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתוכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית, ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

- שטח התכנית יכול רק את גבול חלקה 38. ישנם פערים בין שטח התכנית ושטח החלקה לשטחים המוצגים בטבלה 3.2 ובטבלה 5. שטח המגרש עפ"י המדידה והמוצג בטבלה 3.2 יהיה הקובע לעניין שטח המגרש לחישוב זכויות בטבלה 5.
- מדובר על תוספת קומה לבניין בן 4 קומות בהתייחס לרחוב לייב יפה, יש לתקן את מספר הקומות בהתאם בטבלה 5.
- יש לסמן את קווי הבניין על פי קונטור המבנה המוצע.
- בתכנית אב ארנונה מצוין כי גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.5 מ' באזור מתחם 4, מרצפה עד ריצפה, יש לצמצם גובה קומה בהתאם למדיניות.
- יש לתאם את פתרון החנייה מול אגף תושבייה.
- יש לציין בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה
- יש להציג את פתרון האשפה בנספח הבינוי עפ"י ההנחיות המרחביות
- השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: תושבייה- צוות בקרת תכנון תנועה, כבאות והצלה, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
- החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק הת"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
- לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
- בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם

להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

13. בסעיף 1.6 יש להוסיף כפיפות לתכנית 5166ב- תקן חניה
14. בסעיף 4.1.2.ה', יש לציין בסעיף ג' כי חריגה מגובה הבינוי ייחשב כסטייה ניכרת בנושא גובה בינוי.
15. בסעיף 4.1.1 יש להוסיף שימוש עבור מגורים.
16. בטבלה 5 תחת שימושים יש לתקן ולציין "מגורים".

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1298678
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	גיא ציונה
עורך התכנית:	גנסי חגית
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	6.10.24
כתובת	הרב חיים הלר 20 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30184	62	כן

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

הרחבות בניה ל3 יח"ד ותוספת קומות לבניין מגורים קיים כמפורט להלן: 1. הרחבת 3 יח"ד ותוספת ממד"ים, על ידי תוספת של 194.86 מ"ר, סכ"ה 461 מ"ר מירבי למגורים. 2. שינוי מיעודי הקרקע מאזור מגורים 5 למגורים ומסחר 3. תוספת של 139 מ"ר מסחר עיקרי. 4. תוספת קומה תת קרקעית לשם הרחבת יח"ד. סה"כ 4 קומות ועוד קומה מתחת לכניסה הקובעת. 5. קביעת עקירה של 3 עצים בשטח התכנית

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ומסחר	4	534.78	95.98	437
דרך מאושרת		22.4	4.02	0
סה"כ	4	557.18	100	437
תיאור המצב הקיים				
שטח התכנית, רובו על ייעוד מגורים וחלקו על ייעוד דרך. קיימים שני מבנים מחוברים. מבנה ראשון בן 3 קומות מאבן וקומה אחת בלתי חוקית מעץ, ומעליה גג רעפים. בדופן הדרומי של המבנה גרם מדרגות חיצוני ומרפסת בקומה השלישית. המבנה השני, בן שתי קומות ובדופן הצפוני גרם מדרגות חיצוני.				

בצפון המגרש קיים מבנה בבניה קלה. בשטח התכנית מספר עצים	
תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
מתאר 62- אזור מגורים 5 - דיור מיוחד.	
1014315- תכנית נגזזה ב 21/07/2024. תוספת למבנה מגורים קיים ברח' ה'לר 20, גבעת מרדכי, ירושלים.	
היתרים:	
1981/0460.01-אושר ב 03/11/2003. תוספת ליח"ד בקומה ראשונה ובניית מחסן בקומת מרתף. תוספת של 42.52 מ"ר עיקרי ועוד 2.74 מ"ר מרפסות. סכ"ה: 4 יח"ד, 261.1 מ"ר עיקרי, 3 קומות + קומת מרתף.	
1981/0460.02- אושר בתנאים ב 31/01/2005. שינוי במדרגות, הרחבת מרפסת, בניית מרפסת סוכה. סכ"ה: 4 יח"ד, 266.14 מ"ר עיקרי.	
1981/0460.03- אושר בתנאים ב 15/05/2006. שינוי כיוון ושיפוע גג הרעפים מעל התוספת וריצוף גינה.	
1981/0460.04- הוחלט ב: 07/01/2007 שיש לבדוק אם נותרו זכויות בניה עבור תוספת עבור יח"ד, המשך גג ותוספת מרפסת.	
2016/0966.00- נפתח תיק ברישוי ב 01/03/2017- "שימוש חורג ממגורים לגן ילדים".	
עבירות בניה:	
2016/7710.00- נפתח תיק ב 04/11/2016 עבור שימוש חורג	
2021/3851.00- נפתח תיק ב 18/02/2021 עבירות בניה. הרס של 60 מ"ר של גג רעפים ובניה קוממ מעץ מעל קומה קיימת בשטח של 55 מ"ר. עבירת הבניה בסטטוס שבו ממתינים לשומה.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
לא. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים לב. התייחסות לתכנית הבנייה- ללא ציפוף לג. תכנית שכונתית- ל"ר לד. תקן חנייה עירוני- גבוהה	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1	
תואם	
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			אחרת
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 נכסי עיריה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1298678 – רח' ה'ר 20, גבעת מרדכי כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות בניה ל 3 יח"ד ותוספת קומות לבניין מגורים קיים, תוספת מסחר לחלקה. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5 - דיור מיוחד שנקבע בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים ומסחר. התכנית חלה על חלקה 62 בגוש 30184, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. יש לתקן בתקנון: בטבלה שבס' 1.6: - יש לצרף את תכנית 1348 וסוג היחס יהיה 'כפיפות'. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30184 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 62. - בחלקות 143 ו145 הגבולות דרומית לחלקה 62 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 432/2000 הרשומה מתאריך 27.12.2006 אשר קבעה את הגבולות הדרומיים של חלקה 62. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש ובתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת	תוספת בניה רחוב ה'ר 20 גבעת מרדכי אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת.

1. יש לשקם מדרכה, כביש שביל וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. בשטח התאורה קיימים עמודי תאורה במידה והם מפריעים למהלך הבניה יש לאשר תכניות תאורה במחלקת המאור. 3. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 4. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	כבישים ומדרכות
שיטת פינוי האשפה תוחלף ממכולות למוטמנים בשלב קבלת היתר בניה יש צורך בפגישה נוספת	אגף תברואה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	הגדלת רווחת התושבים ותוספת ממ"דים ביח"ד	התאמה לחזון העיר
	תוספת שטחי מסחר עירוניים	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית תקודם מכוח סעיף 62 א א 16 ו 11 לחוק – הרחבות דיור עד 140 מ"ר לכל דירה בלבד עבור שטחים מרביים לכל דירה וחזית מסחרית בתיאום עם מחלקת התכנון.
2. השימושים המותרים בחלקה יהיו מגורים ומסחר.
3. יש להפריד בטבלה 5 בין שטחי המגורים ושטחי המסחר.
4. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון.
5. החזית המסחרית המוצעת אינה אפקטיבית ואינה מייצרת אפשרות אמיתית למסחר – יש

לתקן בתיאום עם מחלקת התכנון.

6. התוספת המוצעת לדירה 2 במפלס נמוך מהדירה אינו סביר תכנונית – יש לבטל שטח זה ולהציע הרבה בתיאום עם מחלקת התכנון במפלס הדירה.
7. המרפסות מעל למסחר בחזית הרחוב אינן תואמות לבינוי המוצע של המסחר מתחת יש לתקן בתיאום עם מחלקת התכנון.
8. יש להתאים את החתכים לתכניות בתיאום עם מחלקת התכנון.
9. הגדרות של החצרות בבניין פולשות לתחום דרך מאושרת – יש לסמן את כל הפיתוח והגדרות הקיימות בתחום הדרך להריסה במסמכי התכנית.
10. תנאי לתחילת עבודות של היתר הבניה הראשון יהיה הריסת כל הפיתוח והגדרות בתחום הדרך ופיתוח מדרכה בשטח זה.
11. היתר הבניה הראשון יכלול גם את המסחר המוצע בחזית הרחוב.
12. קוו הבניין בתשריט יותאם לתוספות המתקנות.
13. לא ברור מדוע יש לעקור שני עצים שהינם מחוץ לקו הבניין. יש לשמר בשטח התכנית על 3 עצים בוגרי, או על ידי שתילה של עצים חדשים או על ידי שמירה של העצים המוצעים לעקירה.
14. בהתאם להערות של רישוי ופיקוח בטבלה שבס' 1.6: יש לצרף את תכנית 1348 וסוג היחס יהיה 'כפיפות'. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
16. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניין ובחלקות מצרניות לתכנית.
17. 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.

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1298298
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אליאפוסיון ללעקאר ואלאסת'מאר
עורך התכנית:	טויל בשיר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	29/09/2024
כתובת	רח' עמיחי גידי פאגלין, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30614	2	לא

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

הקמת בנין חדש למגורים בן 13 קומות והפרשה של קרקע לשטח ציבורי פתוח, רחוב יום טוב עסיס, פסגת זאב. 1. שינוי יעוד הקרקע מאזור תעסוקה למגורים ד'. 2. הפרשה של קרקע לצרכי ציבור בשיעור של 20% משטח התכנית עבור שטח ציבורי פתוח וקביעת הוראות לפיתוחו. 3. הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל: 14,218 מ"ר. מתוכם 6,083 מ"ר שטחי בניה עיקריים (5,922 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 161 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 8,135 מ"ר שטחי שירות (1,953 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 6,182 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). 4. קביעת מס' יחידות הדיור ל - 65. 5. הגדלת מספר הקומות וקביעתן ל - 13 קומות מעל הכניסה ו - 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. 6. קביעת קווי בניין לבניה. 7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. 9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ד'		1,594.31	80.07	504% בניה מרביים מעל
				8,036

הקרקע.					
שטח ציבורי פתוח	0	19.93	396.75		
סה"כ	8,036	100	1,991.06		
תיאור המצב הקיים					
מגרש ריק ברצף של בנייני מגורים קיימים בין הרחובות עמיחי גידי פאגלין ויום טוב עסיס. המגרש כלוא בלי אפשרות לגישה מוטורית מעמיחי גידי פאגלין או יום טוב עסיס.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 3381ב – אושרה בשנת 1998. מגרש 8 ביעוד אזור תעסוקה. שימושים – בלתי מזהמים כגון משרדים ומפעלי תכנה. יותרו שימושים מסחריים. 4,510 מ"ר שטחי בניה כוללים (3,850 מ"ר שטחי בניה עיקריים, 660 מ"ר שטחי שירות), לבניין בן 8 קומות מעל הכניסה הקובעת.					
היתרים: ל"ר. אין היתרים בשטח התכנית.					
עבירות בניה: ל"ר. שטח ריק מבינוי.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לה. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני מוצע לפי תכנית כוללת. לו. תכנית שכונתית: אין לז. תקן חנייה עירוני: גבוה					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	כן	כן	מוצע שצ"פ בשיעור 20% משטח התכנית.		
מבני ציבור	לא				
עתודות / אחר	לא				

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	תאריך 18/11/2024 בודק – עמרי אדר חו"ד תוכנית מס' – 1298298 הקמת מגדל יוקרתי בשכ' פסגת זאב-ירושלים מונה תדפיס הוראות 4 מונה תדפיס תשריט 4 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30614 חלקה 2 – חלקה לא מוסדרת לא ניתן להוציא נסחי רישום. נכסים - אין שטחים מצב נכנס: אין מצב יוצא: מגרש 102 ביעוד שצ"פ, שטח המגרש 396.75 מ"ר. הערות הנכסים 1. הקו הכחול של התוכנית כולל רק את חלקה 2 בגוש 30614, אך מעיון במסמכי התכנית עולה כי היא עושה שימוש בחלקות 24 ו-25 בגוש 31397 לכניסה לחניון ולבניין. חלקות אלו בבעלות עיריית ירושלים ביעוד שביל. היות וחלקות כלאות אלו הינן חיוניות לצורך השלמת הפרויקט והיות ולא ניתן לבצע החלפת שטחים על ידי תוכנית איחוד וחלוקה כיוון שהשטחים בבעלות עיריית ירושלים הינם מוסדרים בעוד שטח התוכנית נמצא בגוש לא מוסדר. לאור זאת אגף הנכסים מציע למגיש התכנית להגיע להסכם רכישת הקרקע מול אגף הנכסים. לא תותר שימוש בקרקע עירונית ללא הגעה להסכם מול אגף הנכסים. 2. יש לכול סעיפי הרישום והפקעה הבאים למגרש השצ"פ שיועבר לבעלות העיריה. התכנית תיערך עם הוראות רישום לפי פרק ד לחוק, יתווספו להוראות התכנית הסעיפים מטה: תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) חלוקה ו/או רישום 1.
	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. 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. 3. 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.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1298298 – שכ' פסגת זאב דרום כללי - מדובר בתכנית המבקשת בנית בנין חדש ושינוי יעוד מאזור תעסוקה שנקבע בתכנית 3381 לאזור מגורים ד' ושצ"פ. התכנית חלה על חלק מחלקה 2 בגוש 30614, מדובר בגוש בהסדר ירדני. יש להוסיף לתקנון: הנחיות מיוחדות: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר:	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

- בגוש 30614 קיימת מפת גוש ירדנית המציגה את גבולות חלקה 2. - בחלקה 2 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 474/2013 הכשרה לרישום מתאריך 26.11.2017, התכנית מחלקת את חלקה ארעית [3] מתצ"ר זו. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש ובתצ"ר הנ"ל. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
תיק חוות דעת שמאים 2024/146 פסגת זאב דרום - הקמת מגדל יוקרתי בשכ' פסגת זאב-ירושלים	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
31/10/2024 אל: עדן אחרר – מחלקת תכנון העיר מאת: מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1298298 – פסגת זאב מונה תדפיס: הוראות 4, תשריט 4 מתאריך 25/9/2024 1. מיקום: רחוב עמיחי גידי פאגלין, שכונת פסגת זאב, גוש: 30614, חלק מחלקה: 2 שטח התכנית: 1.991 דונם. 2. מצב סטטוטורי: 3381/ב - מצב מאושר: 3381/ב קובעת את מרבית השטח כ-"אזור תעסוקה". שטחי	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

הבנייה המרביים המאושרים הם 4,510 מ"ר מספר הקומות המאושר במקום הוא 8 קומות.
- מצב קיים: שטח המגרש ריק מבינוי.

3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע מ-"אזור תעסוקה" ל-"מגורים ד" (גודל שטח 1,594 מ"ר), ומציעה הקמת בניין חדש בן 13 קומות מעל כניסה קובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה קובעת, הכולל 65 יח"ד. כמו כן, מוצע להפריש רק שצ"פ בגודל שטח 396 מ"ר (כ-20%) בחלק הדרומי של המגרש שמהווה המשך לטיילת קיימת שנמצאת מצפון-מערב לתכנית. סך השטח הכולל המוצע הוא 14,218 מ"ר, מתוכו שטח מרבי בסך 8,036 מ"ר ושטח עיקרי בסך 6,083 מ"ר. שטחים מרביים מעבר למאושר 3,526 מ"ר.

- שינוי ייעוד קרקע מ-"אזור תעסוקה" ל-"מגורים ד".

- סה"כ 65 יח"ד.

- קביעת מספר הקומות ל-13 קומות מעל הכניסה הקובעת.

- תוספת של 2,233 מ"ר שטחים עיקריים.

4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון:

- לפי הפרוגרמה לשנת 2040 השכונה תימנה כ- 50,684 תושבים וצפויה לגדול בכ- 6,865 תושבים. סך יחידות הדיור יהיה 14,079 יח"ד גידול של כ-1,821 יח"ד. היחס המקובל של שטח מסחרי לנפש נאמד בסדר גודל של 1.5-1 מ"ר. גם אם ניקח בחשבון שחלק מהקניות נעשה מחוץ לשכונה, השטח המסחרי הפעיל היום קטן מהנדרש. יחד עם זאת התנאים הספציפיים של המגרש הנדון מקשים על מימושו לתעסוקה.
- בצמוד לשטח התכנית קיים מגרש בגוש/חלקה 30614/2, להערכתנו יש לבחון אפשרות לצרף את חלקה זו לגבול התכנית ולשנות את ייעוד הקרקע לשצ"פ. כמו כן, יש להפקיע מתוך שטח התכנית שטח לייעוד שפ"צ זאת על מנת ליצור תכנון מיטבי של החיבוריות לשצ"פ שמוצע בתכנית ולטיילת שישנה בהמשך.
- יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".
- בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר.
- בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 -לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.
- נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.

בכבוד רב,

עופר אהרון

מנהל המחלקה למדיניות התכנון

העתקים:

מר אמי ארבל, ממונה על תכנון העיר וסגן מנהל האגף לתכנון העיר

גב' יעל בדיחי, ראש צוות אזורי, מחלקת תכנון העיר

אדר' דניאל פרוינד, צוות אדריכל העיר

גב' אופירה לוי - הממונה על גיבון ונוף, אגף שפ"ע

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת יח"ד	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	אין גישה מדרך סטטוטורית לשטח התכנית.	
סביבה ונוף:	התחברות לרצועת שביל מאושרת ויצירת רצף.	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גבול התכנית יורחב ויכלול מגרשים 304, 305 ביעוד שביל ציבורי מאושרים בתכנית 11647, על מנת לאפשר גישה לרכב לתחום התכנית מרחוב יום טוב עסיס. יעוד הקרקעי ישונה למגורים ד'. שטח השצ"פ המוצע בתכנית יגדל בהתאמה לשטח שמוסב. לשם כך, הועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית.
2. יש לצרף לקו הכחול את השטח מדרום מערב ביעוד של טיפול נופי ולשנות את יעודו לשטח ציבורי פתוח כחלק מהשצ"פ מצפון וחיבורו לשצ"פ המוצע בתכנית.
3. בהמשך לנ"ל, החלקות ביעוד שביל בבעלות עיריית ירושלים. שטח התוכנית נמצא בגוש לא מוסדר והשטחים בבעלות עיריית ירושלים הינם מוסדרים. לכן לא ניתן לבצע החלפת שטחים על ידי תוכנית איחוד וחלוקה. תנאי למתן תוקף יהיה חתימה על הסכם רכישת הקרקע בין מגיש התכנית ואגף הנכסים.
4. התכנית מציעה בניין ברצף של מגרשי מגורים מאושרים בתכנית 11647. מוצע בניין מגורים בן 13 קומות מעל 5 קומות חניה ומחסנים ב – 504% בניה מרביים מעל הקרקע. היקף הבינוי המוצע יצומצם ל – 10 קומות מעל הכניסה הקובעת, בדומה למגרשים המצרניים, וזכויות הבניה יצומצמו בהתאם.
5. שטח ציבורי פתוח – תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ בתיאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל לרבות נטיעות מחייבות בתאום אגף שפ"ע.

6. קו בניין צדי ואחוריי יתוקן ל- 5 מ' מגבול המגרש, וקו הבניין הקדמי ל- 3 מ', בהתאמה למגרשים המצרניים.
7. יש לקבוע בהוראות כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 55 מ"ר.
8. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מס' הקומות וגובה הבינוי.
9. יש להציג בתכנית קומת הקרקע והפיתוח את הכניסות למבני המגורים עבור הולכי הרגל, וגישה אל החניון התת קרקעי מתחום הדרך המאושרת.
10. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
11. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
12. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
13. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
14. תכנית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.
15. יש להוסיף להוראות התכנית הוראות לעניין עצים לשימור.
16. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לתכנית לעניין התחברות לדרך המאושרת, תכנון החניה והגישה אל החניה, טבלת מאזן חניה.
17. חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, החניה תוצע בתחום המגרש ובתת הקרקע במלואה. יש לתקן בהוראות התכנית.
18. להטמיע בהוראות התכנית סעיף לעניין החובה להכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי עפ"י התקנות.
19. לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
20. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
21. לקבל אישור המחלקה לאיכות הסביבה ולהטמיע בהוראות התכנית כתנאי להפקדה.
22. המבנים בשטח התכנית יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות, בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
23. 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 סטייה נכרת.
24. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
25. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים

עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.

26. התכנית תכלול סעיפי רישום והפקעה:

התכנית תיערך עם הוראות רישום לפי פרק ד לחוק, יתווספו להוראות התכנית הסעיפים:

תנאי להוצאת היתר בניה - יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)

חלוקה ו/או רישום

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

27. תנאי להיתר יהא קבלת אישור אגף נכסים.

28. תנאי להיתר יהיה הכנת תצ"ר.

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

30. יש להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, אגף תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף שפ"ע בבישים, שפ"ע עצים, אגף תושי"ה.

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

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

33. 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.

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

35. סעיף 1.5.7 – לציין מגרש 8 בתכנית 3381ב'.

36. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

37. סעיף 6.1.2 חניה – החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. החניה תהיה בתחום המגרש.

38. סעיף 7.2 - יש להגדיר זמן משוער למימוש התכנית - 10 שנים מיום אישורה.

נספח בינוי:

39. יש לתקן מפלסי תכניות המרתפים.

40. יש לסמן חתכים על גבי התכניות.

41. לא ברור מדוע מוצגים מחסנים מעל הקרקע בחתך ב-ב. יש לבטל.

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1094481
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	פרדיס מיכאל
עורך התכנית :	ספקטור ארתור מאיר
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	05/12/2024
כתובת	דרך בית לחם 11 , גאולים – בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30188	13	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 20 תשריט 17

התכנית מציעה הקמת מבנה מגורים בשילוב מסחר ותעסוקה בן 10 קומות מעל קומות חנייה תת"ק במתחם התחנה להלן עיקרי הוראותיה : 1. שינוי ייעודי הקרקע ממתקני נפט ושטח למסילת ברזל לייעודי מגורים מסחר ותעסוקה, שצ"פ ודרך. 2. קביעת שימושים למגורים ושימושים נלווים למגורים, מסחר שכונתי וקמעונאי, בתי אוכל, תעסוקה לשטח המיועד למרכז ספורט לדיירי המתחם, חנייה ומחסנים. 3. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 20,950 מ"ר מתוכם : א. מגורים : 9930 מ"ר עיקרי ו- 2260 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, 2400 מ"ר עיקרי ו- 500 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. ב. מסחר ותעסוקה : 460 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת. ג. חניון : 5400 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. 4. קביעת מספר יח"ד ל- 73 יח"ד, 148 מ"ר שטח ממוצע ליח"ד (עיקרי + שרות) . 5. קביעת מספר הקומות ל- 5-10 קומות מעל הקרקע. 6. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר. 7. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים. 8. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים. 9. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה. 10. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		1437.18	31.04	
מגורים מסחר ותעסוקה	73	3036.76	65.58	המהווים 494% בנייה. מתוכם 460 מ"ר למסחר ותעסוקה.
שצ"פ		156.83	3.39	

סה"כ		73	4630.77	100	
תיאור המצב הקיים					
במצב קיים בשליש מהשטח מבנה ארעי שנראה כמחסן ציוד, בשליש מהשטח קיימת משתלה ושאר השטח ריק ומשמש כחנייה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1. תכנית 940 משנת 1960- התכנית ייעדה את השטח הצפוני ל- "שטח למתקני נפט מאושר", ואת השטח הדרומי ל- "אזור תעשייה מוצע (שטח מיוחד להקמת בית הדפוס הממשלתי)". כאשר מטרת התכנית הינה הפיכת שטח מתקני נפט לאזור תעשייה להקמת בית דפוס "המדפיס הממשלתי". השטח יהווה אזור תעשייה ותחולנה על שטח זה כל ההוראות של תכנית המתאר לגבי אזור תעשייה.					
2. תתל/ 108 – קביעת תנאים לפי סעיף 78 77. מתחת לשטח התכנית עובר מתווה מסילת הברזל של הרכבת הכבדה.					
3. תכנית 682849 משנת 2022 שייעדה חלק מהשטח לדרך.					
היתרים:					
2017/0836.00 משנת 2019 לשימוש חורג מתכנית לאחסנת מוצרי מתכת.					
עבירות בניה:					
לפי המערכת העירונית לא קיימות עבירות בניה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
אין					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לח. ייעוד לפי תכנית המתאר- מגורים ותיירות. בייעוד זה יותרו השימושים עפ"י תכניות שיאושרו בעתיד ואשר יכללו את השימושים המותרים בסעיף אזור מגורים עירוני מוצע ומלונאות.					
לט. תכנית שכונתית תכנית אב למתחם התחנה- 44444 - 350% בנייה ב-10-5 קומות בתכנית קומות 1-5 של 40%-55% משטח המגרש וקומות 10-6 בתכנית של עד 20% משטח המגרש , שטח בנייה כולל נקבע ל- 10,584 מ"ר כאשר מתוכם:					
• מגורים בשטח בנייה כולל של 6880 מ"ר עם 53 יח"ד.					
• מלונאות בשטח בנייה כולל של 2646 מ"ר עם 41 חדרים					
• מסחר בשטח בנייה כולל של 1058 מ"ר.					
מ. תקן חנייה עירוני- השטח מוחרג. אזור מוטה תח"צ.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30					
התכנית נמצאת בתחום מגבלות תממ 30/1 קווי, בגבול מסילת הברזל.					
תממ 1_30 – מגבלות- מוטה תח"צ.					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		קיימת תחנת דלק במגרש הסמוך.			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש תדריך ההקצאות	עפ"י	מוצע בתכנית	הערות	
שצ"פ	כן		כן		
מבני ציבור	כן		לא	ראה סעיף מטה אודות הפרשות מבונות	
עתודות / אחר					

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
לא התקבל	התובע העירוני
19/12/2024 שלום , - חוות דעת המח' לבקרת תכנון פיזי לדרכים : יש להגיש למחלקה תכנון פיזי מוקדם לדרכים על בסיס תכנון הסדרי תנועה , - התכנון הפיזי המוקדם צריך לכלול – תנוחה מוקדמת (קווי גובה מתוכננים) + חתך לאורך ו חתכי רוחב טיפוסים, - על סמך האמור לעיל צריכים להראות התכנון הפיזי בתוך נספח תנועה ודרכים ולהתאים הפיתוח המתוכנן ואת הכניסות לבינוי ולחניון המוצע בהתאם לתכנון התנועה ו הפיזי. בברכה, - שלום מוריה ודאנא, האם יש צורך לתיאום תכנוני לעניין כבישים ותנועה עם פרוי רכבת במושבה הסמוך ? בברכה,	צוות בקרת תכנון פיזי
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
תאריך 30/12/2024 בודק – עמרי אדר חווי"ד תוכנית מס' – 1094481 שינוי תב"ע למגורים ומסחר מגרש "אמישראלגז" מתחם התחנה, ירושלים מונה תדפיס הוראות 17 מונה תדפיס תשריט 20 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30188 חלקה 13 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות "החברה האמריקאית ישראלית לגז בע"מ" בשלמות מכוח מכר. נכסים 11128 - דרך מוצעת (בתחנה הראשונה) שטחים	אגף נכסי עיריה

מצב קיים מגרש 51 מתכנית 682849 ביעוד דרך חדשה, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-1,415.04 מ"ר. מצב חדש מגרש 2 ביעוד דרך, שטח המגרש 1,437.18 מ"ר. מגרש 3 ביעוד שצ"פ, שטח המגרש 156.83 מ"ר. סה"כ שטחים ציבוריים 1,594.01 מ"ר. הערות הנכסים 1. יש לערוך את התוכנית כאיחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. 2. תנאי להפקדה הצגה ואישור אגף הנכסים לנספח איחוד וחלוקה. 3. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 6 לא יותר מרפסות אשר חודרות לשטחים בבעלות או לשטחים אשר ירשמו על שם עיריית ירושלים מכוח תוכנית זו. התוכנית מציאה קווי 0 לשטחים שירשמו על שם העיריה מכוח תוכנית זו, יש לתקן או למחק סעיף זה כך שלא תהיה חריגה לשטח עירוני. סעיף 6.1 ב' לא תותר חריגה של מרפסות לשטחים בבעלות או שירשמו על שם עיריית ירושלים יש לתקן או למחק סעיף זה. 4. סעיף 4.1.2 ד' זכות מעבר תנאי לטופס אכלוס היה רישום הערת אזהרה לטובת הציבור לנושא זכות המעבר. 5. שטח ציבורי - פתוח יש למחוק את כל השימושים וההוראות המאפשרות מעבר כלי רכב עלי או תת קרקעי בשטח השצ"פ. שטחי שצ"פ מותרת לשרת את כלל הציבור ולא להוות מעברי כלי רכב לשירות מגרשים פרטיים. יש להציע כניסה שונה שלא עושה שימוש בשטח עירוני. 6. לאור היקף הבנייה יש לקבל חו"ד המחלקה למדיניות התכנון בנוגע להפרשות הציבוריות של תוכנית זו ובמידת הצורך להוסיף את סעיפי הירשום הנדרשים. 7. יש להוסיף סעיפי רישום והפקעה: איחוד ו/או חלוקה השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.	

תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
שינוי תב"ע למגורים ומסחר מגרש אמישראלגז מתחם התחנה שינוי תב"ע למגורים ומסחר מגרש אמישראלגז מתחם התחנה. מדובר ב 73 יח"ד אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט. 3. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. 4. יש לעשות הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמלי. 5. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 6. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
מיקום התכנית: דרך בית לחם 11, בקעה. גוש 30188, חלקה בשלמות: 13. שטח התוכנית: 4.651 דונם. מצב סטטורי: בשטח חלות התכניות: 0940 ו-682849. מצב מאושר: ייעודי הקרקע המאושרים לפי תכנית 0940 "מתקני נפט" גודל שטח 3,214 מ"ר. ייעוד קרקע לפי תכנית 682849 "דרך מאושרת" גודל שטח 1,437 מ"ר. מצב קיים: משתלה, חניה ושטח איכסון. המצב המוצע: התכנית מבקשת לשנות את ייעודי הקרקע ל: "מגורים, מסחר ותעסוקה" (תא שטח 1 בגודל 3,036 מ"ר), "שצי"פ" (גודל שטח 156 מ"ר) ו"דרך מאושרת" (גודל שטח 1,437 מ"ר).	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

בניית בניין בן 10 קומות מעל כניסה קובעת ועוד 3 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 73 יח"ד. צפיפות בינוי 15 יח"ד לדונם. השימושים הם: מגורים, מסחר ותעסוקה. סה"כ שטח כולל בסך 20,950 מ"ר, סך השטח מרבי 15,050 מ"ר, סך שטח עיקרי 12,790 מ"ר. מתוכם 12,330 מ"ר למגורים ו-460 מ"ר למסחר. אחוזי בנייה מרביים 494%. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: על פי הפרוגרמה ותכנית האב שהוכנה למתחם הרכבת הישנה האזור של בקעה צפוי לכלול תוספת של 600-800 יח"ד. לפי תכנית אב מתחם הרכבת הישנה השימושים המותרים במתחם ד' הם מגורים, מלונאות ומסחר. זכויות הבנייה המרביות המותרות הן 350% בנייה לאחר ההפקעה, 53 יח"ד למגורים ו-41 חדרי מלון. לאור האמור לעיל, התכנית לא תואמת לתכנית האב בהיבטים שונים. יש להציע בה שימוש למלונאות על חשבון שטח למגורים, ולהפחית את מס' יח"ד. חו"ד זו מתייחסת לנתונים המופיעים במסמכי התכנית הנוכחית. במידה ויחול שינוי בנתוני התכנית יהיה צורך בחוות דעת מעודכנת מהמחלקה למדיניות התכנון. לפי תכנית אב מתחם הרכבת הישנה יש להפקיע במתחם ד' 35% משטח התכנית לצרכי ציבור, ולפיכך שטח ההפקעה יהיה 1,628 מ"ר. ההפקעה ניתנה ברובה בתכנית 682849 כייעוד "דרך". השטח שנתר להפקעה הוא בגודל 191 מ"ר. את השצ"פ המוצע אנו ממליצים להפוך לשביל גישה שיתחבר לשצ"פ מצפון לתכנית, מכיוון דרך בית לחם שממערב. השביל יהיה החלק שעדיין לא הופקע במסגרת 35% ויהיה בגודל 191 מ"ר. לאור צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשת הקצאת שטח ציבורי בנוי בגודל של 385 מ"ר, עבור שימושי קהילה ורווחה, כגון דירות רווחה לעולים ובעלי מוגבלויות. הדירות ימוקמו באזור הדרום מזרחי ובקומות הנמוכות. יש לקבל התייחסות של הרשות לאיכות הסביבה לעניין מגבלות מרחק של שימושי מגורים, מלונאות והשימוש הציבורי המוצע מתחנת הדלק הסמוכה ע"פ תמ"א 18. בנוסף נדרשת התייחסות לעניין מצב הקרקע לאור העובדה שהשטח שימש בעבר למתקני נפט. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 -לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם אל מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
חוות הדעת מתייחסת לגרסת תשריט: 17, גרסת הוראות: 20 תיאור: הקמת מבנה מגורים משולב במסחר ותעסוקה במתחם התחנה. אדריכלות ופיתוח: יש לתקן את סעיף 6.3 ולמחוק את המילה היועצות ולקבוע כי תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולאו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.	אדריכל העיר

התוכנית דנן חורגת מהוראות תוכנית האב לעניין שימושים מותרים. תוכנית האב קבעה שימושים (כגון מלונאות) אשר חסרים בתוכנית (על פי ייעוד הקרקע שנקבע בתוכנית האב למגורים ותיירות). יש להשלים כתנאי להפקדה, תיאום מול מחלקת התכנון העירונית. בנוסף, נראה ששטחי הבנייה המוצעים חורגים מאד מהרף העליון לשטחים אותם קבעה תוכנית האב. יש להתאים את התוכנית למדיניות התקפה באיזור. יש לקבוע בסטייה ניכרת כי תכנית הקומות שמעל קומות המסד תהיה על פי תוכנית האב. יש לתאם את נושא התכנית מול מחלקת התכנון שכן תוכנית האב קבעה תכנית נמוכה יותר.

תנאי להפקדת התוכנית יהא השלמת תיאום מול המחלקה למדיניות התכנון לעניין הפרשות מבונות וצרכי הציבור. לעניין זה, ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות ואיכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי.

יש לתקן את סעיף 4.1.2 ג (2) – קווי בניין: לשנות 60% מאורך החזית. על פי נספח הבינוי עשוי להתקבל קיר חניון כלפי השצ"פ ממערב. קומות החניון יתוכננו בתת הקרקע במלואן וללא כל מופע על קרקעי.

ככל ותסוכם חלופה שמבקשת פורטל בזכות הדרך, יש לתאם מיקום הכניסה מול צוות אדריכל העיר ותושייה. מיקום הפורטל הסופי יעדיף את תנועת הולכי הרגל במפלס הפיתוח.

יש לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון/פורטל, יש להציע כחלק ממסת הבינוי או כמשטח מגוון פתוח לשמיים.

תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה. על פי תוכנית האב אין להציע גינות כלפי שצ"פ או לרחוב.

נספח הבינוי אינו מתייחס כלל למרחבים מוגנים. ככלל יש להעדיף שימוש במרחב מוגן קומתי על פני דירתי שכן מוצעות קומות עם 10 דירות בקומה. הקמת ממ"דים לכל הדירות תביא לירידת קירות אשר תפגע מאד באפשרות ליצירת חזיתות פעילות במפלס הרחוב. תנאי להפקדת התוכנית יהא תיקון נפסח הבינוי אשר יכלול התייחסות ברורה לתוספת ממ"קים וממ"דים (שתי חלופות). כדי לאפשר חזית מסחרית מיטבית, יש לקבוע בהוראות התוכנית כי לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל המרחב הציבורי.

