

תאריך: 29/1/2025

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2025/3
שתתקיים בתאריך	05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

9:30 הפקעות – 23/752, 23/713 ו-23/113
11:30 דיון בנושא דרישה לבדיקת קרקעות מזהמות בעיר (ניר מרגלית)
12:00 דיון עקרוני בתבע 1186584 – יפו 175- מתחם הרכב הצפוני (מתחם J) – אדריכל מוזמן להציג.

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
<u>1</u>	11:00	1245828	רמת בית הכרם	<u>התנגדויות</u>	<u>משה קול 19 - תוספת 2 יחידות דיור, והרחבות דירות קימות</u>	<u>דורון קדמי</u>	<u>ועדה מקומית</u>
<u>2</u>		1245778	מרכז העיר	תיקון החלטה להתנגדויות	מתחם קוקיא- מגורים, מסחר, מלונאות ותחבורה	קוקיא עזרא ניסים	ועדה מחוזית
<u>3</u>		1259159	גבעת שאול	תיקון החלטה להפקדה	תוספת בניה ברחוב שרירא גאון 2	אביגיל צברי	ועדה מקומית
<u>4</u>		1344654	מקור ברוך	הפקדה	שינוי קו בנין עבור מרפסות ברח רש"י 75		ועדה מקומית
<u>5</u>		1339969	נוה יעקב	הפקדה	הקמת מבנה חדש מעל קומת מסחר קיימת ברחוב אביר יעקב 2	ניסנוב	ועדה מחוזית
<u>6</u>		1364744	מרכז העיר	תיקון החלטה להפקדה	פיצול יח"ד ל-2 והגבהת מדלפות גג רעפים ברחוב יפו 77, ירושלים	יצחק כץ	ועדה מקומית
<u>7</u>		1276641	בוכרים	תיקון החלטה להפקדה	תוספת קומה לבית הכנסת "דרכי דוד" רח' תחכמוני 2		ועדה מקומית
<u>8</u>		1083351	גאולה	תיקון החלטה להתנגדויות	תוספת שטחי שירות תת קרקעיים במתחם שגלר		ועדה מקומית
<u>9</u>		1075902	קרית היובל	התנגדויות	גואטמלה 25-27-29	שערים מקבוצת בית ירושלמי	ועדה מחוזית

10	<u>1362938</u>	מרכז העיר	הפקדה	תוספת קומה להרחבת יח"ד ברחוב מאיר שחם 5	רזידנס א.ב.נ.ר. אבן ישראל	ועדה מקומית
11	<u>886507</u>	כל העיר	התנגדויות	ביתני מכירה של מפעל הפיס ב-ם	האגף לתכנון העיר עיריית ירושלים	ועדה מחוזית
12	<u>1397116</u>	ראס אל עמוד	הפקדה	הקמת בניין חדש בראס אל עמוד, ירושלים	ג'מאל חירבאוי	ועדה מחוזית
13	<u>1293554</u>	קטמון הישנה	הפקדה	תוספת קומות ויח"ד ברחוב בן גמלא 14, ירושלים.	בן גמלא 14 חברת אקו בן גמלא 14	ועדה מקומית
14	<u>1385061</u>	מחנה יהודה	הפקדה	תוספת גובה ושטחים ברחוב אגריפס 73	איתן מזרחי	ועדה מקומית
15	<u>607465</u>	רוממה	תיקון החלטה להתנגדויות	הרחבת יח"ד, תוספת קומה ו- 2 יח"ד ברח אהליאב 28.	חיה מנדלוביץ	ועדה מקומית
16	<u>1367598</u>	נוה יעקב	הפקדה	תוספת יח"ד, תוספת קומה ותוספות בניה ברחוב אביר יעקב 32	יוסף מלכה	ועדה מקומית
17	<u>1352947</u>	רוממה אזור תעשייה	הפקדה	מגורים ומסחר, ירמיהו 72	רועי אופן	ועדה מחוזית
18	<u>1400910</u>	בית חנינה	הפקדה	הגדלת זכויות הבנייה בשכונת בית חנינא	מחיסן אימאן עאדל	ועדה מחוזית
19	<u>1370741</u>	רמות	הפקדה	הרחבות דיור, משעול ההדס 10	אריקה רחל מזי	ועדה מקומית
20	<u>1380799</u>	כרם אברהם	הפקדה	תוספת בנייה, קומות ויח"ד רחוב מלכי ישראל 69, ירושלים	ברוך שלום וייס	ועדה מחוזית
21	<u>888347</u>	מרכז העיר	התנגדויות	תוספת בניה למבנה קיים, 68 יח"ד ומסחר, יפו 188, מרכז העיר, ירושלים		ועדה מחוזית
22	<u>1172402</u>	תלפיות תעשייה	התנגדויות	בית בקאל יד חרוצים	אלי בקאל	ועדה מחוזית
23	<u>1373554</u>	רמות	הפקדה	הרחבות דיור, מסליאנסקי 26-32 רמות	נחמה מזרחי	ועדה מקומית
24	<u>1281468</u>	בוכרים	הפקדה	שינוי יעוד ותוספת זכויות למתחם ברחובות הבוכרים 8	רשות מקומית, עיריית ירושלים	ועדה מחוזית
25	<u>1350511</u>	רמת שרת	הפקדה	תוספת קומות ברח' ברכה צפירה 11, רמת שרת, ירושלים	עמרם דהוקי	ועדה מקומית
26	<u>1305804</u>	ערב א-סואחרה	הפקדה	נוף ציון ירושלים- תוספת יחידות דיור ושטחים למגורים		ועדה מחוזית

ועדה מחוזית	לפיתוח ירושלים הרשות	מלון פארק המסילה - מתחם התחמ"ש	הפקדה	גאולים - בקעה	<u>1305739</u>		<u>27</u>
ועדה מחוזית	אגף תכנון עיר	מתחם ציבורי בין בר- יוחאי לדב יוסף, הקטמונים	הפקדה	גוננים	<u>1261510</u>		<u>28</u>
ועדה מחוזית	אורן אראל	בניין מגורים ברחוב הפלמ"ח 31, קטמון הישנה, ירושלים	הפקדה	רחביה	<u>1345420</u>		<u>29</u>
ועדה מקומית	יעקוב אברמוב	תוספת קומה והרחבות דירות העליונות ברחוב בוליביה 4 - ירושלים	הפקדה	קרית היובל	<u>1352251</u>		<u>30</u>
ועדה מחוזית	חברה בע"מ	תוספת קומות ושטחים מרכז מסחרי הר חומה מגרש 409	הפקדה	חומת שמואל	<u>1410067</u>		<u>31</u>
ועדה מחוזית		תוספת קומות ויח"ד ברח חסד לאברהם 6 , ירושלים	הפקדה	מאה שערים	<u>1354752</u>		<u>32</u>

מספר סידורי: 1

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1245828
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	ברזילי בועז
עורך התכנית:	זרביב שרה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	משה קול 19 , רמת בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30338	226	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/07/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש למחוק בסעיף 4 התייחסות לנטיעת 3 עצים בחזית בתיאום עם אגף שפ"ע יש למחוק סעיף מס' 3 לעניין מרפסות בחזית צפון מזרחית. נספח בינוי מעודכן מתאריך 20/6/2024 מבטל את המרפסות הנ"ל ומוסיף מרפסות בקומה חדשה (מפלס +18.9) בחזית הדרום מערבית בתאום מחלקת תכנון יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15/05/2024 ימשיכו לחול.
15/05/2024	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: למרות שהתכנית חורגת מהמדיניות שהינה לפי תכנית מתאר 2000 של אזורים לא לציפוף (שאינה מאפשרת להוסיף יחידות דיור) , האזור של רמת בית הכרם מאופיין בבנייה רוויה וקיימים בו שטחי ציבור פתוחים ושטחי ציבור מספקים רבים כך שניתן לאשר את התכנית לתוספת יח"ד מינורית בכפוף לפתרון חניה בתחום במגרש. • התכנית מציעה תוספת מקומות חנייה במפלס חניה קיים בתת"ק. חלק

מהחניות מסומנות בתחום מיסעה או חוסמות חניות קיימות. יש להגיש נספח מסודר לאישור מחלקת תושי"ה. יש לקבל אישור קונסטרוקטור לחניות מחוץ לקו חניון קיים.

- התכנית מציעה מרפסת זיזיות בקומה החדשה (מפלס 18.9) בחזית הצפון מערבית לכיוון שצ"פ והשב"צ. יש לבטל מרפסת זו מכיוון שאינה אופיינית לחזית זו במבנה אין מרפסות הפונות לאותה החזית אשר נמצאות מעל מפלס הקרקע.
- יש לסמן בתשריט עצים קיימים ולסמנם לשימור ונטיעת 3 עצים בחזית בתיאום עם אגף שפ"ע
- יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי סטייה ניכרת למספר יח"ד ומספר הקומות.
- יש להעתיק מתקנים טכניים (כגון דוודי שמש, קולטנים ומערכות נוספות) אל גג המבנה.
- חדר היציאה מגרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג יהיה בגובה של עד 2.20 מטר.
- העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
- כיוון שהתוכנית מקודמת בסמכות מקומית, יש להציג את תוספת השטחים בהתאם לסעיפי הסמכות המקומית בחוק התכנון והבניה. ככל ויש חריגה, יש לצמצם בתאום מחלקת תכנון העיר.
- התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
- 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. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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

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

הערות טכניות	יש לסמן בנספח הבינוי כל בינוי מוצע בקו אדום רציף היקפי, כולל מרפסת מוצעת בחזית הצפונית במפלס 18.9. יש לסמן את המרפסות הקיימות בחזית הדרום מערבית בקומה הרביעית והחמישית. התכנית מסמנת חנייה במפלס תת קרקעי מחוץ לבניין ללא התייחסות להריסה הקיר הקיים ובניית קיר חדש.
--------------	--

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית עוסקת בהגדלת זכויות בניה ותוספת יח"ד על חלקה- 226 , גוש- 30338 , רח' משה קול 19 , רמת בית הכרם ירושלים. <u>תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:</u> • 2005/6- תכנית משנת 1980 , הקובעת את השטח לאזור מגורים 2. • 2005ב- תכנית משנת 1996 , הקובעת את השטח לאזור מגורים 2 מיוחד. • 2005ה- תכנית משנת 2003 , שינוי הוראות ופיתוח לתוכנית 2005ב מתירה גמישות עד 1 מ' במפלסי כניסה, התרת גובה חניון מעל 2.2 מ' אם נדרש מסיבות תכנוניות, למגרשים קטנים מ1.3 ד' התרת בניית חניון בקו קדמי 0 לפחות 1 מ מתחת לקרקע. <u>התכנית מציעה:</u> התוכנית מציעה תוספת קומות וזכויות הבניה מעל בניין שאושר בתכנית קודמת בהיקף של 4,976 מ"ר , סה"כ 30 יח"ד, מתוכן תוספת של 2 יח"ד למאושר ותוספת קומה, סה"כ 6 קומות מעל הכניסה הקובעת. התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

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

לתכנית הוגשו 6 התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

בעל עניין רמי שר שלום בעל דירה מס' 23 בבית משותף ברח' משה קול 19, ירושלים

עיקרי התנגדות: התנגדות לא פורטה

1. מהות התנגדות צורת הרח"ד לדירתו של המתנגד, אשר ממוקמת מתחת לדירות המבוקשות מכוח תכנית הנדונה.

התנגדות מספר 2 :

עו"ד שלומי היילזק ממשרד סילם-צ'רטוק-שואפי בשם 15 מתנגדים – בעלי דירות בבית המשותף משה קול 19, ירושלים.

להלן המתנגדים:

חיים ולימור גבאי- דירה מס' 5
אורית סגל- דירה מס' 6
יונתן אונטלוגי- דירה מס' 7
יגאל ונעמי וייס- דירה מס' 9
מאיר ולאה פרנסה- דירה מס' 10
חנוך וליאנוני ברש – דירה מס' 11
יונתן אונטלוגי- דירה מס' 12
דוד שמואל חיים- דירה מס' 13
לילי רובין- דירה מס' 14
שושנה לוי- דירה מס' 15
משה נפתלי- דירה מס' 16
אייבי לוי- דירה מס' 17
אמיר וילך כהן- דירה מס' 19
מיכאל טאבי- דירה מס' 20
קרן קסטל- דירה מס' 22

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות קניינית:

1. היעדר רוב קנייני לבנייה ואי עמידה בתנאי הסף - פגיעה בזכויות הבניה של בעלי הדירות. לטענת מתנגדים למגישי התכנית אין את הרוב הנדרש לצורך הגשת התכנית, מניין המתנגדים מהווה 58%.
2. תקנות בעל דירה אושרו אחרי רישום התקנון (ולא כללו הוראות מעבר ביחס לתקנון קיים).
3. לא צורף הטופס המחויב ע פ"י תקנות בעל דירה, אשר דורש חתימה פוזיטיבית של כלל בעלי הדירות.
4. אין בתקנון כל הוראה המתירה למגישי התכנית לחתום בשם יתר בעלי הדירות.
5. קיימת סתירה בין הסכם השיתוף לתקנון, לעניין תוקפה של ההוראה הרלוונטית בהסכם השיתוף.
6. ממילא צפוי להיעשות שימוש בשטחים משותפים, ועל כן נדרשת הסכמה רחבה.
7. **סמכות**- סעיף חוק התכנון והבניה עליה הסתמכה הוועדה - 62א(א) 14 – מאפשר תוספת זכויות רק בכפוף להקצאת שטחים למסחר, וכן הקצאת יחידות דב"י. שני אלה לא מתקיימים בעניינו, ועל כן הסעיף אינו חל.
8. התכנית מגלמת פגיעה חמורה במתנגדים בזמן הבניה ולאחר מכן, לעניין: ראש, לכלול, סכנות בטיחותיות, הפגיעה במערכות וכיו"ב בזמן הבניה. כמו כן תהווה פגיעה חמורה וארוכת טווח בחיי המתנגדים.

9. **התכנית מתאפיינת בהיעדר התאמה לסביבתה**- שכונת רמת בית הכרם מתוכננת בקפידה, תוך הקפדה על תכנון אחיד ובינוי קוהרנטי. יצירת בניין אחד ויחיד בלבד בשכונה אשר יעלה לגובה גבוה יותר, תהווה סטייה מכוונת עורכי התכנית, ויצירת מבנה חריג וזר בנוף, אשר כמעט בוודאות יוביל אחריו לתכניות רבות דומות, אשר תשננה כליל את פני השכונה.

10. **יש להימנע מקידום תכנון נקודתי, "טלאי על טלאי"**- עקרון תכנוני ידוע הינו שיש להעדיף תכנון מתארי וכללי לעומת תכנון נקודתי, אשר כל עניינו הוא לשרת אינטרס יזמי צר, איננו מגלם מבט כולל ל מרחב, ואשר יכול להתאשר רק בנסיבות מיוחדות.

11. **התכנית המופקדת סותרת את תכנית מתאר 2000** המהווה מסמך מדיניות מחייב.

התנגדות מספר 3 :

זיוה בראשי ממשרד עו"ד קרמר-שפירא-שניידר בשם 11 מתנגדים- בעלי דירות בבית משותף מרח' משה קול 17, ירושלים הפונה אל בניין ברחוב משה קול 17 חלקה 225, גוש 30338

להלן המתנגדים:

אורי אביר – תת חלקה 10
זיוה בראשי – תת חלקה 5
חבר שלומית – תת חלקה 7
פינטוס אליאזר ומיכל – תת חלקה 8
לאל אהרטן ועליזה – תת חלקה 9
אביר אורה ואורי – תת חלקה 10
לימואי פנחס- תת חלקה 11
אלפסי עדנה – תת חלקות חלקה 13
אלקלעי איטה ואברהם- תת חלקה 15
כהן אביאל דליה- תת חלקה 16
משעלי איתי וליאת- תת חלקה 19

עיקרי ההתנגדויות:

חריגה ממסגרת תב"ע מאושרת ותכנית מתאר 2000:

1. החלה על מרבית שטחי השכונת רמת בית הכרם. תב"ע מס' 2005/6 במ' באזור מאפשרת בינוי עד 5 קומות, בגובה עד 16 מ' מפני רצפת קומת הכניסה לעומת תב"ע חדשה אשר מבקשת שטח התוספת מעל 400 מ"ר מרבי, ותוספת יח"ד, סה"כ 28 יח"ד (כאשר מתוכנן 4 יח"ד התבקשו בהקלה לפי בקשה מס' 2011/109)
2. תב"ע נוכחית תהווה תקדים לתב"ע"ות הבאות אשר ישנו את הפני השכונה וייווצר: מצוקת חניה ברחוב משה קול גם כיום, הוספת מאות יח"ד, הגברת הצפיפות בשכונה והכבדה ניכרת על תשתיות השכונה.
3. הגבהת הבניינים בשכונה תביא להטלת צל רב יותר, חסימת אור שמש ופגיעה נופית בכל רחבי השכונה.
4. לטענת המתנגדים יש לצורך בקבלת חוות דעת של וועדה מחוזית ולא רק ועדה מקומית.
5. על פי תכנית מתאר מדובר באזור עירוני ללא ציפוף, אין לצופף את השכונה
6. היזמים לא יציגו שום נימוק מיוחד לתוספת בניה, מעבר לרצונם למקסם את רווחים. מדובר בשיקול שאין בו די כדי לסתור את מסמך מדיניות.

פגיעה בדירות המתנגדים של הבניין הסמוך בכתובת משה קול 17:

7. הבניין ברחוב משה קול 17 גובל בבניין משה קול 19 וישפע ישירות מתוספת הבניה המבוקשת לעניין זכויות שמש, האחידות הנופית שבסביבת הבניין ברחוב משה קול 17, ירידת ערכן של דירות פנטהאוז, חסימת נוף, פגיעה בפרטיות, הגדלת רמת רעש וצפיפות, פגיעה באיכות החיים בדירות הגן.

אי הצגת פתרון חניה בתחומי המגרש:

8. התכנית מציעה 44 מקומות מוצמדים ליח"ד ואינם עומדים לרשות היזמים לטובת צירופם ליחידות הדיור החדשות שבכוונתם להקים.
9. לא הוצגה הסכמה של כלל בעלי הדירות להצעת מקומות חניה חדשים ברכוש המשותף.
10. לא הוצג פתרון חניה עבור דירות 25 ו-26 אשר שטחם מעל 120מ' ומצרך 2 מקומות חניה ולא אחד. חסרות עוד 3 חניות.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות הקניינית** לעניין שיעור הסכמות וחתימות מגישי התכנית (מי רשאי להגיש תכנית), הנושא ייבדק בשנית מול הלשכה משפטית.
2. **לדחות את ההתנגדות לעניין סמכות**. התכנית נבדקה ונמצא כי ניתן לאשר לפי סעיף 62 א (א) 13 ב' ולא סעיף 14.
3. **לקבל חלקית את התנגדות לעניין חריגה ממסגרת תב"ע מאושרת ותכנית מתאר 2000** - החלטת הוועדה מה-15.05.2024 קבע: למרות שהתכנית חורגת מהמדיניות שהינה לפי תכנית מתאר 2000 של אזורים לא לציפוף (שאינה מאפשרת להוסיף יחידות דיור), האזור של רמת בית הכרם מאופיין בבנייה רוויה וקיימים בו שטחי ציבור פתוחים ושטחי ציבור מספקים רבים כך שניתן לאשר את התכנית לתוספת יח"ד מינורית בכפוף לפתרון חניה בתחום במגרש. הוועדה סבורה כי מדובר בתוספת ראויה שניתן לאשר.
4. **לדחות את התנגדות לעניין פתרון חניה בתחום המגרש עבור יח"ד חדשות**. בהתאם לחו"ד מחלקת תוש"ה ע"פ מאזן חניה נראה כי הבניין נבנה עם חניות עודפות אשר ניתן לנצל לטובת התוספת המבוקשת, בנוסף נראה כי אפשר להוסיף חניות במידת הצורך. בנוסף נקבע כי בעת מתן היתר תוגש תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ תקן התקף וע"פ מידות תקניות.
5. **לדחות את התנגדות לעניין פגיעה חמורה במתנגדים בזמן הבניה ולאחר מכן**: כל בניה חדשה מהווה הפרעה מסוימת וסבירה לשכנים, במסגרת היתר הבניה תתקבל המלצת המחלקה לאיכות הסביבה לעניין הקטנת מפגעים בהתאם לתקנות הרלוונטיות בנושא.
6. **לדחות את התנגדות לעניין כי התב"ע נוכחית תהווה תקדים לתבע"ות אחרות אשר ישנו את פני השכונה – למעט תב"ע נוכחית באזור קודמו ואושרו מספר תבע"ות**, אשר אישרו בינוי עד 8 קומות.

