

סוג דיון: הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 59

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה
1214279	אגף מבני ציבור - עיריית ירושלים	ארד סימון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ועדה מחוזית	טרם
רחוב, שכונה:				
מתחם בתי ספר וחינוך בין הרחובות הקרן הקיימת לישראל ומנחם אוסישקין , רחביה				

גוש	חלקה	בשלמות
30042	71	כן
30042	82	כן
30042	72	כן
30042	77	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה הקמת מבנה חדש לבי"ס, הקמת מבנה ציבורי, תוספת ועיבוי מבני חינוך קיימים שחלקם תחת הנחיות שימור, כיכר ציבורית וזיקות הנאה להולכי רגל, להלן:

1. שינוי ייעוד ממבנים ומוסדות ציבור לדרך מוצעת ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח להקמת מתחם חינוך, ספורט, תרבות וקהילה.
3. קביעת הוראות להקמת חניון תת קרקעי בשטח התכנית, וקביעת הוראות לפיתוח השטח שמעל החניון בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח.
4. קביעת הוראות פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים שבתכנית, לרבות הקמת כיכר ציבורית, גנים ציבוריים לשימוש הציבור, התווית שבילי הולכי רגל ואופניים, התווית מדרכות, מפרצי העלאה והורדת נוסעים וכו'.
5. קביעת שטחי בנייה מרביים, מספר קומות מרביים וקווי בניין מרביים בכל אחד מתאי השטח המיועדים לבניה בתכנית.
6. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות לשימור.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, עקירה והעתקה.
8. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
9. קביעת תנאי להליך הרישוי ולמתן היתרי הבניה.
10. קביעת הוראות שלביות ביצוע.
11. קביעת הוראות בגין שטחים עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים.

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	הערות המחלקה לתכנון בר קיימא לתכנית 1214279 מתחם הגימנסיה העברית
1. כללי 2. התכנית מבקשת הרחבה מוסדות הלימוד הקיימים במתחם (הגימנסיה העברית, תיכון אלווינה דה רוטשילד), תוספת מבני ציבור נוספים, ובניית חניון תת קרקעי והסדרת דרכי גישה במתחם. במתחם מוצע בנוסף שימוש של מבנה מסחר.	

3. הערות המחלקה מתייחסות למונה הדפסה 10 של הוראות התכנית ולמונה תדפיס תשריט 10.

4. הערות המחלקה לתכנית

5. על פי תכנית המתאר לשכונת רחביה, בשל מצוקת חנייה בשכונה קובעת תכנית המתאר הנחיות לחניון במתחם הגימנסיה (סעיף 4.2.2. ג') וקובעת כי יהיו בו 387 מקומות חנייה. החניון התת קרקעי המוצע בתכנית זו מציע 65 על פי נספח התנועה לתכנית זו (תאריך 4.7.2023), שהינו מספר נמוך מן המתבקש בתכנית המתאר ולא מתייחס למציאת פתרון ומתן עזרה למצוקת החנייה בשכונה. יש לקחת בחשבון את מתן הפתרון למצוקת החנייה בשכונה בהתייחסות לחניון התת קרקעי המוצע.

6. בהתאם לתכנית המתאר יש להקצות בתחום התכנית שטח עבור אצירת אשפה בהיקף שיש בו די לאפשר הפרדה לשם מיחזור, לפחות לשני מרכיבים : יבש ורטוב ולקבוע כך בהוראות התכנית.

7. תנאי להפקדת התכנית

8. הוצג נספח ביוב (תאריך תשריט 7/12/2023) המתייחס בצורה מועטה לאספקת ניקוז מי נגר, ולא מראה התייחסות לתכנון המוצע. תנאי להפקדה יהיה הגשת נספח ניהול מי נגר לכלל המתחם למחלקה לתכנון בר קיימא ברשות לאיכות הסביבה ואישור המחלקה.

9. על פי הצגת המצב הקיים בשטח, בחלק הדרומי של המתחם ישנן רשתות ניקוז ומתקיימת שפיכה חופשית מתחת לאבני שפה ברח' קק"ל, אין מערכת ניקוז בסמיכות לתכנית. יש להציע במסגרת התכנית מתקנים עבור השהיית מי נגר בגגות או במאגר תת קרקעי.

10. התקבל חוות דעת סביבתית "תב"ע מתחם הגימנסיה העברית" על ידי תופ סביבה ואקוסטיקה (מתאריך 10/1/2024) :

11. על פי הנספח הסביבתי ובהתאם לנספח הבינוי נעשה שימוש בשטח הגגות אשר יתפקדו כגגות ירוקים/פעילים מספר מקומות.