נספח הבינוי אינו מתייחס למרפסות זיז. זאת על אף כי התקנון מתייחס ואף מאפשר חריגה מעבר לקווי בניין עבור מרפסות. תנאי להפקדת התוכנית יהא תיקון נספח הבינוי להתייחסות גם לנושא מרפסות זיז מבוקשות.

יש להסיר מהתקנון את סעיף 4.1.2 (2).

אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר.

נראה כי בתוכנית מסומנים עצים לעקירה אשר ייתכן כי ניתן לשמרם (לדוגמה העצים בחזית דרך בית לחם). יש להשלים תיאום המחלקה לאיכות הסביבה ואדריכל העיר.

תוכנית הפיתוח חסרה מאד ומדגימה באמצעות תרשים ידני כוונות כלליות בלבד. תנאי לדיון להפקדה יהא הגשת תוכנית פיתוח (משורטטת) כמקובל. מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הסביבה הקרובה. ככלל יש להימנע ממדרגות בחזית המסחר כלפי דרום. בנוסף, יש להציג את סקר העצים כל גבי תוכנית הפיתוח.

במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.

על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך והשצ"פ המוצעים בתוכנית. יש לקבוע סטייה ניכרת לנושא זה.

גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

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). ברוח תוכנית האב, יש להגדיר את המרווח האחורי כלפי השצ"פ המצרני כחלל ציבורי אשר מאפשרת תנועת הולכי רגל – חיבור זה יאפשר מעבר נוסף בין דרך בית לחם מערבה, אך יאפשר גם חיבור לשצ"פ המיצרני מצפון והפיכתו לחלק ממערך התנועה באיזור. יש לקבל התייחסות תכנון העיר לעניין האחזקה בזכות המעבר – סעיף 4.1.2 ד (4). יש לתקן סעיף 6.1 (ה) ולהדגיש כי סגירות חורף בתיאום אדריכל העיר והאגף לקידום עסקים. מסחר ותשתיות : יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע. יש להסיר סימון חזית מסחרית מהתשריט ולקבוע מילולית בתקנון, שכל חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים) המפלסים השונים בקומות הקרקע יתואמו עם המפלסים של המדרכות הסמוכות. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות בלבד (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איזורר למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינני אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינני בו בתת הקרקע, שיפוע רמפת החניה והרדיוסים הנדרשים לתמרון משאית אשפה יאפשרו כניסת רכב פינני אשפה. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרוייקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. תנאי לאישור התוכנית יהא הצגת פתרון עקרוני לנושאי תברואה לאישור מח' תברואה ואדריכל העיר 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.	
תוכנית 1094481 מוצע תוכנית למגרש "אמישרגז" מגרש הגובל ברחובות דרך בית לכס, דרך חברון ופארק המסילה. מוצע בינוי ע"פ תוכנית אב של עירוב שימושים : מגורים, מסחר ותעסוקה הערות ראשוניות : 1- יש להגיש נספח תנועה כמקובל חסרים קוי זכות דרך, טבלת מאזן החניה לא מתוכננת לפי תקן 5166ב', סימון חניות ע"פ שימושים וכו' 2- בנספח התנועה חסר תוכנית העמדה ותרשים סביבה של המקום 3- הכנסה לחניון לא יכולה להיות מרח' דרך בית לכס אלה מהרחוב המתוכנן. יש להתמיעה ולאפשר שתי חלופות כניסה למגרש. האחת דרך הרחוב המתוכנן ע"י משרד	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

קראוס (דידי מתכנן) ואחת דרך הפורטל המתוכנן ע"י משרד דן בן עמרם (דנה בורשטין מתכננת) יש להציג התחברות לשתי החלופות הנ"ל 4- מדגישה כי את טבלת מאזן החניה יש לחשב ע"פ תקן 5166' לפי המצב היום ולא ע"פ מצב עתידי (אנו לא יודעים מה תהיה שלביות הרק"ל בזמן הוצאת ההיתר) 5- תקנון התוכנית לא מספיק "מבושל" חסר הנחיות לגבי דרכים וחניות	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
יש לתכנן מבנה עבור אגף התברואה בשטח בגודל 100 מטר שירותים ציבוריים לגבי פינוי האשפה נדון בשלב קבלת ההיתר	אגף תברואה
התכנית מציעה הקמת מתחם מגורים בשילוב מסחר ותעסוקה. בן 10 קומות. מחלקת השימור ממליצה לאשר את התכנית בתנאים הבאים: 1. תכנית פיתוח- יש להעדיף חלופה מס' 2 הכוללת חיבור של השצ"פ למסחר. יתכן וימוקמו מבנים להעתקה בתחום שצ"פ בתכנית מס' 415992 ויש הגיון תכנוני ביצירת רציפות אורבנית בין התכניות. בהקשר זה תתוכן גישה לחניה לפי חלופה 2. 2. בהמשך לסעיף קודם הנוגע לרציפות הליכתית במרחב יש לתכנן זיקה הנאה בחלק הגובל עם השצ"פ ורחוב דרך בית לחם. רוחב לא יפחת מ-3.5 מ'. 3. יש להתאים מס' קומות/ גובה בינוי להוראות תכנית אב מתחנה התחנה- מתחם ד'. 5 קומות לרחוב דרך בית לחם ולכביש המוצע בחלק המזרחי ובמרכז ניתן להציע 10 קומות(לפי חתך ב-ב) עומק הנסיגה לא יפחות מ-20 מטרים וזאת משום שדרך בית לחם הינו ציר היסטורי והבינוי בו מתאפיין בבניה יותר נמוכה. 4. יתכן ובתחום התכנית קיים חלק של מסילת הברזל של הרכבת ההיסטורית שהובילה לבית המדפיס. ככל ותמצא/ו אלמנטים היסטוריים יש להעתיקם או לשלבם בבינוי המוצע. 5. יש לוודא סנכרון וההשתלבות עם כלל התוכניות באזור מתחם התחנה. יש לקבל התייחסות מחברת עדן שמתכללת את כל הפרויקטים של מתחם התחנה. 6. הבניה תעשה באבן כמקובל בעיר ההיסטורית. חומרי גמר יהיו לפי רוח המקום ותתואם מול אדריכל העי לעת מתן היתר.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1094481 – רח' בית לחם 11 מתחם התחנה, גאולים-בקעה כללי - מדובר בתכנית המבקשת לשנות יעוד משטח למתקני נפט שנקבע בתכנית 940 לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה ושצ"פ. התכנית חלה על חלקה 13 בגוש 30188, מדובר בגוש מוסדר. ישנן שתי אופציות לעריכת תכנית זו לעניין רישום: אופציה ראשונה – לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמה על חלק מתחום התכנית לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, במקרה	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

כזה על תאי שטח 1 ו3 יחולו הוראות איחוד וחלוקה ויסומנו בתשריט כמתחם לאיחוד וחלוקה, במקרה זה יש לצרף לפרק 6 את ההוראות הבאות: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד ו/או חלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. - יש לסמן בתשריט המוצע את תאי שטח 1 ו3 כמיועדים לאיחוד וחלוקה. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. אופציה שנייה – יש לקבוע הוראות הפקעה לשטחי הציבור ובמקרה זה יש לצרף תחת פרק 6 את ההוראות הבאות: הפקעות לצרכי ציבור השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. בדיקה מול תצ"ר ומפת גוש: - בגוש 30188 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 13. - בחלקה 13 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 3415/2022 הכשרה לרישום מתאריך 08/2024, תצ"ר זו הוכנה בהתאם לתכנית 682849. - בחלקה 14 הגובלת צפונית לחלקה 13 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1458/2022 הכשרה לרישום מתאריך 04/2023. יש לתקן את גבולות החלקה וכן תאי השטח בהתאם לתצ"ר 3415/2022, יש להקים את גבולות תא שטח 2 בהתאם לחלקות ארעיות [36]-[37] ואת הגבולות החיצוניים של תאי שטח 1 ו3 בהתאם לחלקה ארעית [35] מתצ"ר זו. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר

כלכלת הרשות:	היישוב/	מוצע מסחר ושצ"פ
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חניון תת"ק	
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים בכל תא שטח ל- 350% בנייה מרביים מעל הקרקע בלבד, שטחי בניה אלו יכללו את כל הבינוי מעל הקרקע לרבות שטחי שרות ועיקרי מתחת לכניסה קובעת, יש להוסיף הערה בטבלה 5 כי שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו 350% בנייה בלבד בכל תא שטח- בתא שטח ביעוד מגורים ובתא שטח ביעוד דיור מיוחד.
- התכנית מבקשת הקמת מבנה מגורים ומסחר/תעסוקה ללא תיירות. תמהיל השימושים לרבות ההיקפים יוצעו בהתאם לעקרונות שנקבעו בתכנית האב - תמהיל שטחי הבניה העל קרקעיים המרביים, עיקרי+ שרות, בכל תכנית מפורטת יהא 65% למגורים, 25% למלונאות, 10% לשימושי מסחר הסעדה ומשרדים.
- * המחוזית קבעה כי תורחב הגמישות בתכנית האב בעניין אחוזי המלונאות ל- 25-45% מלונאות, במסגרת התכנון המפורט ניתן יהיה לבחון המרה של שטחי המלונאות לטובת שטחי תעסוקה.
- יש להטמיע הוראות בינוי למגורים ותיירות על פי תכנית האב לעניין נפח הבינוי כי תכנית הבניה ב-5 קומות ראשונות תהיה בין 40-55% משטח המגרש. תכנית הבניה בקומות 6-10 לא תהיה גדולה מ-20% משטח המגרש. הבניה בקומות אלו תחולק כך ששטח מבנה בודד לא יעלה על 650 מ"ר. (סעיף 4.1.2(ג) בתכנית האב) תכנית בניה בתת הקרקע תהא 80%.
- יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הוראות בינוי למלונאות (על פי סעיף 4.1.2(ב) בתכנית האב) כי שימושי המלונאות ירוכזו במבנה, באגף נפרד, או בקומות שלמות, ולא יפוצלו בין קומות מבנה.
- התכנית מציעה שתי חלופות תכנון לפיתוח השטח קומות הקרקע והכניסה לחנייה. יש לפתח את חלופה מספר 2, זאת בשל חיבור של השצ"פ למסחר. יש להציג חלופה אחת כתנאי להפקדה.
- השצ"פ המוצע בדופן המזרחית של התכנית יבוטל, יש להציע מעבר להולכי רגל ציבורי רציף מדרך בית לחם ברוחב של לפחות 3.5 מ' לשצ"פ המאושר בתכנית מס' 415992 המצרנית מצפון.
- יש לוודא סנכרון וההשתלבות עם כלל התוכניות באזור מתחם התחנה, יש לקבל התייחסות מחברת עדן שמתכללת את כל הפרויקטים של מתחם התחנה.
- יש להטמיע סעיף בנוגע לקווי הבניין-
 - א. קווי בניין כלפיי הרחובות והשצ"פ יהיו מחייבים, תכניות מפורטות תקבענה כי הבניה תהיה רציפה לאורך הרחוב. אחוז קו הבניין המחייב לא יפחת מ 60% מאורך המגרש.
 - ב. קווי הבניין כלפי רחובות ושצ"פים יהיו ככל הניתן קו בניין אפס. במידה וקווי הבניין כלפי רחובות ושצ"פים לא יהיה בקו בניין אפס, יוגדר המרווח הקדמי בין חזית הבניין לגבול המגרש עם הרחוב/ שצ"פ, כחלל ציבורי המאפשר תנועת הולכי רגל.
 - ג. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי המוצע, לרבות מרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי בניין.
- יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת לנושא גובה הבניין, מספר הקומות, הוראות הריסה וקווי הבניין.

פרוגרמה לצורכי ציבור:

10. לפי תכנית אב מתחם הרכבת הישנה יש להפקיע במתחם ד' 35% משטח התכנית לצרכי ציבור, ולפיכך שטח ההפקעה יהיה 1,628 מ"ר. בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון נדרש להציע הפרשה מבונה בשטח של 191 מ"ר. השצ"פ המוצע יוחלף בשביל גישה שיתחבר לשצ"פ מצפון לתכנית, מכיוון דרך בית לחם שממערב. השביל יהיה החלק שעדיין לא הופקע במסגרת 35% ויהיה בגודל 191 מ"ר.
11. בנוסף לסעיף קודם, נדרשת הקצאת שטח ציבורי בנוי בגודל של 385 מ"ר, עבור שימושי קהילה ורווחה, כגון דירות רווחה לעולים ובעלי מוגבלויות. הדירות ימוקמו באזור הדרום מזרחי ובקומות הנמוכות.
12. יש לקבל התייחסות של הרשות לאיכות הסביבה לעניין מגבלות מרחק של שימושי מגורים, והשימוש הציבורי המוצע מתחנת הדלק הסמוכה ע"פ תמ"א 18. בנוסף נדרשת התייחסות לעניין מצב הקרקע לאור העובדה שהשטח שימש בעבר למתקני נפט.
13. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.
14. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ללא תמורה, ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.

בינוי ופיתוח:

15. יש לקבוע בהוראות התכנית את תמהיל יח"ד ולקבוע כי 20% מיח"ד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 55 מ"ר.
16. לא יותר ניוד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים, ייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי חזית מסחרית כפי שהינה מסומנת בתשריט מצב מוצע הינה מחייבת וייקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
18. קומת הקרקע תכלול חזית פעילה כלפי הרחוב ותהיה בנויה מחומרים שקופים. ככלל ימוקמו בחלקן הקדמי של קומות הקרקע שימושים ציבוריים: מסחר, הסעדה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ו/או לקבלת קהל (ברחובות ללא סימון חזית מסחרית), או שימושים משותפים לדירות המגורים, למלונות או למשרדים כגון לוביים, חללים לרווחת הדיירים, מועדון דיירים, חדרי אוכל וכיו"ב). התכנון ימנע ככל הניתן מהפניה של קירות אטומים, שטחים טכניים וחומות גבוהות לרחוב או לשצ"פ.
19. יש לאסור מגורים בכל הקומות הפונות לשטחים הציבוריים למעט כניסה ללובי מגורים- השימושים בכל הקומות האלה יהיו מסחר/ משרדים / שימושים ציבוריים המבנים. בכל מקרה לא יפנו גינות פרטיות לרחוב או לשצ"פ.
20. גובה קומות המגורים יוצעו בגובה ברוטו של 3.5 מ' וגובה הקומות התחתונות המוצעות כקומות בגובה כפול יצומצמו ככל הניתן ביחס לטופוגרפיה הקיימת.
21. תמהיל דיור:
- א. 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.
- ב. גודל יח"ד ממוצעת מוצעת גדולה מאוד ביחס למקובל (כ 150 מ"ר כולל ממ"דים), יש לצמצם את גודל יח"ד ממוצעת לעד 105 מ"ר כולל ממ"דים.
22. תותר הצמדת דיוריות לכ- 20% ממספר הדירות המוצע, בהתאם לנוהל דיוריות בתכניות חדשות של מינהל התכנון. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח דיורית יהיה בין 25-50 מ"ד בלבד, הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארכת, לרבות ממ"ד, חניה ונגישות, תכנון הדיוריות יקבע בהיתר הבניה. עוד יצוין בהוראות כי הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
23. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
24. יש לקבוע כי מרפסות זיז יוצעו בעומק של 2 מ' לכל היותר ומרפסות מקורות יהיו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
25. יש לקבוע כי שטחי אחסנה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
26. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
27. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, במגרשים משופעים המבנים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה

ישירות מן הרחוב, ומפלסיהם יקבעו קרוב ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית. הפרשי מפלסים יבלעו במבנים, ויוקטן למינימום השימוש בקירות תומכים שאינם משולבים במבנה.

28. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך והשצ"פ המוצעים בתוכנית. יש לקבוע סטייה ניכרת לנושא זה.

29. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט, הנ"ל מתייחס לגדרות שאינן מוגדרות גדרות לשימור.

30. יש לתקן את סעיף 6.3 ולמחוק את המילה היועצות ולקבוע כי תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

נכסים:

31. יש לערוך את התוכנית כאיחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

32. סעיף 4.1.2 ד' זכות מעבר, יש לקבוע כי תנאי לטופס אכלוס היה רישום הערת אזהרה לטובת הציבור לנושא זכות המעבר.

33. יש להוסיף סעיפי רישום והפקעה:
איחוד ו/או חלוקה
השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.

34. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי בהתאם לחוות דעת נכסים.

35. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.

שימור:

36. יתכן ובתחום התכנית קיים חלק של מסילת הברזל של הרכבת ההיסטורית שהובילה לבית המדפיס ככל ותמצא/ו אלמנטים היסטוריים יש להעתיקם או לשלבם בבינוי המוצע.

37. הבניה תעשה באבן כמקובל בעיר ההיסטורית. חומרי גמר יהיו לפי רוח המקום ותתואם מול אדריכל העיר לעת מתן היתר.

עצים:

38. בתוכנית מסומנים עצים לעקירה אשר ייתכן כי ניתן לשמרם (לדוגמה העצים בחזית דרך בית לחם). יש להשלים תיאום מחלקות שפ"ע גננות, איכות הסביבה ואדריכל העיר.

39. בהתאם לתכנית האב יש לקבוע נטיעת עצים כמפורט:

א. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של עץ בוגר אחד שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו'. העצים יינטעו בהיקף המגרש/ החצר, במרחק של 50 ס"מ לפחות מגבול המגרש ו/או בחלק הפנימי של החצר במרחק של 6-8 מ' בין עץ לעץ. על פי רוב תהיה נטיעת עצים נשירים בכיוון צפון ודרום למבנים ואילו נטיעת עצים לא נשירים תהיה בכיוון מערב ומזרח למבנים.

ב. לאורך כל המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר 3" לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

40. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

תנועה וחנייה:

41. להשלים להפקדה חו"ד תכנית אב לתחבורה ורכבת ישראל.

42. יש לתאם את החפירה המוצעת מול רכבת ישראל בכל הנוגע לתת"ל 108.

43. יש לקבוע הוראה בדבר תקן חנייה לשימושי הקרקע המוצעים בהן, תקן חנייה למגורים לא יעלה על חניה אחת לכל יח"ד.

44. חניה תוצע בתת הקרקע במלואה לרבות שטח פריקה וטעינה עבור שימושי המסחר ועל כך תכתב סטייה נכרת.
45. יש לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון/פורטל, יש להציע כחלק ממסת הבינוי או כמשטח מגוון פתוח לשמיים.
46. יש להגיש נספח תנועה כמקובל חסרים קווי זכות דרך, טבלת מאזן החניה לא מתוכננת לפי תקן 5166ב', סימון חניות ע"פ שימושים וכו'.
47. בנספח התנועה חסרות תוכנית העמדה ותרשים סביבה של המקום.
48. הכניסה לחניון תבחן בשלב הרישוי ותתואם מול אגף תושי"ה.

תשתיות:

49. בתיאום עם אגף שפ"ע יקבע תנאי למתן היתר בנייה יהא:
- א. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.
- ב. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
- ג. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.
- ד. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה ולאשרו מול האגף.
- ה. יש לתכנן הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמלי.
- ו. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
50. בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסת הבינוי. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין.
51. 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 סטייה נכרת.
52. יש לתאם את נושא התשתיות מול חב' הגיחון בכל הנוגע למובל המופיע בנספח הבינוי.

כללי:

53. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום וקבלת אישור אגף תושי"ה.
54. יש להשלים חו"ד איכות הסביבה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
55. יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף של 7 שנים מיום אישור התכנית.
56. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
57. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
58. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
59. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
60. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיזי לשטח עיקרי.
61. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:
- א. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.
- ב. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ומעבר הולכי הרגל האמור לעיל בתיאום עם האגף למבני ציבור ושפ"ע.
62. התכנית תקבע יחס של כפיפות לתכנית 5166ב' ייחס של החלפה לתכנית מאושרות קודמות.
63. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
64. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה לאיכות הסביבה, חח"י, שפ"ע גננות, תברואה, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, כבאות, בהתאמה במסמכי

התכנית את הנחיותיהם.

65. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.
66. 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.

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

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

הערה:

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

הערות טכניות

69. יש לקבוע הוראות לגבי תנועה וחנייה בהוראות התכנית.
70. סעיף 6.1 ב' לא תותר חריגה של מרפסות לשטחים בבעלות ישכן למחוק סעיף זה.
71. יש לתקן סעיף 6.1 (ה) ולהדגיש כי סגירות חורף בתיאום אדריכל העיר והאגף לקידום עסקים.
72. יש להסיר מהתקנון את סעיף 4.1.2 (2).
73. יש לתקן את סעיף 4.1.2 ג (2) – קווי בניין: לשנות 60% מאורך החזית.

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1279264
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	שמחה בן סירא
עורך התכנית :	קלפר ארז
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	09/12/2024
כתובת	דרום מערב שכונת בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30277	61	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 13 תשריט 10

התכנית מציעה יצירת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים חדשה הכוללת מבני מגורים בעירוב שימושי תעסוקה ומסחר, מבנה ציבורי ושי"פ להלן : 1. שינוי ייעודי קרקע בניין ציבורי, דרך מאושרת, מגורים, מוסד, שי"פ לייעודי קרקע לדרך מאושרת, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, שי"פ. 2. הוראות בינוי בגין הקמת 7 מבני מגורים בני 10 קומות. 3. הוראות בינוי בגין הקמת 3 מבני מגורים בעירוב מסחר ותעסוקה בני 10 קומות. 4. הוראות בגין מבנה ציבורי בן 3 קומות בת.ש 101 על פי תשריט. 5. קביעת שטחי שי"פ בתחום התכנית. 6. קביעת סה"כ 400 יח"ד מוצעות. 7. קביעת שטחי בנייה ל – 60700 מ"ר – מתוכם : א. ת.ש 101 : מבנים ומוסדות ציבור : 2300 מ"ר שטח עיקרי ו – 500 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ב. ת.ש 107 - 105 : מגורים : 4000 מ"ר שטח עיקרי ו – 1000 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 100 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. ג. ת.ש 108 ו – 110 : מגורים : 4000 מ"ר שטח עיקרי ו – 1000 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 1000 מ"ר שטח עיקרי ו – 100 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. ד. ת.ש 109 ו 111 : מגורים : 4000 מ"ר שטח עיקרי ו – 1000 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 1000 מ"ר שטח עיקרי ו – 200 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. ה. ת.ש 104 - 102 : מגורים מסחר ותעסוקה : 4700 מ"ר שטח עיקרי ו – 1200 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 100 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. 8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה. 9. קביעת קווי הבניין ונפחי הבניה במגרשים השונים. 10. קביעת קווי בנין מרביים. 11. קביעת השימושים המותרים בייעודי קרקע 12. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור. 13. קביעת תוואי דרך והוראות בגין זיקות הנאה

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות – אחוזי בניה מרבים
		מ"ר	%		
דרך מאושרת		3645.39	18.24		
מבנים ומוסדות ציבור		2284.31	11.43	ת.ש 101 - 2800	ת.ש 101 – 122%
מגורים ד'	286	7838.53	39.21	ת.ש 111 - 105 – כ"א 5,000 סה"כ: 35,000	ת.ש 105 – 495% ת.ש 106 – 512% ת.ש 107 – 510%

ת.ש 108 – 546%					
ת.ש 109 – 480%					
ת.ש 110 – 434%					
ת.ש 111 – 527%					
ת.ש 102 – 420%	ת.ש 104 - 102 –	19.25	3849.04	114	מגורים מסחר ותעסוקה
ת.ש 103 – 478%	כ"א 5,900				
ת.ש 104 – 489%	סה"כ 17,700				
		11.87	2373.8		שטח ציבורי פתוח
		100	19991.07	400	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
שטח ריק מבינוי. חלק משכונת בית צפפה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 3365 משנת 1992 אשר ייעדה את השטח לייעודי דרך חדשה או הרחבה, שטח לבנין ציבורי, שצ"פ מקום למוסד, מעבר ציבורי להולכי רגל. התכנית אישרה שטח להתוויית דרכים חדשות ומעברים, מתחמי מגורים בייעוד אזור מגורים 5 (בינוי עד 2 קומות, 50% בנייה), שטח לבנין ציבורי, שטח למוסד 100% בנייה – בינוי עד 4 קומות ושצ"פ. תכנית 8336 משנת 2007 אשר ייעדה חלק משטח התכנית לייעודי דרך קיימת או מאושרת, אזור מגורים 2 מיוחד, שטח לבנין ציבורי ושצ"פ. התכנית אישרה שינוי ייעודים לטובת 120% בנייה ו 5 קומות לטובת מגורים, שטח למוסד לשימושי חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, בית אבות או על מטרה לתועלת הציבור. 120% בנייה בינוי עד 5 קומות. שטח לבנין ציבורי עד 3 קומות, 100% בנייה. לשימושי גנ"י, מבנה קהילתי, רווחה וחטיבה צעירה ושצ"פ. התכנית הינה מתארית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. במסגרת הדיון בתכנית בוועדה מחוזית בדיון בהתנגדויות, עלתה טענה כי יש חלקות שהופקעו מהם שטחים לצורך ביצוע כביש בגין ויש לפצותם במסגרת האיחוד וחלוקה בתכנית זו: לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון בשטח התכנית יהא הפקדה ואישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית כולל טבלאות איזון. תוכנית האיחוד והחלוקה תהיה על כל השטח המוגדר בתחום התוכנית כמתחם לאיחוד וחלוקה טבלת האיזון וההקצאה תכלול בין היתר: א. ערכי קרקע במצב נכנס ובמצב יוצא. ב. מקדמי התאמה מיקום, נוף, כביש וכד'. ג. מתן ביטוי לשווי מ"ר קרקע ברוטו (קרקע שטרם הופקעו ממנה חלקים כלשהם) לעומת נטו במצב הנכנס. ד. התייחסות להלכה פסוקה, לעניין מצב תכנוני נכנס ומצב תכנוני יוצא בהתאם לבג"צ 483/88 (הלכת פריימן).					
היתרים: לי"ר					
עבירות בניה: לי"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
לי"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
מא. ייעוד לפי תכנית המתאר – מתאר 2000. אזור מגורים עירוני. מב. תכנית שכונתית – תכנית אב לשכונת בית צפפה. בינוי עד 5 קומות. 180% בנייה. מג. תקן חנייה עירוני – בינוני.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
				תואם	תמ"א 35
				תואם	תמ"א 1
				לי"ר	אחרת
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 13 מונה תדפיס תשריט 10 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30277 חלקה 61 – קיימות הפקעות פורסמו סעיפים 5 ו-7 על חלקות דרך במגרש 4 תוכנית 8336, פורסם בילקוט פרסומים מס' 7044 מיום 21.5.2015. שטח ההפקעה כ-2,815 מ"ר. סה"כ שטחים בבעלות עיריית ירושלים כ-2,815 מ"ר. נכסים 10631 - קרקע לבניין ציבורי, במגרש rd77 תוכנית 8336. מגרש 4, ביעוד דרך שטח המגרש בתחום התוכנית כ-2,815 מ"ר. מגרש re77, ביעוד שצ"פ שטח המגרש כ-284 מ"ר. מגרש tp77, ביעוד שצ"פ שטח המגרש כ-2,119 מ"ר. מגרש rd77, ביעוד שטח לבניין ציבור שטח המגרש כ-2,531 מ"ר. מגרש rc77, ביעוד שטח למוסד שטח המגרש 3,577 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד ציבורי בתחום התוכנית במצב קיים כ-11,042 מ"ר. מצב חדש מגרש 113 ביעוד דרך, שטח המגרש 3,645.39 מ"ר. מגרש 101 ביעוד מבנים ומסודות ציבור, שטח המגרש 2284.31 מ"ר. מגרשים 114,112 ביעוד שצ"פ, שטח המגרשים 2,373.8 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד ציבורי בתחום התוכנית במצב חדש כ-8,267.5 מ"ר. הערות הנכסים 1. שינוי יעוד קרקע ממוסד ליעוד מגורים. קרקע למוסד הינה מטרה ציבורית בעת שינוי יעודה 60% אחוז ממנה יישארו במטרה ציבורית כאשר 40% מתוך השטח המקורי יועדו לצרכים מוניציפליים ו-20% הנותרים לשימושים ע"פ סעיף 188 בהתאם להמלצת מהנדס העיר. 2. היקף הקרקעות הציבוריות התוכנית מציעה הקטנה משמעותית של השטח הציבורי מבלי לקחת בחשבון את התוספת יחידות הדיור והמחסור בשטחים ציבוריים. יש לקבל את חו"ד המחלקה למדיניות התכנון בנוגע לצרכים העולים מתוכנית זו ולערך את התוכנית בהתאם. יש לשים לב לסעיף 1 בהערות ולוודא שמערך ייעודי הקרקע החדש יעמוד בו. 3. בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות התכנון ובמידה ויקבע הפרשות מבונות בתוכנית יש להוסיף סעיפי רישום מתאימים לפי דרישת אגף הנכסים. 4. בתשריט מסומן קו בניין על כלל המגרשים יש לתקן אותו בהתאם לקווי הבניין הרלוונטיים כלול מגרש ומגרש. 5. סעיף 4.2.2 ב' סעיף קטן 2, לא יהיה ניתן לאחד חניונים בין יעודים ציבוריים לפרטיים ולא יתאפשר חניה או מעבר בתת הקרקע במגרשים בבעלות עיריית ירושלים או שירשמו

בבעלותה מכוח תוכנית זו. 6. יש להוסיף לסעיף 4.3 השטחים הציבוריים יבנו ללא גדרות ויאפשרו מעבר חופשי. 7. יש להוסיף סעיף רישום והפקעה: איחוד ו/או חלוקה השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. 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. תנאים להיתר בניה רישום תצ"ר. 8. יש להגיש נספח האיזון הערוך בהתאם לתקן 15 חתום ע"י שמאי מקרקעין מוסמך לבדיקת אגף הנכסים.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם
כללי - מדובר בתכנית ליצירת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים חדשה- גבעת השקד דרום. התכנית חלה על חלקה 61 בגוש 30277, מדובר בגוש מוסדר. יש לתקן בתקנון: יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! תנאים בהליך הרישום: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 61 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 2206/2017 הרשומה מתאריך 11/2023. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע בהתאם לתצ"ר 2206/2017: - יש לדייק את גבולות חלקה 61 ובהתאם את הקו הכחול שישבו במדויק על קווי הגבול בין נק' e26 לנק' e27, מנק' e27 לנק' e28, מנק' e29 לנק' e30 - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך מתוקן אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישום ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
[חו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 13 מתאריך 10.12.2024 ולגרסת תשריט מוצע 10 מתאריך 19.12.2024] 1. המקום: בית צפפא, שטח במורדות המערביים של אזור א-דהרה, גוש 30277 חלקה 61. שטח התכנית 19.991 דונם. 2. מצב סטטוטורי: על השטח חלה תכנית 8336, לפיה השטח מיועד לאזור מגורים 2	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מיוחד (8,728 מ"ר), מוסד (3,487 מ"ר), שטח לבניין ציבורי (2,601 מ"ר), שצ"פ (1,530 מ"ר) ודרכים (3,645 מ"ר). סך השטח הבנוי העיקרי המאושר למגורים 2 מיוחד הוא 10,473 מ"ר (120%), למוסד – 4,184 מ"ר (120%) ולבניין ציבורי – 2,600 מ"ר (100%). 3. מצב מוצע: תכנון מתחם מגורים חדש למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה. מוצעים יעודי הקרקע לפי הפירוט הבא: מגורים ד' - תאי שטח 105-111 בשטח כולל בסך 7,839 מ"ר; מגורים, מסחר ותעסוקה – תאי שטח 102-104 בשטח כולל בסך 3,849 מ"ר; מבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 101 בשטח 2,284 מ"ר, שצ"פ – תאי שטח 112 ו-114 בשטח כולל בסך 2,374 מ"ר; ודרכים – תא שטח 113 בשטח 3,645 מ"ר. בתאי שטח 105-111 בייעוד מגורים ד' מוצעים 7 בניינים (מס' 1-7) בני 10 קומות מעל לכניסה הקובעת, הכוללים סה"כ 286 יח"ד. שטח בנייה כולל 39,900 מ"ר, מתוכם 39,000 מ"ר שטח מרבי (497% בנייה), ו-32,000 מ"ר שטח עיקרי. צפיפות הבינוי המתקבלת היא 36.5 יח"ד לדונם. בתאי שטח 102-104 בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה מוצעים 3 בניינים (מס' 8-10) בני 10 קומות מעל לכניסה הקובעת, הכוללים סה"כ 114 יח"ד. שטח בנייה כולל 18,000 מ"ר, מתוכם 17,700 מ"ר שטח מרבי (460% בנייה), ו-14,100 מ"ר שטח עיקרי. אין פירוט של שטחים בנויים לפי שימושי מגורים, מסחר ותעסוקה, אך מצוין כי בקומת המסד בכל אחד מהמבנים יותרו שימושי מסחר, תעסוקה ומשרדים. צפיפות הבינוי המתקבלת היא 29.6 יח"ד לדונם. בנוסף מצוין כי תתאפשר תוספת "דיוריות" ב-30% מסך יח"ד לכל היותר. בתא שטח 101 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור מוצע בינוי בגובה עד 3 קומות ושטח בנוי כולל ומרבי בסך 2,800 מ"ר (122% בנייה), מתוכם 2,300 מ"ר שטח עיקרי. 4. הערכת התכנית: 1. 1. התכנית המוצעת חורגת מעקרונות המדיניות בתכנית האב של בית צפא לגבי אזור זה. לפי תכנית האב בשטח הנדון תותר בנייה של עד 5 קומות ב-180% בנייה. 2. התכנית המוצעת משנה ייעוד מאושר של מוסד לייעוד מגורים שלא לפי החלופות שהוגדרו לשינוי מעין זה. 3. התכנית מקטינה שטח בייעוד של מבני ציבור למרות התוספת המשמעותית של יח"ד המוצעות בה. 4. לאור האמור לעיל, אנו מתנגדים לתכנית במתכונתה הנוכחית וממליצים לדחותה. 5. במידה ויוחלט לקדם את התכנית או להגישה בגרסה חדשה ומעודכנת, יש להעביר אותה מחדש להתייחסות מעודכנת של המחלקה למדיניות התכנון, בטרם הדין להפקדה.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
- לאורכו של הרחוב המוצע, תהא מדרכה רציפה. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה	המחלקה לנגישות

תחשב כסטייה ניכרת.	
תיק חוות דעת שמאים 2024/210 שרפת-מתחם למגורים, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה- מערב בית צפפה	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	חריגה משמעותית מתכנית אב לשכונת בית צפפה	
כלכלת היישוב/ הרשות:	* התכנית מצמצמת שטחי ציבור מאושרים * התכנית משנה ייעוד מוסד ללא התייחסות לשינוי ייעוד לשטח סחיר עבור מגורים, שטח סחיר ומוסד	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:	התכנית חורגת מגובה הבינוי שנקבע בתכנית האב	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :

1. התכנית סותרת וחורגת משמעותית מגובה הבינוי ואחוזי הבנייה המותרים במסגרת תכנית האב לשכונת בית צפפה. תכנית האב מאשרת בינוי עד 5 קומות, 180% בניה מרבים. התכנית מציעה פי 2 בגובה הבינוי וחורגת משמעותית מאחוזי הבנייה.
2. התכנית מצמצמת שטחים לצרכי ציבור המאושרים במסגרת התכניות התקפות.
3. התכנית משנה את מערך ייעודי הקרקע ומוסיפה היקפי בינוי משמעותיים ללא התייחסות להיבט הפרוגרמתי ומתן מענה ציבורי נדרש וביטול המוסד המאושר.
4. לא ניתן לקדם את התכנית במתכונתה הנוכחית. ככל שתוגש תכנית התואמת מדיניות שכונת בית צפפה, תיבחן התכנית.