לדוגמה תב"ע מס' 1108174). – כל תכנית נבחנת לגופו של עניין כאשר בכל מקרה להיקפים המוצעים בתכנית אין השפעה משמעותית על השכונה ואופיה.

7. לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה בדירות המתנגדים של הבניין הסמוך בכתובת משה קול 17.

הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית ראויה ומציעה תוספת מידתית מעל בניין הקיים, יחד עם זאת ככל שהמתנגדים סבורים שהם נפגעים מהתכנית, הם יכלו להגיש תביעת פיצויים בהתאם לסעיף 97 לחוק תכנון והבניה.

8. לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
ילנה קוסה		27.01.2025	

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1245778
סוג דיון:	תיקון החלטה להתנגדויות
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

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית עוסקת במגרש ברח יפו במרכז העיר, חלקה 73-72, 1-8 בגוש 30050

התכנית החלה במקום היבנה:

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 הנן 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 מציעה 2 מגדלים בגובה של 35 ו 25 קומות .

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/1/2025	להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית עפ"י הפירוט הבא: 1. <u>לקבל את ההתנגדות לעניין גובה הבניה</u> <u>החריג ביחס למיקום בעיר – על פי המדיניות שנקבע במסגרת מדיניות רק"ל הוחלט כי מצומת יפו – המלך גורג ומזרחה לא יותרו מגדלים וגובה הבניינים יהיה עד 10 קומות בהתאם למדיניות במרכז העיר, הוועדה סבורה כי יש לצמצם את מספר הקומות בתכנית ל 10 קומות בהתאם למדיניות.</u> במסגרת התיאום לפני הפקדת התכנית 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 יבטל 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 ברוח של כ 18 מטר בדומה למפתח של השצ"פ מצפון. הבינוי לא יקרה 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, הבינוי יצומצם ויוסט מזרחה. השטח יסומן בייעוד של שטח ציבורי פתוח ויירשם על שם העירייה, ויתאפשר חניון בתת הקרקע באמצעות רישום בשכבות.

1. 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 היעד 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. בכל מקרה החלטת הוועדה על 10 קומות עונה גם על התנגדות זו

2. לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול הגישה לחלקה 71 חנות "כלבוטק" שבתחום התכנית המשמש כמגרש חניה מזרח 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.

3. 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 דנן מוגשת על מתחם פרטי המיועד לבניה -
אזור מסחרי עפ"י התכנית התקפה, שאף פעם לא היה מיועד
לדרך או לייעוד 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.

4. לדחות את ההתנגדות לעניין חוסר בהירות בשטחי הציבור

המופרשים לצרכי ציבור העלול לפגוע בזכויות הציבור ולהעדר מענה

לצרכי האוכלוסייה המקומית כולל חוסר התחשבות בשירותי

הבראות

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 ובראות.
בנוסף לזיקת ההנאה שנקבעה בין שני המגדלים שתישאר פתוחה
ולשימוש הציבור.

לאור הצמצום של זכויות הבניה יש לקבל חוות דעת מעודכנת של
המחלקה למדיניות תכנון ולהטמיע אותה במסמכי התכנית.

5. 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.
ובכל מקרה ההיקפים של זכויות הבניה צומצמו בהתאם
להחלטה.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. להטמיע בתכנית את הערות מחלקת נכסים:

1. סעיף 4.1 ה' (3) למחוק סעיף זה ולהחליפו:

בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה

מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן

כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.

2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו

לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל

מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.

3. יש להוסיף סעיף רישום ולתקן את סעיף ההפקעה

4. חלוקה ו/או רישום

5. 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.

6. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכוללים

בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ

החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם

פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

7. 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.

8. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה

מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן

כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.

9. הפקעה

10. <u>לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים,</u> <u>רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים</u> <u>בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן</u> <u>לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.</u> 11. <u>יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה</u> <u>כדלקמן:</u> 12. <u>תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין</u> <u>ההפרשות המבונות.</u> 13. <u>ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו</u> <u>תנאי למתן טופס 4.</u> 11. <u>לדחות את ייתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף</u> <u>לתכנית.</u>	
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.	30/09/2024
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ליזה שיר, חיים כהן, מתן נחום, ישי טלאור / עדי אילן, יוחנן ויצמן, קיריל פקטה, אבישי בר אושר, ענת ישראלי. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית המוצעת ושמיעת עמדת מהנדס העיר, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף למפורט להלן:	04/03/2024

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 במרכזה, 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 בגובה 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 שייווצר 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.
8. תיקבע זיקת הנאה במעברים המוצעים בין רחוב יפו לרחוב אג"ן וכן בכל השטחים המוצעים הפנויים מבינוי בקומות 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 הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור 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
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 שייווצר 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 ברחוב 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 היעד 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 דגן מוגשת על מתחם פרטי המיועד לבניה - אזור מסחרי עפ"י התכנית התקפה, שאף פעם לא היה מיועד לדרך או לייעוד 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 ולשימוש 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 יישמשו כחניה הפתוחה לציבור בתשלום, היינו ללא אפשרות הצמדה..".

כן יש לקבוע בטבלה 5 בהוראות מס' קומות תת קרקעיות אשר יישמשו 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 דנן.

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 חוו"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.

תיאור לתיקון החלטה להתנגדות

התכנית נדונה בוועדה המקומית והוחלט לקבל חלקית את ההתנגדויות .

לבקשת מהנדס העיר התכנית חוזרת לדיון נוסף.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לקבל חלקית 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 23 קומות סה"כ – 5 קומות מסד ועוד 18 קומות למגדל, ולא 27 קומות כפי שהופקד.

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 שייווצר 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.

2. 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. יש לציין כי במסגרת החלופות שקודמו היו גם חלופות של שלושה מגדלים נמוכים יותר שנפסלו במסגרת ההליך והחשיבה התכנונית ונבחרה חלופה של שני מגדלים בלבד מעל קומות מסד.

3. 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.

4. 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.

5. 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 דנן 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.

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

6. 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 ולשימוש הציבור.

7. 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.

8. 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 יישמשו כחניה הפתוחה לציבור בתשלום, היינו ללא אפשרות הצמדה..".
כן יש לקבוע בטבלה 5 בהוראות מס' קומות תת קרקעיות אשר יישמשו לחניה, בנוסף לסעיף פריקה וטעינה.

9. 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 דנן.

10. 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.

12. 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.

13. לדחות את ייתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
		יום רביעי 29 ינואר 2025	

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1259159
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	צברי אביגיל
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	5/6/2024
כתובת	שרירא גאון 2 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
	127	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוכנית להרחבות ותוספת יח"ד בדלהלן:

1. קביעת יעוד למגורים ג'
2. קביעת שטחי בניה על סך: 2,036.73 מ"ר מתוכם 950.66 מ"ר עיקרי ו-543 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, ו-543.07 מ"ר מתחת
3. קביעת מספר קומות ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת (תוספת 2)
4. קביעת מספר יח"ד ל-14 יח"ד (תוספת 3 יח"ד)
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
6. קביעת שלביות ביצוע

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/08/2024	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבנייה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התוכנית ממוקמת בלב ההיסטורי של שכונת גבעת שאול בצמוד למבנה בית יתומים. במקום הוקם מבנה חדש של 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית. המבנה הקיים הינו בתכסית גבוהה וקווי בניין קדמי ואחורי מצומצמים ביותר.

מצפון ישנם מבני שיכון הנמצאים בתהליך תמ"א 38, ולנוכח התפתחות השכונה ניתן לאשר תוספת כפי שמוצעת 6 קומות לכיוון צפון ו-5 קומות לדרום. ללא חריגה מהקונטור של הבינוי הקיים.

יש לסמן בתשריט קו בניין לפי קונטור הבינוי הקיים והמוצע – קו בניין עילי כולל מרפסות.

התוכנית כמעט מכפילה את השטח העיקרי ומשלשת את שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת מעבר למאושר בהיתר האחרון מס' 2015/0217.02 אך הדבר לא בא לידי ביטוי בתכנית הבינוי. יש להבהיר את חישוב השטחים לתקן את המסמכים בהתאם כולל בדיקת הסמכות של הוועדה המקומית לקידום התכנית.

יש לקבל חו"ד תושי"ה לעניין תכנית החניה, מקומות החניה יהיו תת קרקעיים בלבד.

ככל ולא ניתן להוסיף חניה בהתאם לתקן יופחת מספר היחיד.

יש לבטל את החניה העילית ולסמן במקום שתילת עץ בוגר מאחר וזהו השטח היחיד שלא מעל חניון.

לפי תוכנית המדידה וה- gis, בגבול המזרחי של החלקה החצר חורגת מגבול המגרש וחודרת לשטח בית היתומים ובנוסף קיים במקום בינוי שלא בהיתר. יש לסמן את כל החריגות להריסה, תנאי להיתר של כל מגיש בקשה להיתר יהיה ביצוע הריסה בפועל של עברות הבניה בדירה.

יש להשלים חוות דעת של צוות בקרת תכנון פיזי, תושי"ה ותברואה

מאחר ולא מוצעת בניה באגפים ניתן למחוק את הסעיף לעניין זה בשלבויות ביצוע ולקבוע בניה בהינף אחד בלבד

כיוון שהתוכנית מקודמת בסמכות מקומית, יש להציג את תוספת השטחים בהתאם לסעיפי הסמכות המקומית בחוק התכנון והבניה. ככל ויש חריגה, יש לצמצם בתאום מחלקת תכנון העיר.

בחזית צפונית מפלס קרקע אין חוסר התאמה לתוכנית- יש לתאם בין תוכניות

התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

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. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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

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

--	--

תיאור לתיקון החלטה

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

שני סעיפי החלטה סותרים אחד את השני לעניין המרפסות המוצעות

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. יובהר כי במסגרת החלטת הוועדה להפקדה אושרו על ידי הוועדה המרפסות הזיזיות המוצעות בתכנית.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1344654
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	א.מ גורן בע"מ, גמא א.כ. השקעות בע"מ.
עורך התכנית:	דבורצ'ק תומר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	24/12/2024
כתובת	רש"י 75 , מקור ברוך

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות __7__ תשריט __5__

התכנית מציעה שינוי קווי בניין עיליים לתוספת מרפסות סוכה מקומה שניה ומעלה למבנה מגורים קיים.
ללא תוספת זכויות.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע
		מ"ר	%	
מגורים	-	581.16	100	
סה"כ	-	581.16	100	
תיאור המצב הקיים				
מבנה היסטורי פינתי בן 2 קומות בחלקו בעל גג שטוח ובקודקודו גג רעפים מוגבה, על פינת רחובות רש"י מצפון והטורים ממערב.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
30072-ג תכנית מתאר 62-משנת 1959- אשר מייעדת את המגרש לאזור מגורים 3.				
15487- תמ"א 38 הריסה ובניה -העוברה לרישוי 2022.				
53330- משנת 2016 נגזרה.				
היתרים:				
2007/0129.00- משנת 2008-בניית מחסנים.				
2007/0129.01- משנת 2010-שימוש חורג מהיתר.				
2022/0235.00- משנת 2024- תמ"א 38 הריסה ובניה.				
עבירות בניה:				
2019/4056.00- אין גידור ושילוט באתר-2019.13.03.				
2020/5848.00- בניה ללא היתר-2020.12.07.				
2020/7234.00- בניה ללא היתר- 2020.08.09.				

התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה הינו מבנה היסטורי בתחום עיר ההיסטורית. נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 91). שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972) מבנה היסטורי דו קומתי בעל גג שטוח וגג רעפים קטן, נבנה בסגנון בינלאומי ואקלקטי ובו אלמנטים ופרטי אבן ומסגרות ייחודיים בסגנון אר-דקו, ביניהם כתובת אבן המציינת כי נבנה בשנת תרפ"ח (1928) ע"י יעקב רחמים.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור מגורים עירוני ב. התייחסות לתכנית הבנייה- מרקמית ע"פ חתך רחוב קיים ומאושר. ג. תכנית שכונתית- מדיניות מע"ר צפון עד 5 קומות. ד. תקן חנייה עירוני- נמוך 1:1 ע"פ 5166 ב'.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור מטרופוליני, אזור מוטת תחבורה ציבורית, ואזור מגורים עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם.	
תמ"א 18		תואם.	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני		לא התקבל	
הרשות הארצית לכבאות והצלה		לא התקבל	
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני		הנדון: חו"ד תכנית מס' 1344654 – רח' רש"י 75, מקור ברוך כללי - מדובר בתכנית לשינוי קו בנין עבור תוספת מרפסות סוכה מקומה שניה ומעלה במבנה קיים. התכנית חלה על חלקה 83 בגוש 30027, מדובר בגוש שומה.	

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 מפת גוש : - בגוש 30027 קיימת מפת גוש שומה המציגה את גבולות חלקה 83. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. 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.	
חוו"ד שימור תאריך 25.12.24 מספר תיק שימור 6596 נתונים כלליים כתובת רש"י 75, מקור ברוך שם המבקש מגישים : א.מ גורן בע"מ. גמא א.כ. השקעות בע"מ. עורכי בקשה : תומר דבורצ'ק סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1344654 סמכות מקומית איש קשר במח' שימור אדר' יהונתן צחור	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

גוש חלקה בשלמות חלק מחלקה 30072 83 עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות הבקשה : תוספת מרפסות סוכה בקומות חדשות במבנה היסטורי קיים לו נוספו קומות חדשות במסגרת היתר בניה לפי תמ"א 38 ושינוי קווי הבניין בהתאם. התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : מקור ברוך שימור סטטוטורי לא רשימת שימור נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 91) מבנה היסטורי כך. שנת בניה 1926-1937 (מקור : אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד תיעוד מקדים (שפירא אדריכלים. ספט' 2023) התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום : 24.12.24 מצב מוצע : מוצעת תוספות מרפסות סוכה בקומות חדשות במבנה היסטורי קיים לו נוספו קומות חדשות במסגרת היתר בניה לפי תמ"א 38 ושינוי קווי הבניין בהתאם. מצב קיים : מבנה היסטורי דו קומתי וגג רעפים קטן שנבנה בסגנון בינלאומי ואקלקטי ובו אלמנטים ופרטי אבן ומסגרות ייחודיים בסגנון אר-דקו, ביניהם כתובת אבן המציינת כי נבנה בשנת תרפ"ח (1928) ע"י יעקב רחמים. הערכת משמעות האתר : מבנה היסטורי קיים בעל חשיבות אדריכלית ואורבנית גבוהה, וחלק ממכלול בעל חשיבות היסטורית-תרבותית בתולדות ההתיישבות היהודית בירושלים.	
---	--

תכנית מאושרת בתוקף : מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים 3 תכניות קודמות בשטח התכנית : 16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (ג30086)- אזור מגורים 3 היתרים : 28.1.2008 : היתר בניה 2007/0129.00 בניית מחסן/מחסנים 15.11.2010 : היתר בניה 2007/0129.01 רישוי בניה- שימוש חורג מהיתר 31.7.2024 : היתר בניה 2022/0235.00 תמ"א 38 הריסה ובניה מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 5 קומות תיקי תיאום תכנון : לא בוצע תיאום תכנון מקדים בתיק זה. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממניהל התכנון חוו"ד מח' שימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : - שימור: למבנה ההיסטורי חשיבות גבוהה ויש לשמרו במלואו ולהקפיד כי האלמנטים הבנויים והפריטים האדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) ישמרו וישוקמו במסגרת פיתוח המבנה החדש גם במסגרת היתר הבניה הנוכחי למימוש תמ"א 38 וגם בהיתרי בניה עתידיים לתוספת המרפסות המבוקשות כעת. - מרפסות: מוצעות מרפסות חדשות בקומות חדשות שאינן פוגעות באופן מהותי במבנה ההיסטורי ולפיכך אין מניעה לאשרן. - תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי. - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות להגנת המבנה ההיסטורי הקיים בזמן העבודות ולאחריהן. - נספח הבינוי: נספח הבינוי חסר שרטוטים כראוי שיש להשליםם: 1. יש לסמן כל חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) כפי שתואם מול מח' השימור ; 2. יש לסמן את גדרות האבן, מעקות והמדרגות שבחזית הצפונית לשימור (סגול). 3. יש לסמן את כל חלקי המבנה שנקבעו לשימור גם בתכנית קומה ראשונה. אין להציע דיקוק קירות לשימור, למעט פתרונות קונסטרוקטיביים נקודתיים בתיאום עם מח' שימור. 4. יש לסמן לשימור את כל חלקי המבנה שנקבעו בכל החתכים ובכל החזיתות. 5. מוצגת רק תכנית קומת מרתף בלבד- יש להציג כל קומות תת"ק שאושרו בהיתר הבניה. יש להציג תכניות, שרטוטים ותכנון פנימי לקומות תת"ק אלו בדיוק כפי שאושרו בהיתר הבניה שאושר ללא חריגה/שינויים כפי שמוצע בחדר המדרגות היורד לקומות אלו 6. חסרים חתכי המבנה (שהוצגו בגרסה קודמת של נספח הבינוי) ויש להוסיפם כיאות - תנאים להיתר: יוטמעו הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות שיוכנו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור בהיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערכות בנקאית. - תנאים לטופס 4: אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	אגף לשיפור פני
---	-----------------------

לא התקבל	העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
אין	אין	אין
כלכלת היישוב/ הרשות:	אין	אין
השפעות חברתיות:	אין	אין
תשתיות ותחבורה:	אין	אין
סביבה ונוף:	אין	אין
אחר:	אין	אין

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מרפסות: לא ניתן להציע מרפסות כמוצע בתוכנית, יש לתקן את המרפסות כמפורט דלהלן:
בחזיתות הצפונית והמערבית - המרפסות יהיו עוקבות לפי מרפסות היסטוריות בקומה הראשונה, לא יינתנו מרפסות קופצות. ניתן להציע פתרון של מרפסת דמה על מנת לאפשר מרפסות סוכה.
בחזית דרומית- נדרש להציע את המרפסות המוצעות בתוך "הנישה" הדרום מזרחית לא ניתן להציע מרפסות בודדות בחזיתות הפונות לרחוב.
חזית מזרחית- לא ניתן להציע מרפסות עקב קרבה של כ- 1 מ' בין בניינים סמוכים, נדרש לבטל.
2. שימור: למבנה ההיסטורי חשיבות גבוהה ויש לשמרו במלואו ולהקפיד כי האלמנטים הבנויים והפריטים האדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) ישמרו וישוקמו במסגרת פיתוח המבנה החדש גם במסגרת היתר הבניה הנוכחי למימוש תמ"א 38 וגם בהיתרי בניה עתידיים לתוספת המרפסות המבוקשות כעת.