12. הנספח מציעה טבלת שלביות ביצוע תחום התכנית ותנאים נוספים על מנת למנוע מפגעים בזמן ההקמה. הטבלה מקובלת כעיקרון ולעת מתן היתר בנייה יש לתאם ולקבל את אישור המחלקה המפורט לשלבויות הביצוע.

13. תנאי להיתר בנייה יהיה בתיאום מול בתי הספר ומנח"י לביצוע העבודות הרועשות בזמני חופשות ומניעת פגיעה בתפקוד בתי הספר.

14. בתכנון מוצע גן ילדים ובית כנסת בחזית המערבית של המתחם בצמוד לרחוב אוסישקין, במיקום זה נמצאה חריגה קלה של 1.4 דציבל מהקריטריון. המחלקה ממליצה לחשוב על שינויים מינויים בתכנון המבנה בהתייחס לחוו"ד הסביבתית, יש לוודא שהחצרות מופנות מזרחה לתוך המתחם והרחק ממקורות רעש, לקבוע שלא ימוקמו חלונות בחזית המערבית.

15. הוגש כחלק מחוו"ד הסביבתית, סקר עצים אשר נכתב על ידי פלור סקר עצים (11.7.23), והוגש כנספח אחד בחוו"ד. לפי הסקר מיועדים במתחם להיכרת 57 עצים בוגרים ו21 להעתקה, מתוכם 26 עצים בעלי ערכיות גבוהה/ גבוהה מאוד. מיקום רב של אותם עצים נמצא בשטחים פתוחים/ רחבות מוצעות בתכנית המוצעת (צפונית לגן הילדים המוצע בצמוד לאוסישקין, צפונית למבנה ביה"ס אשירה המוצע). גם תכנית המתאר של שכונת רחביה התייחסה לנושא העצים לשימור המהווים חלק בלתי נפרד מאופי השכונה. על כן, המחלקה דורשת בחינה חדשה לאותם מיקומים והסתכלות מחדש במטרה לשימור ושילוב העצים הקיימים בתכנית המוצעת.

16. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית

17. יש להטמיע את כלל המסקנות וההנחיות העולות מחוות הדעת הסביבתית לתב"ע זו שנכתבה על ידי "תופ סביבה ואקוסטיקה" (מתאריך 10/1/2024) בנוסף להתייחסות המחלקה לחוו"ד.

18. המחלקה תומכת ומחזקת את סעיף 4.1.2. תת סעיף ט' פסקה 1 שאומרת "כל מבנה חדש ו/או תוספת בינוי בשטח המתחם בתא שטח 1 יעמדו בתקן 5281, בניה ירוקה ברמה של 2 כוכבים לפחות."

19.

20. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים בתכנית יהיה c.