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1358167
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ויסבויס אברהם מרדכי
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	23.12.2024
כתובת	הרב עוזיאל 119 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	229	כן

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

מטרות התכנית :
תכנית מבקשת תוספת שטחים, קומות ויח"ד לבניין מאושר עפ"י תב"ע מס' 769315.
עיקרי התכנית :
1. קביעת הוראות בינוי לתוספת שטחים, תוספת קומות ויח"ד.
2. קביעת הוראות הבינוי בשטח ל-15 יח"ד.
3. קביעת מספר הקומות ל-8 קומות מעל הכניסה הקובעת בכל חתך ועוד 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת, - סה"כ 11 קומות לכיוון הנוף לעומת 6 קומות כלפי רח' עוזיאל ו-9 קומות בדירוג לחזית אחורית המאושרים בתב"ע.
4. קביעת שטחי הבניה המרביים בתחום התכנית ל- 3211.28 מ"ר מתוכם 1598.18 מ"ר שטח עיקרי, 1613.1 מ"ר שטחי שירות מתוכם אשר מתוכם 1280.92 מ"ר מתחת לכניסה קובעת, אחוזי בניה 317.49% מעל הקרקע.
5. הוראות בגין תנאים למתן היתר בנייה.
6. קביעת שלבי ביצוע לתכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר - מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	15	608	100	1930.36	317.50% בנייה מרבים
סה"כ	15	608	100	1930.36	
תיאור המצב הקיים					
מגרש ריק מבינוי.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
• תכנית מס' 769315 משנת 2021 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים ג'. התכנית אישרה בינוי עד 6 קומות בכל חתך ב289 אחוזי בנייה, 13 יח"ד. • תכנית 1349 משנת 1969 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 1. התכנית אישרה בינוי על פי מתאר 62. 3 קומות 75% בנייה. • תכנית 1349א משנת 1974 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 1. התכנית אישרה במגרשים בהם הבנייה בקיר משותף, תוספת אחוזי בנייה של 6%. לא יינתנו הקלות נוספות באחוזי הבנייה. • תכנית 1898 משנת 1975 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 1. התכנית אישרה בינוי בקו 0 על פי תכנית 1349א לחלקות 229 ו 230 במקרה שלא ניתן לקבל הסכמה של החלקה המצרנית. • תכנית 1042 משנת 1979 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 1. תכנית כוללת לשכונת בית וגן. • תכנית 1042א משנת 1985 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 1. תכנית תקנון על פי תכנית 1042.			
היתרים:			
11.2024/0477.00 - בנייה חדשה/בניין חדש – ניפתח תיק ב11.2024			
עבירות בניה: ל"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המגרש נמצא מחוץ לעיר היסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מד. על פי תכנית מתאר 2000. מגרש קטן מדונם, בינוי עד 6 קומות, 200-240 זכויות בנייה. תכנית בניה עד 45% משטח המגרש. מה. תקן חנייה עירוני- גבוה			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	תואם		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
חברת הגיחון -		לא התקבל	

	מח' הביוב והניקוז
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1358167 – רח' הרב עוזיאל 119, בית וגן כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטחים, קומות ויח"ד לבניין מאושר. התכנית חלה על חלקה 229 בגוש 30341, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: חלקה 229 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 613/1968 הרשומה מתאריך 10.02.1971. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול במפת המדידה תואמים לתוואי גבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התכנית מציעה בינוי נוגד את העקרונות תכנית מתאר 2000 ותכנית קודמת מאושרת, לעניין גובה, אחוזי בניה ותכסית.		התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:

תשתיות ותחבורה:	ל"ר	
סביבה ונוף:		התכנית מציעה בינוי 8 קומות כאשר באזור זה ניתן להציע בינוי עד 6 קומות עפ"י תכנית מתאר 2000 בחלקות בשטח פחות מדונם. רוב החלקות הקיימות בסביבה, הן בשטח פחות מדונם, על כן לא צפויה גם בניה מעל 6 קומות באזור, הבינוי המוצע יהווה חריגה בנוף.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות התכנית מסיבות הבאות :

1. התכנית מציעה בינוי נוגד את העקרונות התכנית המאושרת מס' 769315 אשר אושרה לאחרונה ולתכנית מתאר 2000 .
2. בהתאם למדיניות התכנון האמורה, בחלקות ששטחן קטן מדונם, ניתן לקדם תכניות המציעות בינוי בגובה של עד 6 קומות בכל חתך מעל לקרקע, בהיקף בנייה של עד 240% בניה מרביים.
3. התכנית הנדונה מציעה בינוי בגובה של 11 קומות מעל לקרקע כלפי החזית המזרחית שהיא החזית הנצפית של הבניין מכיוון רחוב יוסף חכמי. ב-318% אחוזי בניה לא כולל שטחי חניה.
4. תכנית 769315 אושרה בשנת 2021 והינה תואמת מדיניות, על כן אין סיבה לקדם את התכנית החדשה בתחום המגרש אשר חורגת מהמדיניות.
5. יש לציין כי במסגרת הדיונים בתכנית בהתנגדויות התייחסה הוועדה המחוזית לנושא זה וקבעה: "הוועדה דוחה את הטענה לפיה התכנית מציעה בנייה מסיבית, בניגוד לתכניות קודמות ותוך פגיעה באופיו של הרחוב. התכנית תואמת את מדיניות התכנון לשכונה, כפי שהותוותה בתכנית המתאר ירושלים 2000. בהתאם למדיניות התכנון האמורה, בחלקות ששטחן קטן מדונם, ניתן לקדם תכניות המציעות בינוי בגובה של עד 6 קומות בכל חתך מעל לקרקע, בהיקף בנייה של עד 240% בניה מרביים. בהתאם לכך, התכנית שבענייננו מציעה בינוי בגובה של שש קומות מעל לקרקע הן כלפי חזית הרחוב והן כלפי החזית האחורית. עוד יצוין כי חלקי הבניין התת קרקעיים מיועדים למחסנים, וכי הבינוי המדורג בחזית האחורית מנצל את תנאי המגרש והטופוגרפיה התלולה.

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1300367
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	רעות שירות נשים סוציאלי
עורך התכנית :	איגרא גיא
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	03/12/2024
כתובת :	דרך חברון 56, בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30013	80	כן
30013	30	לא
30013	23	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 7 תשריט 4

מטרת התכנית : הריסת 2 אגפים קיימים והקמתם מחדש הרחבת מוסד דיור מוגן קיים, תוספת יחידות דיור מוגן, תוספת שטחים משותפים, תוספת חניון תת קרקעי, הסדרת מעבר הולכי רגל קיים. עיקרי הוראות התכנית : 1. שינוי מערך ייעודי הקרקע כלהלן : שינוי שטח ממוסד לשטח לדיור מיוחד. 2. קביעת השימושים המותרים בשטח עפ"י הוראות התכנית. 3. קביעת היקפי בינוי לסה"כ 15030 מ"ר מתוכם : 8,300 מ"ר עיקרי ו-2,230 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו-1,800 מ"ר עיקרי ו-2,700 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. 4. קביעת מס' יח"ד מוגן ל-190 יח"ד. לפי הערכה קיימות כ-70 יח"ד כך שמוצעת תוספת של כ-120 יח"ד מוגן. 5. קביעת הוראות בדבר תוספת אגפים חדשים למבנה הקיים. 6. קביעת הוראות בדבר תוספת קומות לאגף קיים. 7. קביעת חזית מסחרית לדרך חברון. 8. קביעת מס' הקומות ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת עפ"י נספח הבינוי. 9. קביעת הוראות בדבר הקמת חניון תת קרקעי. 10. קביעת קווי בניין מרביים לפי תשריט מצב מוצע. 11. קביעת הוראות בגין בניינים וגדרות להריסה. 12. קביעת הוראות בדבר עצים לעקירה ו/או להעתקה ו/או לשימור. 13. קביעת הוראות בדבר הוצאת היתרי בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דיור מיוחד	190	3,374.07	100	12,330	365% בנייה מרבי
סה"כ		3,374.07	100		
תיאור המצב הקיים					

בתחום התכנית קיים מבנה בצורת "ח" הבנוי בגובה של בין 3 ל-5 קומות.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
• עפ"י תכנית מס' 3770 שטח המגרש מאושר ביעוד מוסד. • תכנית מס' 1938 עבור תוספת בנייה, התכנית קודמה בשנת 2010, התכנית הופקדה בשנת 2012, התכנית נידונה בוועדה המחוזית בהתנגדויות בשנת 2013 והוחלט לקבל חלק מהתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף. לאור הגשת עתירה בית המשפט החליט כי נדרשת בדיקה נוספת של ההיבטים התנועתיים בתכנית. הטיפול בתכנית הסתיים בשנת 2014. • תכנית מס' 1938 התכנית קודמה בשנת 2007 עבור תוספת זכויות, התכנית הופקדה בשנת 2008. התכנית נידונה בוועדה המחוזית במסגרת דיון בהתנגדויות. הטיפול בתכנית הסתיים בהתאם לבקשת היזמים למשוך את התכנית בשנת 2008. • תכנית מס' 1938 קדומה בשנת 1996 והופקדה בשנת 2005 עבור תוספת קומה והרחבת המבנה. התכנית נגנזה בשנת 2016 לאור החלטת הוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית. • תכנית מס' 1108562 התכנית נגנזה, בשל אי עמידה בתנאי סף. • תכנית מס' 1300367			
היתרים: בקשה להיתר מס' 1979/0562.00 ו-1979/0562.01 משנת 1979 ו-1980 עבור הרחבת הדיור המוגן. בקשה להיתר מס' 1979/0562.02 משנת 1990 עבור תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים.			
עבירות בניה: לא נמצאו במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ראה חוות דעת מח' שימור מטה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות			
מו. שטח התכנית נמצא באזור מגורים לשימור עפ"י תכנית מפורטת. מז. שטח התוכנית נמצא בתחום מתחם D בייעוד שטח למוסד, ניתן לאפשר בינוי של עד 8 קומות, 280% בניה מרבי. מח. עפ"י מדיניות הבינוי לאורך הרק"ל ניתן לאפשר בנייה נפחית עד 10 קומות, 0 קדמי כלפי הרק"ל, 3 צידי, 3-0 קדמי כלפי רחוב הניצב לציר הרק"ל. אחוזי הבנייה ייקבעו בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע. מט. שטח התכנית נמצא בתחום מגבולות הגובה ביחס למתקן הדיפלומטי במתחם אלנבי, קובע עד 21 מטר גובה מעל מפלס הכניסה. נ. תקן חנייה עירוני – גובה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/30			
שטח התכנית נמצא באזור מוטה תח"צ ובאזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות

שצ"פ		לא	ראה הרחבה מטה בחוות דעת מח' מדיניות תכנון
מבני ציבור		לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	5.12.2024 בכדי לקבל חווד בעניין בקרת תכנון פיזי יש להעביר למחלקה סט תכנון פיזי מוקדם ע"י יועץ כבישים - בכפוף לאישור בקרת תכנון תנועה.
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתוכנית 1300367 1. כללי 2. התוכנית מציעה הרחבת מוסד דיור מוגן קיים, תוספת יחידות דיור מוגן, תוספת שטחים משותפים ותוספת חניון תת-קרקעי. 3. התוכנית מציעה שינוי בייעוד הקרקע מ"שטח למוסד" ל"שטח לדיור מיוחד". 4. חו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 7 ומונה תדפיס תשריט 4. 5. הערות לתכנון 6. המחלקה סוברת כי לא נכון לכרות כמות גדולה כל כך של עצים בגבול התוכנית. יש לצמצם את החניון התת-קרקעי על מנת למנוע כריתה של כל כך הרבה עצים. 7. יש להתקין מתקני השהייה ו/או החדרה בכון בורות חלחול, תעלות חלחול, מאגרים תת מרתפים אשר יאפשרו את קליטת הנגר בתחומי המגרש בנפח הנדרש ולפרקי הזמן הנדרשים. - יש לשמור על הפרדה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז. 8. הערות להוראות התוכנית 9. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 10. נבקש כי ייקבע בהוראות התוכנית כי חדר השנאים המתוכנן יהיה טמון בקרקע ולא כמבנה נפרד ולא על הגג. 11. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום מתחם החומרים המסוכנים ימוקם במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור ובמרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון 12. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום פתח פיר/ארובת האוורור של חלל הברכה, יהיה מעל גג מבנה המגורים הגבוה 13. ייקבע בהוראות התוכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לתכנון הברכה והמערכות הנלוות לה. 14. ניתן להסיר את סעיף 6.2.1.5 ה של בניה ירוקה להלן: " תנאי להיתר בניה בשטח התכנית יהיה הצגתו של מסמך המציג את הטמעת עקרונות תקן הבניה הירוקה בתכנון המבנה. הכנת המסמך, תתואם מראש אל מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כאשר אישורה למסמך ולהטמעתו בתכנית המבנה יהיה תנאי לאישור התכנון. לחילופין, ניתן יהיה להתעיד את המבנה לתקן 5281 אל מול מכון התעדה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה." הנחיות אלו כבר כלולות בתקנות הבניה. 15. תנאים להפקדה 16. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת מסמך סביבתי, עם התייחסות לרעש ואקוסטיקה וליזיהום אוויר מדרך חברון הסמוכה, בשלב הקבע. לשם כך ניתן להיעזר בנתונים של בדיקות שנערכו לרכבת הקלה המתוכננת באיזור.

17. תנאים לרישוי 18. המחלקה מאמצת את הנאמר בסעיף 6.2.1.5.ג. : "תנאי למתן היתר 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" 19. המחלקה מאמצת את הנאמר בסעיף 6.2.1.5.ז. כי : " תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים בנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין."	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1300367 – רח' דרך חברון 56, גאולים כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת מוסד דיור מוגן קיים, תוספת יחידות דיור מוגן, תוספת שטחים משותפים, תוספת חניון תת קרקעי. התכנית מבקשת לשנות יעוד ממוסד שנקבע בתכנית 3770 לאזור דיור מיוחד. התכנית חלה על חלקה 23 בגוש 30013, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש : - בגוש 30013 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 23. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול במפת המדידה תואמים לתוואי גבולות ההחלקה שמפת הגוש. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
9/1/2025 הנדון : חוות דעת לתב"ע 1300367- תוספת בניה בדיור מוגן "בית ברט" בדרך חברון 56, בקעה [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 7 מתאריך 3.12.2024 ולגרסת תשריט מוצע 4 מתאריך 27.11.2024] 1. מיקום התכנית : דרך חברון 56, בקעה. גוש 30013, חלקה בשלמות : 23. שטח התוכנית : 3.664 דונם.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

2. מצב סטטורי : בשטח חלה תכנית : 3770. קו הכחול של הרק"ל עוברת בדרך חברון (178129). מצב מאושר : ייעודי הקרקע המאושרים לפי תכנית 3770 "שטח למוסד" גודל שטח 3,374 מ"ר. אחוזי הבנייה המרביים 95%. שטח בנייה 3,370 מ"ר. מצב קיים : במקום ישנו דיור מוגן בגובה 3-4 קומות ומרתף. 3. המצב המוצע : - התכנית מבקשת לשנות את ייעודי הקרקע ל: "דיור מיוחד" (גודל שטח 3,374 מ"ר). - הריסת חלק מהאגפים ובניית אגפים חדשים ונוספים למבנה הקיים והוספת קומות למבנה הקיים. סה"כ 7 קומות מעל כניסה קובעת ועוד 3 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 190 יח"ד. - השימושים בייעוד קרקע הם : דיור מוגן, בית אבות, חניון תת קרקעי ומסחר בחזית מסחרית. - סה"כ שטח כולל בסך 15,030 מ"ר, סך השטח מרבי 12,330 מ"ר, סך שטח עיקרי 10,100 מ"ר. תוספת של כ- 11,660 מ"ר שטח כולל למצב המאושר. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון : - אזור זה עתיד להגדיל את מס' יח"ד וכפועל יוצא צרכי האוכלוסייה בסביבה יגדלו. - לפי תכנית אב בקעה אזור שטח התכנית מיועד להתחדשות עירונית על דרך חברון (מתחם d), יעוד הקרקע הוא למוסד וניתן לבנות עד 8 קומות. - אנו תומכים בייעול של השימוש בקרקע לצורכי דיור מוגן זאת לאור מגמות עולמיות ומקומיות של הזדקנות האוכלוסייה. למיטב הבנתנו כל תוספת השטחים מיועדת לטובת צרכי בית האבות הקיים. במידה ומדובר בתוספת דירות מגורים רגילות אנו מתנגדים לכך. ניסינו לברר סוגיה זו ולא הצלחנו. מבקשים הבהרה מצד היזם לכך. - מכיוון שמדובר בבית אבות פעיל (דיור מוגן), יש להציג את הפתרונות עבור הדיירים לתקופת הבנייה כך שלא תיפגע בצורה קשה איכות חייהם, בריאותם או בטיחותם. יש להציג את שלביות הבנייה למול אותם פתרונות. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם על מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
תיק חוות דעת שמאים 2024/183 תוספת בניה בדיור מוגן "בית ברט" בדרך חברון 56, ירושלים	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
- יש לבטל את סעיף 6.2.1(6). - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח'

גננות-עצים ותכנון	
התכנית מציגה תוספת בניה בדיור מוגן "בית ברט" בדרך חברון 56 הכולל: הרחבת מוסד דיור מוגן קיים, תוספת יחידות דיור מוגן, תוספת שטחים משותפים ותוספת חניון תת קרקעי. מחלקת השימור ממליצה לאשר את התכנית בתנאים הבאים: 1. עצים – בתחום ובגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים. עפ"י סקר העצים מתאריך 15/08/24 קיימים 83 עצים בוגרים מתוכם מוצעים לכרייתה 54 עצים. יש לצמצם את תכנית הבינוי בתת"ק. תכנון יעשה תוך שימור ושילוב העצים בבינוי המוצע. 2. יש לשמור על גדר אבן נמוכה משולבת גינון כלפי רחוב יחזקאל מרטון. 3. הבניה תעשה באבן כמקובל בעיר ההיסטורית. חומרי גמר יהיו לפי רוח המקום. תיאום יעשה מול אדריכל העיר לעת מתן היתר.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התכנית מאפשר להרחיב את דיור המוגן הקיים		
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוצעת חזית מסחרית כלפי רח' דרך חברון	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	מוצע פתרון חנייה בתחום המגרש	
סביבה ונוף:	גובה הבינוי תואם למדיניות	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לשנות את ייעוד הקרקע המוצע מדיור מיוחד לייעוד מבנים ומוסדות ציבור ולקבע במסגרת השימושים המותרים שימוש של דיור מוגן בלבד עם חזית מסחרית.
2. לאחר תיאום מול המח' לתושבים ותיקים עלה צורך בהקמת מח' סיעודית. בהתאם לכך, יש להציע מח' סיעודית אשר הקמתה תחויב במסגרת הרחבת הדיור מוגן.
3. מכיוון שמדובר דיור מוגן פעיל אשר חלק מהאגפים שבו מוצעים להריסה ובנייה מחדש, יש להציג את הפתרונות עבור הדיירים לתקופת הבנייה. יש להציג את שלביות הבנייה למול אותם פתרונות כתנאי להפקדת התכנית.
4. חזית מסחרית:

א. החזית המסחרית המוצעת כלפי דרך חברון תוגדר כמחייבת. היקף המסחר יוצעו בהיקף מקומי.

ב. יש להפריד את השימושים בטבלה שבסעיף 5, עפ"י שימושים תוך קביעת היקפי בינוי עבור המסחר בנפרד.

5. קווי בניין: יש לסמן קו בניין תת קרקעי כללי עבור הבינוי המוצע בתת הקרקע באופן מלא. בינוי עילי המוצע מתחת לכניסה הקובעת יוצע בתחום קווי הבניין העיליים המוצעים.

6. המרפסות יוצעו בתחום קווי הבניין בלבד בהתאם לכך סעיף 4.1.2(א')/4, בהוראות התכנית יבוטל.

תנועה וחנייה:

7. נדרש בחינה של תנועה התנועה והחנייה מול אגף תושבי"ה ותכנית אב לתחבורה תוך התייחסות לבקשת תמ"א 38 המקודמת במבנה הסמוך מצפון ברח' דרך חברון 54.

8. במסגרת התיאום מול תושבי"ה, נדרשת בחינת חלופה של ירידה לחניון התת קרקעי באמצעות רמפה ולא באמצעות מעלית רכב כפי שמוצע.

9. פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש בלבד ובתת הקרקע באופן מלא עפ"י תקן.

10. כלפי דרך חברון יש לוודא כי המדרכה תוצע ברחוב של לפחות 3.5 מ'. במידת הצורך תוצע

הרחבת זכות הדרך על חשבון שטח התכנית.

בינוי ופיתוח:

11. עצים – בתחום ובגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים. עפ"י סקר העצים מתאריך 15/08/24 קיימים 83 עצים בוגרים מתוכם מוצעים לכריתה 54 עצים. יש לצמצם את תכנית הבינוי בתת"ק. בתיאום עם אגף שפ"ע, כדי לשמור לפחות על העצים הבוגרים בגבולות המגרש תכנון יעשה תוך שימור ושילוב העצים בבינוי המוצע.
12. יש לשמור על גדר אבן נמוכה משולבת גינן כלפי רחוב יחזקאל מרטון.
13. מפלס הכניסה הקובעת או מפלס הקומה המוצעת במפלס רח' יחזקאל מרטון יוצע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך. תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
14. הבניה תעשה באבן כמקובל בעיר ההיסטורית. חומרי גמר יהיו לפי רוח המקום. תיאום יעשה מול אדריכל העיר לעת מתן היתר.
15. בהתאם לחוות דעת מח' נגישות, יש לבטל את סעיף 6.2.1(6), בכל הנוגע לקביעה כי תנאי להיתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
16. מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד.
17. ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
18. הבינוי המוצע להריסה בתחום התכנית יוגדר כתנאי לתחילת עבודות.
19. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
20. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר.
21. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו/או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

איכות הסביבה:

22. יש להתקין מתקני השהייה ו/או החדרה בכון בורות חלחול, תעלות חלחול, מאגרים תת מרתפים אשר יאפשרו את קליטת הנגר בתחומי המגרש בנפח הנדרש ולפרקי הזמן הנדרשים.
23. יש לשמור על הפרדה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.
24. חדר השנאים המתוכנן יהיה טמון בקרקע ולא כמבנה נפרד ולא על הגג.
25. מיקום מתחם החומרים המסוכנים ימוקם במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור ובמרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון.
26. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לתכנון הבריכה והמערכות הנלוות לה.
27. ניתן להסיר את סעיף 6.2.1.5 ה של בניה ירוקה להלן: " תנאי להיתר בנייה בשטח התכנית יהיה הצגתו של מסמך המציג את הטמעת עקרונות תקן הבניה הירוקה בתכנון המבנה. הכנת המסמך, תתואם מראש אל מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כאשר אישורה למסמך ולהטמעתו בתכנית המבנה יהיה תנאי לאישור התכנון. לחילופין, ניתן יהיה להתעדי את המבנה לתקן 5281 אל מול מכון התעדה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה." הנחיות אלו כבר כלולות בתקנות הבניה.
28. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת מסמך סביבתי, עם התייחסות לרעש ואקוסטיקה ולזיהום אוויר מדרך חברון הסמוכה, בשלב הקבע. לשם כך ניתן להיעזר בנתונים של בדיקות שנערכו לרכבת הקלה המתוכננת באזור.

כללי:

29. שלביות ביצוע: הבינוי יוצע בהיקף אחד.
30. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
31. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי.
32. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלה והטמעת חו"ד הבאות: כבאות, מח' תכנון מבני ציבור, תברואה, נכסים, חברת חשמל, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תכנית אב לתחבורה, תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון.
33. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
34. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה :

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

הערות טכניות

הוראות התכנית :

35. בטבלה שבסעיף 5 יש לקובע את מס' הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת עפ"י המוצע בנספח הבינוי.

נספח בינוי :

36. יש להציג תכנון של החזית המסחרית המוצעת.

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1367325
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אשכול רמת הגולן 7 בע"מ
עורך התכנית:	אלפנט אסתי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	18/12/2024
כתובת	רמת הגולן 7, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	178	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 6

מטרת התכנית: הריסת בניין בן 4 קומות ו8 יח"ד והקמת בניין חדש בן 8 קומות ו32 יח"ד. עיקרי התכנית: - קביעת יעוד הקרקע למגורים ד. - קביעת בינוי ל-8 קומות מעל פני הקרקע, ו-3 קומות מתחת לפני הקרקע. - קביעת מספר יח"ד במבנה - 32. - קביעת סך שטחי הבניה המירביים – 3,880 מ"ר. - קביעת קווי בנין לבניה, כאמור - קביעת הוראות בהליך הרישוי. - קביעת הוראות בגין עצים לעקירה. - קביעת הוראות לשלבי הביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ד'	32	815.78	100	480%
סה"כ		815.78		
תיאור המצב הקיים				
בניין בן 4 קומות ו8 יח"ד				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית 1442א משנת 1971 – תכנית מתאר לשכונה תכנית 4210 משנת 1976 המייעדת את המקום לאזור מגורים 2 וקובעת בינוי בין 3-4 קומות. תכנית 8693 משנת 2004 להרחבת יח"ד בקומת מרתף				

היתרים: ת.ב. 1988/0887 לבניית מרפסת ת.ב. 2010/0541 לבניית תוספת			
עבירות בניה: לא נמצאו תיקי עבירה פעילים			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור – המבנה אינו לשימור עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נא. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. נב. התייחסות לתכנית הבנייה – במגרשים קטנים מ1 דונם , בינוי עד 6 קומות 240% . נג. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב או מתאר לשכונה. נד. תקן חנייה עירוני – תקן חניה גבוה 2:1.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא מוצע	
מבני ציבור	כן	לא מוצע	
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 תברואה	לא התקבל

לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם
כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת מבנה ובניה מחדש של מבנה ושינוי יעוד מאזור מגורים 2 שנקבע בתכנית 8693 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 178 בגוש 30245, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 178 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 232/1988 הרשומה מתאריך 07.05.1991. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול במפת המדידה תואמים לתוואי גבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת רמת אשכול ברחוב רמת הגולן 7, גוש: 3245 חלקה 178. שטח התכנית: כ-0.807 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תב"ע 8693 שקבעה את היעוד לאזור מגורים. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית המציעה הריסת מבנה מגורים קיים בעל 4 קומות ובו 8 יחידות דיור. התכנית מציעה הקמת מבנה חדש בעל 8 קומות מעל הקרקע, ו-3 קומות מתחת לקרקע – 2 מהן לשימוש חנייה תת קרקעית. סה"כ מוצעות 32 יח"ד. התכנית מציעה לשנות את היעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ד'. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: התכנית המוצעת מבקשת 3,080 מ"ר שטחים עיקריים שהם תוספת של 2,116 מ"ר למצב המאושר. תוספת של 24 יח"ד למגורים עבור סה"כ 32 יחידות דיור. התכנית אינה מציעה הפרשה מבונה לצרכי ציבור למרות שהיא מייצרת ביקוש. כמו כן, בשכונת רמת אשכול נוספו לאורך השנים מספר רב של יחידות דיור שלא קיבלו מענה לצרכים ציבוריים. לאור נתוני התכנית, תוספת יח"ד המוצעת, זכויות הבנייה המבוקשות וצרכי השכונה, נדרשת הפרשה ציבורית כדלקמן: • כיתת גן ילדים בשטח של 130 מ"ר בנוי + חצר צמודה בשטח של 175 מ"ר. • ניתן לקרות עד כ-75% מחצר גן הילדים. יש לתאם את מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ולקבל את אישורם הסופי. • השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית. • בנספח הבינוי יש להציג את ההפרשה המבונה ושטחי החצרות, תוך ציון מפורש של גן ילדים. • יש להטמיע בסעיף 4.1.1 (שימושים) את השימוש לגן ילדים.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית הפרשה המבונה והעברתה לחזקת העירייה. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התחדשות עירונית	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:		התכנית אינה מציעה הפרשות מבונות לצורכי ציבור
תשתיות ותחבורה:	מוצע חניון תת קרקעי	
סביבה ונוף:		התכנית מציעה עקירת עצים רבים ללא הצגת סקר עצים לצורך בחינת נחיצות עקירת העצים
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **מדיניות** – שכונת רמת אשכול עוברת הליך של עיבוי וציפוף בעיקר ע"י תכניות במסלול של תמ"א 38/1. הבניין המוצע להריסה מוקף בבניינים אשר נמצאים בהליך תמ"א 38/1 בשלבים שונים ואף חלקם נבנו. במבנים אושרו תוספות עד 7 קומות עם מגבלות בפתרונות חניה וללא הפרשות לצורכי ציבור. התכנית הנ"ל מקודמת בהליך של הריסה ובניה ומציעה בניין חדש של 8 קומות עם פתרון חניה תת קרקעי. הבינוי המוצע סביר בהיקפו ומקובל לסביבה המתחדשת.

2. קוו בניין

א. התכנית מציעה בינוי בקרבה יתרה כלפי חלקת מגורים מס' 179 בחזית המזרחית, לא מקובל. יש לצמצם את הבינוי בחזית זו ולשמור על מרחק של 5 מ' לכל הפחות מגבול החלקה. מאחר ומדובר בחלקה יחסית קטנה ועל מנת להגדיל אפשרויות בינוי, ניתן להסיט את הבינוי לכיוון

מערב ולאפשר קו בניין אפס בחזית המערבית לרחוב מבוא די זהב ותוך שמירת מדרכה ראווה של 3 מ' לכל הפחות.

ב. קו בניין תת קרקעי – הבינוי בתת הקרקע מוצע כמעט במלוא התכנית. אין מניעה לאפשר קו בניין אפס בתת הקרקע ובתנאי שהבינוי המוצע ישאיר קרקע פנויה מבינוי עפ"י הוראות תמ"א 35 לטובת חלחול מי נגר ונטיעת עצים חדשים.

3. **עצים** – התכנית מציעה עקירה של 7 עצים בתחום המגרש.

א. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת סקר עצים ואישורו ע"י פקיד היערות.

ב. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות \ גגות בנויים \ הגינות הקומתיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ.

ג. יש להציע רצועת גינון עם שתילת עצים בחזית הקדמית כלפי רחוב רמת הגולן.

4. **תכנון**

א. התכנית מציעה העמדה לא מיטבית של המבנה כלפי רחוב רמת הגולן עם חצרות מונמכות כלפי רחוב זה על מנת להרוויח קומת מגורים נוספת אשר מתקבלת כפחות איכותית. יש להימנע מחצרות מונמכות כלפי הרחוב הראשי ולהציע פיתוח שטח במישור הרחוב רמת הגולן. יש להימנע מדירות מתחת למפלס הרחוב אשר מאווררות ע"י חצרות אנגליות ולהציע יח"ד איכותיות מעל מפלס הרחוב.

ב. התכנית מציעה כניסה ראשית לבניין מתוך פינה עורפית בחזית הדרום מזרחית ולא מרחוב ראשי, כניסה מסורבלת ולא מזמינה. יש להפנות את הכניסה הראשית לכיוון רחוב ראשי רמת הגולן, הכניסה תהיה מונגשת ממפלס הרחוב.

ג. חניון - התכנית מציעה כניסה חיצונית לחניון תת קרקעי שלא מתחת לבניין המגורים וע"י כך נוצר מופע תכנוני בעייתי אשר מצמצם את התכנית והאפשרות לתכנון חצרות עבור שטחים ציבוריים מבונים. רמפת הכניסה לחניון תוצע כחלק ממסת הבינוי עם מיסעה חיצונית מינימאלית ככל הניתן.

ד. יש להימנע ממרפסות פינתיות דוגמת מפלס +3.40 חזית דרום מזרחית.

5. **הפרשות מבונות** – התכנית אינה מציעה הפרשה מבונה לצרכי ציבור למרות שהיא מייצרת ביקוש

– 24 יח"ד חדשות, סה"כ 32 יח"ד. כמו כן, בשכונת רמת אשכול נוספו לאורך השנים מספר רב של יחידות דיור שלא קיבלו מענה לצרכים ציבוריים. לאור נתוני התכנית, תוספת יח"ד המוצעת, זכויות הבנייה המבוקשות וצרכי השכונה, נדרשת הפרשה ציבורית כדלקמן: כיתת גן ילדים בשטח של 130 מ"ר בנוי + חצר צמודה בשטח של 175 מ"ר. ניתן לקרות עד כ-75% מחצר גן הילדים.

- יש לתאם את מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ולקבל את אישורם הסופי.

- השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית.
 - בנספח הבינוי יש להציג את ההפרשה המבונה ושטחי החצרות, תוך ציון מפורש של גן ילדים.
 - יש להטמיע בסעיף 4.1.1 (שימושים) את השימוש לגן ילדים.
6. **תקן חניה** - התכנית מוצעת באזור עם תקן חניה גבוה. אומנם התכנית מציעה חניון תת קרקעי, אך נראה כי מס' המקומות המוצע אינו עומד בתקן הגבוה. יש להציע מקומות חניה עפ"י התקן המלא ובכפוף לאישור אגף תושי"ה.
7. **מתקני אשפה ותשתיות** - התכנית מציעה פתרון אשפה עם נצפות לרחוב, לא מקובל. הפתרון יתואם בשלב היתר הבניה בהתאם להנחיות מרחביות.
8. **הערות גרפיות**
- א. שטח המגרש בסעיף 3.2 אינו תואם לשטח המגרש בתשריט מצב המוצע ובטבלה 5, יש לתקן.
 - ב. יש להסיר סעיף 4.1.2.א. 1 כי יותר בינוי מבנה חדש עפ"י עקרונות מסמכי התכנית.
 - ג. יש להסיר סעיף 4.1.2.א. 4 כי תינתן גמישות לגובה קומה במבנה - הגמישות תהיה לפחות 4 מטר גובה קומה.
 - אין להציע גובה קומה מעבר ל3.5 מ' ברוטו - בהתאם להנחיות המרחביות.
 - ד. יש להסיר את כל סעיפי החניה 4.1.2 ולציין כי מס' מקומות חניה יהיו בהתאם לתקן המאושר לעת קבלת ההיתר.
 - ה. יש לתקן את סעיף ההנחיות המיוחדות לעניין מי נגר סעיף 4.1.2.א. באופן הבא: להסיר את המשפט כי "הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי" ולציין כי הפתרון יינתן בתחום החלקה בלבד. יש להסיר את המשפט הבא " הרשות המקומית יכולה לתת פטור מהגשת הנספח, בתנאי להשאר שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15 % ולציין כי פתרון לחלחול מי נגר יהיה בהתאם להוראות תמ"א 35.
9. **חוו"ד גורמים** - יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, איכות הסביבה, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע תחזוקה + גננות, תושי"ה.
10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

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

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1350594
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	פרסיקו דיקלה – ICR ישראל קנדה – ראם מגורים
עורך התכנית :	יונגמן רחל
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	12.11.24
כתובת	רחוב יצחק שדה 16-17 השומר 17 רחוב סן-מרטין – קטמונים ח' – ט'

גוש	חלקה	בשלמות
30169	177	כן
30169	178	כן
30169	179	כן
30169	180	כן
30169	176	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת העדכניים : הוראות 14 תשריט 11

התכנית מציעה שינוי הוראות בינוי לצורך מימוש זכויות שאושרו במסגרת תכנית 1002054 ע"י תוספת קומות ויח"ד ללא תוספת שטחים – להלן : 1. שינוי ייעודי דרך מוצעת, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, שביל, שצ"פ לייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת. 2. שינוי הוראות בינוי : שינוי מס' הקומות, מ- 34 ל- 42 קומות במגדל a ובמגדל c – סה"כ תוספת 8 קומות על המאוסר. 3. תוספת יח"ד מעבר למאוסר – מ 440 יח"ד ל- 474 יח"ד. 4. הוראות בגין הקמת דיורית ליח"ד עד 100 מ"ר – עד 118 יח"ד מכלל יח"ד המוצעות (25%). 5. שינוי חלוקת שטחי הבנייה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	474	7315.06	100	על פי תכנית מאושרת 1002054 ללא תוספת שטחים	על פי תכנית 1002054 ללא תוספת שטחים
תיאור המצב הקיים					
בתחום התכנית קיימים 3 מבני שיכון בני 3 ו-4 קומות. סה"כ 150 יח"ד קיימות. כמו כן, בצומת הרחובות סן מרטין- רבי צדוק קיימת כיכר עירונית עם מסחר. בתחום התכנית קיימים עצים רבים ומעברים להולכי רגל המקשרים את רחובות יצחק שדה/ סן מרטין רח' השומר.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1002054 משנת 2023 אשר ייעדה את המתחם לייעודי דרך מוצעת, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, שביל, שצ"פ. התכנית אישרה מתחם התחדשות עירונית לטובת הקמת 2 מגדלי מגורים בני 32 ו 34 קומות ומבנה נוסף בן 10 קומות. חזית מסחרית לחזית רחובות יצחק שדה וסן מרטין. התכנית מציעה הפרשות מבונות בשטח 4000 מ"ר לטובת גני", מעונות יום ובית כנסת. סה"כ מוצעות 440 יח"ד. על פי בדיקה של זכויות הבניה שאושרו בתכנית לעומת קווי הבניין והתכסיות – לא ניתן לממש את זכויות הבנייה בקומות המאושרות ולכן מבקשים להוסיף קומות כדי לממש את זכויות הבניה המאושרות. בנוסף בתיאום עם יו"ר הוועדה מוצעות תוספת של שתי קומות נוספות כדי ליצר דירוגים בבניין ונסיגות					

למרפסות.	
היתרים : ל"ר. הריסה ובנייה.	
עבירות בניה : ל"ר. הריסה ובנייה.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
נה. לפי תכנית מתאר 2000 שטח התכנית נמצא באזור מגורים עד 6 קומות. נו. תכנית שכונתית: בהתאם לתכנית המתאר להתחדשות עירונית בקטמונים ח'ט' מס' 417873 אשר מהווה את מדיניות התכנון בשכונה שטח התכנית סומן כאזור למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור (מגרש 15). במסגרת החלטת הוועדה המחוזית מיום 10.06.19 צוין כי הבינוי בכל מתחם ישאף לשמור על עקרונות תבנית הבניה המרקמית המוצעת בתכנית. כן תיבחן האפשרות לשילוב נקודתי של בניה גבוהה במתחם ככל הנדרש. גובה ומיקום הבניה הגבוהה יבחנו באופן מפורט בכל תכנית שתוגש- לאור אישור תכנית להתחדשות עירונית – התכנית גוברת נז. תקן חנייה עירוני: בינוני.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30	
שטח התכנית נמצא באזור פיתוח עירוני. יצוין כי ממזרח ומדרום לשטח התכנית קיים סימון של אזור מוטה תח"צ.	
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
אחרת	ל"ר
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור	
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות
שצ"פ	כן
מבני ציבור	כן
עתודות / אחר	ל"ר
הערות	מוצע בתכנית
בהתאם לתכנית מאושרת 1002054	כן
בהתאם לתכנית מאושרת 1002054	כן

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטחי בנייה לטובת הקמה של קרן תחזוקה, ושיפור התמהיל באמצעות הגדלת כמות יחידות הדיר מ 440 ל 474 , והגדלת מספר הקומות מ 34 ל 42. התכנית חלה על חלקות 176-180 בגוש 30169, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול תצ"ר: - חלקות 90,93-95,97 בוטלו ובמקומן נרשמו חלקות 176-180 בתצ"ר מס' אליפסה 989/2023 הרשומה מתאריך 02.09.2024. יש לתקן את מפת המדידה בהתאם לחלקות החדשות מתצ"ר 989/2023. בהתאם לתיקון מפת המדידה יש לתקן את טבלה 1.5.5 שבתקנון לעניין גושים וחלקות. יש לוודא כי הקו הכחול לא חודר לחלקה 82 וכי חלקות 178 ו180 נכנסות בשלמות. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי	חוות דעת שמאים 2024/175

גוננים -תוספת זכויות ויח"ד עבור קרן תחזוקה - התחדשות עירונית, יצחק שדה 16-17	ופיקוח - המח' להיטלי השבחה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	תוספת קומות ויח"ד ללא תוספת שטחים לטובת מיצוי זכויות בתכנית תקפה	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית, ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. ניתן לקבל את התכנון המוצע הכולל תוספת קומות ויח"ד ללא תוספת שטחים מעבר למאוסר בתכנית 1002054. זאת על מנת לאפשר מיצוי זכויות הבנייה בתכנית התקפה.
2. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
3. 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.
4. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
4. 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.

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1190362
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עמיחי ישראל ניימן – קרתא בגילה בע"מ
עורך התכנית:	רוזנפלד מנדי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	03/11/2024
כתובת	רחוב לשם – שליו – שכונת גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28052	87	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 34 תשריט 22

התכנית מציעה בהתאם למדיניות רק"ל, תוספת קומות ויח"ד, תוספת שצ"פ ושינוי קונטור קומות חנייה מעבר למאושר בתכנית 11382 להלן:

1. תוספת של 100 יחידות דיור ל 104 יחידות דיור מאושרות היתר בניה
 2. שינוי ייעודי קרקע ממגורים ומבנים ומוסדות ציבור לייעודי מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.
 3. תוספת 2 קומות מגורים למבנה מרקמי מאושר, סה"כ 8 קומות (6 קומות בתכנית מאושרת) מעל 2 קומות מסד למסחר ושימוש ציבורי.
 4. תוספת 19 קומות למגדל מגורים מאושר, סה"כ 32 קומות (11 קומות בתכנית מאושרת).
 5. שינוי קונטור בקומות חנייה מאושרת ותוספת 6 קומות תת"ק בהתאם לתוספת הבינוי.
 6. תוספת שטח לשטח ציבורי מאושר.
 7. תוספת שטח ציבורי פתוח לחזית רחוב השלו.
 8. קביעת שטחי בנייה ל – 25958 מ"ר מתוכם:
 - א. ת.ש 101 – מגורים ומבנים ומוסדות ציבור:
 - מגורים: 15021 שטח עיקרי ו 5576 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת ו – 14149.24 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
 - מבנים ומוסדות ציבור: 820 מ"ר שטח עיקרי ו – 13 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
 - מסחר: 227 מ"ר שטח עיקרי ו – 70 מ"ר שטח שירות מעל בכניסה הקובעת.
 - ב. ת.ש 102 – שצ"פ: 3028.8 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת (לשימוש ת.ש 101).
 - ג. ת.ש 103 – 104: שצ"פ: 1202.25 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת (לשימוש ת.ש 101).
 9. קביעת תנאים להיתר.
 10. קביעת זיקת הנאה ומעבר ציבורי.
- שטח ממוצע ליחידת דיור הוא כ-73 מ"ר.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	204	2021.32	76.98	מגורים – 1019% מבנים ומוסדות ציבור – 41% מסחר – 15%
שטח ציבורי פתוח		604.43	23.02	מגורים - 20597 מבנים ומוסדות ציבור - 833 מסחר - 297

סה"כ		2625.76	100	
תיאור המצב הקיים				
אתר בנייה				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית 11382 משנת אשר ייעדה את החלקה למגורים ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית אישרה קביעת בינוי להקמת מבנה מגורים בן 6 קומות ומבנה בן 11 קומות מעל קומת מסד לשימוש מגורים, מבנה ציבורי ומסחר. סה"כ 75 יח"ד.				
היתרים: 2016/1164.00 לטובת הקמת מבני מגורים בני 11 ו 6 קומות מעל קומות מסד למסחר וצרכי ציבור. הופק היתר בנייה. סה"כ 111 יח"ד.				
עבירות בניה: ל"ר.				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל"ר				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				
נח. ייעוד לפי תכנית המתאר – מתאר 2000. בינוי עד 8 קומות בחלקה מעל דונם, 320% בנייה. נט. התייחסות לתבנית הבנייה – מדיניות רק"ל – הציר הירוק. בינוי עד 30 קומות. 120% בנייה. נדרש להציע 40% הפרשה לצרכי ציבור. - התכנית לא צמודה לציר הרק"ל ס. תקן חנייה עירוני גבוה.				
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30				
תואם				
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות				
תמ"א 35		תואם		
תמ"א 1		תואם		
אחרת		ל"ר		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור				
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות	
שצ"פ	כן	כן	ראה הרחבה בחוות דעת מח' מדיניות תכנון מטה	
מבני ציבור	כן	כן		
עתודות / אחר	ל"ר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	עקרונית ל צוות בקרת תכנון פיזי אין מניעה לקידום התכנית בתנאים : בכפוף ל אישור תכנון הסדרי התנועה יש לתאם הגבהים המתוכננים בכניסות למגרש ובכניסות ויציאות החניון בהתאם למצב הקיים ו/או לתכנון הנ"ל - כולל סימון אבני עליה לרכב
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	

לא התקבל	
חו"ד תוכנית מס' – 1190362 תוספת קומות ויח"ד בגילה רח' לשם מונה תדפיס הוראות 22 מונה תדפיס תשריט 34 בדיקת בעליות ונכסים גוש 28052 חלקה 87 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות פרטים. היזם קרתא בגילה חתם על כתב התחייבות ביום 21.3.2022 להפרישה שטח שלא יקטן מ-530 מ"ר במסרגת תב"ע 11382. נכסים 10499 - שטח מבונה בבניין מגורים מצב קיים : מגרש 101 תכנית 11382 ביעוד מגורים מבנים ומוסדות ציבור, הפרשת 530 מ"ר לצרכי ציבור. מצב חדש : מגרשים 104-102 ביעוד שצ"פ שטח המגרשים 604 הערות הנכסים 1. תנאי להפקדה אישור אגף הנכסים. 2. הפרשת שטחים ציבוריים פתוחים : שטח ציבורי פתוח מטרתו אינה ליצור מרווחים בין הבניין אלה לשרת את הציבור מגרשים 103-104 לא יוצרים שטח איכותי אלה מרפדים את מרווחי הבניין. יש לצרף אותם לשטח ציבורי אחד רגולרי במיקום נגיש לציבור. 3. חניון בתת הקרקע הציבורית : יש לערוך את מסמכי התוכנית – לא תותר חניה בתת הקרקע במגרשים שירשמו על שם עיריית ירושלים. 4. רישום : לא ניתן לרשום בבית משותף מגרשים ביעודי ציבורי, אלה רק ברישום תלת ממדי שניתן לרישום רק בקרקע מסודרת. 5. קווי בניין עליים ותת קרקעים : קווי הבניין לא יחרגו מעבר למגרש 101 ולא מעבר לגבול התוכנית. לא תותר הקמה של מרפסות זיזיות שיחרגו לשטח ציבורי בתחום התוכנית או מחוצה לה ולא חניונים בתת הקרקע במגרשים הציבוריים. 6. שימושים בשטח ציבורי פתוח : יש למחוק את כל השימושים הכתובים בתוכנית השטח הציבורי הפתוח מטרתו לשרת את הציבור ולא להוות חלק מהמערכות הטכניות של בניין המגורים. יתרו בו רק שימושים לטובת הציבור כגון גינון, מתקני משחקים וכו'. יש למחוק את כל השימושים בתת הקרקע לצורכי חניה. 7. סעיף 4.1 ה' יש למחוק הוראה זו, השטחים המבונים יבוצעו על פי הנחיות אגף מבני ציבור. 8. יש להשלים חו"ד מחלקת למדיניות תכנון בנוגע להפרשות הציבוריות לאור תוספת הבינוי, קיימת התחייבות של היזם קרתא בגילה להפרשה של שטח מבונה שלא יפחת מ-530 מ"ר מתב"ע 11382. 9. רישום והפקעה יש להוסיף את סעיפי הרישום ולשנות את סעיף ההפקעה : סוג, מיקום והיקף הפרשות לצרכי ציבור יהיו בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון, בהתאמה יתווספו להוראות התכנית הסעיפים מטה : בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור. בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן : 11. בתא שטח מספר _____ תבנה כיתת גן בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה _____ מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ- _____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון : טיפת חלב בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. 12. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים : גן הילדים, החצר ושטח לשימושי קהילה/רווחה. 13. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה. 14. להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש. חלוקה ו/או רישום	אגף נכסי עיריה

15. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: _____ בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי. 16. 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. 17. 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. 18. 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. 19. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף. 20. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים. הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: 21. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים. 22. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות למגורים על גבי בניין קיים, שצ"פ, ותוספת שטח בנוי לשימוש ציבור, התכנית מבקשת לשנות חלק מיעוד ממגורים ומבנים ומוסדות ציבור שנקבע בתכנית 11382 לשצ"פ. התכנית חלה על חלקה 87 בגוש 28052, מדובר בגוש שומה. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות ההבאות: תנאים בהליך רישוי: - יש להשמיט את סעיפים 1-2. - הפקעות לצרכי ציבור - השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המובנות, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. - בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 87 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1027/2016 הרשומה מתאריך 08.03.2017. - מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. - יש לעדכן את התשריט המוצע החתום דיגיטלי במערכת במבא"ת בהתאם לתשריט המוצע העדכני. - יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
- יש להציע פתרון למעבר נגיש, בתחום מעבר זיקת הנאה. - לאורכו של רחוב לשם, תהא מדרכה רציפה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - חסר נספח פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	מחלקת תועלות

	ציבוריות
חו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 34 מתאריך 31.10.2024 ולגרסת תשריט מוצע 22 מתאריך 30.10.2024 1. המקום: גילה, שטח בין רחוב לשם ממזרח, רח' השליו מדרום וממערב. גוש 28052 חלקה 87. שטח התכנית 2.625 דונם. 2. מצב סטטוטורי: שטח התכנית מיועד ע"פ תכנית 11382 ל"מגורים ומבנים ומוסדות ציבור" – תא שטח 101 בשטח 2,625 מ"ר. זכויות הבנייה לפי התכנית המאושרת הן 6,209 מ"ר עיקרי למגורים, 347 מ"ר עיקרי למסחר, ו-518 מ"ר עיקרי למבנים ומוסדות ציבור. סה"כ 7,074 מ"ר בשטח עיקרי. יותרו 75 יח"ד מינימום! השטח הציבורי בקומת הקרקע ייועד לשימושי תרבות ופנאי כגון מרכז למחול. מתוקף התכנית המאושרת הוצא היתר בנייה מס' 2016/1164. ההיתר כולל שני מבני מגורים בני 11 קומות (בניין 6-A) וקומות (בניין B) מעל 2 קומות מסד לשימושי מסחר וציבורי, וכולל 104 יח"ד (בעקבות אישור תוספת 20%). לפי ההיתר בניין B כולל את השטח הציבורי הנזכר לעיל. 3. מצב מוצע: התכנית מציעה שינוי בייעודי הקרקע ממגורים ומבנים ומוסדות ציבור לשצ"פ – תאי שטח 102-104 בשטח כולל בסך 604 מ"ר. שאר שטח התכנית נותר בייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 101 בשטח 2,021 מ"ר. בתא שטח 101 מוצעת תוספת שתי קומות מגורים לבניין המרקמי B והגעה ל-8 קומות מגורים מעל 2 קומות מסד למסחר ושימוש ציבורי, סה"כ 10 קומות, ותוספת 19 קומות מגורים למגדל A והגעה לסה"כ 30 קומות מגורים מעל 2 קומות מסד למסחר, סה"כ 32 קומות – גובה אבסולוטי של כמעט 948 מ' מעל פני הים. כמו כן מוצעת תוספת קומות מרתף לשימוש חניון, סה"כ 6 קומות ת"ק, וכן תוספת שטח ציבורי בנוי בבניין B בצמוד לשטח הציבורי המאושר. מוצעות סה"כ 204 יח"ד, תוספת 100 יח"ד על 104 הקיימות בהיתר. צפיפות בינוי של 101 יח"ד לדונם. כמו כן תותר תוספת של דיוריות בעד 20% מיח"ד בתכנית, כלומר 40 דיוריות. סך השטח הבנוי הכולל המוצע בייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור הוא 35,876 מ"ר, מתוכו שטח מרבי בסך 21,727 מ"ר (795% בנייה) ושטח עיקרי בסך 16,068 מ"ר (795% בנייה), תוספת של 8,994 מ"ר שטח עיקרי. מתוך סך השטח העיקרי מוצע שטח עיקרי למגורים בסך 15,021 מ"ר, שטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור בסך 820 מ"ר, ושטח עיקרי למסחר בסך 227 מ"ר. בתאי השטח המיועדים לשצ"פ מוצעים לפי טבלה 5 שטחי שירות ת"ק בסך 4,231 מ"ר. 4. הערכת התכנית: א. יש לציין כי בטרם אישור התכנית המאושרת 11382, השטח הנדון היה מיועד ל"מקומות מיוחדים", מוסד – מרפאה, מגרש 41 לפי תב"ע 2415. למעשה יזם התכנית חקר שטח מהמדינה במחיר מופחת ושינה את השימוש בו למגורים. ב. התכנית הנוכחית מבקשת להוסיף יח"ד, אם כי לא ברור מה המספר המדויק של יחידות הדיור המבוקשות. כבר בתכנית המאושרת קיימת בעיה חמורה, כאשר בטבלה 5 ליד מס' יח"ד רשום "75 מינימום". לא ברור כיצד התקבל ניסוח כזה, אשר מותיר אפשרות לתוספת יח"ד ללא כל אפשרות להתייחס להשלכות על התשתיות ולצרכים הנגזרים כתוצאה מכך. למעשה בהמשך לתכנית 11382 קודם כאמור היתר בנייה הכולל 104 יח"ד. התכנית הנוכחית ממשיכה את חוסר הבהירות בעניין, כאשר בסעיף 4.1.2 ב-8 מצוין כי התכנית מוסיפה 100 יח"ד על 104 יח"ד קיימות, סה"כ 204 יח"ד (נתון מוחלט), ולעומת זאת בטבלה 5 מס' יח"ד הרשום הוא 180 יח"ד ולידו הערה "מינימום". אנו מתנגדים לכך בתוקף, יש לציין מס' יח"ד קבוע וסופי שאליו ניתן לייחס צרכי ציבור. ג. הבינוי המוצע בתכנית מסתמך על מדיניות לצירי הרק"ל, אולם התכנית אינה מצרנית לצירי רק"ל. בנוסף לכך, גם לפי נתוני התכנית מבחינת יח"ד וזכויות הבנייה היא לא עונה על הקריטריונים של מדיניות רק"ל. ד. לאור הדברים האמורים לעיל, אנו מתנגדים לתכנית במתכונת המוצעת,	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

וממליצים לדחות אותה. ה. במידה ויוחלט לדון בהפקדת התכנית במתכונת המוצעת, להלן חוות דעתנו : ו. התכנית מציגה שטחים המיועדים לשצ"פ אשר אמורים להוות מקומות בהם הציבור יכול ליהנות משטח פתוח, מרחב טבעי של צמחיה, מתקני משחק וכיו"ב. אולם יש כמה בעיות בסיסיות במסמכי התכנית אשר לא מאפשרות להפיק משטחים אלה תועלת כלשהי לציבור. תא שטח 103 קטן וחסר משמעות, תא שטח 104 הוא בעצם פס צר ומאורך לאורך חזית רח' לשם, אשר יחייב את העירייה להיטלים בעוד שהציבור לא יהנה מכך כלל. חלק מההוראות הנוגעות לשצ"פים מופיעות בסעיף של ייעוד "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור" (תא שטח 101), כגון "יותר עבודות תשתיות לכניסה לחניה". לפי ההוראות בסעיף 4.1.2 ב-7: "יותר שחרור עשן לכל חדר טכני/חדר שנאים/חניה כלפי שטח זה" (!?) ז. בנספח הבינוי מצוין בתחום תא שטח 102: "אזור בעבודה", וכן מסומן צובר גז מוטמן באדמה. לפי סעיף 4.2.1 בהוראות התכנית מתחת לשצ"פ מוצעים חניון פרטי, חדרי מכונות, חדרי שנאים ומערכות עזר כיו"ב, ומעל הקרקע יותר מערכות אוורור לחניון, מדרגות מילוט... בנוסף, תותר הבלטת מרפסות זיז מעל שטח זה עד 1.80 מ', וקו הבניין העילי מסומן בהתאם לכך. לפי נספח הבינוי גם ניתן לראות שתא שטח 102 אינו במפלס רחוב השליו אלא נמוך ממנו. ח. לאור כל האמור לעיל, אין להתייחס לתאי שטח 102-104 כאל שצ"פים כלל וכלל. אלה לא שטחים שניתן לפתח כשצ"פים להנאת הציבור והעירייה לא צריכה לקחת על עצמה פיתוח ואחריות על שטחים אלה. יש לשנות ייעודם לייעוד פרטי - מגורים או שפ"פ, שיהיו באחריות היזם. ט. לפי התכנית המאושרת נקבע שטח ציבורי עבור שימושי תרבות ופנאי - מרכז למחול. יש לציין בפירוש שטח זה מתוך השטח הציבורי המוצג במסמכי התכנית, גם בהוראות וגם בנספח הבינוי, על מנת להציג בצורה ברורה מהו השטח הציבורי הנוסף המוצע בתכנית זו. יש לוודא שהקומה בה מוצע המרכז למחול מספיק גבוהה עבור פעילות זו. י. עבור התוספת המוצעת בתכנית, יש להקצות שטח ציבורי בהיקף של כ-600 מ"ר, בנוסף לשטח הציבורי המאושר מתוקף תכנית 11382. שטח זה ישמש לשימושי חינוך ורווחה, כגון שלוחה של השירות הפסיכולוגי החינוכי, אשר נדרשת בגילה. יש להדגיש שכיום על מנת לקבל שירות תושבי גילה צריכים להגיע לנכס שכור ברח' פייר קניג. בנוסף נדרשים 20 מקומות חניה עבור השטח הציבורי. יא. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים (מנח"י - לעניין השירות הפסיכולוגי החינוכי, מעבר לתיאום מול אגף תרבות לגבי השטח הציבורי המאושר למרכז מחול). בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. בהתאם לצורך, ייתכן שהשטח הציבורי יחולק לשתי קומות. יב. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור. יג. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. יד. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין". טו. התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לבעלות העירייה. טז. בסעיף 4.1.2 ד-3 מצוין: "תותר סטייה של 120 ס"מ +/- במפלס ה-0.00". יש לברר אם ניתן לקבל סטייה בסדר גודל כזה.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת יח"ד וקומות	התאמה לחזון העיר

כלכלת היישוב/ הרשות:	הפרשה מבונה ראויה לטובת צרכי ציבור שטחי מסחר מוצעים	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חניית תת"ק מוסדרת	
סביבה ונוף:	שיפור טופוגרפית השצ"פ בת.ש 102 בהתאם למפלס רחוב	תאי שטח 103 ו 104 אינם שצ"פים רגולרים
אחר:	סתירות בציון תוספת וקביעת יח"ד בתכנית על המאושר	

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

- מאחר והמגרש נמצא בסמיכות לציר הרק"ל ומכיוון שמוצע דיור להשכרה ארוכת טווח כמענה להתחדשות העירונית המקודמת בשכונה ניתן לאפשר את היקף הבינוי המוצע. לאחר תיאום מול עורך התכנית הוגשה חלופה אשר מציעה את השצ"פ המוצע במפלס רח' השליו, שינוי המיקום של השטח הציבורי הבנוי באותו מפלס ויצירת דופן מסחרית לציר הראשי חלופה זו מקובלת תכנונית בכפוף להערות להלן :
 - תכנון השצ"פ בת.ש 102 למפלס רחוב השליו מקובל וראוי כאמור. בשל תכנון השצ"פ מעל קומות חניון תת"ק, נושאי איכות הסביבה בדגש על פליטת מזהמים מקומות החניון יבחנו ויתואמו מול מחלקת איכות סביבה בשלב היתר הבניה .
 - ההפרשות המבונות הנדרשות להלן יוצעו גם במפלס השצ"פ ובמפלסים שמעל.
 - בקומת הקרקע לכיוון הרחוב תוצע חזית מסחרית פעילה ומחייבת.
 - רצועת השצ"פ הצרה המוצעת בת.ש 104 ושטח השצ"פ הקטן בת.ש 103, אינם יעילים רגולרית. יש לייצע שטחים אלו לטובת הרחבת דרך
 - יש להגדיל את היקף יח"ד הדיור להשכרה ל-80% מסך יח"ד המוצעות החדשות כתוספת ביחס למאושר בהיתר לתקופה של לפחות 20 שנה.
 - יש לקבוע בצורה ברורה את מספר יחידות הדיור ל 204 כמבוקש ולא כפי שמופיע כ 180 יחידות דיור מינימום. יש לקבוע כי 20 אחוז מיחידות הדיור יהיו בשטח מרבי של 55 מ"ר בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
 - סעיף 6.4.1 קרן תחזוקה – יש לתקן סעיף זה. יש לקבוע במסגרת קביעת יח"ד המוצעות. מספר יח"ד מותנה לטובת קרן תחזוקה ארוכת טווח.
- פרוגרמה לצרכי ציבור :**
- לפי התכנית המאושרת נקבע שטח ציבורי עבור שימושי תרבות ופנאי - מרכז למחול בהיקף של 530 מ"ר . יש לציין בפירוש שטח זה מתוך השטח הציבורי המוצג במסמכי התכנית, גם בהוראות וגם בנספח הבינוי, על מנת להציג בצורה ברורה מהו השטח הציבורי הנוסף המוצע בתכנית זו. יש לוודא שהקומה בה מוצע המרכז למחול מספיק גבוהה עבור פעילות זו.
 - עבור התוספת המוצעת בתכנית, יש להקצות שטח ציבורי בהיקף של כ-600 מ"ר, בנוסף לשטח הציבורי המאושר מתוקף תכנית 11382. שטח זה ישמש לשימושי חינוך ורווחה, כגון שלוחה של השירות הפסיכולוגי החינוכי, אשר נדרשת בגילה. יש להדגיש שכיום על מנת לקבל שירות תושבי גילה צריכים להגיע לנכס שכור ברח' פייר קניג. בנוסף נדרשים 20 מקומות חניה עבור השטח הציבורי.
 - הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים (מנח"י – לעניין השירות הפסיכולוגי החינוכי, מעבר לתיאום מול אגף תרבות לגבי השטח הציבורי המאושר למרכז מחול). בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. בהתאם לצורך, ייתכן שהשטח הציבורי יחולק לשתי קומות.
 - יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.
 - יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית

- ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
13. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין."
14. יש לבטל את סעיף 4.1.2.ה לעניין גמר השטח הציבורי.
- תנועה וחנייה:**
15. ניתן לאשר תקן חנייה מופחת 1:1 בשל הקרבה לציר רק"ל.
16. יש לתאם את חתך רחוב השליו ורחוב הלשם מול תושבי"ה.
- נכסים ורישום:**
17. לא ניתן לרשום בבית משותף מגרשים בייעודי ציבורי, אלא רק ברישום תלת ממדי שניתן לרישום רק בקרקע מסודרת.
18. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
- חלוקה ו/או רישום
19. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
20. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
21. לא הוכח 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.
22. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
- א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים.
- ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
23. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן:
- א. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
- ב. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
- ג. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
- ד. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
- ה. חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
- ו. חדר הדיירים ימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
24. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:
- א. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
- ב. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
- ג. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
25. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים:
- א. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
- ב. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
- ג. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
- ד. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
- ה. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
26. בנייה ירוקה: יש לעמוד בדרישות בנייה ירוקה עם ציון מינימום של שלושה (3) כוכבים.
27. תנאי להפקדה: כל מבנה בתחום התכנית יבנה על פי תקן בנייה ירוקה עם ציון מינימום של שלושה (3) כוכבים.
28. סקר פוטנציאל יצור אנרגיה במבנה: יוגש למחלקה לאיכות הסביבה סקר פוטנציאל יצור אנרגיה במתחם. הסקר יכלול ניתוח פוטנציאל התקנת פאנלים סולארים על גג המבנה ועל גג המסד, והתקנת מערכות יצור חשמל על חזיתות המבנה.
29. שלביות ביצוע:
- א. תנאי למתן היתר בנייה למגורים יהיה הגשת פיתוח שטח השצ"פ ואישורו ע"י אגף שפי"ע גננות.
- ב. תנאי לטופס אכלוס הקומות המוצעות בתכנית, יהיה ביצוע השצ"פ בפועל.
30. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
31. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
32. יש להציע נטיעות חדשות בתחום החלקה. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה
33. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: כבאות, איכות סביבה, מבני ציבור,

תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תושי"ה תנועה וחנייה, תועלות ציבוריות, מידע (עדכני).

34. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת הודעות בדואר רשום לבעלי הענין בתחום שטח התכנית והנחת מודעות בתיבות הדואר של בעלי הענין בחלקות המצרניות.

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

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות טכניות

- א. סעיף 4.1.2 ב' ס"ק 11 – לא מקובל להוסיף בנוסף לקומות המגורים עוד 2 קומות טכניות. יש להציע מתקנים טכניים בתת הקרקע. יש להסיר סעיף זה.
- ב. סעיף 4.1.2 ב' ס"ק 12 – קומת הגלריה המצוינת כן תיכלל במספר קומות המגורים המתווספות. יש לתקן בהתאם.
- ג. סעיף 4.1.2 ד-3 מצוין: "תותר סטייה של 120 ס"מ + - במפלס ה-0.00". לא ברורה דרישה זו. הבנוי יוצע במפלס רחוב.
- ד. סעיף 4.1.2 ה – נושא העברת ההפרשה המבונה לעיריית ירושלים תיבחן במסגרת תנאי הסכם טרום תב"ע. יש לבטל סעיף זה.
- ה. סעיף 4.1.2 ו' – לא ברורה קטגורית "דיוור מכליל" יש לבטל סעיף זה ובמקומו יש להטמיע להלן:
 - ו. 80% מיח"ד המוצעות יוקצו לטובת דיוור להשכרה לטווח 20 שנה.
 - ז. סעיף 4.1.2 ז' – המרפסות יוצעו בתוך קווי הבנין, ללא חריגה. יש לבטל סעיף זה.
- ח. סעיף 4.2.2 א – בהתאם לני"ל לביטול ייעוד השצ"פ בתאי שטח 103 ו 104. יש לציין סעיף זה לת.ש 102 בלבד.
- ט. טבלה 5 – בהתאם לתיקון מס' יח"ד. כאמור יש לבטל סעיף 1 קטן וס"ק ו'.
- י. יש לבטל ס"ק ט' – לא ניתן לאשר ניווד שטחים מעיקרי לשירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
- יא. יש לעדכן ס"ק כ' – לא ניתן לאשר תכנית תת"ק ב 100%. יש לצמצם קו תת"ק ב 3 מ' מכל חזית, לטובת שתילת עצים בתחום החלקה. יש לשמר בהתאם עומק אדמה גנטית עד 1.5 מ'.
- יב. ס"ק יד – על פי הוראות רישוי, מרפסת כלואה בין 3 קירות נחשבת בשטח עיקרי. יש לבטל סעיף זה.

מידע ורישום

כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות למגורים על גבי בניין קיים, שצ"פ, ותוספת שטח בנוי לשימוש ציבור, התכנית מבקשת לשנות חלק מיעוד ממגורים ומבנים ומוסדות ציבור שנקבע בתכנית 11382 לשצ"פ. התכנית חלה על חלקה 87 בגוש 28052, מדובר בגוש שומה. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות ההבאות:

תנאים בהליך רישוי:

- יש להשמיט את סעיפים 1-2.

הפקעות לצרכי ציבור

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המובנות, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו

על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.

בדיקה מול תצ"ר:

- חלקה 87 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1027/2016 הרשומה מתאריך 08.03.2017.

מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר.

יש לעדכן את התשריט המוצע החתום דיגיטלי במערכת במבא"ת בהתאם לתשריט המוצע העדכני.