3. טבלה 5- לא הוצגה טבלה 5 כלל במסמכי התכנית-יש למלא את טבלה 5 בכפוף לתוכנית המאושרת 15487.

4. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות להגנת המבנה ההיסטורי הקיים בזמן העבודות ולאחריהן.

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

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

7. הבניה תבוצע בהינף אחד.

8. 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 והבניה.

9. 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 והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

תשריט:

10. יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי.

נספח הבינוי:

11. יש לתקן את הגרפיקה בנספח ע"פ נוהל מבא"ת.

12. יש להראות בגרפיקה המקובלת מרפסות מוצעת בכל התוכניות, חתכים, חזיתות.

13. יש להראות את כל התוכניות חתכים וחזיתות שאושרו בתמ"א כלל קומות מרתף.

14. יש להסיר סימון צהוב להריסה.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יהודה הלוי			

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1339969
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ניסנוב
עורך התכנית:	זונפלד נעמי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	16/12/2024
כתובת	אביר יעקב 2, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30649	73	כן

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

1. תוספת 8 קומות חדשות למגורים מעל קומת מסחר קיימת וכן תוספת שטח מסחר לקומת המסחר הקיימת. 2. סה"כ 26 יח"ד חדשות.2.1. 3. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים לאזור מגורים ומסחר. 4. קביעת הוראות בינוי לבניין חדש, וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 5. קביעת קווי בנין לבניה, כאמור. 6. קביעת שטחי בניה ל- 4200 מ"ר. מתוכם 2375 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, 346 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ועוד 1474 שטחי שרות וחניה. 7. קביעת מספר יחידות הדיור בבנין ל-26 יחידות דיור. 8. קביעת מספר הקומות בבנין ל-8 קומות מעל קומת מסחר קיימת וקומת חניה מתוכננת. 9. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. 10. קביעת הוראות בגין הריסת בניה קלה הנמצאת בשטח המוצמד למגיש התוכנית על מנת לבקש זכויות בניה בשטח זה. 11. שינוי מיקום לחדר טרנפומציה למיקום חדש בתאום עם ח"ח. 12. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 91 מ"ר עיקרי

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
				היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע

מגורים ומסחר	26	819	100	4121	מרבית מעל לקרקע ועיקרית מתחת לקרקע - 503 אחוז
סה"כ	26	819	100		
תיאור המצב הקיים					
בשטח קיים בניין מסחרי הכולל קומה אחת וסככות רבות					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מספר 3822 שאושרה בשנת 1991 וקבעה את המגרש בייעוד מסחרי – 1200 מ"ר בשתי קומות. ב-2015 הוגשה תכנית מספר 94037 שהוחלט להפקיד במקומית ובמחוזית שהציעה בניה בהיקף של 7 קומות והריסה של כל הבניין. הוועדות החלטו להפקיד את התכנית בהתאם למדיניות בהיקף של 6 קומות ו-240 אחוז בניה מרבית. החלטת המחוזית: רקע: 1. התכנית עוסקת במגרש בשטח של 0.817 דונם. הממוקם ברח' אביר יעקב, בשכונת נווה יעקב. 2. התוכנית החלה בחלקה היא תוכנית 3822 המייעדת את המגרש לאזור מגורים. 3. בתחום התכנית בניין מסחרי בן קומה אחת, המיועד להריסה. 4. התוכנית מציעה הקמת בניין חדש בן שתי קומות מסחריות ומעליהן עוד 5 קומות עבור מגורים סך קומות 7, מעל שתי קומות עבור חניה תת קרקעית. סך יח"ד 18, 290% מירבי. 5. עיריית ירושלים דנה בתוכנית ב-7/5/14 והחליטה להמליץ על הפקדתה בתנאים. הוועדה לאחר שבחנה את מסמכי התכנית בהתייחס לקו הרכבת הקלה העתידי, נוכחה כי התוכנית אינה סמוכה לציר הרק"ל ועל כן אין הצדקה לחריגה ממדיניותה שעל פי תכנית מתאר 2000 ומחליטה להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים: 1. תותר הגדלת זכויות הבנייה בהתאם לעקרונות תכנית מתאר 2000, עד 240% בנייה מירבי על קרקעי, גובה בינוי עד 6 קומות בכל חתך, תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. 2. ייעוד התוכנית יעודכן עבור מגורים ומסחר, מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם. 3. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת חו"ד המחלקה לאיכות סביבה וחברת חשמל לעניין תחנת הטראנספורמציה הכלולה בתכנית וקרבתה למגורים ולמסחר. 4. תנאי להפקדת התכנית יהא תיאום עם מח' מדיניות התכנון של עיריית ירושלים בדבר הפרשת שטח לצרכי ציבור.					

5.	יתוכנן מרחב מוגן לשתי קומות המסחר בקונטור הבניין ללא חריגה ממנו.
6.	יערך תיאום החניה והגישה אליה לרבות נושא פריקה וטעינה עם יועץ התנועה של הוועדה.
7.	תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עיצוב החזיתות עם מח' תיכנון העיר.
8.	תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם מח' הבאות בעיריית י-ם : נגישות, מח' למדיניות תכנון, שפ"ע, כיבוי אש, תברואה.
9.	הגשת תוכנית פיתוח הכוללת מפלסים וגישה למסחר בקומות המוצעות.
10.	יוטמעו בהוראות התכנית סעיפי סטיה ניכרת לקווי בניין, גובה, מס' קומות ושלביות הביצוע.
11.	היקף תכסית פנויה עבור מי נגר לא יפחת מ-20%.
12.	תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
13.	משלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בחלקה ובחלקות מצרניות.
14.	יש להגיש כתב שיפוי לעיריית ירושלים מקרה של תביעת פיצויים נגדה.
היתרים: ל"ר	
עבירות בניה: ל"ר רלוונטי כי מוצע בניין חדש קיימות סככות רבות בחלקה שנראות כמו עברות בניה	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני ו. התייחסות לתכנית הבנייה: מגרש עד דונם 6 קומות ו 240 אחוז מרבי ז. תכנית שכונתית: אין ח. תקן חנייה עירוני: נמוך	
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		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	יום חמישי ב' טבת תשפ"ה 02/01/2025 הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1339969 הקמת מבנה חדש מעל קומת מסחר ברחוב אביר יעקב 2 1. כללי התוכנית מציעה הקמת מבנה חדש למגורים מעל קומת מסחר קיימת, תוספת שטח מסחרי חדש בקומת המסחר הקיימת ושינוי מקום לחדר טרנפומציה קיים באישור ח"ח. התוספת מציעה 8 קומות חדשות ו 26 יח"ד חדשות. חו"ד מתייחסת למונה תדפיס 7 להוראות התוכנית ומונה תדפיס 6 לתשריט. 2. הערות המחלקה לתכנית : 3. הנחיות למסחר- כיום קיימת קומת מסחר פעילה, לא ידוע מה השימושים בה, היכן ממוקמות מערכות המיזוג האווירי ולאן נפלטים המזהמים. המחלקה מבקשת כי קומת המסחר הקיימת יחד עם ההרחבה תייצר תשתית הולמת למניעת מפגעים סביבתיים בהתאם להוראות המחלקה למתחמי מסחר בשילוב מגורים. 4. עבור שימושי המסחר החדשים והקיימים, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין. 5. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 6. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוויר והמיזוג של המסחר ימוקמו על גג

המבנה. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 7. תנאים נוספים למתן היתר בנייה 8. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה והגשת דו"ח אקוסטי מפורט. בברכה, ניר מרגלית	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1339969 – רח' אביר יעקב 2, נווה יעקב כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת 8 קומות חדשות למגורים מעל קומת מסחר קיימת וכן תוספת שטח מסחר בהיקף לקומת המסחר הקיימת סה"כ 26 יח"ד חדשות. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים כללי שנקבע בתכנית 3822ב לאזור מגורים ומסחר. התכנית חלה על חלקה 73 בגוש 30469, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבס' 5 לתקנון יש לתקן את גודל המגרש ל819 וזאת בהתאם לשטח הרשום בנסח טאבו. בדיקה מול תצ"ר : - בחלקה 73 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 904/2005 הרשומה מתאריך 24.11.2008. - מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
אל : אביגאל נחמיאס – מחלקת תכנון העיר	אגף תכנון העיר - המחלקה

למדיניות התכנון	מאת : מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1339969 – נווה יעקב מונה תדפיס : הוראות 7, תשריט 6 1. מיקום : רחוב אביר יעקב 2, נווה יעקב גוש : 30649 , חלקה : 73 שטח התכנית : 0.817 דונם 2. מצב סטטוטורי : 3822ב - מצב מאושר: שטח התכנית (חלק ממגרש 21) נמצא בייעוד 'מגורים'. במגרש 21 כולו, מותר להקים 18 יח"ד ב-3 קומות ובשטחי בנייה מרביים של 1,800 מ"ר. - מצב קיים: בשטח התכנית קיים מבנה מסחרי חד-קומתי. כלל זכויות הבנייה למגרש 21 כבר מומשו במגורים שנמצאים מדרום לתכנית הנוכחית. 3. תיאור התכנית : התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע מ-'אזור מגורים' ל-'מגורים ומסחר', ומציעה תוספת קומות מעל המבנה הקיים. הבניין המוצע כולל קומת חנייה מעל המסחר הקיים, ומעליה 8 קומות למגורים עם סה"כ 26 יח"ד. סה"כ שטחי הבנייה העיקריים למגורים הם 2,374 מ"ר, ועוד 345 מ"ר שטח עיקרי למסחר. - תוספת של 26 יח"ד - תוספת של 2,374 מ"ר שטח עיקרי למגורים - קביעת מספר הקומות המרבי ל-8 קומות מעל הכניסה הקובעת 4. הערכת התכנית : שכונת נווה יעקב מונה כ- 26,000 תושבים והאוכלוסייה מתאפיינת בשיעור גבוה של צעירים וכן באחוז גבוה של תושבים ממעמד סוציו-כלכלי נמוך. התוצאה הינה חוסר הלימה בין צרכי האוכלוסייה לבין מערך שטחי הציבור. המערכת הציבורית מתקשה כיום לתת מענה מספק של שירותי ציבור, הן בגלל מאפייני האוכלוסייה שמהם נגזר שיעור גבוה של צרכי ציבור, והן לאור העובדה כי שטחי הציבור הקיימים מוגבלים ומנוצלים בצורה לא מיטבית. 5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: אנו מתנגדים לתכנית במתכונת הנוכחית בשל התכנון הלא מיטבי. התכנית מציעה תוספת קומות מעל המבנה המסחרי הקיים, כולל חניה בקומה השנייה ולא בתת הקרקע. התכנון המוצע אינו מאפשר הפרשה ציבורית נאותה ונגישה עם כניסה נפרדת . לאחר התייעצות עם מחלקת תכנון העיר ולאור היקף הבינוי המוצע, אנו ממליצים על הפרשה מבונה בגודל 300 מ"ר לצרכי קהילה או רווחה, כגון מועדון לקשיש. שימוש זה בהתאם לצרכי השכונה ולאחר התייעצות עם המנהל הקהילתי. ההפרשה הציבורית צריכה להיות נגישה ובעלת כניסה נפרדת. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ומול האגפים הרלוונטיים. כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תבי"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. 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, מנהלת צוות אזורי, מחלקת תכנון העיר אדר' דניאל פרוינד, צוות אדריכל העיר אדר' ענת קליינמן, ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור גב' עדנה דרנל, ממונה על הגיל השלישי, אגף חברה עו"ד אלעד גונן, הממונה על תועלות ציבוריות, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי גב' ליאת בכור, ממונה על נגישות, מחלקת נגישות
אגף תברואה	כרגע יש מכולה זמנית עד לבניית מוטמן יש לתכנן מוטמן נוסף ליד המוטמן המתוכנן בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקביעת מיקום סופי
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1339969 מוצע הקמת מבנה צף מעל קומת מסחר קיימת לטובת מגורים ומסחר (חדש) ברח' אביר יעקוב 2, נוה יעקוב הערות לתוכנית בעקבות פגישה עם יועץ התנועה : 1- טבלת מאזן החניה צריכה להראות את המצב הקיים ומאושר מכוח איזה היתר ואת המצב המוצע 2- מדידה לא עדכנית, לא מוצגים פחים מותמנים הקיימים במקום 3- לאור תצורת השטח ומגבלותיו אשר לא מאפשרים תוספת מלא של כלל התקן הנדרש הוחלט כי תקן החניה יהיה לפחות תקן 1: 1 למגורים. וחניות לשימוש המסחר יוצגו בתקן של 1: 50 ויוסדרו כחניות לא משויכות לאורך זכות הדרך בחזית המגרש 4- הוצגת פתרון של בניית החניון כמתקן "קרוסלה" עטוף לאורך המבנה המוצע ויותאם לרכב גבוהה (2מ')

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת יחידות דיור	חניה מעל לקרקע ואי הריסה של כל הבניין

		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה תוספת מאוד משמעותית של בניה על בניין מסחרי של קומה אחת ללא הריסת כל הבניין באופן שאינו סביר תכנונית ויוצר אילוצים משמעותיים בתכנון, לרבות חניה מעל לקרקע בקומה שלמה ותכנון בעייתי.
2. יש לסמן את כל הבניין להריסה ולהציע תכנון של בניין חדש הכולל חניה תת קרקעית מסודרת בתת הקרקע בלבד עם כניסה מרחוב אבי יעקב.
3. התכנית המאושרת קבעה זכויות בניה של 1200 מ"ר מסחר בשתי קומות, התכנית החדשה לא יכולה לצמצם את זכויות הבניה עבור מסחר ולכן יש להציע במסגרת התכנון היקפים דומים של מסחר ותעסוקה החסרים בשכונה.
4. התכנית מציעה חניה מעל קרקע הכוללת 18 מקומות חנייה בלבד עבור 26 יחידות דיור מוצעות-קומת החנייה התת קרקעית צריכה לתת מענה מלא לחניה לכל יחידות הדיור המוצעות. (מסומנות עוד 6 חניות עיליות חצים בתחום החלקה וחלקם על המדרכה – גם הם באופן לא מקובל ולר ראוי תכנונית).
5. לאור התוספת המשמעותית של יחידות דיור ושינוי הייעוד המוצע ממסחר בלבד למגורים ובהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש להציע הפרשה משמעותית לצורכי ציבור בתכנית וזאת לאור המחסור הגדול בצורכי ציבור הקיים בשכונה.
6. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש להציע הפרשה מבונה בגודל 300 מ"ר לצרכי קהילה או רווחה, כגון מועדון לקשיש. שימוש זה בהתאם לצרכי השכונה ולאחר התייעצות עם המנהל הקהילתי. ההפרשה הציבורית צריכה להיות נגישה ובעלת כניסה נפרדת.
7. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ומול האגפים הרלוונטיים.
8. כל הבניין יסומן להריסה במסמכי התכנית, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה

ניכרת.

9. בתחום החלק קיים בפועל מעבר ציבורי להולכי רגל- יש להסדיר מעבר זה בתכנית ולסמן אותו בייעוד של שביל ציבורי.
10. השביל יפותח כחלק בלתי נפרד של היתר הבניה לבניין.
11. יתווסף לתכנית סעיף הפקעה סטנדרטי בתיאום עם מחלקת נכסים.
12. לאור גובה הבניין המוצע ובהתאם למקובל יש להרחיב את המדרכות סביב החלקה לרוחב של 3 מטרים לפחות בתיאום עם אגף תושיה.
13. לאחר הרחבת המדרכות ולאור העובדה שהקומות הראשונות יהיה מסחריות או ציבוריות אין מניעה לאשר קוו בניין אפס.
14. עיצוב הבניין הכולל מסרות רבות ומרפסות עמוות אינו מקובל ויתואם בשלב היתר הבניה מול מהנדס העיר.
15. קוו הבניין לכיוון חלקת המגורים הסמוכה יהיה 5 מטרים.
16. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה והגשת דו"ח אקוסטי מפורט.
17. בהתאם לחוות הדעת של אגף תברואה: יש לתכנן מוטמן נוסף ליד המוטמן המתוכנן בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקביעת מיקום סופי.
18. יבוטל סעיף 4.1.2.d לעניין כופר חניה – שלא קיים פה ולא מקובל.
19. יבוטל סעיף 4.1.2.i – שטחי השרות ייקבעו בהתאם לתקנות.
20. 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.
21. 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".
22. 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.
23. 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 עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

24. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
25. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
26. 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.
27. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
28. 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.
29. 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' לגיבון).
30. 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
31. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חוו"ד הבאות; חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, שפ"ע עצים גננות.
32. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
33. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
34. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
35. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אלחור עדן			

מספר סידורי: 6

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

גוש	חלקה	בשלמות
	23	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

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

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
08/01/2025	מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התוכנית בתנאים הבאים : יודגש כי קודמה תכנית בשנה שעברה 2023 (נגנזה בסוף לבקשת היזם), אשר הציעה חריגה נוספת בתוספת הבניה מעבר לחריגה שאושרה במסגרת של התמ"א 38 שאושרה בשנת 2020 (על מנת לממש את התמ"א) ביחס לתכנית השכונתית. המלצת מהנדס העיר הייתה לדחות אותה אך המלצת הוועדה המקומית הייתה כדלקמן : "התכנית תתוקן ותציע הרחבות דיור בלבד ולא תוספת יחידת דיור וזאת לא הגבהה של גג הרעפים ביחס לגובה שאושר בבקשה להיתר בניה על פי התמ"א- כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם." על כן, יש לבטל את תוספת יח"ד המוצעת בתכנית דנן, את הגבהת הגג, ולצמצם את התכנית כך שתהיה תואמת להחלטת הוועדה המקומית שכבר דנה בתכנית בכלל ובנושא של מספר יח"ד וגובה הגג בפרט. יש לתקן את הגבול המזרחי של החלקה ובהתאם את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול שבין נק' g1 לנק' g5 מתצ"ר 484/2019.

יש לתקן את הגבול הצפוני, מערבי ודרומי של החלקה ובהתאם את הקו הכחול בהתאם לגבולות החלקה מתצ"ר 252/1947. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך עדכני לאחר התיקונים אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת למח' מידע תכנוני. התכנית תערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות . 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 ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים לאחר ההחלטה הועברו תמונות עדכניות של שני הבניינים שנבנו משי צידי הבניין ונראה כי התוספת המוצעת מתישרת אם הגובה שלהם כחפי הכיכר האחריות ואי מניעה לאדר את התוספת. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

3. התכנית תאושר כפי שהוגשה .