21. בהתאם לנספח הבינוי יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור

שימושים לטובת המוסדות וכו' בתכנית מינימאלית של 70%. עבור גגות חיים וירוקים יש לקבוע עומק שתילה של 30 ס"מ. 22. היות ומתוכננת קומות תת קרקעיות ללא אוורור טבעי (אולם אירועים בבית הכנסת, אולם ספורט בבית ספר אשירה המוצע), יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי ניקת אוויר צח לשימושים המבוקשים בתת-הקרקע ימוקמו במקום אשר אין חשש לזיהום אוויר ממקור תחבורתי, מפליטת המסחר או ממקור כלשהו אחר. 23. שימוש במערכות הגברה לצורך פעילות שגרתית או קיום אירועים תחת כיפת השמיים תותר על סמך תכנית מפורטת בה יצוין מיקום וסוג הרמקולים, מערכת ההגברה ומפלסי רעש מרבים במקור שיקבעו על סמך מדידות שטח בקולטים הרגישים של שכונות המגורים ובהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג – 1992. 24. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים (אולם הספרוט הצמוד לגימנסיה העברית). 25. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי
מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 8 מתחם הגימנסיה העברית מקודם ע"י האגף למבני ציבור בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30042/71 17/9/61, מכר, קרן קיימת, בשלמות, שטח החלקה 12801 מ"ר. שכירות עיריה 49 שנים מיום 14/2/75. חלק מנכס 473- הגמנסיה. גוש/ חלקה 30042/72 גוש שומא, רישום פנקס השטרות, 2/6/64, מכר, עיריה, בשלמות, 13,303 מ"ר. נכס 470 ב"ס אוולינה דרוטשילד. גוש/ חלקה 30042/77 8/4/14, מכר, קרן קיימת, בשלמות, שטח החלקה 7,524 מ"ר. בשכירות הגמנסיה. חלק מנכס 473. גוש/ חלקה 30042/82 09/09/02, חלוקה, עיריה, בשלמות, שטח החלקה 1347 מ"ר. חלק מנכס 473 הגמנסיה. הערות הנכסים 1. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה סטנדרטי, כמפורט מטה : הפקעה " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1214279 – מתחם הגימנסיה העברית כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטחי בניה להקמת מבני חינוך, ספורט, קהילה, כיכר ציבורית וחניון תת קרקעי. התכנית חלה על חלקות 71-72,77,82 בגוש 30042 מדובר בגוש שומא.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש להוסיף לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקות 71-72 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 88/1961 הרשומה מתאריך 05.10.1961. - בחלקות 77,82 קיימת תצ"ר רשומה מס' אליפסה 870/1997. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות והקו הכחול תואמים לתצ"ר. - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-08.12.2022 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר
במסגרת הקו הכחול של התב"ע המבוקשת קיים בית כנסת פעיל. בית הכנסת יושב כיום בחלק מקומה תחתונה ובקומה עליונה מלאה. ע"פ המידע שניתן לי בהצגת התכנית ביום 03-04-2024: התכנית המבוקשת אינה מסמנת את בניין בית הכנסת הקיים להריסה, והתכנית מייעדת את המבנה כולו (כל הקומה התחתונה + כל הקומה העליונה הקיימת) לבית כנסת וכן מאפשרת תוספת 2 קומות נוספות לבית הכנסת. במקביל, התכנית מאפשרת (אך לא מחייבת) הריסת בית הכנסת הקיים ובניית בית כנסת חדש בן 4 קומות. ככל ונתונים אלו ישארו ללא שינוי אנו ממליצים על קידום התכנית בתנאים. 1. תובטח רציפות שימוש מלאה לבית הכנסת גם בכל תקופת הבנייה מסביב. 2. תובטח נגישות ודרכי גישה לבית הכנסת כנ"ל. 3. תמוזער ככל הניתן ההפרעה לבית הכנסת (רעש, אבק) בתקופת הבנייה. כל שינוי מהנ"ל בתכנית התב"ע ו/או בהליכי היתר בנייה ו/או בבנייה עצמה, יש לקבל אישור נוסף מאגף מבני דת.	האגף למבני דת
לא התקבל	אגף חינוך חרדי
- יש לבטל את סעיף 14.1, במלואו. - לאורכו של רחוב אוסישקין, תהא מדרכה רציפה. - 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	
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות : תוספת שטחי בניה להקמת מבני חינוך, ספורט, קהילה, כיכר ציבורית וחנון תת קרקעי. א. קביעת הוראות בינוי ופיתוח להקמת מתחם חינוך, ספורט, תרבות וקהילה. ב. קביעת הוראות להקמת חנון תת קרקעי בשטח התכנית, וקביעת הוראות לפיתוח השטח שמעל החנון בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח. ג. קביעת הוראות פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים שבתכנית, לרבות הקמת כיכר ציבורית, גנים ציבוריים לשימוש הציבור, התווית שבילי הולכי רגל ואופניים, התווית מדרכות, מפרצי העלאה והורדת נוסעים וכו'. ד. קביעת שטחי בניה מרביים, מספר קומות מרביים וקווי בנין מרביים בכל אחד מתאי השטח המיועדים לבניה בתכנית. ה. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות לשימור. ו. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, עקירה והעתקה. ז. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה. ח. קביעת תנאי להליך הרישוי ולמתן היתרי הבניה. ט. קביעת הוראות שלביות ביצוע. י. קביעת הוראות בגין שטחים עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים. התייחסות למבנים ואתרים לשימור : עיר היסטורית רשימת השימור העירונית אתר מאושר מס' 3532 מבנה בפנית הרחובות קק"ל ואוסישקין אתר מאושר מס' 3533 מבנה מונומנט בית בוביס אתר מאושר מס' 3534 מבנה ביה"ס גימנסיה רחביה אתר מאושר מס' 5012 מבנה עזר לאורך קו מגרש צפוני אתר מאושר מס' 5013 מבנה קיוסק הגימנסיה רחביה אתר מאושר מס' 5087 הרחבת מבנה ביה"ס גימנסיה רחביה אתר מאושר מס' 5088 מבנה אוולנה דה רוטשילד תכנית שימור 2097, 2097א' אתר מס' 49 רח' אוסישקין 36 (לשעבר ביי"ס אוולנה דה רוטשילד) הוראות השימור בסעיף 5 לתכנית קובעות כי האתר יכלול את הבנין ואת האלמנטים האופייניים הקיימים במגרש.. לא תותר הריסה וכל שינוי במראהו של בנין המיועד לשימור. תחויב הריסה של חלקי בנין אשר נוספו לבנין המקורי והפוגעים באופיו של האתר. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של אתר לשימור או באופיו הארכיטקטוני. לא יותר שינוי פנימי שיש בו לגרום לשינוי באופי אתר לשימור.. תכנית מתאר תקפה 9988 א) בנין מס' 139 ברשימת השימור אתר מס' 167 אוסישקין 38 - מוגדר כ'בנין לשימור לפי תכנית מאושרת אחרת' הוראות השימור בסעיף 6.1 ג' מפנות לתכנית התקפה 2097, 2097א'; ב) בנין מס' 138 ברשימת השימור אתר מס' 3884 קק"ל פינת אוסישקין מוגדר בנספח הבינוי כ'בנין לשימור הכולל אפשרות לתוספות בניה' עליו חלות הוראות השימור בסעיף 6.1 א' ג) בנין מס' 140 ברשימת השימור אתר מס' 2591 קק"ל 14 הגימנסיה מוגדר כ'בנין/מתחם עם הוראות מיוחדות לשימור' עליו חלות הוראות השימור בסעיף 6.1 ב' תכניות מאושרות : תכנית המתאר לשכונת רחביה מס' 9988 בתוקף מתאריך 25/08/2015 מהווה את מדיניות התכנון למתחם. מתחם ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עליו חלות ההוראות המפורטות בסעיף 4.2.2 חלקו הצפוני של המגרש מסומן כמתחם עם 'הוראות מיוחדות' עליו חלות ההוראות בסעיף 6.3 במרכז החלקה מסומן שטח 'חניה תת קרקעית' המיועד להקמת חנון ציבורי כמפורט סעיף 4.2.2 ג' זכויות הבניה בטבלה 5 מבנה ציבור - כמאושר בתכנית תקפה בשטח קודם אישורה של תכנית זו. תכנית הבניה מעל מפלס הכניסה לא תעלה על 60% משטח החלקה, מתחת לא תעלה על