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1364629
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	סולוביצקי ארי
עורך התכנית:	זוסמן אבשלום
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	22/12/2024
כתובת	כנרת 5, מקור ברנ

גוש	חלקה	בשלמות
30069	139	כן

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

<u>מטרת התכנית:</u> 1. תוספת קומה וגג רעפים מוגבה. 2. קביעת מס' יח"ד ל-5 (תוספת 1 יח"ד). גודל יח"ד ממוצע 70 מ"ר. 3. קביעת סך השטחים בתכנית: 4. 337 מ"ר מירבי, מתוכם 264 מ"ר עיקרי ו-113 מ"ר שירות. 5. קביעת מתן תנאים להיתר בניה. 6. קביעת שלביות ביצוע. 7. קביעת קווי בניין מירביים.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	5	109.97	100	337 מ"ר	309% בנייה מירבי
סה"כ	5	109.97	100%		
תיאור המצב הקיים					
מבנה בן 3 קומות וגג רעפים מוגבה על קומת מרתף.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

<u>30069ג'- תכנית מיתאר 62, שנת 1959.</u> <u>12328- תכנית לתוספת 2 קומות וחלל גג רעפים, 2012.</u>			
היתרים: <u>2006/0362.00- תוספת בניה לדירות, הופק היתר בניה בשנת 2007.</u> <u>2013/0596.00- תוספת בניה, הבקשה נסגרה בשנת 2013.</u>			
עבירות בניה: לא נמצאו עבירות בניה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה בעיר ההיסטורית, לא נכלל ברשימת השימור העירונית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
סא. ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור עירוני סב. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר. סג. תכנית שכונתית- מדיניות מע"ר צפון – עד 4 קומות. סד. תקן חנייה עירוני- נמוך 1:1.			
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		תואם.	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל

הנדון : חו"ד תכנית מס' 1364629 – רח' כנרת 5, מקור ברוך כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת יח"ד תוספת קומות ותוספת יח"ד. התכנית חלה על חלקה 139 בגוש 30069, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר : - חלקה 139 נוצרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 361/1929. - בחלקה 140 הגובלת מזרחית לחלקה 139 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2389/2019 הכשרה לרישום מתאריך 01/2021. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
תאריך הועדה 19.1.25 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 018 /2024 מספר תיק שימור 6860 נתונים כלליים כתובת כנרת 5, מקור ברוך שם המבקש מגישים: ארי סולוביצקי. עורכי בקשה: אבשלום זוסמן סיבת הפניה תב"ע	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מספר תכנית	
101-1364629	
סמכות	
מחוזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30069	
139	
עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה:	
תוספת קומה וחלל גג רעפים למבנה קיים בן 3 קומות וגג רעפים (קומת קרקע היסטורית ו21 קומות מאוחרות) ליצירת מבנה בן 4 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מרתף (מאושרת)	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (מקור ברוך)	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
לא נכלל ברשימת שימור	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972)	

תיק תיעוד לא נמצא/קיים. התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום: 22.12.24 מצב מוצע: מוצעת תוספת קומה וחלל גג רעפים למבנה קיים בן 3 קומות וגג רעפים (קומת קרקע היסטורית ו2 קומות מאוחרות) ליצירת מבנה בן 4 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מרתף (מאושרת) מצב קיים: מבנה היסטורי טורי קיים חד קומתי וגג רעפים לו נוספו 2 קומות וגג רעפים מאוחרות (כיום מבנה בן 3 קומות וגג רעפים) הערכת משמעות האתר: מבנה היסטורי טורי קיים שהתוספות הרבות בו אבדו את ערכיותו האדריכלית אך למבנה חשיבות עירונית והיסטורית כחלק מהבנייה הטורית בשכונה ההיסטורית. תכנית מאושרת בתוקף: 12826 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים ג תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30069ג)- אזור מגורים 4 22.9.2012: תכנית 12826: מגורים ג היתרים: 20.8.07: היתר בניה 2006/0362.00 תוספת בניה לדירות מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות בלבד ללא הגבהת גג רעפים תיאום תכנון: לא בוצע. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממנהל התכנון חוו"ד מח' שימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: תיעוד: יש להגיש תיעוד צילומי ראשוני של פנים המבנה ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא ייהרסו/יפגעו. בהתאם לתיעוד שיוגש ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים לשימור במבנה. גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 4 קומות בלבד. גובה מדלפות הגג יהיה בגובה תקרת הקומה הרביעית וללא הגבהה. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים (למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. קומת קרקע: יש להציג הריסת התוספות בחצר הקדמית (צפונית).	

מרפסות: אין להציע מרפסות קופצות בחזית דרומית. ניתן להציע מרפסות דמה (ע"מ לאפשר 'מרפסות סוכה') בתיאום עם מח' השימור. יש לשמור מרחק לפחות 50 ס"מ בין קצה המרפסת לקצה הבינוי/חלקה. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. גג רעפים: הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: ככל ויתגלה כי מדובר במבנה על בסיס קמרונות תידרש השלמת חוו"ד מהנדס שימור לעת מתן היתר. תשריט: יש לסמן המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים. נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. תנאים להיתר: ככל ויתברר כי מדובר במבנה היסטורי בעל אלמנטים הראויים לשימור יידרשו: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערכות בנקאית. הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
תוספת יח"ד	חורג מעט ממדיניות מע"ר צפון – מוצע 4 קומות וגג רעפים עם הגבהה, המדיניות – 4 קומות וגג ללא הגבהה	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים <u>להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</u> 1. <u>גובה בינוי</u>: יש לצמצם גובה בינוי בהתאמה למדיניות מע"ר צפון – עד 4 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. 2. <u>גג רעפים</u>: יש להציע גג רעפים בגובה תקרת הקומה הרביעית ללא הגבהת מדלפות. 3. גג הרעפים יתוכנן על כל הגג ושיפועיו ע"פ הגג המקורי בתיאום עם מח' השימור.

4. כלל המתקנים הטכניים יוסתרו בחלל הגג.
5. הוראות התכנית:
6. יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת לקו הבניין, גובה הבינוי ומס' הקומות.
7. יש לקבוע הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים.
8. בטבלה 5 נדרש לבטל "מרפסות בנוסף לשטח עיקרי" היות ואין בשטח המגרש מרפסות מקורות.
9. יש לתקן את גודל המגרש בטבלה 5 בהתאם למדידה ולסעיף 3.2.
10. יש לקבוע קווי בניין בתשריט ובנספח הבינוי – בהתאם לתכנית המאושרת והתוספות המוצעות .
11. יש לקבוע קו בניין נפרד למרפסות זיזיות בחזית אחורית בהתאם למרפסות המאושרת.
12. יש לסמן להריסה את כלל עבירות הבנייה שבתחום התכנית.
13. חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: ככל ויתגלה כי מדובר במבנה על בסיס קמרונות תידרש השלמת חוו"ד מהנדס שימור לעת מתן היתר.
14. תיק תיעוד: יש להגיש תיעוד צילומי ראשוני של פנים המבנה ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודיים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/יפגעו. בהתאם לתיעוד שיוגש ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים לשימור במבנה.
15. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים (למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור).
16. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
17. תנאים להיתר: ככל ויתברר כי מדובר במבנה היסטורי בעל אלמנטים הראויים לשימור יידרשו: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר.
18. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר בשטח התכנית והשלמת חוו"ד מחלקת תברואה.
19. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבנייה של מגיש הבקשה להיתר.
20. הבניה תבוצע בהינף אחד.
21. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
22. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים. הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. בתחום התכנית ובחלקות המצרניות.

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

23. יש להסיר את סימון המרתף כמוצע בנספח הבינוי.
24. יש לסמן המבנה ההיסטורי הקיים לשימור בכלל מסמכי התכנית.
25. יש לסמן את חלקי המבנה והאלמנטים לשימור בסגול בתיאום מול מח' שימור.

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1364272
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שטרן מרדכי
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	16.12.24
כתובת	רחובות הבוכרים 31 , בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30084	91	כן

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

תוספות והרחבות למבנה קיים מאושר לתוספות מכוח תמ"א 38, כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 למגורים ד' - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 2227 מ"ר מתוכם 1619 מ"ר שטח עיקרי ו- 608 מ"ר שטחי שירות המהווים 536% בניה מרבי . - קביעת מספר יח"ד ל- 12 יח"ד מאושרות (מתוכם 6 קיימות ו- 6 מאושרות בתוספת מכח תמ"א 38) – לא מוצעת תוספת יח"ד. גודל ממוצע של יח"ד- 110 מ"ר - תוספת שטחי מסחר ומשרדים - הרחבות דיור - השלמת קומה חלקית לסה"כ 6 קומות מלאות וגג רעפים מוגבה ב- 1.2 מ' - שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין לשם תוספת הרחבות ומרפסות - קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר 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	12	400	100	2147	*לא כולל שטחים עיקריים עבור מסחר מתחת לקרקע 536% בניה
סה"כ	12	400	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה בן 3 קומות למגורים, מעל קומת עמודים מפולשת חלקית וסה"כ 4 קומות. כניסה אחת, ו-6 יח"ד וגג שטוח בחזית הבניין הפקעה לדרך עד קו אפס. למבנה קיימת תמ"א 38 לתוספת של קומה					

וחצי וסה"כ 5.5 קומות ו- 12 יח"ד.	
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
• תוכנית מס' 3276 משנת 1990- התוכנית מייעדת את המגרש לאיזור מגורים 3 היקף זכויות בניה 90% בניה ב 3 קומות. • תוכנית מס' 1358 משנת 1974 מטרת התוכנית הסדרת דרכים.	
היתרים:	
13.5.1971: היתר בניה 1970/0879.00: בניה חדשה/בניין חדש 29.12.1997: היתר בניה 1997/0692.00: בניית מרפסת 11.4.1999: היתר בניה 1997/0692.01: בניית מרפסת 13.10.24: היתר בניה 2024/0162.00: תמ"א 38- תוספות. נדונה בועדת המשנה.	
עבירות בניה:	
2004/6514.00	11/09/2004 עבירה תיק נסגר.
2017/8268.00	07/12/2017 תלונה תיק נסגר- אין גדור ושלוט באתר
2019/6732.00	08/09/2019 תלונה נפתח תיק פיקוח- בניה ללא היתר
2021/3911.00	22/02/2021 עבירה תיק נסגר- עבירת בניה
2022/6506.00	26/07/2022 עבירה הופק צו הריסה מנהלי- עבירת בניה
2022/8342.00	09/11/2022 עבירה נפתח תיק עבירה- עבירת בניה
2023/7942.00	22/10/2023 תלונה תיק נסגר- בניה ללא היתר
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
המגרש מצוי בתחום העיר ההיסטורית הבניין אינו בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
סה. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים ע"פ תכנית מתאר 2000 סו. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת סז. תכנית שכונתית- מדיניות שכונת הבוכרים – 5 קומות סח. תקן חנייה עירוני- תקן נמוך, בתוספת על הקיים 3: 1	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1	
תואם	
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם
אחרת	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור	

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		התכנית לא מוסיפה יח"ד חדשות.
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	חוו"ד שימור תאריך 18.12.24 מספר תיק שימור 6876 נתונים כלליים כתובת רחובות הבוכרים 31, הבוכרים שם המבקש מגישים: מרדכי שטרן. עורכי בקשה: אוריה שוהט סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1364272

סמכות	
מחוזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30084	
91	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תוספת קומה וחצי ואגפים נוספים למבנה קיים בן 3 קומות (מעל קומת עמודי מפולשת חלקית) וגג שטוח, לו מקודמת תכנית תמ"א 38 (מס' 15747) הכוללת תוספת ממ"דים, מרפסות וקומה וחצי נוספים (סה"כ קיים+תמ"א : מבנה בן 5.5 קומות ו12 יח"ד) ליצירת מבנה חדש בן 7 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף תת"ק חלקית. סה"כ 12 יח"ד	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (הבוכרים)	
שימור סטטוטורי	
לא.	
רשימת שימור	
לא נכלל ברשימת שימור מוצעת	
מבנה היסטורי	
לא. (מקור : אטלס ירושלים 1972). היתר הבניה משנת 1971.	
תיק תיעוד	
לא נמצא/קיים.	
התייחסות למסמכי התכנית שעמדה בתנאי סף ביום : 16.12.24	
מצב מוצע :	
מוצעת תוספת קומה וחצי ואגפים נוספים למבנה קיים בן 3 קומות (מעל קומת עמודי מפולשת חלקית) וגג שטוח, לו מקודמת תכנית תמ"א 38 (מס' 15747) הכוללת תוספת ממ"דים, מרפסות וקומה וחצי נוספים (סה"כ קיים+תמ"א : מבנה בן 5.5 קומות ו12 יח"ד)	

ליצירת מבנה חדש בן 7 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף תת"ק חלקית. סה"כ 12 יח"ד

מצב קיים :

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית וגג שטוח (סה"כ 4 קומות. 6 יח"ד). בחזית הבניין הפקעה לדרך עד קו אפס. למבנה מקודמת תכנית תמ"א 38 (מס' 15747) הכוללת תוספת ממ"דים, מרפסות וקומה וחצי נוספים (סה"כ קיים+תמ"א : מבנה בן 5.5 קומות ו121 יח"ד)

הערכת משמעות האתר :

המבנה נבנה בשנת 1972 ואינו היסטורי אך נמצא כחלק מהמרקם ההיסטורי הבנוי של שכונת הבוכרים.

תכנית מאושרת בתוקף : 3276 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים 3 + דרך קיימת או מאושרת

תכניות קודמות בשטח התכנית :
28.4.1974 : תכנית 1358 : אזור מגורים 3

25.03.1990 : תכנית 3276 : דרך קיימת או מאושרת

היתרים :

13.5.1971 : היתר בניה 1970/0879.00 : בניה חדשה/בניין חדש

29.12.1997 : היתר בניה 1997/0692.00 : בניית מרפסת

11.4.1999 : היתר בניה 1997/0692.01 : בניית מרפסת

13.10.24 : היתר בניה 2024/0162.00 : תמ"א 38 - תוספות. נדונה בועדת המשנה.

מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 5 קומות

תיאום תכנון :

לא בוצע תיאום. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון

חוו"ד מח' שימור

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון עד 5 קומות בלבד.
קומה חמישית בחלל גג רעפים תקני. אין להגביה מדלפות הגג מעבר לגובה תקרת הקומה העליונה.

- קווי בנין: יש לשמור על אופי בינוי המתאים למבנים הסמוכים ולאופייה ההיסטורי של שכונת הבוכרים. יש להתאים קו בנין קדמי בהתאם למבנים השכנים ב2 צידיו (אין להציע בינוי המגיע כמעט לקו אפס. אין להציע מרפסות החורגות מגבול המגרש מעל לרחוב). קו בנין אחורי 3 מטר וקווי בנין צידיים שמותירים מרחק מספק מן השכנים.

- מרפסות: אין להציע 'מרפסות סוכה' קופצות בחזיתות הצד. ניתן להציע מרפסות דמה ע"מ לאפשר 'מרפסות סוכה'. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.

- גג רעפים: אין להגביה מדלפות הגג מעבר למפלס תקרת הקומה העליונה. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל

וידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות	
תוספת קומה והרחבות יח"ד קיימות רחוב הבוכרים אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גגות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
תכנון משופר ביחס לבקשה בתמ"א 38 לעניין בנוי צידי וקדמי וביטול יעוד דרך בחזית קדמית	חריגה של קומה וגג רעפים מוגבה של 1.2 מ' מעבר למדיניות חריגה מקו בינוי קדמי אופייני	התאמה לחזון העיר
מוצע מסחר לרחוב		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
קרבה של 170 מ' לציר רק"ל	ביטול מקום חניה אחד	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. גובה בינוי- למגרש זה קיימת בקשה לתמ"א 38 שהועברה למחלקת רישוי עם המלצה לבינוי של

- 5.5 קומות וגג שטוח בחריגה של חצי קומה מעבר למדיניות כאשר באיזור זה המדיניות היא 5 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. בתוכנית זו מוצע בינוי של 6 קומות וגג רעפים מוגבה ב- 1.2 מ'. נדרש לצמצם בינוי ל 5 קומות וגג רעפים ללא הגבהה או 5 קומות וחצי כפי שאושר בהמלצת מהנדס העיר במסגרת בקשה לתמ"א 38.
2. היות ותיק זה עולה לוועדה והמסלול שנבחר הינו שינוי תב"ע נקודתית, יש לגנוז את תיק התמ"א.
3. קו בניין- הוצע קו בניין 0, אשר אינו אופייני לחתך הרחוב. קו הבינוי לרחוב יהיה בהתאם לבינוי הקיים והאופייני בחלקות המצרניות הפונות לרחוב הבוכרים- נדרש לצמצם. קו בנין אחורי יהיה 3 מטר וקו בנין צידיים יהיו בהתאם לבינוי הקיים למעט מרפסות זיז
4. חניה- מוצע ביטול של 4 מקומות חניה בתחום המגרש ותוספת של 3 מקומות חניה בתחום הדרך בחזית המגרש-מקובל המגרש נמצא כ-200 מ"ר מציר רק"ל בר אילן
5. ביטול הפקעה לדרך- מקובל מאחר ומפרץ החניה אינו אופייני לרחוב וקוטע את רצף החניה הקיים לאורך הרחוב.
6. מרפסות – מוצעות מרפסות מעל דרך אשר לא אופייניות באיזור זה מאחר ורוב הבינוי במקטע זה של הרחוב כולל המרפסות הינם בתחום החלקה. ניתן להבליט את המרפסות בהתאם למאוסר בחלקה המצרנית מס' 92.
- אין להציע 'מרפסות סוכה' קופצות בחזיתות הצד. ניתן להציע מרפסות דמה ע"מ לאפשר 'מרפסות סוכה'. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
7. פיתוח שטח- אין לשנות מפלסי הקרקע הקיימים ביחס לחלקות המצרניות.
8. גג רעפים: אין להגביה מדלפות הגג מעבר למפלס תקרת הקומה העליונה. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
9. קומת קרקע – מוצעים שטחים עקריים בגובה קומה של 2.20 מ' – נדרש להנמיך את גובה הקרקע בהתאם לתקנות. בנוסף בקומה זו מוצעים 2 משרדים ומסחר.
- שני המשרדים המוצעים הינם ללא אוורור חוץ כלל – לא מקובל ונדרש להעמיק את המסחר המוצע במקומם.
10. מיגון – מוצע ממ"ס בקומת המרתף עבור המסחר- בכפוף לאישור הג"א.
- כמו כן מוצע פיצול יח"ד בקומה החמישית ועליית הגג שלא בהתאם לכלל הקומות. ב-2 יח"ד המפוצלות מוצע ח. מחוזק – לא מקובל מאחר וללא פיצול כל יח"ד הדיור יקבלו ממ"ד תקני. נדרש לבטל יח"ד אלו.
11. חתכים- בקומות החדשות מוצע גובה קומה של מעל 3.5 מ' ברוטו רצפה רצפה- מאחר וכבר במסגרת בקשה לתמ"א 38 מוצעת חריגה של חצי קומה מהמדיניות גובה יש להנמיך את

הקומות החדשות בהתאם לגובה הקומות הקיימות ולא מעבר לכך.

12. חדר מדרגות ומעלית- מוצע ח. מדרגות נוסף בחזית האחורית שלא לצורך מאחר וקיים חדר מדרגות ומעלית מוצעת במרכז המבנה- נדרש לבטל. כמו כן מוצעות שתי כניסות לכל דירה בכל מפלס משני חדרי מדרגות שונים- נדרש לבטל את הכניסות האחוריות כאמור. בנוסף חובה לאפשר גישה משותפת לכלל הדיירים לתשתיות בגג.
13. חזיתות- מאר ומוצעים ממ"דים בחזית לרחוב בעיר ההסטורית יש להציע את פתחי הממד מאורכים בתיאום עם תכנון ושימור.
- יש לבטל את פרט ההפרדה המוצע בין הקומות מאחר והוא זר לסביבתו השימורית.
- גדרות- יש להציע גדרות בכל חזיתות המבנה למעט חזית קדמית בהתאם לגובה האפייני בסביבה בתיאום עם מחלקת התכנון והשימור.
14. אשפה- ככל שאין תוכנית למוטמנים באיזור ונדרש פתרון אשפה עבור המסחר והמגורים בתחום החלקה. נדרש יהיה לתאם עם מחלקת תכנון את פתרון האשפה.
15. עצים- קיים עץ בחזית צפון מערבית בחלקה 177 בצמידות לחלקה- יש לסמן לשימור את העץ.
- יש להציע שתילה של לפחות 3 עצים בוגרים במפלס הרחוב בחזיתות הצד בצמידות למסחר המוצע.
16. חשמל- עפ"י בקשה לתמ"א בחלקה- נדרש ח. טראפו בכתובת רבנו גרשום 25. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בניית ח. הטראפו וקבלת אישור על כך מח. החשמל.
17. ניקוז מי נגר- יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז. כמו כן יש להראות שטחים מגוננים משמעותיים בגינות הצידיים והאחוריות.
18. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות
19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
20. עת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקה ובחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
21. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית
- ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערות טכניות

22. נדרש לסמן את כל הבינוי המאושר בתמ"א 38 להריסה

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1373091
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אלעד יכין
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	16.12.24
כתובת	הסיגלית 25, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28116	4	כן

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

הגדלת זכויות בניה למגורים עבור הרחבת יח"ד קיימות ותוספת מחסן לכל יח"ד. 1. שינוי יעוד מגרש מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'. 2. הוראות בגין הרחבת יח"ד קיימות ע"י תוספת קומה עליונה ותוספת קומה נוספת בתת הקרקע. 3. תוספת מחסנים בקומת התת"ק המוצעת, עד 20 מ"ר לכל יח"ד קיימת. 4. הוראות בגין תוספת מרפסות זיז לכל יח"ד קיימת. 5. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית – ל – 3944 מ"ר סה"כ – מתוכם: 2921 מ"ר שטח עיקרי ו – 113 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 590 מ"ר שטח עיקרי ו-320 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. 6. קביעת קווי בנין. 7. קביעת שלביות הביצוע לתוספות הבנייה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב'	16	2433.09	100	149% בניה מרבים
תיאור המצב הקיים				
מבנה מגורים טורי בן 2 קומות. הכולל 16 קוטג'ים צמודים.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית 3183 משנת 1992 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 2.				
מס' מגרש 6 - בינוי עד 2 קומות. 2400 מ"ר שטח מרבי. 16 יח"ד.				
היתרים:				
1994/0430.00 לטובת הקמת מבנה מגורים טורי הכולל 16 קוטג'ים צמודים.				
עבירות בניה: על פי המערכת הוגשו מספר תלונות. התיקים נסגרו.				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל"ר				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				
סט. ייעוד לפי תכנית המתאר – תכנית מתאר 2000. בחלקה מעל דונם. בינוי עד 8 קומות. 320% בנייה. ע. תכנית שכונתית – ל"ר. עא. תקן חנייה עירוני – גבוה.				
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1				
תואם				

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	כללי - מדובר בתכנית להגדלת זכויות בניה למגורים עבור הרחבת יח"ד קיימות ותוספת מחסן לכל יח"ד. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 2 שנקבע בתכנית 3183 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 4 בגוש 28116, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 4 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 984/2007 הרשומה מתאריך 08.07.2009. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול במפת המדידה תואמים לגבולות ההחלקה שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת קומות וזכויות לטובת הרחבות דיור	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית, ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

- לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
- תנאי להפקדת התכנית קבלת חו"ד עדכנית מחלקת מידע בהתאם לתיקונים.
- 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.
- 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.

הערה :

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

הערות טכניות

הוראות טכניות :

1. התקנון ריק ברובו מתוכן. יש להשלים סעיפים סטנדרטים במסגרת עריכת התכנית.
2. בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.

מספר סידורי: 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1127695
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	חדד רואי
עורך התכנית:	לוי אדר' יגאל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	19/12/2024
כתובת	אהליאב 22 , רוממה

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

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 21 תשריט 14

1. הקמת 3 מבני מגורים עם סה"כ 300 יח"ד ובית ספר לבנות.
2. שינויי ייעוד הקרקע ממגורים ג', דרך מאושרת, שצ"פ ושפ"פ למגורים, מסחר מבנים ומוסדות ציבור ודרך משולבת ושצ"פ .
3. קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עפ"י נספח הבינוי.
4. קביעת גובה מרבי ל 12 קומות .
5. קביעת קווי בניין מרביים.
6. קביעת מספר יח"ד ל 320 .
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה והיתר אכלוס.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת פקיעת תוקף לתכנית.
10. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא כ 90 מ"ר מרבי
11. מסחר בהיקף של 320 מ"ר .
12. מבני ציבור בהיקף של 2700 מ"ר עבור בית ספר מתחת לבניין המזרחי.
13. הצפיפות המתקבלת היא של 81 יחידות דיור לדונם נטו

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
המהווים 759 אחוז	29678 מ"ר מרבי	50.85	3909	320	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		15.43	1186		דרך משולבת
		33.72	2592		שצ"פ
		100	7688		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
שטח התכנית ריק מבינוי					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה בשטח התכנית היא תכנית מספר 13510 שאושרה בשנת 2012 התכנית קבעה הקמת מתחם חדש הכולל 3 מבנים בגובה של 10 קומות הכוללים 129 יחידות דיור שטח עבור שטח ציבורי פתוח בהיקף של 3 דונם שטח מגרש המגורים הוא בהיקף של 3.825 דונם 13800 מ"ר עיקרי מבנה בית כנסת בהיקף של 400 מ"ר בהפרשי הטופוגרפיה מתחת לשצ"פ התכנית כללה סעיף השמדה עצמית לתקופה של 7 שנים והיות לא הוצע היתר בניה זכויות הבניה בוטלו . יחד עם זאת ייעודי הקרקע והפרצלציה שנקבע בתכנית נותרת בעינה ונרשמה בפועל . תכנית 2267 שאושרה בשנת 1985 וקבעה את שטח התכנית בייעוד של מלאכה זעירה					
היתרים: ל"ר					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
עב. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני מוצע עג. התייחסות לתכנית הבנייה: לא נקבע בתכנית המתאר					

עד. תכנית שכונתית: תכנית אב רוממה שקבעה את שינוי ייעוד המתחם כולו מאזור תעשייה לאזור מגורים עה. תקן חנייה עירוני: על פי תקן 5166ב			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	דרך	כן	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	התייחסות המחלקה לתכנית 1127695 בינוי בחצרות הג'רוזלם פוסט כללי 1. התכנית הינה תכנית לבניה במתחם ששימש בעבר כבית דפוס. התכנית ממוקמת בשכונת רוממה, אשר שימשה בעבר כאזור תעשייה ועוברת תהליך הדרגתי של התחדשות עירונית תוך פינוי מפעלי התעשייה ובניית מבני מגורים, מוסדות חינוך ושימושים נוספים אשר מאפיינים שכונת מגורים. 2. התכנית כוללת הקמה של מתחם מגורים, מוסדות ציבור ומסחר. 3. בשנת 2012 אושרה בשטח התכנית תכנית מספר 13150. תכנית זו לא לוותה במסמך סביבתי והיא לא הופנתה לקבלת חו"ד של היחידה הסביבתית בעירייה. במסגרת היתרים שניתנו לתכנית זו, נהרס מבנה בית הדפוס וכן בוצע הליך חקירת קרקע מול המשרד להג"ס, אשר כלל ביצוע דיגום קרקע בפועל. כיום שטח התכנית ריק מבינוי. 4. לתכנית הוכן מסמך סביבתי על ידי חברת אגוטי איכות סביבה. התייחסות המחלקה ניתנת לגרסה מס' 1 של המסמך הסביבתי מיוני 2023. 5. הערות המחלקה ניתנות לתשריט מצב מוצע במונה תדפיס מספר 11 ונספח בינוי שנערך ע"ה אדריכל התכנית יגאל לוי בתאריך 25/1/2024. 6. הערות המחלקה להוראות התכנית ינתנו לאחר השלמת הבחינה הסביבתית כמפורט להלן. התייחסות למסמך הסביבתי 7. סקירת שימושי הקרקע וייעודי הקרקע בסעיף 1 לוקה בחסר. הסקירה מתייחסת למבנה

יחיד בייעוד תעשיה אשר גובל בתכנית, אולם יש להרחיב את הבחינה ולהציג סקר שימושים לטווח של 300 מ' מהתכנית – טווח בו יכולות להיגרם השפעות סביבתיות מתעשיה לרבות מפגעי זיהום אוויר ועוד. בפרט יש להציג ולפרט לגבי השימושים בשטחים בייעוד תעשיה במרחק של עד 100 מ' מגבול התכנית ולבחון אם נעשה שימוש בחומ"ס בטווח זה. 8. סקירת נושא החומ"ס בסעיף 12 אינה מספקת ומנוסחת בצורה כללית ולא מחייבת. יש לציין את מקורות המידע, וכן להתייחס באופן פרטני לשטחי התעשיה שנותרו במרחק של עד 100 מ' מתחום התכנית כמפורט לעיל. 9. יש לערוך ניתוח מפורט של מטרדי איכות אוויר ורעש לשטח התכנית, הן מתחבורה והן משימושים תעשייתיים קיימים. 10. המסמך הסביבתי מציג איור יחיד של תכנית הבינוי המתוכננת, אשר מופיע בבחינת ההצללות בפרק ד' סעיף 5. תכנית הבינוי בנספח הבינוי אשר זמין באתר מינהל התכנון שונה מהותית מהבינוי המוצג במסמך הסביבתי, אשר עבורו נערכה בחינת ההשפעות הסביבתיות. 11. יש לעדכן את המסמך הסביבתי על בסיס תכנית הבינוי העדכנית כתנאי להפקדת התכנית. להיבטים סביבתיים שונים כגון מרחקים משימושי תעשיה ועוד יש השפעה מכרעת על פרישת השימושים בתחום התכנית, ביניהם שימושים מגורים מאוד כגון בית ספר ומגורים. 12. יש להציג בפרק ג' בצורה מסודרת את תכנית הבינוי עליה מתבסס הניתוח הסביבתי, לרבות תאריך עריכה וגרסת תשריט מצב מוצע והוראות התכנית. 13. יש לבחון את ההשפעות הסביבתיות השונות, לרבות בהיבטי מיקרו אקלים, בהתאם לתכנית הבינוי העדכנית. 14. על פי המסמך הסביבתי, בוצע פינוי קרקע מזוהמת משטח התכנית. נבקש להציג אישור לכך מהמשרד להג"ס וכן לתאם עם המשרד להג"ס בנוגע לצורך בעריכת עדכון לסקר היסטורי והכנת תכנית דיגום חוזרת או משלימה בתחום התכנית טרם הפקדת התכנית. נבקש כי תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להג"ס לעניין קרקעות מזוהמות בשטח התכנית והטמעת הנחיות של המשרד לשלב הרישוי בהוראות התכנית.	
עבור : אגף תכנון עיר מאת : האגף למבני ציבור הנדון : חוות דעת לתב"ע 1127695, חצרות ג'רוסלם פוסט 1. מיקום : בית ג'רוזלם פוסט, רחוב אהליאב בשכונת רוממה, ירושלים. גוש/חלקה : 30235/313-316 2. שטח התכנית : 7.687 דונם. 3. בעלי עניין : מגיש התכנית – רואי חדד אלי עזור רשות מקומית – עיריית ירושלים עורך התכנית – אדר' יגאל לוי – אדריכלים ומתכנני ערים 4. מצב סטטוטורי : מתחם זה חלה עליו תכנית מאושרת מס' 13150 מכח תכנית זו הוצע היתר הריסה, אך תוקפה פג מאחר ומימושה היה ל-7 שנים. 5. מצב מוצע : התכנית מציעה הקמת 3 מבני מגורים בני 11 קומות מעל קומת מסחר הכוללים 320 יח"ד וקומות חניון תת"ק ובית ספר לבנות. כמו-כן התכנית מציעה קישור המתחם למערך הולכי הרגל העירוני וחיבור לרח' שמגר וציר הרק"ל בשרי ישראל. בנוסף, התכנית קובעת דרך משולבת לשירות הבניינים הקיימים לכיוון רח' שמגר.	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור

6. שטחי בינוי: מגורים – 29,678 מ"ר עיקרי + שרות

מסחר – 520 מ"ר עיקרי + שרות

מבנים ומוסדות ציבור – 2,700 מ"ר עיקרי + שרות

7. הערות המחלקה:

- הערות כלליות-

8. נדרוש להציג תכנון עפ"י המלצת מדיניות התכנון להפרשות מבונות, להלן:

- מעון יום בן 3 כיתות בשטח בנוי של 440 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות. יש להציג גישה מוטורית נפרדת למטבח בישול של מעון היום.
- 2 כיתות גן ילדים, כל כיתה בגודל של 130 מ"ר בנוי ו175 מ"ר חצר צמודה.
- תלמוד תורה בן 11 כיתות בשטח של 3.0 דונם בקרקע.
- יוצגו 2 בתי כנסת בגודל של 300 מ"ר שטח עיקרי כל אחד.

- 9. יש להציג אולם ספורט בינוני בתיאום עם תכנון מבני ציבור.
- 10. כתנאי לקידום התכנית יש לתאם תכנון מול מחלקת מבני ציבור.

- נספח בינוי-

- 11. סימון שטח ציבורי יסומן בצבע חום.
- 12. יש להוסיף קווי מידות בתוכניות, חזיתות וחתכים.
- 13. יש לתכנן גובה קומה ראוי בהתייחס להנמכות תקרה וכו'.
- 14. בנספח הבינוי מוצג רק ביה"ס. יש להציג פרוגרמה סופית עם כלל הפונקציות לפי דרישת מדיניות התכנון. יתרה מכך, יש להציג את החצרות לפי תקן, יחס מגרש מול כיתה ומס' התלמידים (נדרש 5 מ"ר לתלמיד).
- 15. חישוב החצרות בתיאום עם מחלקת מבני ציבור.

- הוראות התכנית-

- 16. יש להציג תכנון תואם את הפרוגרמה של מדיניות תכנון עבור מבנה הציבור ולהציג את תפקוד החלל עפ"י השימוש הרלוונטי.
- 17. יש להקפיד על תכנון דרכי גישה אל השטחים הציבוריים ומיקום השטחים ברצף ראוי ונגיש לשימוש התושבים באזור. כמו-כן יש לתכנן כניסות נפרדות לכל פונקציה.
- 18. טבלה 5 – שטחים:

- יש להשאיר גמישות בגובה הקומות.
- יש להוסיף להערות מתחת הטבלה, כל השטחים יהיו עיקריים.
- יותר נIOD שטחים מעל ומתחת לקרקע (קיים סעיף כזה בהערות הטבלה).
- יש להוסיף להערות מתחת לטבלה, שטחי החצרות המקורות יינתנו בנוסף ולא יובאו במניין השטחים של מבנה ציבור.

- 19. כתנאי להפקדת התכנית יש לתאם תכנון מול מחלקת מבני ציבור.
- 20. יש להוסיף את הסעיף: התחייבות לגמר מלא כתנאי לתעודת גמר (טופס 4).

- נספח תנועה-

- 21. החניון יהיה עבור צוות ביה"ס בלבד.
- 22. יש לדאוג למתן פתרון חנייה עבור כל השימושים עפ"י תקן.