4. יבוטלו סעיפים הבאים מהחלטת הוועדה ה קודמת:

- יודגש כי קודמה תכנית בשנה שעברה 2023 (נגזזה בסוף לבקשת היזם), אשר הציעה חריגה נוספת בתוספת הבניה מעבר לחריגה שאושרה במסגרת של התמ"א 38 שאושרה בשנת 2020 (על מנת לממש את התמ"א) ביחס לתכנית השכונתית.
- המלצת מהנדס העיר הייתה לדחות אותה אך המלצת הוועדה המקומית הייתה כדלקמן:
- "התכנית תתוקן ותציע הרחבות דיור בלבד ולא תוספת יחידת דיור וזאת לא הגבהה של גג הרעפים ביחס לגובה שאושר בבקשה להיתר בניה על פי התמ"א- כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם."
- על כן, יש לבטל את תוספת יח"ד המוצעת בתכנית דנן, את הגבהת הגג, ולצמצם את התכנית כך שתהיה תואמת להחלטת הוועדה המקומית שכבר דנה בתכנית בכלל ובנושא של מספר יח"ד וגובה הגג בפרט.
- 5. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1276641
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	בית מדרש גבוה להוראה ולדיינות "דרכי - דוד" ירושלים
עורך התכנית:	שוחרט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	5/5/2024
כתובת	תחכמוני 2, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
	11	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת קומה וגג רעפים מעל בניין קיים בן 4 קומות:

1. קביעת סך שטחי בניה בתוכנית ל- 1381.2 מ"ר מתוכם – 1056.1 מ"ר עקרי ו- 624 שירות (1073.2 מ"ר מירבי). 383% בניה מירבי

2. תוספת של קומה וגג רעפים בשימוש מעל 4 קיימות (סה"כ 5 קומות וגג רעפים מעל 2 קומות מרתף)

3. קביעת קווי בניין מרביים חדשים

קביעת הוראות בינוי, הוראות הריסה, שלביות ביצוע ותנאים למתן היתר בנייה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/06/2024	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטה הוועדה להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה תוספת קומה לבניין בן ארבע קומות ובכך חורגת ממדיניות המע"ר באזור זה. עם זאת, היות ומדובר בבית כנסת, והיות ומדיניות המע"ר מאפשרת חריגה בקומה עבור מבני ציבור, חריגה זו מקובלת. מיגון- נדרש לקבל אישור של הג"א עבור תוספת שטחים עקריים אשר נשענים על

מקלט קיים תת"ק. לתקן בהוראות התוכנית 2.2- מצב נכנס : 4 קומות וכן טבלה 5- לתקן ל- 5 קומות מוצע. שימור- גג רעפים חדש : יש להציג שרטוט הגג התואם לגג הקיים כיום. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג אלא אם תהיה דרישה של רשות מוסמכת מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. אין מניעה להשתמש בחלל גג הרעפים כשטח עיקרי ובתנאי שלא יצריך הגבהת הגג או המבנה וכן שלא ימוקמו מערכות טכניות מעליו. על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות, בהתאם לחו"ד מחלקת נגישות. תנאי להפקדה יהיה השלמת חו"ד של קונסטרוקטור לעניין הריסת חלקי מבנה ותוספת בניה . 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, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.	
---	--

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים אחד התנאים להפקדה היה השלמה של חוות דעת הג"א האדריכל פנה וביקש להעביר את התנאי להיתר ולא תנאי להפקדה. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר	
	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : 6. הסעיף בדבר קבלת חוות דעת של הג"א כתנאי להפקדה ישונה ויהיה תנאי להיתר בניה.	

7. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1083351
סוג דיון:	תיקון החלטה להתנגדויות
מגיש התכנית:	אחוזת שנלר בע"מ
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	18/9/2022
כתובת	מלכי ישראל 30 , גאולה

גוש	חלקה	בשלמות
31317	35	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית המופקדת מציעה תוספת של שטחי שרות תת קרקעים עבור מחסנים ליחידות דיור שנוספו במסגרת הקלות וכן שטחי שרות עבור המסחר
התכנית מציעה תוספת של 1920 מ"ר שרות בתת הקרקע.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/08/2023	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיפים 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים : במעמד הדיון עלה נושא הזכות להגיש התנגדות על ידי עמותת גאולה והעובדה כי יפו את כוחו של הרב נתן קרמר , היועץ המשפטי בחן את הנושא והודיע לוועדה כי לעמותה עצמה את מעמד כעמותה רשומה שיכולה להגיש התנגדות וכי היא אינה יכולה למנות את הרב נתן קרמר כנציגה. לאור העובדה שבהתנגדות הכתובה נמצאים גם כמה מתנגדים המתגוררים בסמיכות לתכנית , הוועדה איפשרה להם לטעון את התנגדותם לגופו של עניין. הרב הלר שהוא אחד מהמתנגדים המתגוררים בסמיכות והגיע לדיון סרב לבציג את התנגדותו ולכן עיקרי ההתנגדות הוקראו לוועדה. הוועדה לאחר שהושמעו בפניה ההתנגדויות והוצגה המלצת מהנדס העיר התייחסה להתנגדויות לגופן. לדחות את ההתנגדות לעניין שמועד ההגשה של התכנית היה ביום 18/9/2022 בהתאם לסעיף 109א סיון טיפול לתכנית צריך להיות בתוך שנה , אין סמכות לוועדה להמשיך את הטיפול בתכנית לאחר מועד זה ללא אישור של יו"ר הוועדה המחוזית-

חוק התכנון והבנייה קובע בסעיף 109א (א) (1) לחוק התכנון והבנייה כי יש לקבל החלטה לאחר לתכנית 12 חודשים מיום עמידה בתנאי סף ולכן ככול שהוועדה תקבל החלטה למתן תוקף בתאריך 23/8/2023, ההחלטה תהיה בתחום המועדים שקבע החוק.

ציטוט הסעיף מהחוק: הוועדה המקומית תחליט לאחר תכנית שבסמכותה או לאשרה בשינויים, לקבוע תנאים לאישורה או לדחותה, בתוך 12 חודשים ממועד הגשתה, ולעניין תכנית מצומצמת שחלות לגביה הוראות סעיף 86א – בתוך שמונה חודשים ממועד הגשתה; יושב ראש הוועדה המחוזית רשאי, לבקשת הוועדה המקומית, להאריך את התקופות האמורות, מטעמים מיוחדים שיירשמו.

לדחות את ההתנגדות לעניין שבתכנית ישנם שינויים שאינם בסמכות הוועדה המקומית לאשרם ושהוסתרו או הוצגו באופן מטעה בפרסומי הפקדת התכנית, והשינויים שכן בסמכות הוועדה המקומית אין הצדקה תכנונית- מטרת התכנית היחידה היא לאשר תוספת של שטח שרות תת קרקעים עבור מחסנים בלבד ורשום בצורה ברורה בתקנון התכנית כי יתר ההוראות של התכנית המאושרת לא שונו.

לדחות את ההתנגדות בעניין שהמתנגדים אינם תוקפים את ההיתרים שניתנו שחלקן אינם תואמים תכניות תקפות, אלא טוענים כי השינויים בתכנית נועדו להכשיר מחדלים רבים שנעשו במסגרת היתרי הבניה ומונעת מהמתנגדים להגיש הליכים אזרחיים בעניין ובכך התכנית פוגעת במתנגדים- היתרי הבניה אושרו ולא נתקפו בבתי מפשט ולכן הם מאושרים ולא ניתן לטעון כנד מה שאושר בהם ולכן בעניינים אלא אין שינויים במסגרת התכנית החדשה.

לדחות את ההתנגדות בעניין שינויי ייעוד ממגורים 2 למגורים ג. וכי התכנית מכשירה בפועל שטחי מסחר שנולדו בחטא וזאת מכיוון שבתכנית מתאר 62 יש רשימת שימושים ספציפיים למסחר. התכנית אינה משנה את התכנית המאושרת בנושאי מסחר ואינה קובעת מה השימושים המותרים במסחר, במסגרת היתרי בניה החליטה הוועדה כי ניתן לאפשר מסחר והבניינים נבנו בהתאם לכך.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שביטול מעברים ציבוריים להולכי רגל רכבי שרות חירום ותשתיות והחלפתם בזיקת הנאה למעבר ברכב בלבד או זיקת הנאה למעבר רכב מבלי לציין עבור מי זיקות הנאה וכי התכנית למעשה מבטלת זיקות מעבר שהמתנגדים הסתמכו עליהם- התכנית אינה משנה ואינה מבקשת לבטל זיקות הנאה מאושרות, יש לוודא זאת במסמכי התכנית. בנוסף יש להציג תכנית פיתוח מפורטת של כל המעברים המוצעים בזיקות ההנאה להולכי רגל לרבות מפלסים, יש להוסיף הוראה לגביי קביעת שלטי הכוונה ברורים למעברים אלו.

לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית מבטלת דרישה של חומה קיימת להעתקה/ שימור שכן בתשריט לא מסומן כליל זכר לחומה והמסמכים לא ברורים בעניין זה- התכנית קובעת מפורשות בסעיף 4.1.2.א.4 כי התכנית אינה משנה/ מבטלת הוראות בנושא שימוש כפי שנקבעו בתכנית 2447ג.

לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית מגדילה את היקפי השרות למחסנים מתחת לקרקע בזמן שעל פי תכנית המאושרת כלל אין שטחי מסחר מאושרים ולכן אין סמכות לכך- התכנית מציעה תוספת שטחי שרות למסחר וזאת בהתאם להיתרי הבניה שקבעו כי ניתן לאפשר מסחר בפרויקט בהתאם לתכנית המאושרת, כך שהתכנית המאושרת מתירה מסחר.

לדחות את ההתנגדות בעניין שהבקשה הוגשה שלא כדין ולא כחוק כאשר לא רשום מה זהות המבקש, הסתירות המבקש הלא ידוע מעלה חשד לעניין חוקיות הבקשה ו/או הסיבות האמיתיות העומדות מאחורי הגשת הבקשה שלב זה- התכנית הוגשה על ידי חברת שנלר בע"מ, לא ברורה הטענה לעניין חוקיות הבקשה או הסיבות האמיתיות שעומדות מאחוריה.

לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית פוגעת בזכויותיהם של המתנגדים, באורח חייהם ויגורם להם סבל רב בנוסף לסבל ולצער אשר ממנו סובלים מזה שנים רבות-

מדובר על מתחם גדול ומשמעותי שהבניה שלו מן הסתם לוותה בהפרעות לשכנים בתקופת הבניה , יחד עם זאת מדובר על שכונת מגורים ובניה שאושרה בוועדות התכנון, התכנית מציעה תוספת לא משמעותית של שטחי בניה בתת הקרקע בלבד שלא אמורה להוות הפרעה נוספת לדיירים השכנים. עם זאת לאור ההתנגדויות שעלו בדיון, יש לקבוע הוראה להקפדה יתרה לשמירה על נהלים בהתאם לתקנות בנושא מפגעים בזמן הבניה. לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית המבוקשת פוגעת קשה במתנגדים בגלל הצורך בחפירה נוספת לצורך הבניה התת קרקעית של המחסנים וכתוצאה מכך רעש נוראי של חפירות ואבק ולכלוך- החפירה המוצעת הנוספת אינה משמעותית ואינה אמורה להוות מטרד מתמשך, כאשר רוב הפרויקט כבר סיים את כל עבודות החפירה שלו והוא לקראת סיום. לדחות את ההתנגדות לעניין שהחפירות יכולות לגרום לפגיעה ביציבות של הבניינים ולערער את יציבותם- כל חפירה מוצעת מבוססת על בדיקה של קונסטרוקטור כשי להבטיח את הבניה המוצעת . לדחות את ההתנגדות לעניין שהמחסנים למסחר ייגרמו לכניסת משאיות במשך כל שעות היממה לרעש וסבל למתנגדים- מדובר על פרויקט גדול ומשמעותי שכל הכניסות והיציאות שלו הם לכיוון רחוב מלכי ישראל ולא לכיוון הבניינים מצפון ולכן לא אומרה להיות הפרעה בנושא זה למתנגד . לדחות את ההתנגדות לעניין שהיה על המבקש להכין נספח סביבתי המסדיר את מניעת המטרדים לעת ביצוע העבודות- מדובר בתכנית המציעה שטחים תת קרקעיים בלבד בהיקף מצומצם ביחס לפרויקט ואין כל צורך בתכנית מסוג זה לכלול דוח סביבתי. לדחות את ההתנגדות בעניין שתהיה ירידת ערך של דירתם אם התכנית תאושר- התכנית כאמור מציעה תוספת תת קרקעית בלבד ולא מהווה כל פגיעה למתנגדים, התכנית מקובלת מבחינה תכנונית ואושרה על ידי הוועדה, כוול וירצו המתנגדים הם יכולים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית .	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התכנית לא תוסיף שטחי מסחר מעבר לשטחים המאושרים הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. כל הוראות השימור וההוראות לעניין זיקות הנאה ישמרו על פי התכנית המאושרת ולא ישונו. קו הבניין הרגיל יסומן בהתאם למצב המאושר. יש לסמן את זיקות ההנאה למעבר רכב וזכות מעבר לציבור בהתאם למצב המאושר. התכנית דנן מתייחסת אך ורק לשטחי השירות בתת הקרקע, על כן ועל מנת לפשט את הדברים, טבלה 5 תכלול אך ורק את תוספת שטחי השירות בתת הקרקע. יש למחוק את כל שאר הערכים לרבות מס' יח"ד ולציין בפירוש שהשטחים העיקריים	09/11/2022

ושטחי השירות מעל הקרקע, והשטח העיקרי בתת הקרקע יהיו בהתאם למצב המאושר בתב"ע ובהיתרים קודמים.

בהמשך לנאמר לעיל, תתווסף הערה מתחת לטבלה 5 שתבהיר שהשטח המוצע בטבלה כשטח שירות בתת הקרקע כולל אך ורק התוספת החדשה המוצעת בתכנית וינומק סה"כ השטח הכולל את שטחי השירות בתת הקרקע מכח היתרים קודמים כולל הקלות.

התכנית מציעה חפירת שטח למחסנים בצד המערבי בתווך בין מפלס הכניסה המוגדר בנספח הבינוי כקומה 1- (מפלס 808.40) וקומה 2- . שטח שירות זה יוצג כקומה נפרדת ולא כחלק מקומת הכניסה (קומה 1- בנספח) על חשבון שטחי המגורים והמסחר. בנוסף, ייקבע בהוראות התכנית כי אין באישור תכנית זו ביטול שטח עיקרי למגורים, מסחר, שטח שירות לחניה, ו/או הנחיות שימור ביחס למצב המאושר.

בקומה 2- בצד הצפון מזרחי מבוקשת תוספת שטח שירות שכבר אושר בהיתר מס' 2018/0539.00 . יש לבטל את הסימון האדום. ככל שיש שינוי בתכנון לעומת המצב המאושר בהיתר, יש להציגו בהתאם.

בקומה 1- מוצע שטחי שירות על חשבון חניה ושטח שכבר אושר כשירות בהיתר מס' 2018/0536.00 – שטח השירות המוצע על חשבון החניה יבוטל, כמו כן הסימון האדום בשטח השירות שכבר אושר.

באופן כללי יש לעשות התאמה בין נספח הבינוי של התכנית המוצעת להיתרים ולסמן את השינויים המבוקשים בהתאם (בפרט בתכנית קומה 1- צד מזרחי).

נראה כי השטחים המוצעים בקומה 1- בצד הצפוני כבר אושרו בהיתר מס' 2016/0621.03 ועל כן יבוטל הסימון האדום.

לקבוע יחס שינוי לתכנית התקפה.

יש להגיש נספח אוורור עבור השימושים התת-קרקעיים. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור של מח' איכות הסביבה.

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 בגוש 31317.

התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

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

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

הערה :

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

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

תיאור לתיקון החלטה להתנגדות

התכנית נדונה בוועדה המקומית החלטת הוועדה הייתה **לתת תוקף לתכנית**.

על החלטת הוועדה הוגש ערר לוועדת ערר.

במסגרת הדיונים לתיקון התכנית התברר כי זיקות ההנאה שמסומנות בתכנית על פי התכנית המאושרת

שוננו במסגרת היתרי הבנייה והם הקיימות בצורה שונה בפועל בשטח בהתאם להיתר הבניה.

לאור זאת ולאור הדינוים בהתנגדויות ובוועדת הערר הוחלט על ידי היועצים המשפטים שלא ניתן לתת תוקף לתכנית ללא שינוי זיקות ההנאה על פי המצב הקיים בשטח.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים :

1. תוכנית מתחם שנלר, תכנית 101-1083351 אושרה למתן תוקף ביום על ידי הוועדה המקומית ביום 23.8.23.
2. התכנית מוסיפה שטחי שירות תת קרקעיים למחסנים עבור יחידות דיור ומסחר קיימים.
3. לתכנית הוגשה התנגדות אחת בשם מספר מתנגדים. הוועדה המקומית דחתה את ההתנגדות ברובה וכאמור אישרה את התכנית.
4. כנגד החלטת הוועדה המקומית הוגש ערר על ידי מי שהתנגדותם נדחתה. בין היתר העלו העוררים טענה בהתנגדות ובערר לפיה התכנית משנה או מבטלת את מיקומם של מעברים ציבוריים להולכי רגל המאושרים בתכנית 2447 ג.
5. יצויין בהקשר זה כי הוועדה המקומית קבלה חלקית את התנגדות העוררים בנושא זה

וקבעה כדלקמן:

"לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שביטול מעברים ציבוריים להולכי רגל רכבי שרות חירום ותשתיות והחלפתם בזיקת הנאה למעבר ברכב בלבד או זיקת הנאה למעבר רכב מבלי לציין עבור מי זיקות ההנאה וכי התכנית למעשה מבטלת זיקות מעבר שהמתנגדים הסתמכו עליהם – התכנית אינה משנה ואינה מבקשת לבטל זיקות הנאה מאושרות. יש לוודא זאת במסמכי התכנית. בנוסף יש להציג תכנית פיתוח מפורטת של כל המעברים המוצעים בזיקות ההנאה להולכי רגל לרבות מפלסים, יש להוסיף הוראה לגביי קביעת שלטי הכוונה ברורים למעברים אלו".

6. בנוסף, בדיון שהתקיים בפני וועדת הערר הבהירו יזם התכנית ונציגי הוועדה המקומית כי "התכנית אינה משנה ואינה מבקשת לבטל זיקות הנאה מאושרות".

7. ועדת הערר בהחלטה מנומקת דחתה את הערר על כל טענותיו. בכל הנוגע למעברים ולזיקות ההנאה דחתה וועדת הערר את הערר והבהירה כי לאור הוראת סעיף 4.1.2(ב) לתכנית אשר קובע כי כל הוראת תכנית 2447'ג' ממשיכות לחול ללא שינוי, שוכנע הוועדה כי המעברים הציבוריים הנ"ל המצויים ברום הקרקע אינם מושפעים מהתכנית המוצעת.

8. לאחר דחיית הערר, ונוכח החלטת הוועדה המקומית אשר קבלה באופן חלקי את ההתנגדות בקשר לזיקות ההנאה וקבעה כי אין פגיעה בזיקות המעבר במסמכי התכנית וכי יש לוודא זאת במסמכי התכנית,

9. לאחר סיום הדיונים התברר על ידי יזם התכנית כי במסגרת בקשה להיתר בניה 2018/0536.00 להקמת הבניינים, אושרה עוד ביום 29.5.2019 הקלה ל"שינוי תוואי זכות מעבר לציבור ללא שינוי בשטחו המצטבר" ובפועל המעברים הקיימים בשטח תואמים להקלה שניתנה ולא לסימון הקיים בתכנית המאושרת..

10. מאחר שהשינוי בתוואי זיקות ההנאה, שאושר בדרך של הקלה, לא בא לידי ביטוי במסמכי התכנית המופקדת ולא הייתה לכך התייחסות בהחלטת הוועדה למתן תוקף ובכדי להביא לידי ביטוי את המצב הרישוי התקף והקיים בפועל במסגרת מסמכי התכנית המקודמת, מובאת התכנית לוועדה המקומית לצורך ציון ההקלה שאושרה קשר לתוואי זיקות ההנאה וקבלת החלטה לסימון בהתאם במסמכי התכנית.