80% נקבע כי לא תותר הוצאת היתרי בניה לבניה חדשה או לתוספת בניה לבניינים הקיימים אלא לאחר הפקדה ואישור של תכנית מפורטת בשטח. התכנית תתבסס על הוראות הבינוי ועיצוב בתכנית זו. - תכנית מס' 910 בתוקף מתאריך 03/11/1960 – התכנית אינה משנה את הוראות תכנית מתאר 62 למעט המפורט: הוראות איחוד וחלוקה, ייעוד לבתי ספר ושינוי תוואי הדרכים ברחובות הסמוכים. - תכנית מס' 3956 א' בתוקף מתאריך 10/02/1999 לאיחוד וחלוקה מחדש - תכנית מס' 3956 ג' בתוקף מתאריך 20/01/1994 – פרויקט לב רחביה מצב קיים: מדובר במתחם ציבורי הממוקם בחלקה הצפוני של שכונת רחביה ההיסטורית, גודלו 23.5 דונם. גבולות המתחם: רחוב הקרן הקיימת לישראל מדרום ורחוב אוסישקין ממערב. מצפון מבני מגורים ומבנה ציבור המרכזיה הפדגוגית. ממזרח מבנה מונומנט רטיסבון ומתחם מגורים לב-רחביה. מבחינה טופוגרפית החלקה ממוקמת ברמה של רחביה, לפני שיפוע הקרקע מזרחה לעמק המצלבה. בשלב הראשון של התפתחות האתר הוקם בית בוביס (1911-25) ומבנים נוספים ששימשו מוסד חינוכי הקולג' לבנות לרבות מבנה עזר צפוני, מבנה אווילינה ומבנה בפינת הרחובות קק"ל ואוסישקין. עם הקמת שכונת רחביה ע"י הכשרת היישוב תוכנן חלקו הדרומי של המתחם כנקודת מגו לשדרה המרכזית – שד' הכוזרי. בתכנית רחביה א' של ריכארד קאופמן יועד השטח למבנה המוסדות הלאומיים אולם בפועל הוקם מבנה חינוך הגימנסיה העברית (1929) ולצידו בחצר מבנה קיוסק. לגימנסיה בוצעה הרחבה מוקדמת בצמידות לחזית הצד המערבית שהתרחבה עם השנים לאורך קק"ל וכן נבנו במתחם הרחבות בניה ומבנים מאוחרים, ביניהם חצרות פתוחות (חלקן משמשות חניה). המתחם משמש שלוש מוסדות חינוך: בית ספר על-יסודי ממלכתי הגימנסיה העברית רחביה הממוקם בחלק הדרומי של המתחם, בית ספר על-יסודי על-אזורי לבנות אווילינה דה-רוטשילד הממוקם בחלק הצפוני של המתחם ובית ספר יסודי על-אזורי אשירה הממוקם במבנה מונומנט בית בוביס וכן פועלים במבנה עזר צפוני משרדי מנהל קהילתי גינות העיר ובית כנסת שכונתי אהל אברהם. המתחם כולו מוקף גדרות ואינו נגיש לציבור. עפ"י סקר עצים נטועים בשטח התכנית 249 עצים בוגרים מתוכם: 5 עצים בעלי ערכיות גבוהה מאוד, 63 עצים בעלי ערכיות גבוהה, 175 עצים בעלי ערכיות בינונית, 6 עצים בעלי ערכיות נמוכה. תרשים התמצאות – נספח שימור מוצע מצב מוצע: התכנית מציעה חלוקה מחדש של השטחים במתחם לארבע מוסדות וביניהם מעבר ציבורי בציר מזרח-מערב 1 מתחם ביה"ס הגימנסיה העברית – הרחבת בניה 2 מתחם ביה"ס אשירה - בנין חדש בחלק הצפון מזרחי הפנימי של המתחם 3 מתחם ביה"ס אווילינה דה רוטשילד - הרחבת בניה 4 מתחם קהילתי - מתנ"ס במבנה מונומנט בית בוביס ובניינים חדשים לשימוש גני ילדים ובית כנסת התכנית קובעת דרגת שימור 1 למבנה המונומנט בית בוביס ומאפשרת התקנת מעלית בחזית הצד. התכנית קובעת דרגת שימור 2 ליתר המבנים לשימור במתחם להלן מבנה 02 - מבנה פינתי קק"ל אוסישקין מבנה 03 - מבנה גימנסיה רחביה מבנה 04 - מבנה קיוסק רחביה מבנה 05 - מבנה הרחבה שנות החמישים גימנסיה רחביה מבנה 06 - מבנה ביה"ס אווילינה מבנה 07 - מבנה עזר צפוני התכנית קובעת הוראות הריסה לחלק מהמבנים המאוחרים הקיימים וכן הוראות בינוי לתוספת קומות/הרחבות לבניינים קיימים והוראות לבניה חדשה עד 6 קומות. חצרות	
--	--