	23. יש להציג מפרצי הורדה והעלאת תלמידים לפי תקן.
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 16 מונה תדפיס תשריט 11 חצרות ג'רוסלם פוסט- מתחם מגורים, מסחר ומבני ציבור, ירושלים בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30235/313 בעלות ג'רוסלם פוסט פובליקישנס בע"מ וג'רוזלם פוסט בע"מ שטח החלקה 3,826 מ"ר. גוש/ חלקה 30235/314 מתאריך 2013//04/02 בבעלות עיריה, חלוקה, בשלמות, שטח החלקה 65 מ"ר. מקרקעי יעוד דרך. גוש/ חלקה 30235/315 ג'רוסלם פוסט פובליקישנס בע"מ וג'רוזלם פוסט בע"מ . גוש/ חלקה 30235/316 מתאריך 04/02/2013 בבעלות עיריה, חלוקה, נכס מספר 8689, בשלמות תב"ע 13150 שטח החלקה 3,004 מ"ר. סה"כ שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 בהוראות במצב מאושר 3,077.09 מ"ר במצב מוצע יעוד פרטי משולב בציבורי סה"כ שטח בבעלות עיריה 3,069 מ"ר. הערות הנכסים 1. יש לאבחן בין 2 מקרים א. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. ב. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע(מתחת לקו ומעל לקו). כאמור, יש להפריד בין שטח יעוד הקרקע הציבורי ליעוד הקרקע למגורים ומסחר. העיריה אינה יכולה להעביר הקרקע בבעלותה לידיים פרטיות. 2. סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. שטחי הציבור יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1127695 חצרות ג'רוסלם פוסט, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת 4 מבני מגורים ובית ספר לבנות, התכנית מבקשת

לשנות יעוד מאזור מגורים ד', דרך מוצעת, שצ"פ ושפ"פ שנקבעו בתכנית 13150 למגורים, מסחר מבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלקות 313-316 בגוש 30235, מדובר בגוש מוסדר. יש לבדוק עם אגף נכסים לעניין הפקעת השטחים הציבוריים, במידה וישנה הפקעה היא תתבצע מכוח הוראות פרק ח לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. במידה ומדובר בהפרשה לצרכי ציבור ללא תמורה לא ניתן לרשום שטחים אלו מכוח הפקעה ורישום השטחים הציבוריים יעשה מכוח פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 לפי טבלת הקצאה וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009, במצב כזה יש לשנות את סוג התכנית לאיחוד ו/או חלוקה ולהוסיף לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאה וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. יחס לתכניות אחרות: - בחלקות 313-316 קיימת תכנית 13150 היות והתכנית שבנדון משנה את היעודים וכן החלוקה שנקבעה בתכנית 13150 יש להוסיף לטבלה שבס' 1.6 את תכנית זו ויחס לתכנית יהיה "החלפה". בדיקה מול תצ"ר: - בחלקות 313-316 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 484/2012 הרשומה מתאריך 06.02.2013. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות במפת המדידה תואמים לתצ"ר זו אך ישנה אי תאמה בין גבולות הקו הכחול לבין התצ"ר בין נק' 27g לנק' 28g. יש לדייק את גבול הקו הכחול שישב במדויק על גבולות החלקות במפת המדידה. יש צורך בתיקון התקנון וכן בתיקון קובץ dwg של הקו הכחול ובהתאם של תאי השטח לפי הרשום לעיל, רק לאחר תיקון הנדרש תתקבל חו"ד סופית.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת

	כבישים ומדרכות
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לשם מתן חו"ד יש להציג את הפרויקט בפני המחלקה ולהגיש נספח תנועה כמקובל לבדיקה	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
תיק חוות דעת שמאים 2024/72 רוממה-חצרות ג'רוסלם פוסט - מתחם מגורים, מסחר ומבני ציבור, ירושלים.	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
- לאורכם של הרחובות ירמיהו ואהליאב, תהא מדרכה רציפה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים במתחם, תהא כניסה נגישה. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
ירושלים, ז' טבת תשפ"ה 07 ינואר 2025 אל : יעל בדיחי, מנהלת צוות אזורי, מחלקת תכנון העיר מאת : אלימור לוי תעזי, מתכננת ערים, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת מעודכנת לתכנית 1127695 רוממה - מתחם ג'רוזלם פוסט חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 21 של הוראות התכנית, וגרסה 14 של תשריט מצב מוצע 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת רוממה ברחוב אור אלחנן 22 גוש : 30235 חלקות 313-316. שטח התכנית : כ- 7.687 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 13150 שקבעה את ייעודי הקרקע לאזור מגורים ד', דרך מוצעת, שצ"פ ושפ"פ. בשל סעיף השמדה עצמית 7.2.1 שחל בתכנית 13150 זכויות הבנייה נגזרות מכח תכנית 2267 (אשר קבעה את היעוד לאזור מלאכה זעירה). 3. תיאור התכנית : מדובר בתכנית המציעה הקמת 3 מבני מגורים בני 11 קומות מעל קומת מסחר הכוללים 320 יחידות דיור וקומות חניון תת קרקעי. התכנית משנה את ייעוד הקרקע ממגורים ד', דרך מאושרת, שצ"פ ושפ"פ למגורים, מסחר מבנים ומוסדות ציבור. 4. התייחסות לתכנית המוצעת : - פרוגרמה לצרכי ציבור: אוכלוסיית השכונה כיום מוגדרת כאוכלוסייה חרדית, והבחינה הפרוגרמטית התייחסה למצב מוצע באותה הצורה. על-כן, נתוני רקע פרוגרמטיים למצב המוצע הינם 5.5 נפשות לגודל משק בית ממוצע, ו-2.8% מכלל האוכלוסייה גודל שנתון חינוך. צרכי הציבור הנגזרים מכח התכנית המוצעת :	

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

חינוך מיוחד על יסודי 1 כיתה בתי כנסת 3 בתי כנסת בגודל של 490 מ"ר כל אחד מרחב ציבורי פתוח – סף הבית (3 מ"ר לנפש) 5 דונם 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: - התכנית המוצעת נדרשת לשטחי ציבור רבים, אולם אלו לא באים בה לידי ביטוי. - כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. - יש לתקן את התכנית באופן כזה שתציג הפרשת קרקע בגודל של 40% משטח התכנית עבור שצ"פ בהתאם למצב המאושר כיום. שטחי החניה של הפרויקט יינתנו תחת שטחי המגורים בלבד ולא מתחת לשטחי השצ"פ כפי שמוצע. השצ"פ יהיה אפקטיבי כך שכולו יינתן כמקשה אחת בין הבניינים בפרויקט ולכן יש להסיט את הבניין המערבי לכיוון מערב על חשבון שטחי השצ"פ הלא אפקטיביים שהוצגו בתכנית המוצעת. - נדרשת הפרשה מבונה בסך 3,000 מ"ר עבור בית ספר יסודי לבנות ו-3 כיתות גני ילדים. כל כיתת גן 130 מ"ר + חצר צמודה 175 מ"ר. חצרות לבית הספר יוקצו בהתאם למדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור. - יש לבנות בתי כנסת שישולבו במבני המגורים ובלבד שארון הקודש יכלול מקווי הבניין. שטחים אלו יישארו בבעלות הדיירים ובאחזקתם. - יש לתאם את מיקום הפונקציות הציבוריות הבנויות מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ואגף מנח"ח, כתנאי להיתר בנייה של המבנה. - ההפרשות המבונות ימוקמו בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית וככל הניתן תוך שימוש במערכות נפרדות. - במידה וייבנה חניון תת קרקעי מתחת לשטחי השצ"פ (למרות שאנו כאמור מתנגדים לכך) יש לחתום על הסכם מול אגף הנכסים ללא רישום תלת ממדי ותוך אי קבלת אחריות מצד העירייה לנזקים באם ייגרמו לחניון. כמו כן הפיתוח של השצ"פ ייעשה עפ"י הנחיות אגף שפ"ע. - יש לציין בהוראות טבלה 5 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי. - בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים לפי הפרוגרמה תוך ציון הפונקציה, השטחים העיקריים ושטחי חצרות. - יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה: הוועדה המקומית רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965. - יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים. - יש לקבל חוות דעת של מחלקת תושי"ה בכל הנוגע לתא שטח מספר 3 המוצע כדרך משולבת, לרבות הנחיצות של הכביש המזרחי המחבר בין הרחובות אור אלחנן מצפון וירמיהו מדרום. - יש לציין כי היתר למבני המגורים יינתן רק לאחר העברת הבעלות של השטחים לטובת עיריית ירושלים. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם	

שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, אלימור לוי תעזי העתיקים : אדר' ענבר וייס עברי – סגנית מהנדס העיר מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר גב' ריטה לדיז'ינסקי – מנהלת אגף הנכסים מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון, אגף תכנון העיר אדר' ענת קליינמן – ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור גב' אפרת גריינמן – ממונה מערך נכסים ומוסדות מנח"ח, אגף חינוך חרדי אד' יעל דרייפוס שקד – ממונה על בקרת תכנון, אגף נכסים גב' עדי פרי גולדמונץ - מתכנתת רובע 2 אלונים, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	שיפור המרחב הציבורי תוספת בית ספר החסר בשכונה ותוספת משמעותית של יחידות דיור	אחוזי בנייה גבוהים משמעותית מהמדיניות
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/12/2024	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית מכיוון שהעירייה היא בעלים של שטח משמעותי בתחום התכנית, והתכנית מאפשרת בינוי חדש, שיפור של המרחב הציבורי והקמת בית ספר בנוי בתחום התכנית. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור מחלקת נכסים

תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה מכיוון שידוע שקיים בשטח זיהום קרקע וקבלת אישורם.	

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מציעה אחוזי בניה החורגים בצורה משמעותית מזכויות הבניה שנקבעו במסגרת תכנית האב לשכונה ובמסגרת התכנית המאושרת שקודמה בעבר מכוח תכנית האב, מכיוון שהתכנית מציעה הפרשה משמעותית עבור בית ספר בנוי בתחום התכנית החסר מאוד בשכונה , אחוזי הבניה המוצעים מקובלים בכפוף לצמצום בהתאם להחלטה לעיל.
2. התכנית מציעה שטח ציבורי בדרום התכנית מעל לכניסה לחניה של הפרוייקט – כאשר הבניסה לחניה מייצרצ קיר בקו אפס של כ 5 מרטים לכיוון מגרש מגורים שכן - יש להזיז את הכניסה לחניה צפונה לתחום הבינוי המוצע , ולהציע במיקום זה שביל להולכי רגל שיחבר בין רחוב אור אלחנן לרחוב ירמיהו .
3. יש לצמצם את הבינוי של הבניין הדרום מערבי כך שהמעבר המוצע בין רחוב אור אלחנן לירמיהו יהיה ברוחב של 5 מטרים לפחות.
4. קווי הבניין של בנייני המגורים ייקבע ל 4 מטר לפחות לכל הכיוונים למעט לכיוון רחוב אור אלחנן שיוכל להיות בקווי בניין אפס.
5. לא יותרו מרפסות זיזיות מעל השטחים הציבורים הפתוחים – מרפסות יותרו עד קווי בניין של 2 מטרים מגבולות החלקה למעט לכיוון רחוב אלחנן בו יותרו מרפסות זיזיות עבור סוכות בעומק של 1.5 מטרים מעל ליעוד הדרך.
6. להרחיב את תחום ייעוד הדרך של רחוב אלחנן עבור ייצירת מדרכה ברוחב של 3 מטרים לפחות.
7. שטחי הבניה המוצעים בתקנון התכנית אינם תואמים בצורה קיצונית לקונטור הבניינים המוצעים בנספחי הבינוי – יש לבחון באופן מדוקדק את תכסיות הבניינים המוצעים בתשריט במסגרת קווי הבניין ובנספחי הבינוי ולקבוע את שטחי הבניה בהתאם.
8. התכנית מציעה 320 יחידות דיור בשטח ממוצע של כ 90 מ"ר (אין אבחנה בתקנון בין שטחים

עיקרים לשטחי שרות ולא ניתן לדעת בדיוק) בשלושה בניינים בגובה של 12 קומות – המשמעות היא כי בכל קומה יש 9 יחידות דיור דבר שלא בא לידי ביטוי בנספחים של התכנית – יש לבחון את מספר יחידות הדיור המוצע בהתייחס לכך, להציג זאת בקומות טיפוסיות ולתקן את מספר יחידות הדיור בהתאם. (החישוב הוא גס ואינו לוקח בחשבון את שטחי המסחר ואת שטחי בית הספר המהווים עוד 3200 מ"ר במספר קומות).

9. התכנית מציעה בנוסף עוד 3840 מ"ר עבור מרפסות מקורות שלא ברור במסגרת התכניות המוצעות כיצד ניתן להוסיף שטחי בניה נוספים אלה- יש לחשב את כל זכויות הבניה בהתאם לכול הסעיפים בנושא.

10. יש להפריד בצורה ברורה בין חצר בית הספר לבין השטח הציבורי הפתוח- יש לבחון את ההיתכנות של חצר בית ספר על עמודים מעל השצ"פ מול אגף מבני ציבור ואגף שפ"ע.

11. ייקבע במסגרת התכנית כי מחצר בית הספר תהיה פתוחה לציבור אחרי שעות הפעילות של בית הספר.

12. לא ברור למה קומת החניה הראשונה היא קומה כפולה בגובה של 9 מ"ר – יש להנמיך בהתאם למקובל ולצמצם את היקפי החפירה המוצעת בתכנית בצורה משמעותית למעט מיקום פירקה וטעינה נקודתי שיכול להיות גבוהה יותר.

13. התכנית מציעה ביטול זכות דרך קיימת המשמשת לחנייה ציבורית – יש להוסיף בחניון את מספר מקומות החנייה המבוטלים במסגרת החניון כחניה ציבורית.

14. שטחי החניה הציבורית יחושבו בהתאם לתקנות חישוב שטחים בתת הקרקע בשטחים עיקרים.

15. התכנית מציעה שינוי של החלקות והבעלויות הקיימות – יש לערוך את התכנית כתכנית איחוד וחלוקה .

16. יש לצרף לתכנית מסמכי איחוד וחלוקה בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה.

17. היות ובבעלות עיריית ירושלים 3 דונם משטח התכנית יש לקבל את הסכמת מחלקת הנכסים כתנאי להפקדת התכנית.

18. השטחים הציבורים בקרקע ובהפרשות מבונות ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.

19. סעיף הפקעה יתואם עם מחלקת נכסי העירייה.

20. סעיף ג מתחת לטבלה 5 היות והתכנית לא קובעת חלוקה בין שטחים עיקריים לשטחי שרות ולכן הסעיף אינו רלוונטי.

21. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכניות לפיתוח השצ"פ לאגף שפ"ע ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע הפיתוח לשביעות רצון האגף.

22. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אגף מבני ציבור לעניין השטחים הציבורים ותנאי לטופס 4 יהיה

השלמה בפועל של כל השטחים המבונים לצורכי ציבור והעברתם לעיריית ירושלים.

בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות ההפרשות המבנות לצורכי ציבור יהיו:

א. הפרשה מבונה בסך 3,000 מ"ר עבור בית ספר יסודי – התכנית תציג את שטחי הבניה בנספחי הבינוי בהתאם.

ב. חצרות לבית הספר יוקצו בהתאם למדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור.

ג. 3 כיתות גני ילדים. כל כיתה גן 130 מ"ר + חצר צמודה 175 מ"ר.

ד. 2 בתי כנסת 250 מ"ר כל אחד שישולבו במבני המגורים ובלבד שארון הקודש יבלוט מקווי הבניין.

23. סקירת שימושי הקרקע וייעודי הקרקע בסעיף 1 לוקה בחסר. הסקירה מתייחסת למבנה יחיד בייעוד

תעשייה אשר גובל בתכנית, אולם יש להרחיב את הבחינה ולהציג סקר שימושים לטווח של 300 מ'

מהתכנית – טווח בו יכולות להיגרם השפעות סביבתיות מתעשייה לרבות מפגעי זיהום אוויר ועוד.

בפרט יש להציג ולפרט לגבי השימושים בשטחים בייעוד תעשייה במרחק של עד 100 מ' מגבול

התכנית ולבחון אם נעשה שימוש בחומ"ס בטווח זה.

24. סקירת נושא החומ"ס בסעיף 12 אינה מספקת ומנוסחת בצורה כללית ולא מחייבת. יש לציין את

מקורות המידע, וכן להתייחס באופן פרטני לשטחי התעשייה שנותרו במרחק של עד 100 מ' מתחום

התכנית כמפורט לעיל.

25. יש לערוך ניתוח מפורט של מטרדי איכות אוויר ורעש לשטח התכנית, הן מתחבורה והן משימושים

תעשייתיים קיימים.

26. המסמך הסביבתי מציג איור יחיד של תכנית הבינוי המתוכננת, אשר מופיע בבחינת ההצללות בפרק

ד' סעיף 5. תכנית הבינוי בנספח הבינוי אשר זמין באתר מינהל התכנון שונה מהותית מהבינוי המוצג

במסמך הסביבתי, אשר עבורו נערכה בחינת ההשפעות הסביבתיות.

27. יש לעדכן את המסמך הסביבתי על בסיס תכנית הבינוי העדכנית כתנאי להפקדת התכנית. להיבטים

סביבתיים שונים כגון מרחקים משימושי תעשייה ועוד יש השפעה מכרעת על פרישת השימושים

בתחום התכנית, ביניהם שימושים רגישים מאוד כגון בית ספר ומגורים.

28. יש להציג בפרק ג' בצורה מסודרת את תכנית הבינוי עליה מתבסס הניתוח הסביבתי, לרבות תאריך

עריכה וגרסת תשריט מצב מוצע והוראות התכנית.

29. יש לבחון את ההשפעות הסביבתיות השונות, לרבות בהיבטי מיקרו אקלים, בהתאם לתכנית הבינוי

העדכנית.

30. על פי המסמך הסביבתי, בוצע פינוי קרקע מזהמת משטח התכנית. נבקש להציג אישור לכך

מהמשרד להג"ס וכן לתאם עם המשרד להג"ס בנוגע לצורך בעריכת עדכון לסקר היסטורי והכנת

תכנית דיגום חוזרת או משלימה בתחום התכנית טרם הפקדת התכנית. נבקש כי תנאי להפקדת

התכנית יהיה אישור המשרד להג"ס לעניין קרקעות מזהמות בשטח התכנית והטמעת הנחיות של

המשרד לשלב הרישוי בהוראות התכנית.

31. איחוד וחלוקה:

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

33. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

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

35. תנאים בהליך הרישוי:

36. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.

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

38. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.

39. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים

40. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.

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

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

43. בשל הסמיכות לנתצ ירמיהו ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.

44. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברחובות הגובלים עם התוכנית.

45. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.

46. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית.

47. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה

תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

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

49. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

50. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

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

52. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.

53. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.

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

55. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

56. תברואה

57. שיטת פינוי האשפה באמצעות מערכת פנאומטית. בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקבלת גודל מיקום וכמות. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

58. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין.

59. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.

60. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.

61. לא יותר ניוז משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

62. לא יותר ניוז משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

63. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם

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

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

65. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטטוס בעלויות קרקעות בעלות עיריית ירושלים במצב נכנס- יוצא.

66. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.

67. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.

68. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע

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

70. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה

71. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות; צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות.

72. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.

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

74. הערה:

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

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

הערות טכניות

77. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות במפת המדידה תואמים לתצ"ר זו אך ישנה אי תאמה בין גבולות הקו הכחול לבין התצ"ר בין נק' g27 לנק' g28.

78. יש לדייק את גבול הקו הכחול שישב במדויק על גבולות החלקות במפת המדידה.

79. יש צורך בתיקון התקנון וכן בתיקון קובץ dwg של הקו הכחול ובהתאם של תאי השטח לפי הרשום לעיל, רק לאחר תיקון הנדרש תתקבל חו"ד סופית.

הערות טכניות

תכנית 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	490ב
סוג דיון :	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית :	עיריית ירושלים אגף מבני דת
עורך התכנית :	מיכל צייזלר
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	
כתובת	אליעזר ארגוב , רמת שרת אליעזר ארגוב

גוש	חלקה	בשלמות
	135	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
13/11/2024	הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים : בתחום החלקה בצמוד גבול הדרומי של התוכנית קיימת שורת ברושים שהתוכנית מסמנת לעקירה. יש לסמן את כל העצים לאורך הגבול הדרומי ולהתרחק עם כל בינוי מינימום 3 מ' במקום מוצעות מדרגות חיצוניות המגשרות בין בית כנסת במפלס 1- ומפלס כניסה מרחוב אליעזר ארגוב מאחר וישנם שני גרמי מדרגות בתוך המבנה עצמו ניתן לבטל מדרגות אלו לטובת שמירת העצים. לבטל חלון שרותים לחזית צפונית במפלס 1- . מסומן בחזית ולא בתוכנית. לשלב את גמל המים בפיתוח /בינוי ולהנמיך קיר המסומן בחזית מערבית להציעה שתילת עצים.

חזית צפונית מסמנת 2 כניסות בקו בנין 0 לבית כניסת במפלס 1-. לנסות לייצר מבואה ותכנון המשכי לחזית מעל התוכנית מסמנת יציאה לגג בגובה 4 מ. לצמצם יציאה לגג למינימום לפי הנחיות מרחביות התוכנית מראה מאגר מים במפלס 6.5- לא מובן איפה ממקום לסמן בחתך מבנה מגורים סמוך מדרום בחלקה 138 לתקן את שם מבקש הבקשה לא יותרו אירועים מסחרים באולם קידושין המוצע אלא רק אירועים המשמשים את בית הכנסת	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 13.11.2024, בהמשך לפנייתו של יו"ר וועדה מקומית מר אליעזר ראובברגר לתיקון מספר סעיפים תכנוניים של התוכנית והתאמתה לחזון האדריכלי של היזם.

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

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

- יש לעדכן סעיף 1 : בתחום החלקה בצמוד לגבול הדרומי של התוכנית קיימת שורת ברושים שהתוכנית מסמנת את כולם לעקירה. ניתן לסמן עצים לעקירה בתחום מדרגות חיצונית המגשרות בין בית כנסת במפלס 1 - ומפלס פיתוח בלבד, תוך צמצום רוחב המדרגות למינימום והשארת מרווח שתילה בצמוד לגבול חלקה. שאר העצים יסומנו לשימור ויוצעו עצים בוגרים לשתילה כפיצוי נופי. יש לציין כי העצים נטועים על גבול החלקה ומהווים חוצץ ומבודד טבעי בין המבנה המגורים הצמוד לבית הכנסת המוצע
- התוכנית משלבת את גמל מים במעקה של רמפת כניסה על כן יש לבטל סעיף 3
- יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 13.11.2024 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 30

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	471ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	חיים אלדד
עורך התכנית:	עודד ירמיקי
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	הרב קלכהיים עוזי 1 פינת מרדכי בוקסבוים, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	17	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

בחלק הדרומי של מגרש 615 אושר להקים שלושה בתי כנסת בתכנית בינוי 357ב'. התכנית מהווה שינוי לבינוי המאושר בבית כנסת אחד והגדלת שטחי הבניה ביחס להקצאת שטחי הבניה לבתי הכנסת במגרש. מוצע בצד הדרום מערבי של המגרש, בית כנסת בן שלוש קומות מעל קומת מרתף למחסן ומאגר מים.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/08/2024	הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: בשטח המגרש אושרה תכנית בינוי להקמת 3 בתי כנסת בלבד, בהתאם לתכנית 357ב'. יש לקבל הרחבה של הקצאת השטח לעמותה ל – 400 מ"ר, ואישור אגף הנכסים, כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה. יש לקבוע חלוקת חובת פיתוח של השטחים המשותפים והמעברים. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פיתוח השטח לרבות נטיעות מחייבות של 5 עצים בוגרים בתחום המגרש. יש להחתים את כל 3 העמותות על הסכמה לתכנית זו, לרבות חלוקה לפיתוח השטח והמעברים (כפי שתכנית 357ב' הוגשה ע"י 3 העמותות). יש לתקן ולהציג את החניה המאושרת עבור בתי הכנסת ברחוב, ביחס לתכנית הבינוי והיתרי הבניה המאושרים. יש להתאים את התכנית לפחים המוטמנים שהוצבו ברחוב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף תושיה לעניין החניה. יש לבטל חצר אנגלית מתוכננת במפלס 8.91-. לא ברור למה נדרשת, מאחר ולא צמודה לבינוי מוצע במפלס זה. לא תותר חצר אנגלית לאוורור מפלס קומת המרתף.

יש לסמן להריסה בתכנית ההעמדה את המבנים הארעיים המופיעים בתכנית המדידה בחלק הדרומי של המגרש. להוסיף כותרת לתכנית. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ'. יש לציין בתכנית ההעמדה ובכל תכניות הקומות וחתכים וחזיתות, את החלוקה בין בתי הכנסת (ציון האות) a, b, c. יש לתקן את הסה"כ בטבלת השטחים המפרטת את שטחי הבניה העיקריים ושירות בהתאם להיתרים מאושרים ושינויים מבוקשים בתכנית הבינוי. יש להשמיט סכימת חלוקת שטחים לכל בית כנסת – הסבר השטחים, שכן, חלוקה זו לא אושרה על ידי ועדת הקצאות. יש לתקן בטבלת גושים וחלקות בכותרת תכנית המדידה את התכנית המאושרת החלה במקום – 1973ב'ד'. יש להוסיף תאריך עריכה לנספח הבינוי. יש לקבל אישור אגף מבני ציבור, אגף מבני דת, לתכנית הבינוי.	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 7.8.24 והחלטת הוועדה הייתה **לאשר את תכנית הבינוי בתנאים.**

נקבע שיש להחתים את כל 3 העמותות על הסכמה לתכנית זו, לרבות חלוקה לפיתוח השטח והמעברים (כפי שתכנית 357ב' הוגשה ע"י 3 העמותות).

קיים קושי בהחתמה של שלוש העמותות על גבי תכנית מוסכמת. לבקשת מנהל אגף מבני דת, סעיף זה יבוטל. מנהל אגף למבני דת יאשר את החלוקה בין העמותות על גבי תשריט חלוקה ותכנית פיתוח שמציגה חלוקה ופיתוח השטח והמעברים בצורה שווה בין העמותות.

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

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

4. סעיף 4 בהחלטה מתאריך 7.8.24 **יבוטל** – "יש להחתים את כל 3 העמותות על הסכמה לתכנית זו, לרבות חלוקה לפיתוח השטח והמעברים (כפי שתכנית 357ב' הוגשה ע"י 3 העמותות)".

במקומו יבוא - מנהל אגף למבני דת יאשר את החלוקה בין העמותות על גבי תשריט חלוקה ותכנית פיתוח שמציגה חלוקה ופיתוח השטח והמעברים בצורה שווה בין העמותות.

5. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 7.8.24 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 31

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1390715
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	
עורך התכנית:	ועומר בר עמית מנדלקרן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	
כתובת	אור אלחנן 6 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30236	183	כן
30236	162	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

הקמת בניין מגורים, מסחר ומבנה לשימוש הציבור ברחוב אור אלחנן 601. 1. שינוי במערך יעודי הקרקע משטח מסחרי למגורים ד' 2. קביעת הוראות לבינוי מבנה המגורים, המסחר והשטח הציבורי 3. קביעת מספר יח"ד 4. קביעת שטחי בניה עיליים ותת קרקעיים 5. קביעת קווי בניין. 6. סימון מבנים להריסה 7. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית 08. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה 8. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבינוי 9. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין רחוב פתח תקווה לרחוב אור אלחנן 10. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה דרך השצ"פ למעבר רכב אל חניון המבנה ברחוב פתח תקווה 11. קביעת שלביות לביצוע התכנית

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה	לא התקבל

למדיניות התכנון	
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
בין החלקה הכלולה בתכנית לדרך נמצאת חלקה ביעוד של שטח ציבורי פתוח. התכנית מציעה לשנות את הייעוד לדרך ולאפשר כניסה לחנייה במגרש. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את החלקה בין החלקה המיועדת לבניה לדרך ושינוי הייעוד שלה

מספר סידורי: 32

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1328822
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	תולדות ישורון
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	30/07/2024
כתובת	הרב אור שרגא 2, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30734	23	כן
30734	24	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

שינוי קווי בניין במגרש למבנים ומוסדות ציבור וזכות מעבר להולכי רגל ורכבים כדלקמן:

1. שינוי קו בניין מאושרים.
 2. קביעת הוראות זכות מעבר לרכב והולכי רגל בשטח ציבורי פתוח.
 3. קביעת הוראות בגין תכנון והקמה של גשר ומעבר לרכב בתחום השצ"פ.
 4. קביעת הוראות לפיתוח השצ"פ.
 5. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/08/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית משנה קווי בניין מאושרים. קו בניין אפס לבינוי תת קרקעי בכל היקף תא שטח 1, ובצד המערבי, הגובל במגרש ביעוד למבני ציבור, על מנת לאפשר הקמה של מעלית רכב אל חניון בית הכנסת, וקו בניין 3 למרפסות בחזית צפונית ומערבית. יש

לסמן קו בניין תת קרקעי אחד (בצבע אחד) עבור החניון והמעלית.

התכנית קובעת הוראות להקמת גשרון וגם מעלית רכב בתחום תא שטח 2, שטח המיועד לשצ"פ לצורך גישה מהרחוב אל החניון ולבית הכנסת. יש לקבוע בהוראות התכנית הוראות להקמת הגשר וסלילת הדרך אל מעלית הרכב. יש לסמן על גבי התשריט ולכלול הוראות בתקנון לגשר / מעבר עילי. תנאי להיתר בניה למבנה בית הכנסת שיוקם בתא שטח 1 יהיה תיאום תכנון והקמת הגשר וסלילת דרך הגישה מול מהנדס העיר או מי מטעמו.

יש להוסיף בהוראות התכנית שימוש לגשר / מעבר עילי, דרך גישה לרכב וזכות מעבר לרכב ולהולכי רגל בתחום תא השטח המיועד לשטח ציבורי פתוח.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להקמת הגשר וסלילת הדרך בתא שטח 2 יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בתיאום ואישור אגף שפ"ע. פיתוח השצ"פ יכלול נטיעה מחייבת של עצים בוגרים ויצירת דירוג המאפשר כניסת אור ואוויר למפלסים שמתחת לכניסה הקובעת של מבנה בית הכנסת המוצע בתא שטח מס' 1.

תנאי לטופס אכלוס של מבנה בית הכנסת המוצע בתא שטח מס' 1 יהיה פיתוח השצ"פ בפועל, לשביעות רצון אגף שפ"ע.

יש לקבוע בהוראות התכנית בשלבי הביצוע כי הגשר ומעבר לרכב יוקמו יחד עם מבנה בית הכנסת המתוכנן במגרש המיועד למבני ציבור (ת"ש 1).

ככל ונדרש חדר שנאים, יש למקם אותו בתת הקרקע במלואו, בתחום המגרש המיועד למבני ציבור, או תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה בשצ"פ בתיאום המחלקה לאיכות הסביבה.

תנאי להיתר בניה למבנה בית הכנסת בתא שטח 1 הוא אישור תכנית בינוי ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

תנאי להפקדה הוא השלמת חו"ד מחלקת מידע תכנוני, נכסי עירייה

התכנית תיערך במחלקה לבקרת תכניות.

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

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

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

הערה:

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

הערות טכניות

דברי ההסבר לתכנית – יש להוסיף התייחסות לחלקה ביעוד שצ"פ.

סעיף 1.4 לפי סעיף בחוק – יש להוסיף סעיפים 4א', 5, 19

סעיף 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות- יש לרשום יחס 'כפיפות'

סעיף 1.7 – יש להשלים נתונים.

סעיף 2 – יש להשלים מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

סעיף 4.2 שטח ציבורי פתוח – יש לציין שימושים כמפורט לעיל. יש לכלול הוראות לתכנון והקמה של הגשר והמעבר לרכב, כמפורט לעיל.

סעיף 4.1.2 ג – יש לאחד בין קווי הבניין התת קרקעיים וקו בניין למעלית.

סעיף 7.1 שלבי ביצוע – יש לתקן כמפורט לעיל.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 7.8.24, החלטת הוועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים.**

בסעיף השני נכתב בטעות כי התכנית קובעת הוראות להקמת גשרון וגם מעלית רכב בתחום תא שטח 2. מעלית הרכב תוקם בתחום תא שטח 1 בלבד.

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

6. סעיף 2 בהחלטה מתאריך 7.8.24 **מבוטל** – "התכנית קובעת הוראות להקמת גשרון וגם מעלית רכב בתחום תא שטח 2, שטח המיועד לשצ"פ לצורך גישה מהרחוב אל החניון ולבית הכנסת. יש לקבוע בהוראות התכנית הוראות להקמת הגשר וסלילת הדרך אל מעלית הרכב. יש לסמן על גבי התשריט ולכלול הוראות בתקנון לגשר / מעבר עילי. תנאי להיתר בניה למבנה בית הכנסת שיוקם בתא שטח 1 יהיה תיאום תכנון והקמת הגשר וסלילת דרך הגישה מול מהנדס העיר או מי מטעמו."

במקומו יבוא - "התכנית קובעת הוראות להקמת גשרון להולכי רגל ומעבר סלול לרכב בתחום תא שטח 2, בתא שטח ביעוד שצ"פ, לצורך גישה מהרחוב אל החניון ולבית הכנסת. יש לקבוע בהוראות התכנית הוראות להקמת הגשר להולכי רגל וסלילת המעבר אל מעלית הרכב שתוקם בתחום תא שטח מס' 1. יש לסמן על גבי התשריט זכות מעבר ולכלול הוראות בתקנון לגשר / מעבר עילי להולכי רגל, ומעבר סלול לרכב. תנאי להיתר בניה למבנה בית הכנסת שיוקם בתא שטח 1 יהיה תיאום תכנון והקמת הגשר וסלילת דרך הגישה מול מהנדס העיר או מי מטעמו."

7. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 7.8.24 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 33

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1322452
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	מנח"י אלבז אוריאל
עורך התכנית:	אלבויס אהרון
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	05/11/2024
כתובת	יוסי בן יעוזר 24 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
	212	כן
	211	כן
	213	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

- הקמת מבני ציבור חדשים לשימושי חינוך, קהילה ורווחה והסדרת שצ"פ, להלן :
1. שינוי יעוד משטח לבניין ציבורי למבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת ומשטח לבניין ציבורי לשצ"פ
 2. קביעת השימושים המותרים בשטח למבנים ומוסדות ציבור.
 3. הוראות בגין הריסת מבנה בית ספר והקמת מבנה ביי"ס בן 5 קומות (מבנה 1) ומבנה מועדון נוער בן קומה אחת (מבנה 2) – כמופיע בנספח הבינוי.
 4. הוראות בגין תוספת 2 קומות על מבנה בית ספר "פלא" על 3 הקומות המאושרות בהיתר.
 5. הוראות בגין תכנון תחנת טרפו למוסדות ציבור לחזית רחוב אליעזר הגדול.
 6. הוראות בגין שטח ציבורי פתוח לחזית רחוב אליעזר הגדול ופיתוחו.
 7. קביעת שטחי בנייה ל – 15400 מ"ר מתוכם :
 - א. בנין 1 (מבנה ביי"ס חדש) : 4800 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת. 1400 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
 - ב. בנין 2 (מועדון נוער) : 800 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
 - ג. בנין 3 (ביי"ס פלא) : 7500 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
 - ד. בנין 4 (בית כנסת) : 900 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.
 8. קביעת קווי בניין מרביים, לרבות קו בניין אפס לרחובות הגובלים.
 9. קביעת הוראות להבטחת מעבר ציבורי בתחום התכנית.
 10. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
 11. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
 12. קביעת תנאים להליך הרישוי.
 13. קביעת תנאים לתעודת גמר.
 14. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
- קביעת שלביות ביצוע.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/12/2024	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : שטחי המסחר המוצעים יהיו תואמים מוסדות תכנון .

הוועדה רואה בחיוב תכנון כולל מתחמי לטובת הריסת מבני חינוך קיימים ותוספת בינוי חדש למבני חינוך, תוך יצירת הלכתיות, הסדרת שצ"פ ושביל. כל אלה יוצרים ניצול מיטבי של השטח, המאפשר מענה לחוסרים בצרכי ציבור בראייה כלל עירונית.

יש לבחון הנמכת גדרות היקפיות סביב המתחם, בדגש למצרניות למוקד השצ"פ המוסדר, המהווים חזות ראויה לרחוב.

לצורך שמירה על גמישות תכנונית נספח הבינוי יוגדר כמנחה.

יש לוודא שבית הספר יתוכנן בהתאם למפלס רחוב יוסי בן יעוזר.

יש לבחון אפשרות לתוספת של חניות אופניים .

איכות סביבה

יש להציג בחתכים בנספח הבינוי את חדר הטראפו המוצע. חדר הטראפו יוצע כמבנה טמון בקרקע ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל .

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור מחלקת איכות סביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

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

תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח ניהול נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1/8.

יש להטמיע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה בציון של לפחות כוכב 3 לתקן בנייה ירוקה.

תנועה וחנייה

תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבייה

תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות

כללי :

תנאי להיתר בנייה יהיה תאום מול מחלקת מבני דת לנושאי המשך תפקודו של הבית כנסת הקיים במגרש.