11. יתר החלטות הוועדה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1075902
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	שערים מקבוצת בית ירושלמי
עורך התכנית:	פרוס קרלוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	02/04/2023
כתובת	גואטמלה , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	178	כן
30415	179	כן
30415	180	כן
30415	181	כן
30415	183	כן
30415	182	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
01/10/2024	החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן כתריאל. החלטה: 1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 17/07/2023 הוצגו לוועדה מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה כאמור, לרבות עדכון תחום התכנית, מספר יחידות הדיור המוצע בתכנית והתחשיב השמאי. 2. כמו כן ובהמשך להחלטת הוועדה, הוצגו בפני הוועדה טבלאות ההקצאה והאיזון העדכניות והוועדה עודכנה כי שמאי הוועדה בדק את טבלאות ההקצאה והאיזון ואישר אותן. 3. בהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון המעודכנות, ומורה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטתה מיום 17/07/2023 והחלטה זו.
17/07/2023	קוורום: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, שרון אופנר, יצחק רביץ. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות הוועדה להתחדשות עירונית

ואת עקרונות תכנית האב לשכונה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. בהתאם למדיניות התכנון עבור המתחמים הכתומים בתכנית האב המאפשרת בניה בגובה העולה על 12 קומות, תוך שמירה על היקף יח"ד, ובכפוף לשיפור המרחב הציבורי והפרשת קרקע לצרכי ציבור, הוצגו בפני הוועדה חלופות הבינוי המציגות את אפשרות למימוש התכנית בבנייה בגובה של 12 קומות, וחלופת הבינוי שהוגשה המציעה שני מבנים גבוהים, תוך הפרשת שטח של כ-5.1 דונם לשם יצירת מגרש עבור מבנה ציבור המשלב מעבר ציבורי בין הרחובות. 2. לאחר בחינת חלופות הבינוי, הוועדה סבורה כי חלופה המציעה שני מבנים גבוהים היא חלופה ראויה המציעה שיפור משמעותי של המרחב הציבורי במקום. 3. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, הוועדה קובעת כי חלקה 183) הכלולה בתחום תכנית 1048420 המצרנית מצפון) תיגרע מתחום התכנית. חלקה 178 תיקבע בייעוד שביל, ותוצע הרחבתו לרוחב של כ-4 מטרים. 4. מסמכי התכנית יתוקנו כך שבדופן הפונה כלפי רחוב בוליביה תוצע רצועת שצ"פ רציפה, בהתאמה לתכניות המצרניות, תוך צמצום תכסית הבינוי המוצע ככל הניתן וקביעת הוראות לנטיעת עצים לאורך הרחוב, ללא תחום חניון מתחתם. בנוסף, תוצע חזית מסחרית בשילוב חזית מבנה ציבור בדופן המבונה הפונה כלפי רחוב גוואטמלה.	
---	--

5. הדירוג המוצע בתחום תא שטח 300, המיועד למבנה ציבור, יבוטל, והבינוי המוצע כלפי רחוב

בוליביה ירוכז תוך יצירת כיכר במפלס רחוב גואטמלה. מסמכי התכנית יתוקנו כך שיתאפשר

מעבר מכני מונגש בין הרחובות גואטמלה בוליביה דרך תא שטח 300. השימושים בתא השטח

יהיו חינוך, דת, רווחה וקהילה, בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון.

6. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית והמחלקה למדיניות התכנון תיקבענה בתכנית הפרשות

מבונות עבור שני גני ילדים בשטח בנוי של 130 מ"ר וחצר ששטחה 175 מ"ר כל אחד. מסמכי

התכנית יעודכנו בהתאם להנחיות הלשכה עבור הפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה.

7. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיר

המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר. מספר יחידות הדיר

יתואם עם לשכת התכנון ושמאי הוועדה.

8. תיקבענה בתכנית הוראות להבטחת החזית המסחרית המוצעת, הבטחת רציפות המרחב

הציבורי בתכנית, איסור על הקמת דירות גן במפלסי הרחוב, תוך הבטחה של שילוב מיטבי של

מתקנים טכניים בתת הקרקע. רמפת הכניסה לחניון תשולב בבינוי או בקירות פיתוח ותתוכנן

כחלק מנפח הבניין ועיצוב החזית.

9. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבעו בהנחיית

לשכת התכנון קווי בניין וייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות,

קווי הבניין והחזית המסחרית. בנוסף יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד שטחים שאינם

למגורים לטובת מגורים, ותיקבע הוראת סטייה ניכרת גם בעניין זה. 10. בתיאום עם לשכת התכנון יבחן הצורך לעריכת התכנית, כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד וזאת על מנת לאפשר שימושי חניה מתחת לשטחים בייעודים ציבוריים, תוך הבטחת בטי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים. 11. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים והדרכים שבתחום התכנית לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, וכי תנאי לתעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה. 12. 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. תחבורה: 13. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו. 14. בהמשך לביטול הדירוג בתא שטח 300, תיבחן האפשרות לשינוי מיקום רמפת החניון הפנימית כך שיתבטל הצורך בהקצאת מעליות רכב לכניסה לחניון מרחוב גוואטמלה. 15. לאור סמיכות המתחם לקו הרכבת הקלה, תקן החניה במקום יהיה 1:1 עבור יח"ד בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים. יקבע בהוראות התכנית כי החניה עבור	
---	--

יתר השימושים תהיה בהתאם לתקן התקף לעת היתר הבניה.

סביבה:

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

זו ותיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה והערות המחלקה לאיכות

הסביבה בהוראות התכנית, בהנחיית לשכת התכנון.

17. תנאי להפקדה יהיה הטמעת סעיפים בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8 בדבר עמידה ביעד לניהול מי

הנגר בהנחיית לשכת התכנון.

18. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של שני כוכבים

לפחות.

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

אחר:

20. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת התכנית ככוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת

בעלים, מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו, לרבות תחום התכנית, מספר יחידות

הדיור המוצע בתכנית והתחשיב השמאי והטבלאות המתוקנות אשר יאושרו על ידי היועץ

השמאי של הוועדה, יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.

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

ארוכת טווח של מבנים גבוהים, תיקבע תוספת של שטחים וקומות עבור תוספת יח"ד,

בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה, אשר מימושו יהיה מותנה בכינונה של קרן נאמנות בהיקף

של 1.12 מלש"ח 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.

22. 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.

23. 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. יובהר כי היתר

חפירה, מילוי או הריסה לא יחשב כהיתר בנייה לעניין זה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם

בהנחיית לשכת התכנון.

24. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה,

אך נהנה מרכזי ממנה צפוי להיות יזם התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי

כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

25. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות

בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר

של הבניינים הקיימים בחלקות מצריות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

26. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התווה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התוכנית המוצעת תורמת לחיזוק וחיידוש המרחב הציבורי ומהווה חלק מרצף תוכניות להתחדשות עירונית במרחב. שטח תוכנית מסומן כמתחם כתום בתוכנית אב יובלים גנים, בהתאם להחלטה לעדכון תכנית האב מיום 13.07.21, ניתן לבחון במתחמים כתומים בשכונה בנייה העולה על גובה של 12 קומות, תוך שמירה על היקף יח"ד, בכפוף לשיפור משמעותי של המרחב הציבורי והפרשת קרקע לצרכי ציבור בנוסף להפרשות מבונות. התוכנית מציעה 1.5 ד' שטח לשצ"פ ומבני ציבור לכן ניתן לבחון לפי קריטריון סעיף זה, בכפוף לבדיקה שמאית של תקן 21 התוכנית נמצאת בין מגרש מבני ציבור מצפון (תוכנית מס' 104842) וחניון מדרום (תוכנית מס' 574178) על מנת ליצור דופן פעילה לרחוב גואטמלה יש לייצר חזית מסחרית בשילוב חזית מבנה ציבור בדופן המבונה לרחוב ולהעביר את הכניסות ללובאים לחזית צד. בדופן המזרחית של התוכנית לרח' בוליביה יש להציע שצ"פ רציף לאורך כל הקו הכחול מגבול חלקה 178 בקו ישר לפי גבול המערבי של חלקה 183 ללא מגרעות קיימות תוך צמצום תאי שטח 100 ו-101 וצמצום הבינוי בהתאם תוך יצירת מבנים מצומצמים יותר ולא פרושים הקו הכחול של התוכנית כולל את חלקות 178, 180 ו-183, שבבעלות העירייה. יש לעדכן את התוכנית לפי הפירוט הבא: להוציא את חלקה 183 מקו כחול, החלק הצפוני של החלקה - המעבר בין רחובות בוליביה וגואטמלה הינו חלק מהקו הכחול של תוכנית מצרנית שמספרה 1048420. ושאר החלקה המקבילה לרח' בוליביה ביעוד דרך. את חלקה 178 יש לסמן ביעוד שביל ולשמור על המעבר הקיים בין רחובות גואטמלה- בוליביה- אברהם שטרן וחיבור לשצ"פ מתוכנן בתוכנית הציונות שמספרה 835371. יש לעדכן קוני בניין ורמפת כניסה לחניון בהתאם. השטחים הנותרים של חלקות 183-180 יהיו חלק מתא של 300 שצ"פ ומבני ציבור באופן מלא ללא רישום תלת מימדי כך שהיקף 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 הרכיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להציע את השטחים מהסעיף הקודם לאורך רח' בוליביה בתא שטח 300 ובכך לאפשר נטיעת עצים משמעותיים (ללא חניון מתחת) לאורך הרחוב. התוכנית מציעה מבנה ציבור בתא שטח 300, בנסיגה מרח' בוליביה ובמפלס עליון	31/05/2023

בגובה רח' גואטמלה. בשטח של 800 מ"ר. יש לשנות את בינוי מבנה הציבור כך שהטרסות המוצעות יבוטלו והמבנה המוצע יגשר באמצעות קומות נוספות על הפרשי הטופוגרפיה כדי לייצר דופן לשני הרחובות. בחזית של המבנה הציבורי יוצע שצ"פ מפותח ובחזית של שני הבניינים תוצע כיכר מסחרית וחזית מסחרית. עם זאת יצויין כי הועדה סבורה שנכון לבחון רמפה להולכי רגל כמוצע בתכנית, המגשרת בין רחוב גואטמלה לבוליביה, ככל ורמפה זו אכן נגישה ואינה תופסת חטיבת שטח משמעותית בין המבנים.

יש לאפשר בהוראות מעבר מכני מונגש בין הרחובות גואטמלה לבוליביה דרך תא שטח 300

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.

בהתאם לחוו"ד מדיניות תכנון, יוצעו כהפרשה בנויה 2 כיתות גנ", שטח כל כיתת גן יהיה 135 מ"ר ו- 175 מ"ר לחצר צמודה, תנאי להפקדה תאום שטחים אלו עם אגף מבני ציבור.

בשטח החום/ ירוק, יקבעו שימושים עבור חינוך, דת, רווחה, וקהילה, השימושים הספציפיים יתואמו כתנאי להיתר עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

השטחים הציבוריים (קרקע +הפרשה בנויה) ירשמו על שם העירייה במסגרת האיחוד וחלוקה החדשה .

יש לתאם את הרישום בשכבות עם מחלקת נכסים ולהקפיד כי שטחי הבניה הציבוריים הנכנסים יוצעו גם במצב המוצע פנויים מבניה בתת הקרקע.

יש להשאיר שטח לחלחול טבעי בעדיפות באזורים שנמצאים בהם עצים בוגרים וערכיים בשולי המגרש, כך שניתן יהיה לשמרם, תוך צמצום וייעול שטח החניון. יש לסמן את העצים בהתאם .

דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע ברוחב מינימלי של 1.2 מ' המאפשר נטיעות של עצים בוגרים (טרסות).

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

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.

יש למחוק סעיפים קטנים בטבלה 5 ולהעבירם להוראות לפי הצורך.

לא תותר גמישות במספר קומות לעת מתן היתר, יש להוסיף קווי בניין ומס' קומות לסעיף סטיה ניכרת.

סטייה ממפלסי כניסה הקובעת מרח' גואטמלה עד 0.5 מ' ולא 2 מ' כפי שמופיע בהוראות התוכנית המוצעת.

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.

לא יותרו מתקנים טכניים, חדרי טרפו חדרי אשפה מתחת לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור יש למחוק סעיף 4.2.2 א' סעיף קטן 4

חדר שנאים יוטמן בתת הקרקע במסגרת התכנית, לא תותר הצבתו של המתקן בנפרד, או בשטח ציבורי או מעל הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.

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

לא יתאפשר ניווד שטחים פרט לניוד שטחים שרות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת יש לכלול את הקומה הטכנית במניין השטחים.

לא יתאפשר ניווד שטחים ויח"ד בין תאי שטח

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

בהמשך לדיון שהתקיים ולפי דבריי היזם, יוצעו מרפסות סוכה בהיקף של לפחות 15%.

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

המבנה יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות, בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

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

כל המערכות הטכניות של המסחר כולל אוורור ומיזוג אוויר ימוקמו בתת קרקע.

יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר (כולל

ממ"ד) בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

יש לתקן את הנספח הסביבתי בהתאם לחוו"ד מחלקת איכות סביבה

מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השתייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי

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 ותושי"ה, התכנית תכלול נטיות 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 5 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה.

לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות.

השלמות חוו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, אגף תושי"ה, רשות העתיקות, אגף שפ"ע, המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא, מינהלת להתחדשות עירונית, מחלקת היטל השבחה

תנאי להפקדה קבלת חוו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.

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

תנאי להיתר יהיה שילוב יועץ חברתי משלב ההיתר ועד טופס האכלוס בתאום עם המחלקה 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 המצריות 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 טעויות גרפיות בקומות 1,-2,-3- מסומנות חניות בתחום מבני ציבור והשצ"פ להוסיף קו בניין לתוכנית גגות יש להוסיף לתשריט סימון חזיתות מסחריות לפי נוהל מבא"ת יש להראות המשכיות לחתכים וחזיתות ולסמן את הבינוי המצרני המתוכנן מתוך ראייה רחבה יותר מתחום התוכנית המוצעת	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות
התוכנית מציעה פינוי בינוי – הריסת 3 מבנים קיימים והקמת שני מבני מגורים חדשים בני 32 קומות כדלהלן: 1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ד' ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. 2. איחוד וחלוקה 3. קביעת שטחי בניה לסך 85,447 מ"ר. מתוכם למגורים שטח עיקרי 27,260 מ"ר ושרות 12,160 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-42,000 מ"ר שרות מתחת (מתוכם 10,000 מ"ר ברישום תלת מימדי בתאי שטח ביעוד: דרך מוצעת , שביל, שב"צ ושצ"פ מסחר –610 מ"ר עיקרי ו-92 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. בנוסף התוכנית קובעת שטחים מותנים בסך 1,532 מ"ר עיקרי ו-733 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. תא שטח לשצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור 1060 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת. (מתוכם 260 מ"ר עבור 2 גב"י)

4. הגדלת מס' יח"ד מ-85 יח"ד ל-290 יח"ד (תוספת של 205 יח"ד), מכפיל 3.42, צפיפות 96 יח"ד/ד'
5. שטח ממוצע ליחידת דיור (עיקרי+ ממ"ד 12 מ"ר ברוטו)- 106 מ"ר.
6. קביעת מס' קומות מעל הכניסה ל-32 קומות ועוד 2 קומות מותנות עבור תחזוקה לטווח ארוך
7. קביעת קווי בניין.
8. קביעת הוראות בדבר הפרשת שטחים מבונים לצרכי ציבור.
9. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
10. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
11. קביעת הוראות לעניין חניה ומתקנים טכניים מתחת לשצ"פ ודרך.
12. קביעת הוראות בדבר עצים לעקירה, העתקה ושימור.

התוכנית הופקדה בתאריך 25/10/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 24/12/2024 .

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : מאת מנהל קהילתי יובלים.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית מוסיפה מספר יח"ד משמעותי לשכונה שעוברת התחדשות עירונית אינטנסיבית. כמות יח"ד אשר יתווספו לשכונה יוסיפו לעומס שעתידי להיות ובסופו של דבר יגרעו מאיכות החיים של התושבים שיתגוררו בקרית היובל- עומס על השלד הציבורי, עומס על שטחים ציבוריים, גני משחקים, על רשת התחבורה והמדרכות ובשלל תחומים נוספים. לנוכח העומס העלול להיווצר, מבקשים להקטין את מספר יח"ד הדיור בתוכנית.
2. גובה הבינוי לשני המבנים עומד על 32 קומות ממפלס רחוב גואטמלה ו-34 קומות בהנחה שתאושר קרן תחזוקה למבנים. חריג ולא תואם לתוכנית אב
3. התכנית יכולה לכלול כ-20% דיורית מסך יח"ד שבתכנית כלומר כ-58 יחידות דיור נוספות ללא פתרון חניה וללא חישוב תוספת פרוגרמטית היוביל עומס על השלד הציבורי
4. סעיף 4.1.2 תת סעיף 3 מבקש לאפשר ניוד שטחים וגמישות במספר הקומות/גובה במבנים, בבקש לבטל את הסעיף הנ"ל

5. סעיף 4.1.2 תת סעיף 4 מבקש לאפשר תוספת של שטחי בניה בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה מספר 5. נבקש לא לאפשר זאת ולא לעשות הבדלה בתכנית בין מרפסת מקורה אל מרפסת לא מקורה במיוחד ללא צורך בהגשת תוכנית או בקשת הקלה. הסעיף הנ"ל פוגע בזכות להתנגד נקודתית לנושא הזה.
6. כלונסאות לשטחים ציבוריים- נבקש לבטל את סעיף זה ולקבוע כי העבודות יבוצעו רק בגבולות המגרש ללא זליגה לשטחים אחרים ציבוריים או פרטיים.
7. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35 , יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55
8. נבקש לבטל את סעיף ט' בהערות של טבלה מספר 5 אשר מאפשר הוספה של עד 5% יח"ד
9. תוספת של 400 מ"ר לטובת דיירי הבניין- נבקש לבטל את סעיף יא' בהערות של טבלה מספר 5, 400 מ"ר שטח בנוי הוא שטח משמעותי ויש לכלול שטח כזה מראש בטבלה מספר 5
10. התקן הישראלי לבנייה ירוקה- נבקש לבחון חיוב של התקן ברמה גבוהה יותר, לפחות ברמה של 3 כוכבים ואף יותר לטובת העלאת התרומה של המבנים עבור התושבים המתגוררים במתחם ולטובת הסביבה כולה.
11. בקש לבחון הוספה של גגות ירוקים כחלק מהתכנית עם הכנה עבור התקנת פאנלים סולאריים ו/או תשתית לגגות ירוקים.
12. יש לאסור על מיקום של תשתיות כגון חדרי אשפה וחללים טכניים בחזית המבנים. נבקש שכל נושא האשפה והחללים הטכניים ירוכז בתת הקרקע
13. נבקש להגביל את קירות התמך בתכנית כך שיוגבלו ל-3 מטר.
14. על פי צתא"ל הקו האדום קרוב לגבול הקיבולת שלו בהנחה של פיתוח יותר מ-8,000 יח"ד בכל מרחב יובלים-גנים. 5,500 יח"ד בתוכניות מאושרות ו-7,600 יח"ד בתוכניות המקודמות במרחב . המלצת צתא"ל בנושא זה היא בחינה נוספת של אמצעי המתע"ן ופתרונות התחבורה בהתאם. תושבי רחוב גוואטמלה צפויים להסתמך על הקו הסגול (שמתחבר לקו האדום במערב) ולכן תוספת כה רבה של יח"ד ודיוריות עלולה להוסיף לעומס של הרק"ל
15. הנושא של חניות האורחים מוזכר בנספח התנועה בלבד (לא מחייב), נבקש להוסיף את ההוראה גם להוראת התכנית. היקף חניית אורחים של לפחות 10% מסך יח"ד עבור אורחים ותושבי האזור
16. נבקש להוסיף להוראות התכנית את הפרדת מקומות החניה המיועדות לשטחי המגורים לבין החניות המיועדות לשימושים אחרים.
17. לפי נספח התחבורה לא ניתן להבין מהו רוחבן של החניות. נבקש להוסיף את מידות החניות לנספח התנועה ובמידה ורוחבן גדול מ-2.7 נבקש לבחון את צמצום רוחב החניות
18. נבקש שחניית אופניים יהיו במקום נגיש ליציאה לרחוב וזאת על מנת לעודד תחבורת אופניים בשכונה.
19. נבקש לא לאפשר פתרונות של מתקני חניה מכניים/מעליות רכב וכו' כחלק מהתכנית (