המבנים יתוכננו תוך ניצול תנאי הטופוגרפיה ובאופן שתובטח נגישות מרבית לרחובות ולשטחים הפתוחים הציבוריים הסמוכים.

מבין מטרות התכנית נקבע חיזוק הקשר בין המתחם לשכונת המגורים. תכנית הפיתוח מציעה שביל הליכה ציבורי דרך המתחם לצד מבני החינוך, מהגבול המזרחי שבסמטת רזניק אל כיכר ציבורית חדשה בגבול אוסישקין שבמערב, וכמו כן קישור מתחם לציר הולכי רגל של גן הכוזרי על ידי פתיחת החצר המזרחית המגוננת של מתחם הגימנסיה לשכונה. בנספח העצים מסומנים לשימור 148 עצים, כריתה 58 עצים, העתקה 2 עצים (41 עצים סומנו כלא בוגר/קיים). התכנית קובעת מיקום מוצע חניה תת קרקעית במרכז החלקה לכלל השימושים המוצעים בתכנית, בהתאמה למיקום בתכנית 9988, כניסת רכבים לחניון מרחוב אוסישקין.

התכנית טרם עמדה בתנאי סף. חו"ד זו מתייחסת למסמכי התכנית משלב פתיחת תיק 27/09/23 מונה תדפיס הוראות_8, מספר גירסת תשריט מצב מוצע_8, תשריט מצב מאושר מתאריך 29/6/23, נספח בינוי ופיתוח, נספח שימור מתאריך 15/08/23, נספח שמירה על עצים בוגרים מתאריך 11/08/23, סקר עצים מתאריך 17/08/23 (תאריך הסקר 13/08/23); וכן תיק תיעוד מתחמי מאושר.

ועדת שימור:

המלצת מחלקת שימור מס' 105:

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים:

1. מעבר ציבורי להולכי רגל החוצה את המתחם בציר מזרח-מערב והמתחבר לכיכר עירונית בחלק הדרום מזרחי של האתר מחד, וכיכר עירונית בחלק המערבי של האתר דרומית למונומנט, יתוכנן ככל הניתן במעבר ישיר מונגש מרחוב אוסישקין. המעבר המוצע מציע עיקול המקיף מבנים המוצעים על אוסישקין. מדובר בפתרון שאינו מיטבי מאחר שקריאת השטח אינה ברורה מהרחוב. יש לציין כי עתיד התכנון הציבורי בארץ כולל שימוש במעברים ובחצרות גם לאחר שעות הפעילות ולכן יש חשיבות למעבר זה גם לכלל הציבור בשכונה, המהווה פתיחה של המתחם הציבורי שהיום מגודר. יש להתייחס אם המעבר ישמש בנוסף דרך גישה לרכב חירום, כבאות וכיוצ"ב. יש לתכנן את המעבר ככל הניתן פתוח לשמים. קירוי ככל ויאושר יתוכנן ללא חסימת השביל.