תנאי להיתר בנייה יהיה תאום מול מחלקת מבני דת לנושא מבנה מקווה הטהרה העירוני המצרני בגו"ח 30143/36.

תנאי למתן היתר בנייה תאום התכנון מול האגף למבני ציבור.

יש להציע נטיעות חדשות בתחום ת.ש 1. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום ת.ש 1.

תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות : כבאות, תברואה, מנח"י תכנון פיזי, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, אדריכל העיר, נגישות, שפ"ע עצים גנות.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של מבני המגורים המצרניים ושליחת דואר רשום לבעלי הענין למוסד המצרני בפינת הרחובות יוסי בן יועזר ואליעזר הגדול ולמבנה בית הספר בתחום המגרש נשוא התכנון המיועד להריסה.

הערה :

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

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

הערות טכניות

הוראות התכנית : טבלה 5 :

יש להציג בטבלה 5 סה"כ השטחים ולא פר מבנה, לטובת גמישות בשטחי הבנייה.

מידע ורישום :

יש לתקן בתקנון :

- בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל מגרש ל 8,741 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. (תא שטח 1 מורכב מחלקות 211 ו212).

בדיקה מול תצ"ר :

- חלקות 211-213 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1398/2017 הרשומה מתאריך 02.10.2018.

מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות

שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת להסדיר את ייעודי הקרקע ולקדם הקמת מבני ציבור בתחום התכנית.	11/09/2024

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים**

נערך תיאום נוסף לגבי חדר הטרנספורמציה וההשלכות של הטמנתו בתת הקרקע והוחלט כי לא ניתן להטמין
אותו כי ייגזל שטח רב יותר עבור כך.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. בתיאום עם חברת החשמל לעניין חדר הטרנספורמציה :
 - א. הרחקת חדר הטרנאפו מקו הרחוב כ- 5 מ' עבור נטיעת עצים בחזית -ראה תכנית מצורפת
 - ב. הנמכת חדר הטרנאפו ב-0.5 מ'
 - ג. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהיה נטיעת עצים בין החדר טרנספורמציה לרחוב
2. יש לתקן בסעיף לתנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד מנח"י – תכנון פיזי, שפי"ע עצים גננות.
שאר הגורמים המצוינים בהחלטת הוועדה יוסרו.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 34

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1204643
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	גרבייה שלום
עורך התכנית:	פרוס קרלוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	16/05/2024
כתובת	יפו 93 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
	48	לא
	55	לא
	87	לא
	46	לא
	47	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה שימור חלקי, הריסת חלקי בינוי היסטוריים ותוספת קומות בדלקמן:

1. שינוי ייעוד מאזור מסחר מגורים ודרך למגורים ומסחר
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל-4,595 מ"ר מירבי (מתוכם 3877 מ"ר עיקרי ו718 מ"ר שרות), המהווים 930% מירבי
3. הגדלת מס' קומות מ-8 ל-11
4. הגדלת מס' יח"ד מ-58 ל-69
5. קביעת קווי בניין מרביין חדשים
6. קביעת הוראות הריסה ובינוי
7. קביעת הוראות שימור
8. קביעת שלביות ביצוע

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/09/2024	** התוכנית ירדה מסדר היום.
07/08/2024	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

התכנית דגן מציעה תוספת בינוי ע"פ מדיניות רק"ל. יש לציין כי מדובר במתחם היסטורי שמור להפליא בעל מאפיינים ירושלמיים ייחודיים, במתחם, מבנה בעל קמרונות שמורים היטב והיסטוריה ייחודית של המבנה אשר שימש לבית מגורים של מורי כ"ח.

לאחר שנערך סיור עם מחלקת שימור ונציגי היזם, ונוכחנו בערכיות הגבוהה של המבנים, והחצר הכוללת עץ בן 100 שנה ושל פרטי בניין ייחודיים, נמליץ לאשר את תוספת הקומות המוצעת אם יבוטלו הריסת החצר ובור המים, הריסת קומה א' והריסת מבנה קמרונות בחצר שסומן לפירוק ושחזור. במידה ותוגש תכנית מתאימה, יהיה ניתן לבחון את תוספת הקומות המוצעת. להלן פירוט הדרישות לתיקון התכנית:

יש לצמצם את מספר הקומות ל 10 קומות בהתאם למדיניות ש מרכז העיר וציר רק"ל

היות ומדובר בתכנית על ציר רק"ל ומבנה לשימור יש לפטור מחנייה תכנית זו.

תיקון תשריט ויחס למבנה לשימור :

יש לסמן את המבנה לשימור (סומן גם בתכנית קודמת).

יש להפריד בין קו הבניין לקו בניין תת קרקעי. יש לצמצם את קו הבניין התת קרקעי כך שלא תהיה חפירה מתחת לחללי הקמרונות ולא מתחת לחצר ולא על חשבון בור המים.

יש לסמן את העצים שסומנו לשימור בתשריט המאושר ועץ בחצר.

תיקון תכנון ותיקון בנספח בינוי :

חצר פנימית – אין להרוס את החצר ואת בור המים שתחתיה. מדובר בחצר ירושלמית קסומה המהווה את לב המתחם, שנשמרה באופן אותנטי ומוקפת חומה ומגורים סביבה. החצר כוללת ריצוף אבן וככל הנראה בור מים. המדרגות נבנו מחדש. בתב"ע קודמת הופיעה החצר להריסה ולשחזור כחלל כפול מקורה ע"י הקומות החדשות. גם המעט הזה מוצע לביטול בתכנית העדכנית.

לצורך שימור החצר יש לבטל את החפירה מתחת לחצר. יש לשמור את החומה ופתח הכניסה המקושת, יש לשמור על בור המים (רצוי להשמישו לפונקציה ציבורית או סמי-ציבורית), יש לשמור את מהלך המדרגות החיצוניות (ניתן להחליפן במדרגות אבן), יש לשמור על המרפסות הפונות אל החצר, יש לשמור על הצמחיה, אין לקרות את החצר. אין לאשר את המרפסת המוצעת בקומה א' במיקום הכניסה לחצר.

כמו כן, יש להוסיף חתכים שעוברים דרך החצר וחזיתות פנימיות.

שימור האגף המזרחי – מדובר במבנה קמרונות משלב הבניה המקורי (1866-1888). בתכנית קודמת הוצע לפרק ולשחזר את הקמרונות. בסיור נוכחנו שהקמרונות הקיימים לא ניתנים לשחזור באופן שיהיה נאמן לאופיים המיוחד ולטכנולוגיית הבניה. כמו כן, בתוך המבנה קיים תנור שארובתו עולה דרך הקיר אל הקומה השנייה דרך תנור נוסף ופרטים ייחודיים נוספים.

שימור קומה א' – מסומנת להריסה פרט לחזיתות. הקומה ההיסטורית כוללת שלל פרטים ייחודיים שלא ניתן יהיה לשמור אם לא יהיה שימור מלא של הקומה. הריסת הקירות הפנימיים, והמרפסות ואיתם הנישות, הפתחים, התנור ופרטי הבניין יפגעו בערכי השימור הגבוהים של הקומה. הפרטים כוללים נגרות, פרזול,

מרפסות, פרטי אבן, ריצופים, נישות ועוד.

מיקום מדרגות – יש למצוא מיקום שלא יפגע בקמרונות לשימור או בחצר. מערכת התנועה במבנה – חדר מדרגות ומעלית יהיו בחללים ללא קמרונות בצפון-מערב החלקה.

מרחבים מוגנים – מכיוון שקומת הקרקע כוללת ברובה חללי קמרונות, המרחבים המוגנים יהרסו חללים מקוריים. יש לתכנן חדרים מחוזקים. יש לצמצם מס' יח"ד בקומה.

יש להציע תמהיל יח"ד 60% דירות כ- 90 מ"ר 30% דירות כ- 45 מ"ר 10% - דירות ללא הגבלה.

יש לסמן שימור בסגול בתכניות, חתכים וחזיתות. יש לכלול את הקירות והתקרות.

יש לסמן חיזוקים הנדסיים מבוקשים. החיזוקים לא יפגעו בקמרונות וקירות לשימור ולא בבור המים ובחצר. יש לקבל חו"ד של מהנדס שימור כבר בשלב התכנון כתנאי להפקדה.

פריצת חלונות/שינוי פתחים – ניתן לפרוץ פתחים שנאטמו ולהחזירם למצב מקורי. אין מספיק מידע בתיק התיעוד.

יש לציין ע"ג חזית לרחוב יפו שחזית הקומה המסחרית תשוקם והפתחים יהיו בגודל המינימלי הנדרש לטובת החנויות.

חלונות בקומות החדשות – יש להאריך את פרופורציית החלונות לרבות חלונות הממ"קים. יש לשפר את מראה העמודה.

תיקון הוראות התכנית –

גג טכני של 6 מ' – יש לצמצם למינימום הנדרש (הוראות בינוי סעיף 3).

גלריות בקומות מסחריות – יאושרו רק במידה ואין פגיעה בתקרות קמרונות ובחלוקה של פתחים מקוריים (הוראות בינוי, סעיף 4).

הפיכת חלון לדלת – לא צריך להיות הוראה גורפת אלא נקודתית בהתאם לנספח הבינוי (הוראות שימור, סעיף 3).

פרטים לשימור – אין לציין שהפרטים יישמרו בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם למצוין בתיק התיעוד מכיוון שאין מספיק פירוט, הפרטים יישמרו בהתאם לנדרש ע"י מחלקת שימור בשלב ההיתר ולאחר הגשת תיק תיעוד מלא (הוראות שימור סעיף 4).

חיזוקים הנדסיים – כתוב שלא יפגעו בקירות חיצוניים. יש להוסיף שלא יפגעו גם בקמרונות אבן, בור מים, חצר (הוראות שימור, סעיף 13). תנאי להפקדת התכנית יהיה חו"ד הנדסית שימורית.

יש לציין שיקום חזית לרחוב יפו – השלמת אבן היסטורית בפתחים שהורחבו וצמצום גודל הפתחים לגודל הפתחים ההיסטוריים או למינימום הנדרש לצורך כניסה למסחר.

יש להבהיר שהמסומן בסגול בנספח הבינוי הוא לשימור ולא לשחזור או פירוק והרכבה.

יש לציין כי בור מים (במידה ואכן קיים) יהיה לשימור. תיעודו יהיה תנאי לתחילת עבודות.

הפרשה מבונה – ע"פ חו"ד מחלקת מדיניות תכנון יש צורך בהפרשה מבונה, עם זאת חוות הדעת מתייחסת לבינוי שהוצע ולא לדרישות צמצום תכנית התכנית, אי לכך, כאשר תתקן התכנית תוגש חו"ד מתוקנת ויקבע על כך סעיף הפקעה בהתאם.

יש להוסיף להוראות התכנית הסעיפים מטה בגין רישום השטח המבונה לצרכי ציבור.

תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: קלט עולים או דירת רווחה לבעלי מוגבלויות ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

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

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

יש להוסיף תחת שלבי ביצוע:

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

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

תיקון תיק התייעוד –

אינו מפורט דיו. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור. יש לציין בהוראות התכנית.

יש לקבוע סטייה ניכרת למס' הקומות, גובה הבינוי, וקווי הבניין.

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

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

יש להוסיף/לתקן לתקנון:

- בטבלה שבס' 1.5.5 יש לתקן את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.

איחוד וחלוקה:

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

- במידה ומדובר באיחוד וחלוקה בהסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים

הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו."

- במידה ומדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו."

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, במידה והינה מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים יהיה צורך לצרף טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.

תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוות דעת: תכנית אב לתחבורה, איכות הסביבה, תברואה, חשמל, עתיקות, והטמעתם במסמכי התכנית.

לקבוע בהוראות שהיתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30074 חלקות 50,55,46

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.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 07.08.24, החלטת הוועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים.**
לאור המשך תאום תכנון מול מחלקת שימור ומחלקת תכנון עודכן נספח הבינוי,
על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

שימור:

לאחר המלצת מחלקת שימור ביוני 2024 בוצעו תיקונים בתכנית. חוות הדעת מתייחסת לתכנית

המתוקנת מ-15.12.24:

לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

- מוצעת חצר חיצונית מגודרת מחוץ למתחם מדרום לו. אין לגדר את החצר. יש להגדירה כשצ"פ או זיקת הנאה ולנטוע בה עצים לטובת הולכי הרגל בסימטה. יש להראות חיבור באמצעות גרם המדרגות לסמטה המצרנית ממערב. תנאי למתן היתר יהיה ביצוע הנ"ל בפועל.
- היות ומדובר בתכנית על ציר רק"ל ומבנה לשימור יש לפטור מחנייה תכנית זו.
- תיקון תשריט :**
- יש לסמן את המבנה לשימור (כמו בתכנית קודמת).
- יש להפריד בין קו הבניין לקו בניין תת קרקעי.
- קו בניין לחפירה - אין לחפור מתחת לבניינים לשימור ובור המים בחצר. מוצעת חפירה מתחת לחצר. ככל הנראה קיים בור מים מתחת לכשליש משטח החצר. בור המים הוא חלק בלתי נפרד מהמתחם ויש לשמרו. ניתן לייצר גישה ולהשתמש בו.
- יש לסמן את העצים שסומנו בתשריט קודם לשימור.

8. יש לתקן הריסה בהתאם להנחיות לנספח הבינוי להלן.

9. **תיקון נספח בינוי:**

10. חצר פנימית –

11. החצר הפנימית היא ייחודית ונדירה וכבר אין הרבה כמוה. חשוב לציין שהקסם התגלה רק בסיוור שנערך במקום. החצר מוקפת בינוי היסטורי משלושה צדדים כשהכניסה אליה היא דרך שער בחומה אלכסונית הנושאת את המדרגות החיצוניות שבתוך החצר. החצר מרוצפת אבן. הריצוף סביב תקרת בור המים ממוסגר באופן ברור. בחצר עץ וושינגטוניה ענק. בתכנית מוצע לובי דיירים בחצר. הלובי יקורה בגובה 2 קומות ויכלול חזית זכוכית מעל חומת הכניסה האלכסונית.

12. ככל הנראה קיים בור מים. בהליך הרישוי נושא זה יבחן ככל וימצא כי הוא ראוי לשימור יש לשמרו ניתן להשתמש בו. אין לחפור באזור בור המים. יש לשמור את ריצוף האבן המקורי גם באזורים שייחפרו.

13. יש לשמור את הקשתות והקירות הנושאים של הקיר ההיסטורי ולשלבם בפיתוח יתכן ונותרה רק קשת אחת.

14. יש להציג חזיתות פנימיות של החצר.

15. יש לשמור את המרפסת מעל החצר.

16. שימור אגף ממערב לחצר –

17. האגף המערבי הוא חלק בלתי נפרד מהמתחם. הוא כולל חזיתות אבן אופייניות לבנייה עות'מאנית: חזית דרומית לכיוון בית היתומים – קיר אבן מחופה טיח (אולי לצורך איטום), חזית מזרחית של האגף פונה לחצר ומהווה את הקיר המערבי שלו, וחזית מערבית פונה למרכז כלל וכולל שאריות של המבנה הסמוך שנהרס. בתוך המבנה נשמרו קמרונות צולבים.

18. התכנית מציעה הריסה מלאה של האגף ובניית קירות חדשים. בעוד שהריסת הקמרונות הכרחית לתפקוד המבנה החדש החזיתות הן חלק מייחודו של המתחם כלפי המעברים הרגליים שסביבו ויש להציע פירוק והרכבה מחדש למעט בפתחים המוצעים.

19. שימור קומת קרקע – יש לסמן שיקום ושחזור של החזית לרחוב יפו שעברה שינויים רבים. פתחי החנויות יצומצמו לפי שחזור מצב מקורי משוער ע"י אדריכל שימור. יש לשמור את המבנים ואת האלמנטים הייחודיים כגון תנור וארובה, נגרות מקורית, ריצופים, ציורים אם קיימים, צנרת מקורית ועוד. חוסרים ישוחזרו בהתאם. יתכן וקיים מרתף מתחת לאגף הצפוני (על סמך החלון בצילום לעיל).

20. שימור קומה א' – יש לשמור את הקומה במלואה כולל קירות, מרפסות ובינוי בזיז לכיוון

- החצר. יש לשמור את כל הפרטים המקוריים הקיימים בשפע. חוסרים ישחזרו בהתאם.
21. היתכנות הנדסית – לא ברור כיצד ייבנה מבנה של 8 קומות מעל המבנה הקיים. יש להציג תכנון הנדסי עקרוני לאחר התייעצות עם מהנדס שימור. יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית.
22. נושא העיצוב יקבע לעת מתן היתר.
23. תיק תיעוד – תיק תיעוד דל ולא מספק. יש להגיש תיק תיעוד מלא כתנאי להיתר. יש להשלים תיעוד של בור המים. יש לציין זאת בהוראות.
24. תיקון הוראות התכנית (התייחסות לגרסה שעברה תנאי סף) –
25. גג טכני של 6 מ' – יש לצמצם למינימום הנדרש (הוראות בינוי סעיף 3).
26. גלריות בקומות מסחריות – יאושרו רק במידה ואין פגיעה בתקרות קמרונות (הוראות בינוי, סעיף 4).
27. הפיכת חלון לדלת – לא צריך להיות הוראה גורפת אלא נקודתית בהתאם לנספח הבינוי (הוראות שימור, סעיף 3).
28. פרטים לשימור – אין לציין שהפרטים יישמרו בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם למצוין בתיק התיעוד מכיוון שאין מספיק פירוט, הפרטים יישמרו בהתאם לנדרש ע"י מחלקת שימור בשלב ההיתר ולאחר הגשת תיק תיעוד מלא (הוראות שימור סעיף 4).
29. חיזוקים הנדסיים – כתוב שלא יפגעו בקירות חיצוניים. יש להוסיף שלא יפגעו גם בקמרונות אבן (הוראות שימור, סעיף 13). תנאי להפקדת התכנית יהיה חו"ד הנדסית שימורית.
30. יש לציין שיקום חזית לרחוב יפו – השלמת אבן היסטורית בפתחים שהורחבו וצמצום גודל הפתחים לגודל הפתחים ההיסטוריים או למינימום הנדרש עבור מסחר בתיאום מחלקת השימור.
31. יש להבהיר שהמסומן בסגול בנספח הבינוי הוא לשימור ולא לשחזור או פירוק והרכבה.
32. יש לציין כי בור המים לשיור וכי במידה וימצא בור מים נוסף יש לתעדו ולפנות מיידית לתיאום מול מח' שימור לבירור אם נדרש לשמרו. במידה והינו בעל ערך שימורי, יידרשו שינויים בתכנית בהתאם.
33. הוראות השימור של תכנית קודמת 370825 הנוגעות לשימור קיר חיצוני שאינו נכלל בתכנית זו ימשיכו לחול.
34. תנאים להיתר:
- שיקום המבנה והמתחם ילווה ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף קבלן ומשמר מוסמך בעלי נסיון בשימור בפועל.

יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור

יש להגיש חוו"ד מהנדס שימור ולכלול חוו"ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש.

יש להגיש כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור.

יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.

35. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך _07.08.24_ ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 35

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1313618
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	איתן יואב
עורך התכנית:	רוזנבלו יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	02/09/24
כתובת	, פסגת זאב דרום שדרות משה דיין 166 בשכונת פסגת זאב.

גוש	חלקה	בשלמות
	45	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

חלוקה אופקית של מעבר מקורה עם זכות מעבר לציבור לשם הרחבה של חנות קיימת להוספת שטח מסחרי ומחסן.

הוראות התכנית:

- קביעת בינוי לחלוקה אופקית של מעבר מקורה עם זכות מעבר לציבור לשם הרחבת חנות, בהתאם לנספח בינוי.
 - תוספת 11.16 מ"ר שטחי בניה למסחר ו- 10.10 מ"ר שטחים למחסן, וקביעת שטחי בניה כוללים ל- 3,210 מ"ר, מתוכם 2,700 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 492 מ"ר שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת ו- 18 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
 - קביעת קווי בנין לבניה כאמור.
 - קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- קביעת הוראות בגין מעבר מקורה עם זכות מעבר להולכי רגל.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/09/2024	מאחר והתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה, מחליטים לוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

במסגרת התכנית מבוקש להוסיף שטח למסחר ומחסן בחלל מעבר מקורה עם זכות מעבר לציבור להרחבת שטח מסחרי מאושר. תוספת השטחים היא מכוח סעיף 62א(א) 14 לחוק התכנון והבניה. יש לציין סך השטחים שמתווספים בתכנית, יש להציע את כל השטח כשטח עיקרי ולא מחסן מעל לקרקע.

יש לתקן את קו הבניין בהתאם לתוספת המוצעת בלבד ולהגדיר בהוראות התכנית – קו בניין לתוספת בניה.

לא ברור אם מדובר בשטח קיים שמבקשים להכשיר. ככל ומדובר בהכשרה, יש לסמן בקו אדום מקוטע בנספח הבינוי ולציין במלל במסמכי התכנית.

יש לציין את השימושים בתכנית בהתאם למאושר – מסחר במפלסים 3.69-, 7.60- ומגורים בקומות שמעל.

יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית לפיו כל הוראות תכניות 3398ב', ג', 559781 שלא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול.

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

השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו אגף רישוי ופיקוח – מח' המידע התכנוני.

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 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.

הוראות התכנית :

יש לתקן את שם התכנית לחלוקה אופקית מעל מעבר מקורה לשם הרחבת חלל מסחרי קיים.

יש לתקן את דברי ההסבר לתכנית כנ"ל.

סעיף 1.4 – יש לתקן לפי סעיף בחוק לסעיפים : 62א(א), 4, 5, 14. יש להשמיט סעיף 16.

סעיף 1.6 – להוסיף תכנית מאושרת 559781 ולקבוע יחס כפיפות. סעיף 1.7 להשלים נתונים. סעיף 2.1 – לתקן מטרת התכנית כמפורט לעיל. סעיף 2.2 – לתקן עיקרי הוראות התכנית, לרבות: אין שינוי ביעוד, התייחסות למיקום השטח המתווסף, שלבי ביצוע, זכות מעבר להולכי רגל וחזית מסחרית. יש לציין את השימושים המאושרים בסעיף 4.1.1 יש לציין מספר יח"ד ומספר קומות מאושרים, גובה הבניין, בטבלה 5. להשמיט טבלה לעניין שטחי בניה בחלופה ב'. יש להוסיף סעיף היטל השבחה. סעיף 7.2 – יש לציין זמן משוער לביצוע התכנית – 5 שנים. נספח בינוי יש לסמן את כל השטח המבוקש כמוצע / להכשרה, כל שטח הרצפה וכל החלל מרצפה לתקרה. ראו חתך א-א. תכנית שטחים יש להציג טבלת שטחים המראה תוספת שטחי הבניה בהתאם לסעיף 14 לחוק ההסדרים.	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית החלטת הועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים .

יש להביא את התכנית לתיקון החלטה לעניין הסעיף שמכוחו ניתן לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית סעיף קטן 13 במקום סעיף 14

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

8. התכנית תקודם על פי סעיף 62 א א 13 ולא סעיף 62 א א 14 כפי שנכתב בהחלטה להפקדה.

9. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 36

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1044775
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	פרץ רפאל
עורך התכנית:	גידרון עמוס
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	05.02.24
כתובת	משעול מורן 18, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30724	46	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית

הרחבת יח"ד קיימת בבית דו משפחתי, חפירת מרתף לממ"ד, הגבהת גג רעפים ותוספת בריכת שחיה.

הוראות התכנית:

- קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מרתף, קרקע, ראשונה ושניה. הגבהת גג רעפים והנמכת מפלס רצפה קיימת, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- קביעת שטחי בניה כוללים ל – 604.1 מ"ר, מתוכם 506.7 מ"ר שטחים עיקריים (479.70 מ"ר מעל הכניסה ו – 27 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו – 97.4 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- הגדלת מספר הקומות משתיים לשלוש. קומה שלישית מובלעת בחלל גג רעפים.
- שינוי קווי בניין.
- קביעת הוראות בגין בריכת שחיה.
- קביעת הוראות בגין הריסה.
- קביעת הוראות בגין שימור לעצים.
- קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	
מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה	

מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

כיוון שהתכנית כוללת את מלוא שטח החלקה בה קיימות שתי יח"ד בקיר משותף, ראוי ונכון להציע את הרחבת שתי יח"ד. ההרחבות המוצעות ליח"ד מקובלות תכנונית, אם כי יש להוסיף ממ"ד- בתאום מחלקת תכנון העיר, כמו כן יש לקבל הסכמה מפורשת של בעלי הדירה להרחבה זו, ככל ולא תתקבל, יבוטלו ההרחבות.

יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים, חישוב השטחים יהיה מסמך נלווה שלא יצורף למסמכי התכנית. שטחים עיקריים בתת הקרקע יוצעו מכוח סעיף 62א(א)(14), שטחי שרות שהינם מעל מפלס הרחוב ואינם בתת הקרקע בחתך הקרקע הטבעי- אף הם יחושבו לפי סעיף זה. שטחי שרות בתת הקרקע במלואם יחושבו לפי סעיף 62א(א)15 ויהיו עבור שימוש ממ"ד או מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי הבניה למעט השרות כפי שמצוין- יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לערוך תאום בעניין עם מחלקת תכנון העיר.

בקומת הקרקע, מוצעת הכשרת שטח הרחבה למטבח ליחידת דיור מספר 1. ככל שהרחבה זו לא חוסמת את החלונות בדירה הצמודה (שירותים וחדר שינה), יש לציין את מפלס סף החלונות כדי להבהיר שאין פגיעה בדירה זו. אם התוספת חוסמת את החלונות, יש לסמנה להריסה.

התכנית מציעה שני מקומות חניה בתחום המגרש שמוצגים לכאורה בתת הקרקע אך הינן חניות מקורות במפלס הרחוב. מדובר על רחוב משולב בו מתאפשרת החניה למבנים הקיימים בתחום הדרך ולא במגרשי המגורים, כי שגם נקבע בתכנית המאושרת החלה בשטח- 2644- סעיף חניה- החניה תינתן בחניה בצירי הדרך, חניות אלה פוטרות את מגישי הבקשות להיתרי בניה ממתן פתרונות חניה בתוך תחומי המגרשים. כך גם תכנון אופי הרחוב- גדרות וחצרות. החניה המקורה המוצעת במפלס הרחוב תשנה את אופי הרחוב והינה חניה כפולה, המבטלת אפשרות לחניה ברחוב תוך תמרון רכב בזכות הדרך, לאור כל זאת יש לבטל את החניה המקורה המוצעת בתחום המגרש.

בחלק הצפון-מזרחי של התכנית קיימת עפ"י המדידה בריכה שכלל לא מסומנת בנספח הבינוי ויש להתייחס אליה במסגרת תכנית זו. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר הקמת בריכה, בחזית האחורית בלבד, במרחק של 1 מ' מגבול המגרש האחורי ועד 3 מ' מגבול מגרש צידי, בהתאם למדיניות מהנדס העיר לבריכות פרטיות. הבינוי יותאם להנחיות אלה, בתאום מחלקת תכנון העיר.

יש להשלים את חוו"ד המחלקה לאיכות הסביבה לעניין הקמה של בריכה פרטית בתחום המגרש, ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית

בתשריטת התכנית מסומנים 18 עצים לשימור. שני עצים בתחום קו הבניין המוצע לבניה. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין שימור עצים. יש לקבל חוו"ד אגף שפ"ע גננות לעניין העצים בתחום התכנית.

יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור הבניין הקיים וההרחבה המוצעת.

יש לתקן את שלבי הביצוע המוצעים בתכנית באופן שכל יחידת דיור תיבנה בהינף אחד ובנפרד מיח"ד השניה. לא תותר בניה בשלבים.

התכנית מציעה ביטול מקלט קיים ע"י אטימתו, כיוון שמדובר על שטחים קיימים- ניתן להסבו למחסן ולאחר הקמת הממ"ד, ואין צורך באטימתו.

מוצעת חפירה מתחת למבנה קיים, לטובת הרחבת יח"ד. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד הנדסית המאשרת זאת.

אין התאמה בין המצב הקיים בפועל למוצג בנספח, יש לסמן בנספח הבינוי עבירות בניה להריסה / הכשרה כמקובל, בתאום ואישור עם מחלקת תכנון העיר ובכפוף לשטחי הבניה שניתן לאשר עפ"י המדיניות ובסמכות מקומית

יש להוסיף לסעיף 4.1.2 ו כי העיצוב האדריכלי (לרבות המעקה, חלונות וסוג אבן), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שניתן.

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.

גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.

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

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

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

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

הוראות התכנית

סעיף 1.4 - יש להשלים לפי סעיף בחוק. סעיף 1.7 - יש להשלים מספר עמודים ותאריך עריכה ויצירה להוראות התכנית, תשריט מצב מוצע. יש לתקן לנספח הבינוי מחייב חלקית – מחייב לעניין גובה הבניה, מספר הקומות וקווי הבניין. סעיף 4.1.2א – יש להוסיף תוספת בניה במפלס +5.80. תת סעיף 4. יש להשמיט ניוד שטחים מתחת ומעל 0. יש להוסיף כי נספח הבינוי מחייב גם לעניין קווי הבניין. סעיף 6.2 ניהול מי נגר – יש לתקן לסעיף הסטנדרטי. יש להוסיף סעיפים לעניין: עצים לשימור, אלמנטים להריסה. סעיף 7.1 שלבי ביצוע – יש לתקן באופן הבניה תבוצע בהינף אחד עבור כל יחידת דיור בנפרד. לא תותר בניה בשלבים.	

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 15.5.24, החלטת הועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים. התכנית אושרה להפקדה מכוח סעיף 62א(א)(14) לחוק התכנון והבניה. מאחר ולא ניתן לקדם תכניות בסמכות הועדה המקומית מכוח סעיף זה, יש לתקן את ההחלטה באופן שהתכנית הינה בסמכות הועדה המקומית מכוח סעיף 62א(א)(13ב). 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: 10. סעיף 2 בהחלטה מתאריך 15.5.24 מבוטל – "יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים, חישוב השטחים יהיה מסמך נלווה שלא יצורף למסמכי התכנית. שטחים עיקריים בתת הקרקע יוצעו מכוח סעיף 62א(א)(14), שטחי שרות שהינם מעל מפלס הרחוב ואינם בתת הקרקע בחתך הקרקע הטבעי – אף הם יחושבו לפי סעיף זה. שטחי שרות בתת הקרקע במלואם יחושבו לפי סעיף 62א(א)15 ויהיו עבור שימוש ממ"ד או מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין – יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לערוך תאום בעניין עם מחלקת תכנון העיר." במקומו יבוא - "יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים, חישוב השטחים יהיה מסמך נלווה שלא יצורף למסמכי התכנית. שטחים עיקריים בתת הקרקע יוצעו מכוח סעיף 62א(א)(13ב), שטחי שירות

שהינם מעל מפלס הרחוב ואינם בתת הקרקע בחתך הקרקע הטבעי – אף הם יחושבו לפי סעיף זה.
שטחי שרות בתת הקרקע במלואם יחושבו לפי סעיף 62א(א)15 ויהיו עבור שימוש ממ"ד או מחסן בשטח
שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין- יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי
בניה. יש לערוך תאום בעניין עם מחלקת תכנון העיר."
11. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15.5.24 ימשיכו לחול.

מס' התכנית בסדר היום: 37

פרטי תוכנית	
מספר התכנית:	1231729
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	חברת רוטשטין בע"מ
עורך התכנית:	שוקרון לירן יהודה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	07/11/2024
כתובת	קדיש לזו 11-13, רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30191	49	לא
30191	33	לא
30191	17	לא
30191	51	לא
30191	15	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות גרסה 34, תשריט גרסה 24

מטרות התכנית:
תכנית להתחדשות עירונית הכוללת פינוי והריסת מבנים הכוללים 62 יח"ד, והקמת מתחם הכולל מגורים בהיקף 248 יח"ד בבניה מרקמית 11 קומות ומגדל כ-33 קומות, שטחים ציבוריים פתוחים, ושימושים למסחר ולמבני ציבור. עיקרי הוראותיה: א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2, חנייה, שביל ושצ"פ (לא לפי מבא"ת) לייעודים הבאים: אזור מגורים ומסחר, מגורים ד', שפ"פ ושצ"פ. ב. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. ג. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע. ד. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית. ה. קביעת הוראות לבינוי של 3-5 בניינים בגובה 33 קומות, ו 11 קומות מעל לכניסה הקובעת. • סה"כ השטחים המוצע הינו 58,630 מ"ר כוללים בייעוד המגורים. • עבור מגורים- 26,250 מ"ר עיקרי ו-9,600 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ועוד 18,000 מ"ר שטחי חניה מתחת לכניסה קובעת. • עבור מסחר- 380 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שירות מעל כניסה קובעת. • עבור מבנים ומוסדות ציבור לחינוך- 600 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שירות מעל כניסה קובעת. ו. קביעת מספר יח"ד ל-248, תוספת 186 יח"ד מכפיל של 4 (סה"כ שטחי מגרשים עבור מגורים 3,093

מ"ר).	
ז.	קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
ח.	קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
ט.	קביעת הוראות לפיתוח השטח.
י.	קביעת הוראות לזיקת הנאה.
יא.	קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
יב.	קביעת תנאים להליך הרישוי.
יג.	קביעת תנאים לתעודת גמר.
יד.	קביעת סיווג עצים בוגרים להעסקה ו/או כריתה.
טו.	קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
טז.	קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
יז.	קביעת שלביות ביצוע.
יח.	קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
יט.	קביעת הוראות הפקעה.
כ.	קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.
שטח יח"ד ממוצעת בתוכנית הינו כ- 118 מ"ר כולל ממ"ד צפיפות בינוי של כ- 80.18 יח"ד נטו לדונם, 46 יח"ד ברוטו.	

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'	248	3,093.29	58.15	עבור מגורים- 35,850 מ"ר עבור מסחר- 400 מ"ר עבור מבנים ומוסדות ציבור- 700 מ"ר סה"כ- 36,950 מ"ר	כ-1172 אחוזי בניה
שטח ציבורי פתוח		2,226.53	41.85		
סה"כ		5,319.82	100		
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית קיים מבנה מגורים בעל מספר כניסות הכולל 62 יח"ד. בצמוד למתחם מגורים בצד מזרחי קיימת חניה המשרתת את דיירי מבנים ברחוב קדיש לוז 25-3. במצב הנכנס מדובר במבנה מדורג הממוקם בנסיגה מהרחוב, בן 5-8 קומות ו7 כניסות, אשר מפלס כניסה קובעת נמוך מהרחוב. 62 יח"ד. ממערב למתחם קיים שצ"פ ומדרום קיים מתחם מגורים הכולל בניה 10/18 קומות הכולל מתנס , מסחר (נכון להיום אינו פעיל) ורחבה ציבורית. כמו"כ בתחום התוכנית קיימים מגרשים ביעוד מעברים להולכי רגל.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

- תכנית 1042- משנת 1979-אזור מגורים 2, 120% אחוזי בניה מרביים ב4 קומות, קווי בניין: קדמי 6 מ', צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.
- 1042 א' משנת 1985- תכנית תקנון, שינוי גבול.
- תכנית 1269- מגרש 18 מקום לחניה פרטית- זכויות חניה 78 מגרש 3- זכויות בניה 1378 מ"ר. סה"כ שטח מגרש + שטחי חניה 4188 מ"ר. מס' קומות 3+4, סה"כ בניה בכל הקומות 5814 מ"ר. משטח ציבורי להולכי רגל. קווי בניין לפי המסומן בתשריט.