20. יש לתקן את בהוראות התוכנית כך שתקן החניה למגורים יהיה על סמך התקן העירוני בעת הוצאת היתר
21. לאפשר נגישות בין גואטמלה לבוליביה במהלך זמן הבניה הפרויקט כולל בתוכו 2 מעברים פעילים המחברים בין רחוב גואטמלה לרחוב בוליביה
22. מעלית ציבורית מרחוב גואטמלה אל רחוב בוליביה זמני הפעלה_נבקש לוודא מבחינת התכנון הפיזי שהמעליות יוכלו לפעול לאורך כל ימות השנה על מנת לאפשר גישה לשטחים אלו.
23. כניסה לחניון התת קרקע, יש לוודא יצירה של מעבר חציה למעבר בטוח של הולכי רגל ושיפוע מתאים לטובת שדה ראיה.
24. היעדר שטח לחלחול מים לתת הקרקע- שטח קו הבניין התחתון חל על הרוב המוחלט של שטח התכנית. התכנית לא מציעה שום שטח חלחול
25. שתילת עצים לאורך הרחובות - על פי החתכים המופיעים בנספח התנועה של התכנית, לא נראה שיש כוונה לשתילה של עצים ברחוב בוליביה. נבקש לשנות את_חתכי הרחוב על סמך עבודת הפרויקטור שנעשתה במסגרת עדכון תכנית האב של יובלים-גנים.
26. בקשה להגדיר ולהוסיף בהוראות התכנית על פי הנחיות רשות הסביבה את הנפח עבור שתילות עצים מעל שימושים תת קרקעיים וכן לתת עומק של לפחות 1.5 מטר מעל שימושים אלו על מנת לספק בטי גידול מספקים עבור שתילת עצים.
27. כריתת עצים- אנו מבקשים לשמר כמות רבה ככל האפשר ולשקול העתקות ולא כריתות
28. יש לתת את הדעת מבעוד מועד לגבי מיקומי הפריקה והטעינה שימשו את המסחר. המסחר מפוזר לאורך הבינוי, יש ליצור אזורים מוגדרים לצורך הזה בתת"ק
29. ייעוד חלק משמעותי מיח"ד עבור דיור בר השגה- אשר יתן אפשרות לזוגות ומשפחות צעירות לרכוש או להשכיר נכס לטווח ארוך במחירי בר השגה. יש לכלול בפרויקטים החדשים לפחות 20% יחידות דיור בר-השגה. תיקון מספר 120 מדגיש את החשיבות של תכנון ופיתוח פרויקטים עם דיור בר-השגה כחלק אינטגרלי מתהליך הבינוי העירוני,
30. בקש לשנות את תקופת סבסוד דמי הניהול למשך 10 שנים בדומה לפרויקטין דומים ולא ל-5 שנים כפי שכתוב בנספח החברת
31. נבקש לבחון את הגדרת החניונים התת קרקעיים בתכנית כמרחבים מוגנים לשהייה ארוכה

התנגדות מספר 2 : התנגדות עצמית

עיקרי ההתנגדויות:

1. תותר העברת מתקנים טכניים בשטח שצ"פ
2. יותר למקם פתחי כניסות אוויר צח בשטחי השצ"פ אשר ישולבו כחלק מהפיתוח

התנגדות מספר 3 : מאת רינת דוויק-סיקסק בשם תושבי שכונה

עיקרי ההתנגדויות:

1. מגוון תוכניות אשר מכפילות את האוכלוסיה במקום פי 4 תפגע באיכות חיים, תנועה, ששטחי ציבור
2. חזית מסחרית ברחוב גואטמלה היא כפיית אופי המוני ומסחרי על רחוב שקט
3. תוספת 5% למס' יח"ד ואישור דיוריות הינה הגדלה נוספת של האוכלוסיה במקום
4. בניית מרפסות זיזיות ללא צורך בהגשת תוכנית נוספת במקום
5. תוכנית מאפשרת הצבת מתקנים טכניים על המדרכה תוך גזילת שטח מהולכי רגל
6. התוכנית מתירה 3.6% בלבד שטח פתוח
7. כריתת 29 עצים ותיקים ורבי ערך מתוך 61

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

4. **לקבל** את ההתנגדות כי על פי החתכים המופיעים בנספח התנועה של התכנית, לא נראה שיש כוונה לשתילה של עצים ברחוב בוליביה. התוכנית מסמנת הרחבת זכות דרך ברחוב בוליביה (תא שטח 401) רחוב גואטמלה (תא שטח 400) עם חניון מתחת ברישום תלת מימדי. יש לבטל חניון מתחת לזכות דרך יש לשמור על רוחב דרך אחיד של מינ' 17.5 מ' לרחוב בוליביה בתיאום עם תוכנית בוליביה 5-7, תוכנית מצרנית מזרח מס' 1187269 ובהתאם להמלצת תוכנית אב לתחבורה במסגרת עדכון תוכנית אב יובלים גנים. התוכנית קובעת בתא שטח 300 שב"צ ושצ"פ שטח זה במלואו מעל חניון יש לקבוע כי 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.

5. **לקבל** את ההתנגדות כי שטח קו הבניין התחתון חל על הרוב המוחלט של שטח התכנית. התכנית לא מציעה שום שטח חלחול. יש לבטל קו בניין תת"ק בתחום הרחבת דרך – תא שטח 400+401 ושביל – תא שטח 200. יש לסמן שב"צ רציף לאורך רחוב בוליביה בהתאם סעיף 4 בהחלטת וועדה מחוזית מ17/7/23 והמלצת הוועדה המקומית, תוך שמירה על עצים קיימים ושתילת עצים בוגרים

חדשים. שטח זה יהיה נקי מבינוי מתחת. יש לסמן בתשריט עצים לשימור ועקירה כמקובל. בנוסף יש לקבוע כי גובה קירות תמך מקסימלי של 3 מ'. מרחק בין קירות תמך יהיה ברוחב מספיק לשתילת עצים בוגרים.

6. **לקבל חלקית** את ההתנגדות שיש לתקן את בהוראות התוכנית את תקן החניה למגורים כך שיהיה על סמך התקן העירוני בעת הוצאת היתר. לאור העובדה שהתוכנית בקרבת רק"ל יקבע בתקנון כי תקן החניה למגורים יהיה 1:1. בנוסף יש לקבוע כי התוכנית תציע חניית אופניים לשימוש דיירים, חניה זו תהיה במיקום ונגישות אופטימלית לרחוב, במידה וחניית אופניים תוצע בתת"ק תונגש באופן מיטבי ע"י מעלית מותאמת לשינוע אופניים בגודל מלא. בנוסף יש לקבוע 10 אחוז עבור חניות אורחים.

7. **לדחות את ההתנגדות בעניין** גובה הבינוי לשני המבנים עומד על 32 קומות ממפלס רחוב גואטמלה 34- קומות בהנחה שתאושר קרן תחזוקה למבנים באופן חריג ולא תואם לתוכנית אב. במסגרת התכניות נבחנו חלופות תכנון שונות וביניהם גם בניה נמוכה יותר ויותר בניינים, הוועדות סברו כי לאור שיפור המרחב הציבורי והפרשת שטח של כ דונם וחצי עבור צורכי ציבור נכון במקרה זה להציע בניה גבוה יותר, יש לציין כי גם במסגרת עדכון תכנית הוחלט כי במקרה של הפרשות משמעותיות לצורכי ציבור ניתן להציע בניה גבוהה יותר מ12 קומות.

8. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בדבר תוספת של 400 מ"ר לטובת דיירי הבניין- נבקש לבטל את סעיף יא' בהערות של טבלה מספר 5, 400 מ"ר שטח בנוי הוא שטח משמעותי ויש לכלול שטח כזה מראש בטבלה מספר 5 - מדובר על היקף שטח מצומצם ולא משמעותי ביחס להיקף הפרוייקט מצד אחד ויש לו חשיבות לדייר הבניין עבור ייצירת שטחים משותפים בבניין לחיזוק הקהילתיות במגדלים, יש להציג שטח זה בטבלה 5 בצורה מפורשת.

9. **לקבל את** התנגדות כי תותר העברת מתקנים טכניים בשטח שצ"פ. -התכנית מציעה שטח חניון פרטי מתחת לכל שטח התכנית כולל מתחת לשטח המיועד לצורכי ציבור, ניתן אפשר גם מעבר תשתיות בשטח זהכפי שגם רשום בתקנון התכנית, בכל מקרה תנאי להיתר בניה היה תיאום כל נושא הבניה הפרטית מתחת לשטח הציבורי מול אגף נכסים.

10. **לקבל חלקית** את התנגדות בדבר כי יש לאסור על מיקום של תשתיות כגון חדרי אשפה וחללים טכניים בחזית המבנים. נבקש שכל נושא החללים הטכניים ירוכז בתת הקרקע. נושא האשפה יתואם בשלב היתר הבניה בהתאם להנחיות המרחביות.

11. **לדחות את ההתנגדות** לכך שישנה קיבולת מוגבלת לרק"ל הקו האדום, אשר תמוצה לאור תוספת יח"ד באזור. בהתאם למצגת מהדיון ב, 18.3.24 צוות אב לתחבורה קבע שפיתוח של עד 8000 יחידות דיור בשכונה מקבל מענה תחבורתי הולם ורק מעבר ל- 8,000 יח"ד במרחב נדרשת בחינה

נוספת של אמצעי המתע"ן ופתרונות התחבורה במרחב". תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים הכוללת מעל 1000 יחידות דיור במצטבר יהיה הצגה לוועדה של מעקב הוצאת היתרי בניה בשנה האחרונה ומעקב מצטבר של כל יחידות הדיור שיצאו לביצוע בשכונה, והשכונה עוד רחוקה מביצוע של תוספת של 8000 יחידות דיור.

12. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שהתכנית יכולה לכלול כ-20% דיורית מסך יח"ד שבתכנית כלומר כ-58 יחידות דיור נוספות ללא פתרון חניה וללא חישוב תוספת פרוגרמטית יוביל עומס על השלד הציבורי ועומס חניה. סעיף דיוריות נועד להגדיל את היצע יח"ד הקטנות אשר מתבססות על תשתיות קיימות של הדירות. לכן, דירות אלה אינן מקבלות תקן חניה, ואינן אמורות להשפיע באופן משמעותי על תשתיות התחבורה והחניה המתוכננות במתחם וזאת בהתאם להנחיות של מנהל התכנון.

13. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין שיש לבחון את הגדרת החניונים התת קרקעיים בתכנית כמרחבים מוגנים לשהייה ארוכה (עם אישור בהנחיית פיקוד העורף). לצורך מטרה זו יש לבחון מיקום שירותים סמוכים לקומות החניון וחדר אחסון לטובת ציוד חירום. ניתן לבחון את הצורך בכך לעת הוצאת היתרי בנייה.

14. **לדחות את ההתנגדות** שיש לבחון לשנות את התקן בניה ירוקה שנקבעה בתכנית מרמה 3 כוכבים לפחות לרמה של 4 ואף 5 כוכבים. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, מבנים בני 30 קומות נדרשים לעמידה ב 3 כוכבים.

15. **לדחות את ההתנגדות** כי יש לוודא שאמצעים המכאניים יוכלו לפעול לאורך כל ימות השנה על מנת לאפשר גישה לשטחים פתוחים. נושא זה אינו תכנוני, ואינו נקבע במסגרת ההליך התכנוני.

16. **לדחות את ההתנגדות** כי יש להכניס לתכנית מנגנון מסוים של דיור בר השגה אשר ייתן אפשרות לזוגות ומשפחות צעירות לרכוש או להשכיר נכס לטווח ארוך במחירי בר השגה. בגלל המורכבות של תכניות פינוי בינוי והבחינה השמאית לא ניתן במסגרתם לתת פתרון לנושא זה.

17. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין הפרדת מקומות החניה המיועדים לשטחי המגורים לבין החניות המיועדים לשימושים אחרים. מדובר בנושא תפעולי שייבחן לעת הוצאת היתר הבניה

18. בניגוד להחלטת הוועדה המקומית והוועדה המחוזית שקבעו כי יש לקבוע הפרשות מבונות עבור שני גני ילדים וחדר צמודה התכנית מציעה את גני הילדים במגרש הציבורי המיועד לבניה עבור שטח לבנייני ציבור – תנן זה לא תואם להחלטות וגם מגביל מאוד את הבניה במגרש הציבורי – יש לשנות את מסמכי התכנית ולקבוע כי 2 גני ילדים יינתנו כהפרשות מבונות בתאי שטח 100 או

בנוסף יש לקבוע במגרש 300 שמיועד לצורכי ציבור בניין ציבורי שמגשר על הפרשי הטופוגרפיה בין הרחובות הבניין יציע קומה אחת מעל רחוב גואטמלה שתאפשר גישה לבניין הציבורי מהרחוב העליון, מספר הקומות ייקבע בהתאם לטופוגרפיה באופן שהבניין יציע מספר קומות עד למפלס רחוב בוליביה (מדובר על פער של כ 12 מטר במפלסים) הבניין הציבורי יוצע בחלק האחורי של המגרש בתכנית של חצי מהמגרש הציבורי וזכויות הבניה ייקבעו בהתאם למספר הקומות המתקבל בבנין, החלק הקדמי של המגרש יפותח כשטח ציבורי במפלס רחוב בוליביה ובמפלס של הבניין הציבורי..

19. התוכנית ערוכה עם הרבה טעויות וסתירות. לא מסמנת בנספחי בינוי מפלסים פיתוח, מפלס כניסה קובעת וגובה בינוי בחתכים. סעיף 5 להערות לטבלה 5 מציין כי גובה מבנה מעל כניסה קובעת יהיה לפי נספח בינוי כך שגובה הבינוי נשאר בגדר אניגמה. בנוסף קיימת סתירה בין סעיף 4.1.2 (3) המתיר גמישות במס' קומות לסעיף סטיה ניכרת בנושא מס' קומות. כמו כן התוכנית קובעת בסעיף 4.1.2 (5) כי תותר גמישות לקביעת מפלס כניסה קובעת או מרחוב בוליביה או גואטמלה, מאחר והפרש בין שני רחובות הינו 12 מ' פירוש הדבר שהתוכנית מאפשרת תוספת 3 קומות. לא תותר ניווד יח"ד וקומות בין תאי שטח לבטל סעיף 4 בהערות לטבלה 5 וסעיף ה' בהוראות טבלה 5. יש לתקן את מסמכי התכנית באופן שיציגו בצורה ברורה את המפלסים השונים ובהתאם לכך יתוקנו סעיפי התקנון.

20. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לכנית.

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1362938
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	א.ב.נ.ר אבן ישראל רזיזנס
עורך התכנית:	קטורזה יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	19.12.2024
כתובת	שחם מאיר 5, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30037	166	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 4.

תוספת 75 מ"ר למבנה חדש לשם תוספת קומה להרחבת יח"ד, והסבת שטחי שירות לעיקרי בדלקמן: 1. קביעת סך השטחים בתכנית ל – 2,181 מ"ר מתוכם 1,359 מ"ר עיקרי ו- 668 מ"ר שירות למגורים. 54 מ"ר למסחר (ללא שינוי מהמצב המאושר). ו- 100 מ"ר לשטחי מבנים ומוסדות ציבור (ללא שינוי מהמצב המאושר). סה"כ 382% אחוז מירבי. 2. הגדלת מס' קומות מ-10 קומות ל-11 3. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר 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 ומסחר		570.85	100	2181	382% בניה מרבי
סה"כ		570.85	100%		
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים בן 10 קומות מעל קומת מרתף. 27 יח"ד למבנה הופק היתר בניה בשנת 2019 מבח תב"ע נקודתית 697292					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
697292- הקמת מבנה חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע, תחילת תוקף שנת 2019 12985- בניין מגורים חדש בן 8 קומות, שינוי למפורטת, תחילת תוקף 2011					

היתרים: 09/09/2020. תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, הופק היתר בניה. 2018/0029.02 20/02/2023. תכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר, אושר ע"י מהנדס העיר בתאריך 2018/0029.03.			
עבירות בניה: לא נמצאו עבירות בנייה			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ט. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מע"ר י. התייחסות לתבנית הבנייה- אזור מע"ר יא. תכנית שכונתית- תכנית נקודתית מס' 697292, בנוי ל-10 קומות יב. תקן חנייה עירוני- מרכז העיר ע"פ 5166ב'			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
איזור פיתוח עירוני תואם תמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1362938 – רח' שחם מאיר 5, מרכז העיר כללי - מדובר בתכנית לתוספת קומה לשם תוספת בניה ושינוי ייעוד שטחים. התכנית חלה על חלקה 166 בגוש 30037, מדובר בגוש שומה.

אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 166 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 3159/2017 הרשומה מתאריך 25.12.2018. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול במפת המדידה תואמים לגבולות 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.	
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
חריגה מהמדיניות		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
גובה בינוי חריג		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר על מבנה חדש למגורים שרק בשנת 2019 אושר בוועדות לגובה של 10 קומות בהתאם למדיניות העירונית המקובלת במרכז העיר באזור זה, ובהתאם לשתי תכניות צמודות ממזרח שאושרו לאחרונה: תכנית מס' 1016534 בחלקה 53 משנת 2024, ו- תכנית מס' 947242 בחלקה 54 משנת 2024.
- אין כל הצדקה לחרוג מהמדיניות ולבנות תוספת מעבר לגובה המאושר ובמיוחד כאשר מדובר במבנה למגורים. חריגה בתכנית הנוכחית תיצור חוסר אחידות בתכנון, תשפיע על התכניות המצריות בעקיפין, ותפגע בתכנון הכולל של הגוש, על כן יש לבטל את הקומה ה- 11 המוצעת. ייקבע סעיף סטייה ניכרת על מספר הקומות.
2. ניתן יהיה לאשר אך ורק את הגדלת שטח הבניה העיקרי ב- 25 מ"ר, דהיינו מ- 1284 מ"ר (כמאושר בתכנית התקפה 697292) ל- 1309 מ"ר לצורך הסבת שטח שירות של ממ"דים שהתייתרו לשטח עיקרי. יש לוודא ולקבוע בהוראות התכנית כי 70% מקירות הממ"ד יישמרו.