גדרות ושערים בגבולות יתוכננו בפרטי בניה המאפשרים בטיחות מחד ושקיפות מרבית מאידך. שערים יתוכננו באופן המאפשר פתיחות מרבית. ייקבע בהוראות התכנית כי יתאפשר מעבר ציבורי פתוח בשטח כיכר עירונית דרומית לקיוסק ושבילים מוצעים אחרי שעות פעילות ביה"ס. כיכר עירונית דרומית למונומנט תתכנן פתוחה לרחוב.

2. יש להוסיף למסמכי התכנית נספח שטחים פתוחים ומעברים ציבוריים וכן לקבוע שלבי ביצוע לכל אחד מהמתחמים ללא תלות אחד בשני.

ייקבע בהוראות התכנית כי כל מתחם המתכנן בינוי בתחומי-יפתח את המעבר המוצע בתחומי.

3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל תת-חלקה/מוסד ציבורי (הא א) הגשת תכנית פיתוח נוף הכוללת הסדרת מעברים וכיכרות לאישור אדריכל העיר ואישור מחלקת השימור (ב) תכנית שימור הבניינים לשימור הנכללים בבקשה והכוללים בין היתר שיפוף חזיתות, שיקום הנדסי שימורי, הסדרת תשתיות פנימיות וכיוצב.

4. יש לבחון שימושים ציבוריים מעורבים במבנה דו-קומתי לשימור בצומת הרח' קק"ל ואוסישקין.

5. אין לאשר כריתה מוצעת של שורת עצי אורן בוגרים הנטועים לאורך רחוב אוסישקין. 6. סקר העצים מפרט סטטוס מוצע ע"י עורך הבקשה. יש לבחון ולנמק כל כריתה מוצעת בסקר.

יש להעביר נספח עצים מתוקן לבדיקה מפורטת של מח' השימור כתנאי להפקדה.

7. יש להטמיע בהוראות הבינוי סעיף 4.1.2 א 1 את עקרונות הבינוי מתכנית רחביה בניה באבן וכו'.

8. ייקבע גובה בינוי מרבי לבניינים המיועדים לשימור בדרגה 2 המפורטים בסעיף 4.1.2 ד ד להלן

מבנה 02 - מבנה פינתי קק"ל אוסישקין גובה מרבי עד 4 קומות-מדובר במבנה היסטורי סמוך לצומת רחובות היסטוריים כולם עד ארבע קומות.

מבנה 04 - מבנה קיוסק רחביה גובה מרבי עד 2 קומות-מדובר במבנה קיוסק קטן רק לצרכי קיוסק וקיימים כמוהו דומים בעיר בקנה מידה דומה.