קטע תשריט תב"ע מס' 1269

היתרים:

לי"ר – כי כל הבניין מסומן להריסה בתכנית

- 1974/0040.01

•

עבירות בניה:

לי"ר – כי כל הבניין מסומן להריסה בתכנית

•

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

המבנה אינו היסטורי, מחוץ לעיר היסטורי

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

עו. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000- אזור מגורים עירוני

עז. התייחסות לתבנית הבנייה- בתוכנית מתאר 2000 נקבע כי בתוכניות להתחדשות עירונית לא יחולו הוראות סעיף 5 בנושא זכויות והוראות הבנייה, אלא היקף הבניה והוראות הבניה יקבעו בהתאם לגודל המגרש, היקף הפינוי ושיקולים תכנוניים נוספים.

עח. אגף התכנון ערך בחינה של השכונה וחלוקה למתחמים על פי שנת הקמה של הפרוייקטים וקביעה היכן נכון לקדם תכניות להתחדשות עירונית

עט. תקן חנייה עירוני-גבוה ע"פ 5166 ב'.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1 / 30			
תואם 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	כן	מוצע	
מבני ציבור	כן	מוצע	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	חו"ד תוכנית מס' - 1231729 התחדשות עירונית קדיש לוז 13-3 ירושלים מונה תדפיס הוראות 21 מונה תדפיס תשריט 31 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30191 חלקה 15 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות פרטיים. גוש 30191 חלקה 17 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות שטח רשות הפיתוח הצמדת חניה לחלקות 15 ו-16. גוש 30191 חלקה 51 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות רשות הפיתוח. גוש 30191 חלקה 34 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עירית ירושלים מיום 1/1/1991 מכוח הסדר, שטח החלקה 1,239 מ"ר. שטח בבעלות עירונית בתחום התוכנית כ- 720 מ"ר. גוש 30191 חלקה 49 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עירית ירושלים מיום 29/1/2008 מכוח חלוקה, שטח החלקה 218 מ"ר. שטח בבעלות עירונית בתחום התוכנית 218 מ"ר.

סה"כ שטחים בבעלות עירית ירושלים בשטח התוכנית כ-938 מ"ר. נכסים 6709 - שביל מערבית לרח' קדיש לוז 21 11716 - שצ"פ ליד רחוב יוסף חיים שרים 10 שטחים מצב קיים : תוכנית 1269 מגרש 3 ביעוד מגורים, כ-265 מ"ר מתוכם בבעלות עירית ירושלים בחלקה 34. תוכנית 1269 מגרש 18 ביעוד חניה פרטית, שטח בבעלות עירית ירושלים בתחום התוכנית כ-70 מ"ר. סה"כ שטחים סחירים בבעלות עירית ירושלים בתחום התוכנית כ-335 מ"ר. תוכנית 1269 מגרש 8 ביעוד שביל, שטח בתחום התוכנית כ-190 מ"ר. תוכנית 3852א מגרש 8 ביעוד מעבר ציבורי, שטח בתחום התוכנית כ-445 מ"ר. תוכנית 3852א מגרש 1 שטח ציבורי פתוח שטח בתחום התוכנית כ-35 מ"ר לא בבעלות עירונית. סה"כ שטחים ציבוריים בתחום התוכנית כ-635 מ"ר. מצב חדש : מגרש 600 ביעוד שצ"פ, שטח המגרש כ-1,350 מ"ר ממנו נגרע בתלת ממד כ-1,200 מ"ר. סה"כ שטח לחישוב מאזן השטחים כ-150 מ"ר. מגרש 601 ביעוד שצ"פ, שטח המגרש כ-920 מ"ר. סה"כ שטחים שירשמו על שם העיריה במלואן (ללא תלת ממד) כ-1070 מ"ר. הערות הנכסים ישנה טעות בעריכת התכנית, ייעודים נלקחו מתשריט תוכנית 1042 אך הוראות תוכנית זו קובעות שהיא אינה מבטלת את התוכניות המופיעות בנספחים ב' ו-ג' לתוכנית 1042. בנספח זה תוכניות 1269 לא מובטלות ולכן ייעודי הקרקע התקפים בתחום התוכנית הם לפי תוכניות 1296 ו-3852א. קישור לנספח ג' : blob: https://mavat.iplan.gov.il/fd5b5288-611e-4309-9ef6-c41c84df01b9 קישור לתשריט המראה היכן ייעודי הקרקע של תוכנית 1042 תקפים : blob: https://mavat.iplan.gov.il/4c2fdac8-4e60-481a-92c2-53462d370f81 לאור זאת לעירייה קרקעות שכירות במצב הנכנס, יש לתקן את מסמכי התוכנית ולהכניס את העיריה מעל הקו בטבלאות האיוון. יש להעביר טבלה חדשה לאישור אגף הנכסים. מאזן שטחים עירוניים יש לוודא שהעירייה לא יוצאת בחסר : יש לאבחן בין 2 מקרים	

היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע) מתחת לקו ומעל לקו). כאמור לא ניתן ל"מכור" (רישום תלת מימדי הנו מכירה בשכבות) תת קרקע ציבורי לשימוש פרטי (חניות, מרפסות, מחסנים, מתקנים וכו') היקף השטח הציבורי בבעלות עיריה יחזור במלואו ללא בינוי בתת הקרקע או מעליו.

יש לשנות את מערך תאי השטח לפי גבולות החלקות התלת ממדיות כך שתיווצר חלקה נקייה שתרשם במלואה (מפנים הקרקע עד הרקיע) על שם עיריית ירושלים ותא שטח נוסף שכולו יהיה בעל הוראות רישום תלת ממדיות. יש לקבל חו"ד אגף מבני ציבור לשטחים הציבוריים המבונים. יש לקבל חו"ד אגף תכנון עיר מחלקת בקרת תכנון לתמורות הציבוריות של התוכנית. סעיף 4.2 סעיף א' לא יותר מבני שירות לתחזוקה ומתקנים הנדסיים בשטח הציבורי, את כל צרכי המגרשי המגורים יש לשלב תחום מגרשי המגורים. האגף מתנגד למערך ייעודי הקרקע במצב המוצא שצ"פים משמשים למעברים בין בניינים או ככניסה לרכבי חירום. מטרת השטחים הציבוריים היא לתת מענה לכלל לצרכי כלל האוכלוסייה לא לשרת כשטחים משלימים למגרשי המגורים. לאור זאת והתוספת הקטנה של שטחים ללא הפרשה תלת ממדית יש לשקול את התמורה הציבורית של פרויקט זה. הוראות טבלה 5 : סעיף ו' לא תותר תוספת קומות מעבר למגרש התלת ממדי שהוגדר בתוכנית. סעיף ז' לא תותר הבלטת מרפסות לתוך מגרשים שרשומים או ירשמו מכוח תוכנית זו על שם עיריית ירושלים. סעיף 6.1 ז' יש למחוק סעיף זה לא תותר הקמה של מתקני תשתיות מבני הנדסיים אשר משרתים את מגרשי המגורים בשטחים הציבוריים יש לשלבם בתוך מגרשי המגורים. סעיף 6.4 פתחי פליטת אויר מחניונים תהיה רק בתוך מגרשי המגורים ולא בשטח הציבורי. סעיף 6.7 למחוק מסעיף א' "שייבנו ברמת מעטפת", תיאום השטחים הציבוריים והגמר יעשה מול אגף מבני ציבור. סעיף 6.10 ב' למחוק, לא תותר הבלטת מרפסות לתחום שטחים שרשומים או ירשמו בתוכנית זו על שם עיריית ירושלים. 6.12 לא תותר סטייה של במיקום של המגרש התלת ממדי מלבד סטייה מותר בגובה המגרש. יש לזכור שאין להקטין את השטח העירוני ראה סעיף 3 בהערות האגף. רישום והפקעה יש להחליף ולהוסיף את סעיפי הרישום וההפקעה הבאים :

להוראות הרישום יש להוסיף :

בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבורי המבונה.

יש להחליף את סעיף ההפקעה לנוסח הבא :

הפקעה

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

תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע :

תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא :

ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1231729 – רח' קדיש לז' 3-13, רמת שרת כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית, התכנית מבקשת הריסת מבנה קיים ובניית 5 מבני מגורים, התכנית משנה יעוד מאזור מגורים 2 שנקבע בתכנית 1269 ומעבר ציבורי שנקבע בתכנית 3852 למגורים ד', מגורים ומסחר, שצ"פ ושפ"פ. התכנית בנוסף קובעת הוראות לרישום תלת ממד. התכנית חלה על חלקה 15 וחלק מחלקות 17, 34, 49, 51 בגוש 30191, מדובר בגוש מוסדר וחלקה 15 רשומה כבית משותף. יש להוסיף לתקנון: בטבלה שבס' 1.7 יש לצרף את נספח התלת ממד ותחולתו תהיה 'מחייב'. כל עוד הנספח אינו מחייב תכנית זאת אינה תכנית הקובעת הוראות תלת ממד ובהמשך הכנת התמ"ר יהיה צורך בתיקון התכנית או לחילופין בדיקה האם ניתן להחיל הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הכולל פרסום להתנגדויות וכן דיון בוועדה וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020. איחוד וחלוקה השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. יש להשמיט את סעיפים ב' וג' מהתקנון היות ופרק ג' לחוק התכנון והבניה דורש הכנת תצ"ר לכן אין צורך לציין זאת בתקנון. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. תלת ממד: יש להשמיט את הוראות התלת ממד מס' 4.2 לתקנון ולהעביר תחת רובריקה זו בהתאם למפורט להלן: התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדי בתחום תא הקרקע של תא שטח 300 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד וזאת בהתאם להוראות פרק ג' סימן א' 1 לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1961 ולתקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020. בטבלה שבס' 3.1 לתקנון מצוין כי גם תא שטח 200 כפוף לגבול מתחם תלת ממדי אך בתשריט המוצע אין סימון למתחם תלת ממד, יש להשמיט את תא שטח 200 או לחילופין לסמן את גבול התלת ממד בתשריט המוצע בתא שטח זה. גבולות מגרש התלת ממד ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח תלת ממד מחייב המצורף לתכנית זו.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

רישום החלקה התלת ממדית הנגרעת מתא שטח 300 יהיה בהתאם לטבלת ההקצאה בנספח האיחוד וחלוקה המהווה חלק מתכנית זו. המגרש התלת ממדי ישמש מעל למפלס הקרקע עבור שצ"פ ומתחת למפלס הקרקע עבור חניה ושירות למגרשים המצרניים ביעוד מגורים ד ומגורים ומסחר. השטח העל קרקעי האמור יירשם ע"ש עיריית ירושלים כשצ"פ, ואילו השטח התת"ק יירשם ע"ש בעלי הקרקע הפרטיים של תאי השטח המצרניים לו הם משויכים, עבור חניה ושטחי שירות, הכל בהתאם לתשריט המצב המוצע ולסימון קביעת מגרשים תלת ממדיים. תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה בטווח של עד 2 מ'. נוהל מבא"ת לא מאפשר סטייה בנפח הגריעה אלא רק במימד הגובה (סטייה של עד כשני מטר), לכן לא ניתן לצרף לתקנון סטייה של כ-20% מהמפלסים הקבועים בתכנית. תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר). בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020 יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב אשר יכלול: מבט היטל על ואיזומטריה של הצורה הנגרעת, האיזומטריה תציג את כל נק' הפינה של הצורה הנגרעת ולכל נק' ינתן מספר. יש לציין בנספח מס' רום עליון, רום תחתון וכן הקואורדינטות של כל נק', בנוסף יש לצרף חתך איזומטרי הצבוע לפי ייעודי הקרקע. נספח התלת הממד יכלול את הטבלה הבאה: מס' תא שטח יעוד המקרקעין (ראשי) מס' תא שטח תלת ממד תיאור הגריעה נפח (מ"ק) מס' נק' רום עליון (מ') רום תחתון (מ') קואורדינטות שטח היטל אופקי (מ"ר) מיקום ביחס לפני הקרקע: ציר Z ציר Y ציר X יש לצרף כחלק ממסמכי המדידה קובץ DWG תלת ממד של הגריעה (הצורה האיזומטרית) בו יצוינו הקואורדינטות של כל פינה (Z, Y, X). יש לסמן בתשריט המוצע את תחום מגרש התלת ממד. לידיעה – יש לקחת בחשבון את חישוב יסודות המבנה בעת הגריעה של מגרש התלת ממד ולצרף אותם כחלק מהנפח הנגרע, כל סטייה מנספח תלת הממד תאלץ תיקון תכנית או לחילופין בדיקה האם ניתן להחיל הליך פרק ד' לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 היות ונוהל מבא"ת לא מאפשר סטייה בנפח הצורה הנגרעת.	

תנאים בהליך הרישוי: תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר ומפת גוש: בגוש 30191 קיימת מפת גוש סופית. בחלקות 49 ו-51 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 502/2007 הרשומה מתאריך 03.03.2008. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים למפת הגוש ולתצ"ר הנ"ל. יש לתקן את בקובץ הדיגטלי של מפת הגושים וחלקות - יש לשנות את מס' חלקה 33 ל-34. בהתאם לאמור לעיל, יש לתקן בטבלה שבס' 1.5.5 לתקנון ובטבלת גושים וחלקות של התשריטים: יש להשמיט את חלקה 33 ובמקומה לרשום את חלקה 34. יש צורך בתיקון התכנית בהתאם להנחיות לעיל, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים לתקבל חו"ד סופית.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון לתכנית 1231729- התחדשות עירונית, רמת שרת חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 30 מתאריך 1.7.2024 ולגרסת תשריט מוצע 20 מתאריך 27.6.2024 1. מיקום התכנית: רחוב קדיש לוז 13-3 רמת שרת, גוש 30191, חלקה בשלמותה, 15 חלקות בחלקן: 17, 34, 49, 51. שטח: 5.338 דונם. 2. מצב סטטוטורי: התכנית מבקשת להחל יף את תכנית 1269 ותכנית 1042 א. מצב מאושר: ייעודי הקרקע לפי תכנית 1269 המאושרים הם אזור מגורים 2 (גודל שטח 2,572 מ"ר) ומקום לחניה פרטית (גודל שטח 1,937 מ"ר). ייעודי קרקע לפי תכנית 1042 שטח ציבורי פתוח (גודל שטח 858 מ"ר). סה"כ שטחי בנייה 5,814 מ"ר ומותר לבנות בין 3-4 קומות. ב. מצב קיים: קיים בניין למגורים הכולל 62 יח"ד. 3. מצב מוצע: - התכנית מציעה שינוי ייעוד קרקע ל"מגורים ד"י" (גודל שטח 3,093 מ"ר) ולי"שטח ציבורי פתוח" (גודל שטח 2,245 מ"ר). - הריסת המבנה הקיים ובניית מבנים חדשים בגובה 33 ו-11 קומות מעל כניסה קובעת, ועד 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. - תוספת של 186 יח"ד. סה"כ 248 יח"ד. - צפיפות בינוי 46 יח"ד לדונם. - סה"כ שטח כולל בסך 55,030 מ"ר, סך השטח מרבי 37,030 מ"ר, סך שטח עיקרי 27,250 מ"ר. מתוכם 26,250 מ"ר למגורים, 600 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור ו-300 מ"ר למסחר. תוספת של כ- 49,216 מ"ר שטח כולל למצב המאושר. 4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון: א. באגף תכנון העיר, מקדמים מסמך מדיניות עבור שכונות רמת שרת ורמת דניה הכולל בתוכו, בין היתר, חלוקה של השכונה לאזורים עם פוטנציאל להתחדשות עירונית. המסמך מבוסס על הפרוגרמה שהוכנה לשכונה, אשר בחנה את תוספת יח"ד אפשרית ביחס לשטחי הציבור הקיימים, לרבות השטחים הפתוחים. מסמך המדיניות עדיין בעבודה וצפוי להיות מושלם בקרוב. לאור העובדה שככל הנראה יתווספו בעתיד מאות של יח"ד באזור,	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

יש לטייב את השטחים הציבוריים הקיימים, לשמור ולפתח את השטחים הציבוריים הפתוחים הקיימים, ולהקים שטחים ציבוריים חדשים, כך שניתן יהיה לספק מענה הולם לתושבי השכונה הן במצב הקיים והן העתידי. שטח תכנית זו נכלל בעבודה שהוכנה באגף, וסומן כשטח להתחדשות עירונית, אולם הומלץ להתייחס עליו כמתחם שלם, הכולל לכל הפחות גם את המבנים בהמשך הרחוב- קדיש לז' 15-25 כך להערכתנו ניתן יהיה לציור תכנון נכון ומיטבי יותר לשכונה. לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות כדלקמן: • שתי כיתות גני ילדים : כל כיתה בגודל 130 מ"ר וחצר צמודה בגודל 175 מ"ר. סה"כ 260 מ"ר שטח בנוי 350- מ"ר חצר. • הפרשה מבונה בגודל של כ- 600 מ"ר עבור צרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי אשר ישמש חלל רב תכליתי מודולרי, עם אפשרויות פעילות שונות לאורך כל שעות היום, כגון שילוב של מועדון נוער/ מרכז נוער לאמנות ותרבות/מ ועדון רב תכליתי. הפרשה מבונה זו תשתלב ותשלים את השימושים הציבוריים הקיימים במבנה הסמוך(שלוחת מתנ"ס רמתשרת). ג. בהמשך לאמור בסעיף ב', על ההפרשה המבונה להיות בחלקה הדרום מזרחי, בצמוד למעבר הציבורי הקיים והעתידי, וכך יצרו חיבור ונגישות לשצ"פ הקיים ולמבנה הציבורי הקיים בסמוך. כמו כן, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית יש לכלול במסגרת התכנית מעבר מכני מונגש שיחבר את הפרויקט ואת השכונה לציר הרכבת הקלה שמדרום. ד. יש ליצור גישה מהמעבר הקיים והמוצע, אל גני הילדים הנמצאים בשטח למבני ציבור הקיים בחלק הדרום מערבי של התכנית לכיוון רח' הרב יוסף חיים שרים (חלקה 13). ה. על השצ"פ המוצע להיות המשכי לשצ"פ הקיים מדרום לתכנית, ועליו להיות "נקי" ממערכות ותשתיות, וללא חנייה תת קרקעית תחתיו. ו. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. ז. כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. ח. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. ט. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית יש לעגן בתכנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 -לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. י. נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	אדריכל העיר
תוכנית 1231729 מוצע פינוי בינוי במסגרת התחדשות עירונית ברח' קדיש לז' 13-3. התוכנית מציעה הריסה מבנה קיים בעל 62 יח"ד ומגרש חניה צמודה המשרתת את דיירי הרחוב מבנים 3-25. התוכנית מציעה הקמה של 236 יח"ד חדשות, מסחר, שימושים ציבוריים, מעון יום ושטחים פתוחים הערות ראשוניות לאחר קבלת סט תוכניות ופגישת שולחן עגול: 1- יש לוודא כי החניות המבוטלות לטובת הבניה הם בשימוש רק של הבניינים בתוכנית זו ולא משמשים גם את דיירי המגרש הסמוך 2- לטובת גן הילדים/מעון יום המוצע יש לתכנן מפרצי הורדה ולעשות את ההתאמות	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

	הנדרשות לאורך המדרכה 3- קיים תכנון לרחוב ויש לוודא תאום תכנון 4- היכן החניות התפעוליות? יש לוודא גובה ראש בחניון לטובת הנ"ל, תמרון תקין ללא הפרעה לנוסעי הרכב הפרטי. כולל רכב פינוי אשפה/דחסנית 5- יש לוודא ע"פ תכנון באיזה צד של הרחוב עובר שביל האופניים 6- המגרש ממוקם באזור תקן חניה גבוהה ויש לתכנן את החניות בהתאם
המחלקה לנגישות	1. יש להציע פתרון למעבר ציבורי נגיש בין הרחובות קדיש לזו והרב יוסף חיים שרים. הפתרון יהא מכני. 2. ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל
מחלקה לאיכות הסביבה	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	התכנית מאפשרת התחדשות עירונית תוך ניצול מיטבי יותר של הקרקע והגדלת היצע הדיור בשכונה תוך תוספת שטחים ציבוריים.	התאמה לחזון העיר
	התכנית מציעה חזית מסחרית וכיכר ציבורית, המחזקים את הקשר עם הרחוב ומייצרת מוקדי פעילות מסחרית חדשים אשר ימשכו תושבים ומבקרים כאחד, ובכך יתרמו לצמיחה כלכלית.	כלכלת היישוב/ הרשות:
	התכנית מציעה הקמת יח"ד רבות, הקמת מוסדות ציבור ומסחר ישרתו את היחידות החדשות והשכונה בכלל.	השפעות חברתיות:
התכנית אינה מסדירה צירי הליכה חדשים נגישים המחברים בין הפרויקט לבין חלקות מצרניות.	הוגשה חלופה למעבר המחבר בין קו רכת לבין רחוב קדיש לזו, טרם עודכן במערכת	תשתיות ותחבורה:
	במסגרת התכנית מוצעים 2 טיפוסים בניה: מגדל המשלב מסחר הגובל לרחוב וגובל בבניה גבוה ממזרח, וכלפי השכונה מוצעת בניה מרקמית המשתלבת עם גובה בינוי הקיים.	סביבה ונוף:
	התכנית מציעה בינוי ושטחים ציבוריים	אחר:

	פתוחים במפלס הרחוב קדיש	

החלטות קודמות	
תאריך דיון	החלטה
30/10/2024	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את המרחב הציבורי ולשפר אותו. ההצטרפות אינה באה להחליף את הצורך בקבלת הסכמים של השכנים בהתאם לתקנות. הוועדה מבהירה כי בהעדר חתימות כאמור החלטת הוועדה וההחלטה להצטרפות להגשת התכנית בטלה. תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות. יש לכלול במסגרת התכנית מעבר מכני שיחבר את הפרויקט ואת השכונה לציר הרכבת הקלה שמדרום. תנאי להפקדה יהא הגשת דו"ח חברתי כנדרש בשלב התב"ע, ותוכנית לליווי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים. תנאי להפקדה יהא חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית. התכנית מציעה מכפיל של 3.9 שנראה גבוה לאזור זה ויש לבחון תקן 21 ולצמצם את זכויות הבניה בהתאם – זכויות הבניה יצומצמו על יד הנמכת המגדל.
09/10/2024	התכנית ירדה מסדר היום
15/05/2024	התכנית יורדת מסדר היום

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. התוכנית מציעה התחדשות כוללת של המתחם ומהווה ניצול מיטבי של הקרקע תוך הגדלת מלאי יחידות הדיור, שטחים לצרכי ציבור ושטחי מסחר. התוכנית משפרת את הקישוריות העירונית ומייצרת סביבת מגורים המותאמת לעקרונות התכנון, לאור זאת מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים אשר יבטיחו את איכות התכנון והמענה לצרכי ציבור :
2. תקן שמאי שהוגש ייבחן ע"י השמאי מטעם הוועדה המחוזית, ככל הנדרש, יצומצם הבינוי בהתאם על ידי הנמכת קומות במגדל.
3. **גבולות התכנית** - בכפוף להחלטת הוועדה מקומית יש לכלול במסגרת התכנית מעבר מכני שיחבר את הפרויקט ואת השכונה לציר הרכבת הקלה שמדרום, יש לעדכן גבולות התכנית בהתאם. הוגשה חלופה לבחינה, אף טרם הוטמעו נספחים מעודכנים במערכת.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית למעבר מכני שיחבר את רחוב קדיש לזו עד לרכבת ותנאי ילטופס 4 יהיה השלמת הביצוע של המעברים בפועל לשביעות רצון של מהנדס העיר.
5. יש לכלול את חדרי השנאים הקיימים במעבר בתכנית לבטל אותם ולהטמין אותם במיקום אחר במגרש ולשפר את המרחב הציבורי.
6. נערכו מספר פגישות במטרה לשפר את המרחב הציבורי ואת המפלסים המוצעים שלו – יש לתקן את מסמכי התכנית והפיתוח באופן שהכיכר המוצעת תהיה במפלס רחוב קדיש לזו במלואה ובנגישות מלאה ללא קירות תמך, בנוסף התכנית תציע מעבר רחב ומשמעותי לכיוון שלוחת המתנס בבניין הסמוך והשטחים הפתוחים מדרום בתיאום עם מהנדס העיר.

פרוגרמה וצרכי ציבור

7. בהוראות התכנית יש לציין כי הפרשה מבונה בגודל של כ-600 מ"ר תהיה עבור צרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי אשר ישמש חלל רב תכליתי מודולרי, עם אפשרויות פעילות שונות לאורך כל שעות היום, כגון שילוב של מועדון נוער/ מרכז נוער לאמנות ותרבות/מ ועדון רב תכליתי.
8. הפרשה מבונה זו תשתלב ותשלים את השימושים הציבוריים הקיימים במבנה הסמוך (שלוחת מתנ"ס רמת-שרת) ותוצע בחלקה הדרום מזרחי, בצמוד למעבר הציבורי הקיים והעתיד, ותהווה נקודת חיבור בין המפלס הרחוב לבין מפלס הפיתוח של מבנה הציבור הקיים בסמוך. גג המבנה יהיה גג אינטנסיבי וישמש כרחבה ציבורית במפלס הרחוב קדיש לזו.
9. יש לעדכן בתקנון התוכנית סעיף 4.1.2 המתייחס לשימושים בתא שטח 101 בהתאם לחוות דעת מח' מדניות התכנון, יש להקצות במגרשי המגורים שטחים ציבוריים מבונים ע"פ הפירוט הבא : שתי כיתות גני ילדים : כל כיתה בגודל 130 מ"ר וחצר צמודה בגודל 175 מ"ר. סה"כ 260 מ"ר שטח בנוי 350- מ"ר חצר.
10. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בניה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. לפי הנחיות משרד הרווחה, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות של מוסדות החינוך רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.
11. יש לעדכן בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט

הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.

12. השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
13. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".
14. השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעת בתכנית..

בינוי, אדריכלות ופיתוח

15. הבינוי המוצע יהיה עוקב טופוגרפיה ללא קירות תמך ככל הניתן עם נגישות מקסימלית.
16. מגדל:
- יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין.
 - יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים
17. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
- גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 - לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 - עד לביצוע התכנית בפועל ניתן יהיה להגיש בקשות לתוספת ממדים בהתאם לתקנות.

פיתוח

18. יש לשפר את הממשק לחלקות מצרניות ולשצ"פ מוצע בדגש לרחוב קדיש לוז, חלקה מצרנית מס' 50 אשר כוללת מתנס הממוקם במפלס הנמוך מהרחוב, באופן הבא:
19. ייקבע בהוראות התוכנית, כי הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
20. יש להגדיל מעבר הקיים מדרום-מזרח לתכנית (חלקה 34) המקשר בין רחוב קדיש לוז לבין פיתוח קיים הצמוד למתנס (חלקה 50) על מנת לאפשר רחבה משותפת אשר תשפר את המרחב ונגישות לכלל המשתמשים של השכונה.
21. יש ליצור גישה מהמעבר הקיים והמוצע, אל גני הילדים הנמצאים בשטח למבני ציבור הקיים בחלק הדרום מערבי של התכנית לכיוון רח' הרב יוסף חיים שרים (חלקה 13).
22. רוב העצים בתחום התכנית מוצעים להעתקה ללא ניסיון לשימורם. יש לבצע סקירה נוספת של כל העצים ולקבוע אילו עצים יישמרו, תוך מתן דגש לעצים הקיימים בשביל הקיים ממערב התכנית, שנשמר ברובו, וכן לאזור מצפון התכנית.
23. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרשים השונים ובמרחב הציבורי לפי קריטריונים פשוטים כלשהם (לדוג' - בהנחיות המרחביות נקבע כי כל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש מחייב נטיעת עץ בוגר אחד לפחות).
24. יש לקבוע כי תכנית תת"ק מקס' תהיה 80% לטובת חילחול מי נגר, עומק קרקע לנטיעות וכו'.
25. יש לקבוע הוראה שלא יאושרו גינות פרטיות במפלס הקרקע בחזית הפונה למרחב ציבורי כלשהו

(דרך, שצ"פ, שביל, מבני"צ).

26. תיאסר הקמת גדרות ו/או מחסומים פיזיים אחרים בחזית הפונה לרחוב קדיש לוז, ובאופן כללי-יש לצמצם ככל הניתן גדרות/קירות תמך ומחסומים כלפי שטחי ציבורים קיימים/מוצעים אלא רק אם תהיה דרישה מבחינה בטיחותית.

איכות הסביבה

27. יש להגיש מסמך ניהול נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 1 שינוי 8 כתנאי להפקדת התכנית.
28. יש להציג בחינה מיקרו-אקלימית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדה
29. יש להטמיע הנחיות סביבתיות בתאום מול מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדה
30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה יחויב בעמידה בציון 3 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.

31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה B, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה C.
32. יש לקבוע כי אוורור החניונים יהיה לגג המבנים הגבוהים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

33. יקבע כי בכל תא שטח, תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או ההנחיות העירוניות שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך ניהול נגר לפי הנחיות תמ"א 1/8 להוכחת היתכנות ותכנון עקרוני לניהול נגר כבר בשלב התב"ע.

34. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת דוח מיקרו אקלים לאישור הרשות לאיכות הסביבה והטמעת אמצעים למיתון רוחות בתכניות הבינוי והפיתוח בתשריט הבקשה להיתר לאחר אישור האמצעים על ידי הרשות. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך מיקרו אקלים על פי הנחיות הרשות כבר בשלב התב"ע, להוכחת היתכנות למניעת מטרדי רוח בסביבת התכנית, כולל בשטחי חצרות לימודיות, מעברים להולכי רגל ושטחי מסחר.

35. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

36. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי למבני המגורים יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה, אשר יתייחס בין היתר לנושאים הבאים: מניעת מטרדי רעש ורעידות מכלל המערכות המכניות במבנה, מניעת מטרדי רעש מעירוב השימושים במתחם, קביעת הצורך במיגון דירתי או אמצעים אחרים לצמצום מטרדי רעש נישא בקרקע ורעידות כלפי המבנה מרחוב, קביעת אמצעים למניעת רעש מפתח החניון כלפי מבנים סובבים.

תנועה וחניה:

37. גובה חניון יהיה מותאם לגובה המירבי הנדרש עבור החניון התפעולי, כך שיאפשר תמרון תקין ללא הפרעה לנוסעי הרכב הפרטי ולרחבים התפעוליים, לרבות רכבי פינוי אשפה ודחסינית.

38. לא תוצע כניסה לחניה מחוץ לגבולות הבינוי המוצע.

39. לטובת גן הילדים/מעון יום המוצע יש לתכנן מפרצי הורדה ולעשות את ההתאמות הנדרשות לאורך המדרכה.

40. יש לייצר הפרדה בין חניון פרטי לחניון ציבורי/מסחרי.

41. יש להציג שביל אופניים קיים ברחוב קדיש לזו בנספחים הרלוונטיים. תנאי להיתר תאום תכנון תואי הדרך הקיימת ומוצעת לרבות שביל אופניים, מדרכות וכד' הקיים ברחוב קדיש לזו לאישור אגף תוש"ה.
42. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.
43. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.
44. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תוש"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברחובות הגובלים עם התוכנית.

תשתיות:

45. 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.
46. יש לקבוע כי פריקה וטעינה, מתקנים ותשתיות (כולל אשפה) ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע עם מינימום מופע על קרקעי ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות.
47. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
48. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
49. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
50. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

הוראות התכנית:

51. בסעיף 2.2 א- צוין כי מבוקש שפ"פ, בתשריט היעוד אינו מופיע. יש להסיר את ייעוד מהוראות התכנית או לעדכן תשריט בהתאם.
52. טבלה 5- יש להציג יעוד שטח ציבורי פתוח ולציין את שטחו (תא שטח 600 ו601)
53. יש לעדכן סעיף 7.2 -לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.
54. סעיף 4.1.2- יש להסיר את הסעיפים המתייחסים לעיצוב סיומת המגדל.
55. סעיף 4.2 סעיף א' לא יותר מבני שירות לתחזוקה ומתקנים הנדסיים בשטח הציבורי, את כל צרכי המגרשי המגורים יש לשלב תחום מגרשי המגורים.
56. הוראות טבלה 5 :
- סעיף ו' לא תתור תוספת קומות מעבר למגרש התלת ממדי שהוגדר בתוכנית.
 - סעיף ז' לא תותר הבלטת מרפסות לתוך מגרשים שרשומים או ירשמו מכוח תוכנית זו על שם עיריית ירושלים.
57. סעיף 6.7 למחוק מסעיף א' "שייבנו ברמת מעטפת", תיאום השטחים הציבוריים והגמר יעשה מול

אגף מבני ציבור.

58. רישום והפקעה- יש להחליף ולהוסיף את סעיפי הרישום וההפקעה הבאים :

- להוראות הרישום יש להוסיף: עת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבורי המבונה.

תשריט:

59. אין התאמה בין גבולות התכנית לגבול שטח לאיחוד וחלוקה, יש לתאם.

כללי:

60. תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה בטווח של עד 2 מ'. נוהל מבא"ת לא מאפשר סטייה בנפח הגריעה אלא רק במימד הגובה (סטייה של עד כשני מטר), לכן לא ניתן לצרף לתקנון סטייה של כ-20% מהמפלסים הקבועים בתכנית. – לא הבנתי
61. יש לשנות את מערך תאי השטח לפי גבולות החלקות התלת ממדיות כך שתיווצר חלקה נקייה שתרשם במלואה (מפנים הקרקע עד הרקיע) על שם עיריית ירושלים ותא שטח נוסף שכולו יהיה בעל הוראות רישום תלת ממדיות.
62. בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020 יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב.
63. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע (מתחת לקו ומעל לקו). כאמור לא ניתן ל"מכור" (רישום תלת מימדי הנו מכירה בשכבות) תת קרקע ציבורי לשימוש פרטי (חניות, מרפסות, מחסנים, מתקנים וכו') היקף השטח הציבורי בבעלות עירייה יחזור במלואו ללא בינוי בתת הקרקע או מעליו.
64. תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר).
65. ישנה טעות בעריכת התכנית, ייעודי נלקחו מתשריט תוכנית 1042 אך הוראות תוכנית זו קובעות שהיא אינה מבטלת את התוכניות המופיעות בנספחים ב' ו-ג' לתוכנית 1042. בנספח זה תוכניות 1269 לא מובטלת ולכן ייעודי הקרקע התקפים בתחום התוכנית הם לפי תוכניות 1296 ו-3852א. יש לתקן בהתאם.
66. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
67. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
68. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
69. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
70. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
71. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
72. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
73. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה

קהילתית.

74. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות לרבות הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
75. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
76. תנאי להיתר בניה יהא השטח קביעת הנחיות לעניין שטחים ציבורים: שטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
77. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
78. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
79. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
80. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבורים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע
81. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
82. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
83. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: התובע העירוני, חברת הגיחון, כבאות, תברואה, חח"י, רשות העתיקות, שפ"ע, אדריכל העיר, עבודה קהילתית, איכות הסביבה.
84. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
85. 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.