3. יש לתקן את טבלה 5 ושאר מסמכי התכנית בהתאם לנ"ל.
4. ייקבע כי שאר הוראות התכנית התקפה ימשיכו לחול וכי התכנית דנן הינה מוסיפה סה"כ 25 מ"ר עיקרי בקומות 1 ו-2.
5. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
6. לערוך את התכנית בתאום מול מח' בקרת תכניות ממוחשבות.
7. 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.
8. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערה:

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

מספר סידורי: 11

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	886507
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים האגף לתכנון העיר
עורך התכנית:	שרת רות עירית
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	06/06/2021
כתובת	כיכר ספרא , כל העיר כל תחום העיר ירושלים

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/04/2022	החלטה: התכנית שבנידון אושרה להפקדה בהחלטת ועדה מיום 31.10.2021 : בס' 11 ו-12 להחלטה נקבע כי : "מסמכי תכנית הבינוי והעיצוב המתוקנים בהתאם להחלטה זו, והחלטה זו, יונחו במשרדי הוועדה המחוזית והוועדה המקומית, וכן יפורסמו באתר האינטרנט של מנהל התכנון והוועדה המקומית. בנוסף, תתפרסם הודעה המפרטת את מהות תכנית הבינוי והעיצוב ועיקרי החלטה זו, באמצעי הפרסום המפורטים לסעיף 149 לחוק. בהודעה ייכתב כי ניתן להגיש התנגדויות בעניינה של תכנית הבינוי והעיצוב והחלטה זו, וזאת בפרק זמן של 30 ימים ממועד הפרסום." הוועדה תבהיר כי מסמכי התכנית אינם כוללים תכנית בינוי ועיצוב וכי בהתאם להוראות התכנית נספח הבינוי והעיצוב יתואם לעת מתן היתר בניה עם מהנדס העיר או מי מטעמו וכן דגם הביתן שיקבע יובא לאישור הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר ויהיה מחייב. בהתאם לכך הוועדה מבקשת להבהיר כי סעיפי ההחלטה לעיל מתייחסים לשלב מתן ההיתר. הוועדה, לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ואת הבקשה לתיקון החלטה מחליטה כדלהלן : הוועדה קובעת כי טיפוס הבינוי והעיצוב המאושר בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי למתן היתר יונח במשרדי הוועדה המחוזית והוועדה המקומית, וכן יפורסם באתר האינטרנט של מנהל התכנון והוועדה המקומית. בנוסף, לעת מתן היתר בניה כאמור, תתפרסם הודעה המפרטת את מהות טיפוס הבינוי והעיצוב באמצעי הפרסום המפורטים לסעיף 149 לחוק. בהודעה ייכתב כי ניתן להגיש התנגדויות בעניינה של תכנית הבינוי והעיצוב והחלטה זו, וזאת בפרק זמן של 30 ימים ממועד הפרסום. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום לשכת התכנון. יתר סעיפי ההחלטה מיום 31.10.2021 עומדים בעינם.
31/10/2021	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן :

1. בהמשך לאמור ברקע להחלטה זו, הוועדה תציין כי על הקמת ביתני הפיס חלה תכנית קודמת מסי' 2980 משנת 1984. בהתאם להתייחסות מגישת התכנית בעת הדיון, התכנית המוצעת מבקשת להסדיר ולעדכן את אפשרויות הקמת הביתנים ואת עיצובם וזאת בהתאם לצרכים המשתנים. 2. הוועדה תציין כי התכנית כוללת התייחסות נרחבת להעמדת הביתנים במרחב הציבורי תוך שמירה על מעברים תקינים לציבור ואפשרות לשילוב ביתנים ביעודים מעורבים ושטחים חומים. 3. הוועדה תציין כי בתכנית המאושרת 2980 נקבעה אפשרות להקמת עד 50 דוכנים בשטח העיר. מאחר והתכנית בענייננו עוסקת בכל השטח המוניציפאלי של העיר ירושלים הוועדה סבורה כי יש לעגן את כמות הביתנים בעיר ומיקומם כך שלא יפגעו במרחב הציבורי. 4. בהתאם לכך, ובהמשך לדברי יזם התכנית בדיון, תותר תוספת של 15% דוכנים ביחס למצב המאושר, כך שהמספר הכולל של הדוכנים בעיר יעמוד על 58, דהיינו תוספת של כ-8 ביתני מפעל הפיס. 5. ייקבע כי בקשות לקבלת היתר בניה להקמת ביתן תבחן ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתייחס לכמות הביתנים הקיימים והמקודמים בכל שכונה, אזור ובהתייחס לפיזור ראוי של ביתנים במרחב העיר. 6. בנוסף, הוועדה סבורה כי הגדלת גובה הביתנים המבוקש ל-3.60 מ' (במקום 2.4 מ' בהתאם לתכנית המאושרת), והגדלת שטחו ל-4.5 מ"ר (במקום כ-2.5 מ"ר בהתאם לתכנית המאושרת) אינו סביר בהתחשב במיקום הביתנים במרחב הציבורי והנוכחות הויזואלית שלהם. 7. על כן קובעת הוועדה כי גובה הבינוי יהיה עד 2.5 מ', וכי שטח הביתן לא יעלה על 3 מ"ר (עיקרי ושירות). תתכן גמישות של 10% בגודל הביתן בשלב היתר הבניה בכפוף לטיפוס הבינוי שיאושר. תותר תוספת אלמנטים פרסומיים מעל גג הביתן בגובה שלא יעלה על מטר אחד. 8. כל בקשה לקבלת היתר בניה להקמת ביתן תפורסם לחלקות גובלות סמוכות בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק. 9. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 10. 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. 11. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי מסמכי תכנית הבינוי והעיצוב המתוקנים בהתאם להחלטה זו, והחלטה זו, יונחו במשרדי הוועדה המחוזית והוועדה המקומית, וכן יפורסמו באתר האינטרנט של מנהל התכנון והוועדה המקומית. 12. בנוסף, תתפרסם הודעה המפרטת את מהות תכנית הבינוי והעיצוב ועיקרי החלטה זו, באמצעי הפרסום המפורטים לסעיף 149 לחוק. בהודעה ייכתב כי ניתן להגיש התנגדויות בעניינה של תכנית הבינוי והעיצוב והחלטה זו, וזאת בפרק זמן של 30 ימים ממועד הפרסום. 13. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
החלטה	05/09/2021

לשוב ולדון בדיון פנימי.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התוכנית . תנאי למתן היתר יהיה אישור מחלקת נכסים . תנאי למתן היתר יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לנושא עיצוב הביתן . יש להטמיע חוות דעת אדריכל העיר בהוראות התוכנית . הקמת הביתנים לא תפגע בדרכים קיימות ומתוכננות , מבני דרך , מתקני דרך , שבילי אופניים ותחנות נוסעים לתח"צ. תתאפשר העתקה זמנית או קבועה של ביתנים קיימים /מאושרים לצרכי פיתוח נופי ועבודות תשתית. כל בקשה להקמת ביתן תפורסם לחלקות גובלות סמוכות בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק . בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול 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.	03/02/2021

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית המופקדת מציעה שינויים לתכנית המאושרת הכלל עירונית בנושא הצבת תאים של מפעל הפיס במרחב הציבורי בעיר. התכנית קובעת כי ניתן יהיה להוסיף עד 8 עמדות נוספות ברחבי עיר סה"כ.

התכנית קובעת כי יש לפרסם את הבקשה להיתר לכל ביתן בהתאם לסעיף 149 לחוק.

התוכנית הופקדה בתאריך 10/06/2022 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 08/08/2022.

התוכנית הופקדה בתאריך 10/06/2022 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 08/08/2022.

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1: איתמר שחר, עו"ד ומתכנן ערים, תושב ירושלים ובעל דירה בעיר

עיקרי ההתנגדויות:

1. דבר הפקדת התכנית לא פורסם כנדרש.
2. לא פעם נקבע בפסיקה כי פגם הנוגע לאי-פרסום הפקדת תוכנית הוא פגם היורד לשורשו של עניין ב היותו פוגע בזכות הטיעון של מי שרואה עצמו נפגע פוטנציאלי. על אחת כמה וכמה כאשר מדובר בתוכנית שפוטנציאלית מאפשרת להקים/להסדיר דוכני מכירה כמעט בכל נקודה בעיר. הדבר עשוי להשפיע על זכויותיהם של כלל תושבי העיר - ויש להקפיד על מילוי הוראות הדין כלשונן. די בפגמים המפורטים לעיל ע"מ להורות על דחיית התוכנית, ולמצער להנחות את מגישה למלא את מצוות החוק ולפרסם את דבר הפקדתה כדין וכנדרש, כתנאי להשלמת תקופת ההפקדה.
3. התכנית מעניקה זכויות בניה למבנים מסחריים בייעוד דרך ציבורית, בניגוד למושכלות יסוד **בדיני התכנון והבניה**.
4. לא ניתן לייצר זכויות בניה ל"בניין" בשטחים בייעוד דרך ביתן המכירות בו עוסקת התוכנית כלול בהגדרת "בניין" על פי סעיף 1 לחוק; ולפי טבלה 5, כל ביתן יקבל זכויות בניה ל-3 מ"ר עיקרי (+שטחי שירות). ע"פ סעיף 4.1.2 לתוכנית, היא תאפשר להקים ביתנים על גבי: דרכים וחניות ציבוריות; שצ"פ; תעסוקה, מסחר, משרדים, ומלאכה; מבנים ומוסדות ציבור. הגדרת "דרך" בחוק הינה: "תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך". קרי, מהותה של הדרך - תוואי למעבר; ובתוכה עשויים להיכלל אלמנטים בנויים ובלבד שעניינם יכולתה של הדרך לשמש למעבר. הצבת ביתני מכירה על גבי זכות הדרך (מדרכה) היא פעולה הזרה לאופיו ומהותו של ייעוד הדרך. המדרכה היא שטח ציבורי שנועד למעבר חופשי, ולא ניתן להעניק באופן חוקי זכויות בניה על גבי דרך ציבורית לטובת בניין שמהותו ביתן מכירות, שאינו חלק מתפקוד הדרך. ודאי וודאי כאשר הדבר נעשה באופן גורף בכל העיר. לפיכך יש לדחות את התוכנית.
5. **התכנית אינה עומדת בתנאי 145 (ז) לחוק**
6. סעיף 145(ז) לחוק מחייב פירוט מינימלי בתוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים. בתי המשפט העניקו להוראת הסעיף משמעות מהותית, "המייצגת תפיסת עומק תכנונית המחייבת כי הוצאת ההיתר תיעשה מכוחו של תכנון סטטוטורי העומד בעקרונות השקיפות והדמוקרטיזציה". "הח"מ יטען כי תוכנית ש"צובעת" באופן גורף את מרבית ייעודי הקרקע בשטח של 126,000 דונם, כשטחים פוטנציאליים למיקום ביתני

מכירה - אינה עומדת בתנאי סעיף 145(ז), לא במשמעותו המהותית ולא במשמעותו הפשוטה. על מנת שהתוכנית תעמוד בתנאי הסעיף ותאפשר להוציא היתרים מכוחה, יש לסמן מגרשים ספציפיים (ולכל הפחות: שכונות ספציפיות, או ייעודי קרקע מצומצמים בהרבה), שבהם היא תחול. התוכנית מייצרת מנגנון שנועד כביכול להתגבר על קושי זה, וקובעת (סעי' 6.3.12 ו-6.3.13) כי בקשות להיתר תפורסמנה "בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק"; אלא שבכך אין כדי לרפא את הפגם. סעיף 149נועד לפרסום הודעות על שימוש חורג או הקלה, לא על היתר תואם תוכנית. אם היתר בנייה לביתן הינו היתר תואם תוכנית - ניתן היה לכאורה להגיש בקשה להיתר ללא פרסום (אלא שאז יבלוט הפגם שבאי הגדרת מגרש ספציפי בהתאם לסעיף 145(ז)); ואם היתר בנייה כנ"ל אינו תואם תוכנית, ונדרשת עבורו הקלה - הרי שההליך אינו "בדומה" לקבוע בסעיף 149, אלא ע"פ סעיף 149 ככתבו וכלשונו. כך או כך, הליך פרסום "בדומה לקבוע בסעיף 149" הינו הליך שאינו מעוגן בחוק. למצער, יטען הח"מ כי התוכנית אינה עומדת בתנאי הקונקרטי הנקוב בסעיף 145(ז) (3) - לפיה על התוכנית לקבוע הוראות לעניין קווי בניין, שכן מלבד התייחסות בודדת לקו בנין קדמי 0 (סעי' 2.1.4.2. א'2). ההוראות אינן מכילות הוראות בנוגע לקווי הבניין. נמצא, כי ניתן שיוקם ע"פ התוכנית אינו מוגבל מבחינת קווי בניין צידיים או אחוריים ביחס למבנים ושימושים גובלים, ובכך יש חריגה מהכלל הקבוע בסעיף 145(ז) (3). לפיכך יש לדחות את התוכנית או לתקנה בהתאם.

7. ניתן להשיג את מטרותיה המוצהרת של התכנית באמצעות תכנית 2980 הקיימת- מפעל הפיס ישרוד בלי תוספת של 24-18 מ"ר עיקרי לשטחי המכירה שלו ע"ח מדרכות העיר ואם התוספת הכרחית יתכבד וישכור שטח מסחרי או לכל הפחות יסמן את מיקום הביתנים המבוקש, אי הצדקה לכלול בקו הכחול 126,000 דונם

8. התכנית מפלה לטובה את מפעל הפיס ללא הצדקה

9. מושכלת יסוד בתחום התכנון והבנייה היא כי תוכנית אמורה לעסוק בהסדרת שימושי קרקע, ולמעט חריגים בודדים שהוגדרו (בחוק) דוגמת נושא האיחוד וחלוקה, (אינה אמורה לעסוק בנושאים 11אך התוכנית שבנדון מערבת את הנושא הקנייני כחלק מהותי בה - שכן קנייניים או חוץ-תכנוניים. היא חלה, על פי שמה ומטרותיה, רק על מבנים בבעלות גוף אחד ויחיד: מפעל הפיס. נדמיין שהייתה מוגשת, ע"י גוף מסחרי בשיתוף עיריית ירושלים, תוכנית ששמה - לשם ההמחשה" - ביתני מכירה של שלום פלאפל בירושלים", אשר הייתה מאפשרת באופן גורף הצבת ביתנים למכירת פלאפל בכל תחום העיר, בשטחים בייעוד דרך, שצ"פ, מבני ציבור וכו'. תוכנית כזו, קרוב לוודאי שהייתה נדחית על הסף. נוצר אבסורד: בהיבט התכנוני, של הסדרת שימושי הקרקע, התוכנית שבנדון קובעת כי הצבת ביתני מכירה בייעודים המפורטים בה (דרכים, שצ"פ וכו') היא פעולה רצויה; אולם בהיבט הבעלות, הגוף היחיד הזכאי ליהנות בפועל מקביעה תכנונית זו הוא מפעל הפיס. אין מדובר רק בחריגה מהנורמה לפיה תוכנית לא תעסוק בנושא קנייני. בפועל, החלטה על אישור התוכנית תהווה החלטה מינהלית בלתי שוויונית ומפלה. ויודגש: העובדה המוזכרת בדברי ההסבר לתוכנית, לפיה "ביתני מפעל הפיס מהווים כלי לגיוס כספים עבור פיתוח עירוני" (או: "לגיוס כספים עבור מטרות ציבוריות" - סעיף 4.1.1 להוראות), אינה אמורה להוות פקטור בהקשר הזה - שכן המאפיין הרלוונטי הינו פעילותו המסחרית של מפעל הפיס, לא פעילותו המינהלית. מפעל הפיס הוכר בפסיקה כגוף דו-מהותי, ונקבע כי אמנם החלק בפעילותו שנוגע לחלוקת כספים לרשויות המקומיות כפוף למשפט המינהלי - אך החלק בפעילותו שנוגע למכירת כרטיסי הגרלה, ניהול

נקודות מכירה וכו' הינו מסחרי לחלוטין: בפעילותו המסחרית הנ"ל הוא אינו פועל מכוח חוק 12, ופעילותו זו כפופה לדין האזרח

10. לסיכום: אם מבחינה תכנונית ראוי לאפשר הצבת ביתני מכירה בייעודים אותם מגדירה התוכנית - אין הצדקה לאפשר זאת רק לביתני מכירה שמוכרים מוצר מסוים (כרטיסי הגרלה) והינם בבעלות גוף מסוים (מפעל הפיס), ויש לשנות את שם התוכנית ותכניה ולהתאים אותה לכל סוג ביתן ועסק, כך שיוכלו להגיש היתרים מכוחה. ואם מבחינה תכנונית אין זה ראוי להציב ביתני מכירה כנ"ל - מן הראוי לדחות כליל את התוכנית.

11. כאמור לעיל, התוכנית מעניקה זכות תכנונית חריגה ומרחיקת לכת. אם ראוי למקם ביתן מכירה במיקום מסוים - יתכבד מפעל הפיס ויסמן מיקומים מבוקשים) כדוגמת מה שנעשה בתוכנית 2980. (מתן אפשרות גורפת מראש למקם ביתני מכירה ברוב שטחי העיר, היא בלתי מוצדקת מבחינה תכנונית. הדבר חמור אף יותר, מאחר שמדובר במתן אפשרות להקים ביתני מכירה מסחריים בשטחים בייעוד ציבורי, ובראשם המדרכות. הוועדה המחוזית היא שומרת סף ומתפקידה להגן על הציבור מפני שימוש לא ראוי במרחב הציבורי. אם הוועדה המחוזית לא תעשה זאת, מי יעשה זאת במקומה? גם מטעם זה יש לדחות את התוכנית, או לצמצמה לשטחים סחירים בלבד.

12. אישור התוכנית יפגע בשלטון החוק וישדר מסר של "חוטא יצא נשכר" נציגי מפעל הפיס הודו בפה מלא כי חלק מתוך 54 הביתנים המוצבים כיום בעיר - חלק שהיקפו לא 13 צוין - הוצבו ללא היתר, וכי חלק ממטרות התוכנית היא "להסדיר" ביתנים אלו. קרי: להכשיר בדיעבד עבירות בנייה. זוהי דוגמה מובהקת לביטוי "חוטא יצא נשכר". האזרח הפשוט רואה כי במקום לאכוף את החוק על גוף שמודה כי עבר על החוק - הרשויות פורשות בפניו שטיח אדום, מלבינות את עבירות הבנייה שלו, ועוד מאפשרות לו להוסיף ולהקים ביתני מכירה מעבר לאלו הקיימים כיום. זהו אינו מסר שראוי כי ייצא מתחת ידי הוועדה.

13. לאור תנאי היתר מפעל הפיס, אין הצדקה להחיל את התוכנית בכל שטחי ירושלים מפעל הפיס פועל מכוח היתר שנותן לו משרד האוצר, המחריג אותו מהאיסור בחוק העונשין לקיים פעילות הימורים. במסגרת התנאים לפעילותו, קובע ההיתר חובה להפחית בתקופת ההיתר את מס 'נקודות המכירה באזורים המדורגים נמוך במדרג הסוציו-אקונומי של הלמ"ס. זאת, מתוך הבנה שעצם קיומן של נקודות מכירה במרחב מגדיל את הסיכוי לרכישת כרטיסי הגרלה, ומתוך הכרה בכך שאזורים עניים יותר מועדים יותר לסכנה שבהתמכרות להימורים. לפי ההיתר הנוכחי של מפעל הפיס, באזורים סטטיסטיים בדירוג 1-4 מפעל הפיס מחויב להפחית 22% מנקודות המכירה, ובאזורים סטטיסטיים שמדורגים 5 עליו להפחית 8% מנקודות המכירה. בירושלים, מרבית שטחי העיר הינם אזורים סטטיסטיים בדירוג 1-5 שבהם לכאורה מפעל הפיס נדרש להפחית את כמות נקודות המכירה, וממילא כלל אינו רשאי להקים נקודות מכירה (חדשות). מצ"ב כנספח 3. (נמצא כי גם אם יוחלט לאשר את התוכנית, וגם אם יוחלט שאין לחייב את סימון מיקום הביתנים המבוקשים - יש לגרוע ממנה את שטחי העיר המצויים בדירוג 1-5 ולהותיר בה רק אזורים בדירוג 6-10. יצוין כי על פי פרסומים, בתקופת ההיתר הקודם (שהיה בתוקף בין 2017 ל-2022) מפעל הפיס לא 15 עמד במחויבותו להפחית את מס 'נקודות המכירה; ואין סיבה לצפות שיעשה זאת כעת.