מבנה 07 - מבנה עזר צפוני גובה מרבי עד 2 קומות-מדובר במבנה משרדים קטן בנוי על קו

בנין 0 צור וארוך אשר כל תוספת מעבר ל-25 קומות תהפוך אותו לחומה צרה נטולת פרופורציה עירונית. 9. אין להציג בנספח בינוי מנחה הרחבות בניה לבניינים לשימור בדרגה 2. 10. קווי הבניין במבנים לשימור יהיו בקונטור המבנה הקיים המקורי (ללא תוספות מאוחרות). תותר חריגה מקו בנין עבור נגישות/מיגון באישור המחלקה לשימור ככל ולא תימצא חלופה תכנונית. 11. יש לסמן לשימור בתשריט ובנספח מהלכי מדרגות מקוריים קיימים במבנה מונומנט בית בוביס חזית צפונית ודרומית ובמבנה הגימנסיה חזית ראשית לק"ל. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר שינוי במהלכי המדרגות המקוריים וכי תוספות מאוחרות (מעקות וכד') מיועדים לפירוק. 12. תותר גישה לקומת הגג של מבנה המונומנט לשימוש ציבורי והתקנת מעקה בטיחות קל. תוספת מעלית ככל שתבקש תותר בחזית הצד המזרחית – יש לעדכן סעיף 4.1.2 ג 2 ו. 13. יש לתקן סעיף 4.1.2 ג יח פתרון מיגון במבנה מונומנט ימוקם במפלס קומת המרתף. 14. יש לעדכן סעיף 4.1.2 ג 2 ב יידרש תיק תיעוד מלא הכולל תיעוד אדריכלי מצב מקורי וסקר הנדסי שימורי. 15. יש לתקן סעיף 4.1.2 ד ו לא יותר פירוק והרכבה/העתקה של חלקים בבניינים לשימור. 16. יש לתקן סעיף 4.1.2 ד י ניתן לבחון שימוש בחומרים שאינם אבן ככל שתוכח מצוינות אדריכלית. 17. יש לתקן סעיף 4.1.2 ד יא לא תותר התקנת מדרגות ו/או מעליות בחזיתות ראשיות. 18. יש לבטל סעיפים 4.1.2 א 1 ד, 4.1.2 ג ט, 4.1.2 ז, 4.1.2 ה 1 ב. 19. יש להוסיף את תיק התיעוד המתחמי כמסמך רקע לתכנית בטבלה 1.7. 20. יש להוסיף בסעיף 4.1.2 ח תנאי לפתיחת תיק רישוי אישור מחלקת השימור וכן תנאי לפתיחת תיק רישוי בבניינים לשימור אישור וועדת השימור העירונית. 21. יש לעדכן בטבלה 5 התייחסות לבניינים לשימור וכן לקבוע קו בנין צדי ואחורי כמסומן בתשריט. 22. יש לבטל תנאי בטבלה 7.1 שלבי ביצוע ולאפשר גמישות מרבית להוצאת היתרים בשלבים שונים. 23. יש לערוך את נספח הבינוי כך שיהיה ברור בנין לשימור, בנין קיים, בנין חדש, עץ לשימור, עץ חדש. 24. יש להציג בתכנית תת חלוקה לארבע מוסדות חינוך נפרדים ושלוחת המנהל הקהילתי וכן גדרות. 25. יש להציג בתשריט מצב מוצע קו בנין תת קרקעי, מבנים להריסה, גדר לשימור, בניה חדשה. 26. יש להסיר ממקרא תשריט מוצע 'מבנה להעתקה/שחזור'. יש להסיר בנספח שימור 'גדר להעתקה'. החלטת הוועדה לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים: 1. מעבר ציבורי להולכי רגל החוצה את המתחם בציר מזרח-מערב והמתחבר לכיכר עירונית בחלק הדרום מזרחי של האתר מחד, וכיכר עירונית בחלק המערבי של האתר דרומית למונומנט, יתוכנן ככל הניתן במעבר ישיר מונגש מרחוב אוסישקין. המעבר המוצע מציע עיקול המקיף מבנים המוצעים על אוסישקין. מדובר בפתרון שאינו מיטבי מאחר שקריאת השטח אינה ברורה מהרחוב. יש לציין כי עתיד התכנון הציבורי בארץ כולל שימוש במעברים ובחצרות גם לאחר שעות הפעילות ולכן יש חשיבות למעבר זה גם לכלל הציבור בשכונה, המהווה פתיחה של המתחם הציבורי שהיום מגודר. יש להתייחס אם המעבר ישמש בנוסף דרך גישה לרכב חירום, כבאות וכיוצ"ב. יש לתכנן את המעבר ככל הניתן פתוח לשמים. קירוי ככל ויאושר יתוכנן ללא חסימת השביל. גדרות ושערים בגבולות יתוכננו בפרטי בניה המאפשרים בטיחות מחד ושקיפות מרבית מאידך. שערים יתוכננו באופן המאפשר פתיחות מרבית. ייקבע בהוראות התכנית כי יתאפשר מעבר ציבורי פתוח בשטח כיכר עירונית דרומית לקיוסק ושבילים מוצעים אחרי שעות פעילות ביה"ס. כיכר עירונית דרומית למונומנט תתכונן פתוחה לרחוב. 2. יש להוסיף למסמכי התכנית נספח שטחים פתוחים ומעברים ציבוריים וכן לקבוע שלבי ביצוע לכל אחד מהמתחמים ללא תלות אחד בשני. ייקבע בהוראות התכנית כי כל מתחם המתכנן בינוי בתחומו- יפתח את המעבר המוצע	
---	--

בתחומו. 3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל תת-חלקה/מוסד ציבורי (הא א) הגשת תכנית פיתוח נוף הכוללת הסדרת מעברים וכיכרות לאישור אדריכל העיר ואישור מחלקת השימור (ב) תכנית שימור הבניינים לשימור הנכללים בבקשה והכוללים בין היתר שיפוף חזיתות, שיקום הנדסי שימורי, הסדרת תשתיות פנימיות וכיוצב. 4. יש לבחון שימושים ציבוריים מעורבים במבנה דו-קומתי לשימור בצומת הרח' קק"ל ואוסישקין. 5. אין לאשר כריתה מוצעת של שורת עצי אורן בוגרים הנטועים לאורך רחוב אוסישקין. 6. סקר העצים מפרט סטטוס מוצע ע"י עורך הבקשה. יש לבחון ולנמק כל כריתה מוצעת בסקר. יש להעביר נספח עצים מתוקן לבדיקה מפורטת של מח' השימור כתנאי להפקדה. הסקר יועבר לנציגות הציבור של וועדת השימור. 7. אין להציג בנספח בינוי מנחה הרחבות בניה כלפי החזיתות לבניינים לשימור בדרגה 2. 8. קווי הבניין במבנים לשימור יהיו בקונטור המבנה הקיים המקורי (ללא תוספות מאוחרות). תותר חריגה מקו בנין עבור נגישות/מיגון באישור המחלקה לשימור ככל ולא תימצא חלופה תכנונית. 9. יש לסמן לשימור בתשריט ובנספח מהלכי מדרגות מקוריים קיימים במבנה מונומנט בית בוביס חזית צפונית ודרומית ובמבנה הגימנסיה חזית ראשית לקק"ל 10. יש לעדכן סעיף 4.1.2 ג 2 ב יידרש תיק תיעוד מלא הכולל תיעוד אדריכלי מצב מקורי וסקר הנדסי שימורי. 11. יש לתקן סעיף 4.1.2 ד י ניתן לבחון שימוש בחומרים שאינם אבן ככל שתוכח מצוינות אדריכלית. 12. יש לתקן סעיף 4.1.2 ד יא לא תותר התקנת מדרגות ו/או מעליות בחזיתות ראשיות. 13. יש לבטל סעיפים 4.1.2 א 1 ד, 4.1.2 ג ט, 4.1.2 ד ז, 4.1.2 ה 1 ב. 14. יש להוסיף את תיק התיעוד המתחמי כמסמך רקע לתכנית בטבלה 1.7. 15. יש להוסיף בסעיף 4.1.2 ח תנאי לפתיחת תיק רישוי אישור מחלקת השימור לנושא עיצוב ואדריכלות וכן תנאי להיתר בניה בבניינים לשימור אישור וועדת השימור העירונית. 16. יש לעדכן בטבלה 5 התייחסות לבניינים לשימור וכן לקבוע קו בנין צדי ואחורי כמסומן בתשריט. 17. יש לבטל תנאי בטבלה 7.1 שלבי ביצוע ולאפשר גמישות מרבית להוצאת היתרים בשלבים שונים. 18. יש לערוך את נספח הבינוי כך שיהיה ברור בנין לשימור, בנין קיים, בנין חדש, עץ לשימור, עץ חדש. 19. יש להציג בתכנית תת חלוקה לארבע מוסדות חינוך נפרדים ושלוחת המנהל הקהילתי וכן גדרות. 20. יש להציג בתשריט מצב מוצע קו בנין תת קרקעי, מבנים להריסה, גדר לשימור, בניה חדשה. 21. יש להסיר ממקרא תשריט מוצע 'מבנה להעתקה/שחזור'. יש להסיר בנספח שימור 'גדר להעתקה'.	
התקבל נספח תנועה מעודכן מתאריך 4.12.23 בתאריך 19.11.23 הועברו הערות ראשוניות בעיקר לגבי עריכת התכנית חלק מההערות לא בוצעו 1. למשל התבקשתם להציג את מפלס הקרקע – לא מוצג. יש לפרט בטבלת חניה שימושים קיימים ומוצעים – לא בוצע. וכד' 2. מפרצי הורדה/העלאה מצד השמאלי של הרחוב לא בטיחותי. האם מותר על פי הנחיות? (מצ"ב צילום הנחיות) יש להגיש פתרונות אחרים 3. יש להרחיב מדרכה לאורך רחוב אוסישקין בצד המגרש עד ל-3.0 מ' לפחות. 4. יש להרחיב מדרכה ליד מפרצי הורדה/העלאה ולשנות את היעוד בתשריט 5. נא להציע פתרונות לשבילי אופניים באזור 6. חסר פתרון לשיפור גיאוטרי בצומת אוסישקין-קרן קיימת 09/05/24 1. נדרש להגיש תסקיר תנועתי לעינין השפעת תוספת שימושים, הוספת חניה וכו' לתנועה באזור 2. יש לסמן שבילי הגעה של הולכי הרגל אל מבני הציבור	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

התכנית מסדירה מתחם מבני ציבור ע"י תוספת זכויות והקמת מבני ציבור נוספים, הסדרת שבילים והרחבת דרך קיימת. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הגשת התכנית על ידי העירייה

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית לטובת הסדרת מתחם מבני הציבור, תוספת זכויות, הסדרת שבילים והרחבת דרך.