14. התכנית מעודדת הלבנת עבירות בנייה, בהיקף בלתי ידוע

15. התכנית מנרמלת את המצב האנומלי בו המרחב הציבורי מופקע מהציבור לטובת ביתני מכירה של כרטיסי הימורים ממכרים - ודווקא באחת הערים העניות בישראל.
16. יתכבד מפעל הפיס המכניס לקופתו מעל 25 מליון ₪ מידי יום וישכור שטחי מסחר לטובת פעילות המכירות שלו, כפי שעושה כל גוף מסחרי שמעוניין למכור מוצרים או שירותים.
17. מצופה מהוועדה המחוזית להגן על המרחב הציבורי ולא לסייע להצבת ביתני מכירת הגרלות בשטחים ציבוריים, תוך הכשרה בדיעבר של עבירות בניה בניגוד לכל היגיון וערך תכנוני.
18. היה ויוחלט על אישור התוכנית חרף נימוקי ההתנגדות הנ"ל - יש להטמיע את השינויים הבאים:
19. להסיר את הייעודים הציבוריים (דרכים, שצ"פים ומוסדות ציבור) מן הייעודים בהם יתאפשר להציב ביתנים - לאור הנימוקים המפורטים לעיל
20. ככל שיוחלט להותיר את ההוראה המאפשרת הצבת ביתני מכירה בזכות הדרך, יש להורות שהביתן יותיר רצועת מעבר פנויה ברוחב מינימלי של 2.5 מטר, או לכל הפחות 2 מטר (במקום אין סיבה שמאן דהוא ייאלץ 16 מטר בלבד, כפי שמופיע כיום בהוראות - סעיף 9א4.1.2. (להידחק או להימנע משימוש במדרכה ציבורית רק עקב קיומו של ביתן מכירות.
21. כתנאי להמשך קידום התוכנית, יש לדרוש ממפעל הפיס להביא בפני הוועדה מידע מלא ועדכני בדבר הביתנים הפועלים כיום, ומי מתוכם הוצב ללא היתר ושלא בהתאם למיקומים שנקבעו בתוכנית. 2980 אם הוועדה מתבקשת להכשיר עבירות בנייה - לכל הפחות מוטל עליה לברר ולדעת מה היקף העבירות המדובר
22. בהמשך לסעיף הקודם - יש לקבוע כי תנאי להוצאת היתר ראשון מכוח התוכנית, יהיה אישור על כך שהתנאים המוגדרים בה לעניין הצבת ביתנים חדשים (מתן היתר בנייה, רוחב מעבר פנוי, בחינת יועץ תנועה בסמוך לצומת וכו' וכו') הוחלו לשביעות רצון מהנדס העיר גם ביחס לכלל הביתנים הקיימים כיום. אם מפעל הפיס מעוניין להכשיר עבירות בנייה - יש להבטיח שמנצלים זאת ע"מ להסדיר לא רק את מעמדם החוקי של הביתנים הבלתי חוקיים אלא גם את מיקומם והשלכותיהם הסביבתיות.
23. לצמצם את גודל הביתן המקסימלי המוגדר בטבלה 5 לגודל הביתנים הקיימים כיום, לא לאפשר תוספת גובה לאלמנט פרסומי, ולמחוק את הסעיפים המאפשרים גמישות של 10% הזכות שניתנת בתוכנית היא מרחיקת לכת - אין להרחיב אותה מעבר למינימום ההכרחי
24. לאפשר תוספת של 6 ביתנים בלבד) ולא 8 כפי שניתן כעת לפי ההוראות - סעיף 10א4.1.2, (זאת בהתאם להצהרת נציגי היזם לפרוטוקול כי אין להם צורך ביותר מ-6 ביתנים נוספים - עמ' 154 לתמליל
25. לקבוע כי תנאי להוצאת היתר ראשון מכוח התוכנית, יהיה פרסום באתר מפעל הפיס של רשימת מיקומי ביתני המכירה שהוא מפעיל בעיר, ועדכון שלה מעת לעת. זאת על מנת לוודא פיקוח אזרחי אפקטיבי על עמידה בתנאי המגביל את תוספת הביתנים ל-6 בלבד.
26. לקבוע פירוט נוסף של קווי הבניין, בהתאם לסעיף 145(ז)(3) לחוק
27. לסעיף 6.3.3 - הסעיף ממציא הליך שאינו מוכר בחוק: לא ניתן לקבוע שתוכנית שתוגש בהיתר הראשון תקבל מעמד של "דגם" מכוחו ניתן לאשר עיצוב של היתרים נוספים. אם קיימת תוכנית עיצוב כיום - יש להגיש ולאשר יחד עם התוכנית; אם תוכנית עיצוב אינה קיימת - יש להגיש תוכנית עיצוב לכל היתר בנפרד. למצער, יש למחוק את האפשרות לאשר "דגמים נוספים" מכוח התוכנית - הרעש הוויזואלי שנגרם ע"י הדגם הנוכחי הוא די והותר.

28. לסעיף 6.3.4 - אין להסתפק בהצגת ביתנים ישנים בתוכניות, אלא יש לקבוע פוזיטיבית כי ככל שקיים ביתן ישן ברדיוס של 500 מ' מהמיקום החדש המבוקש יש להסירו כתנאי להיתר
29. לסעיף 6.3.13: לאור האמור בסעיף 6.3.3, יש לקבוע כי הפרסום להתנגדויות בנוגע לטיפול הבינוי והעיצוב יהיה בכל שטח התוכנית (כל העיר)

התנגדות מספר 2: התנגדות עצמית, ע"י מפעל הפיס

עיקרי ההתנגדויות:

1. עד כה, ביתני מפעל הפיס הוצבו ברחבי העיר ירושלים מכח תכנית 2980 מיום 16.2.1984 התכנית הישנה קבעה בין היתר נקודות ציון מדויקות למיקום הביתנים, וכללה נספח בינוי המגדיר את אופי וגודל הביתנים. נספח הבינוי של התכנית הישנה הניח גודל של כ-2.5 מ"ר בלבד לביתנים, אך בפועל, **מזה עשרות שנים אין בשירות מפעל הפיס ביתנים בגודל זה**, מטעמים הנוגעים לסביבת עבודה נאותה גודל הביתנים הקיימים בפועל מזה עשרות שנים ברחבי העיר ירושלים, כמו גם בכל המדינה, הוא 4.1 מ"ר **עיקרי**
2. יתרה מזאת, בשנים האחרונות מפעל הפיס השלים הליך לשדרוג עיצוב הביתנים, שיפור חזותם החיצונית וסביבת העבודה של העובד בהם לדגם חדש ומודרני. מדובר בתהליך ממושך שנעשה על ידי גורמי מקצוע מן השורה הראשונה ובו הושקעו הון עתק, מאמץ ומחשבה רבה. הדגם החדש אושר זה עתה אף על ידי עיריית תל אביב, מידות הדגם החדש תואמות כמובן את המידות הקיימות מזה עשרות שנים.
3. מטבע הדברים ונוכח ה"גיל" של התכנית הישנה שחלה בירושלים, היא אינה תואמת את הצרכים בעת הזו. בעיקר, התוכנית הישנה חסרה את הגמישות הנדרשת במיקום הצבת הביתנים, בהתאם לצרכים העירוניים המשתנים וכן, מידות הביתנים הקבועות בתכנית הישנה - אינן ריאליות.
4. בשנים האחרונות התרבו המקרים שבהם בשל שינויים שונים במרחב העירוני העורר הצורך להעתיק ביתנים קיימים ממקום אחד לאחר, ומתוך כך הרצון להסדיר ברמה הסטטוטורית את גודל הביתנים כפי שהוא בפועל מזה עשרות שנים, במקום להדרש להקלות נקודתיות, קידמו מפעל הפיס ועיריית ים את התכנית נשוא ההתנגדות כתכנית מתאר לכל שטח העיר.
5. למרבה ההפתעה, ביום 31.10.2021 החליטה ועדת המשנה הנקודתית על הפקדת התכנית בתנאים תוך שהורתה על הקטנה קיצונית, בלתי סבירה ובלתי מבוססת של גודל הביתנים – לשטח של 3 מ"ר בלבד.
6. משמעות ההקטנה הקיצונית של גודל הביתנים הינה מניעת האפשרות למימוש התכנית. כאמור, אין ביתנים בגודל זה בשירות מפעל הפיס, והדבר אינו אפשרי נוכח הצורך לאפשר סביבת עבודה נאותה, בשל כך מתבקש לקבל את ההתנגדות העצמית, ולקבוע כי ניתן יהיה להקים ביתני מכירה בגודל של 4.1 מ"ר שטח עיקרי, לרבות סוכך עליון בגודל 8.5 מ"ר שטח שרות
7. מידותיהם של ביתני המכירה הקיימים והנדרשים חייבות להתאים לדרישות הדין, המחייבות תכנון התואם את בריאותו של העובד, יש לאפשר לעובדי ביתני המכירה השוהים בביתן לאורך משמרת של כ-8-9 שעות - תנאים סבירים.
8. סביבת עבודה נאותה משפיעה באופן ישיר על עובדי הביתנים ולכן גם על השרות ללקוחותיהם
9. יתרה מזאת, מעל הביתנים מוצב לרוב סוכך, קבוע או מתקפל, בגודל של 8.5 מ"ר המוגדר כשטח שרות. מידות הסוכך תוכננו ונבדקו במדויק בכדי לתת הצללה משמש ומסתור מגשם עבור לקוחות הביתן, במטרה ליתן שרות נאות
10. גודל נאות של ביתני המכירה וסוכך הצללה, שיאפשרו סביבת עבודה ושירות נאותים, חייב להיות שיקול מרכזי ומכריע מבין שיקולי הועדה הנכבדה, במיוחד בבואה לאשר תכנית מתאר מהותית ועקרונית המסדירה את כל הביתנים בכל העיר - למשך שנים רבות.
11. הטעם היחיד שציינה הועדה בהחלטתה לצמצם באופן קיצוני את גודל הביתן הוא הצורך ל"התחשב במיקום הביתנים במרחב הציבורי והנוכחות הויזואלית שלהם". אלא, שהוראות התכנית נותנות מענה הולם להיבטי מיקום הביתנים במרחב הציבורי, והנוכחות הויזואלית שלהם
12. כך למשל, סעיף 4.1.2(א)9) להוראות התכנית המופקדת מחייב שמירה על מעבר חופשי רחב שלא יפחת מ-1.6 מטר לאורך הרחוב עבור הקמה של ביתן בדרך ציבורית.

14. בדומה, סעיף 4.1.2(ג) קובע כי הביתנים יוקמו "באופן שלא יהווה הפרעה או מטרד לציבור".

התנגדות מספר 3: הרב נתן קרמר יו"ר עמותת ירושלים שקופה

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית הופקדה בניגוד לדין
2. ההחלטה על הפקדת התכנית התקבלה בדיונים בהיוועדות חזותית למרות שהחוק המאפשר זאת פקע.
3. פגמים חמורים בפרסום ההודעה על הפקדת התכנית.
4. התכנית אינה מפורטת דיה כדי שיהיה ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה בעיקר מכיוון שהיא אינה קובעת קווי בניין בניגוד לסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה.
5. התייחסות למעמד מגיש התכנית וזכאותו להגיש התנגדות.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל חלקית את ההתנגדויות** לעניין שדבר הפקדת התכנית לא פורסם כנדרש.
לא פעם נקבע בפסיקה כי פגם הנוגע לאי-פרסום הפקדת תוכנית הוא פגם היורד לשורשו של עניין ב היותו פוגע בזכות הטיעון של מי שרואה עצמו נפגע פוטנציאלי. על אחת כמה וכמה כאשר מדובר בתוכנית שפוטנציאלית מאפשרת להקים/להסדיר דוכני מכירה כמעט בכל נקודה בעיר. הדבר עשוי להשפיע על זכויותיהם של כלל תושבי העיר - ויש להקפיד על מילוי הוראות הדין כלשונן. די בפגמים המפורטים לעיל ע"מ להורות על דחיית התוכנית, ולמצער להנחות את מגישה למלא את מצוות החוק ולפרסם את דבר הפקדתה כדין וכנדרש, כתנאי להשלמת תקופת ההפקדה. יש לבחון את נושא הפרסומים על ידי היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית ולפעול בהתאם לחוות הדעת.
2. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שהתכנית מעניקה זכויות בניה למבנים מסחריים ביעוד דרך ציבורית, בניגוד למושכלות יסוד בדיני התכנון והבניה.
לא ניתן לייצר זכויות בניה "בניין" בשטחים ביעוד דרך ביתן המכירות בו עוסקת התוכנית כלול בהגדרת "בניין" על פי סעיף 1 לחוק; ולפי טבלה 5, כל ביתן יקבל זכויות בניה ל-3 מ"ר עיקרי (+שטחי שירות). ע"פ סעיף 4.1.2 לתוכנית, היא תאפשר להקים ביתנים על גבי דרכים וחניות ציבוריות; שצ"פ; תעסוקה, מסחר, משרדים, ומלאכה; מבנים ומוסדות ציבור. הגדרת

"דרך" בחוק הינה: "תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך". קרי, מהותה של הדרך - תוואי למעבר; ובתוכה עשויים להיכלל אלמנטים בנויים ובלבד שעניינם יכולתה של הדרך לשמש למעבר. הצבת ביתני מכירה על גבי זכות הדרך (מדרכה) היא פעולה הזרה לאופיו ומהותו של ייעוד הדרך. המדרכה היא שטח ציבורי שנועד למעבר חופשי, ולא ניתן להעניק באופן חוקי זכויות בנייה על גבי דרך ציבורית לטובת בניין שמהותו ביתן מכירות, שאינו חלק מתפקוד הדרך. ודאי וודאי כאשר הדבר נעשה באופן גורף בכל העיר- אין מניעה חוקית לאשר בתכנית חדשה זכויות בניה בתחום ייעוד דרך ככול והוועדה משתכנעת בצורך וקובעת הוראות כפי שנקבע בתכנית שלא יפגעו בתפקוד הדרך.

3. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שהתכנית אינה עומדת בתנאי 145 (ז) לחוק

סעיף 145(ז) לחוק מחייב פירוט מינימלי בתוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים. בתי המשפט העניקו להוראת הסעיף משמעות מהותית, "המייצגת תפיסת עומק תכנונית המחייבת כי הוצאת ההיתר תיעשה מכוחו של תכנון סטטוטורי העומד בעקרונות השקיפות והדמוקרטיזציה". הח"מ יטען כי תוכנית ש"צובעת" באופן גורף את מרבית ייעודי הקרקע בשטח של 126,000 דונם, כשטחים פוטנציאליים למיקום ביתני מכירה - אינה עומדת בתנאי סעיף 145(ז), לא במשמעותו המהותית ולא במשמעותו הפשוטה. על מנת שהתוכנית תעמוד בתנאי הסעיף ותאפשר להוציא היתרים מכוחה, יש לסמן מגרשים ספציפיים (ולכל הפחות: שכונות ספציפיות, או ייעודי קרקע מצומצמים בהרבה), שבהם היא תחול. התוכנית מייצרת מנגנון שנועד כביכול להתגבר על קושי זה, וקובעת (סעי' 6.3.12 ו-6.3.13) כי בקשות להיתר תפורסמנה "בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק"; אלא שבכך אין כדי לרפא את הפגם. סעיף 149 נועד לפרסום הודעות על שימוש חורג או הקלה, לא על היתר תואם תוכנית. אם היתר בנייה לביתן הינו היתר תואם תוכנית - ניתן היה לכאורה להגיש בקשה להיתר ללא פרסום (אלא שאז יבלוט הפגם שבאי הגדרת מגרש ספציפי בהתאם לסעיף 145(ז)); ואם היתר בנייה כנ"ל אינו תואם תוכנית, ונדרשת עבורו הקלה - הרי שההליך אינו "בדומה" לקבוע בסעיף 149, אלא ע"פ סעיף 149 ככתבו וכלשונו. כך או כך, הליך פרסום "בדומה לקבוע בסעיף 149" הינו הליך שאינו מעוגן בחוק. למצער, יטען הח"מ כי התוכנית אינה עומדת בתנאי הקונקרטי הנקוב בסעיף 145(ז) (3) - לפיה על התוכנית לקבוע הוראות לעניין קווי בניין, שכן מלבד התייחסות בודדת לקו בנין קדמי 0 (סעי' 2.1.4.2). ההוראות אינן מכילות הוראות בנוגע לקווי הבניין. נמצא, כי ביתן שיוקם ע"פ התוכנית אינו מוגבל מבחינת קווי בניין צידיים או אחוריים ביחס למבנים ושימושים גובלים, ובכך יש חריגה מהכלל הקבוע בסעיף 145(ז) (3). לפיכך יש לדחות

את התוכנית או לתקנה בהתאם- מדובר על תכנית כלל עירונית שאינה מסמנת את המיקומים של הבינוי המוצע ולכן לא ניתן לסמן קווי בניין בתשריט של התכנית, הוראות התכנית קובעים הנחיות בינו ומרווחים שיש לשמור לעת ההוצאת היתר הבניה, ככול ויש צורך בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית לחדד את הסעיפים בתקנון בעניין זה – מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

4. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שניתן להשיג את מטרותיה המוצהרת של התכנית באמצעות תכנית 2980 הקיימת- מפעל הפיס ישרוד בלי תוספת של 18-24 מ"ר עיקרי לשטחי המכירה שלו ע"ח מדרכות העיר ואם התוספת הכרחית יתבדד וישכור שטח מסחרי או לכל הפחות יסמן את מיקום הביתנים המבוקש, אי הצדקה לכלול בקו הכחול 126,000 דונם- תכנית 2980 אושרה בשנת 1984, לפני שנים רבות ואין כל פגם בעדכון של תכנית לאחר 40 שנה ולהתאים את מטרות התכנית לשינויים שחלו מאז.

5. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שהתכנית מפלה לטובה את מפעל הפיס ללא הצדקה. מושכלת יסוד בתחום התכנון והבנייה היא כי תוכנית אמורה לעסוק בהסדרת שימושי קרקע, ולמעט חריגים בודדים שהוגדרו בחוק (דוגמת נושא האיחוד וחלוקה), אינה אמורה לעסוק בנושאים 11 אך התוכנית שבנדון מערבת את הנושא הקנייני כחלק מהותי בה - שכן קנייניים או חוץ-תכנוניים. היא חלה, על פי שמה ומטרותיה, רק על מבנים בבעלות גוף אחד ויחיד: מפעל הפיס. נדמיון שהייתה מוגשת, ע"י גוף מסחרי בשיתוף עיריית ירושלים, תוכנית ששמה - לשם ההמחשה - "ביתני מכירה של שלום פלאפל בירושלים", אשר הייתה מאפשרת באופן גורף הצבת ביתנים למכירת פלאפל בכל תחום העיר, בשטחים בייעוד דרך, שצ"פ, מבני ציבור וכו'. תוכנית כזו, קרוב לוודאי שהייתה נדחית על הסף. נוצר אבסורד: בהיבט התכנוני, של הסדרת שימושי הקרקע, התוכנית שבנדון קובעת כי הצבת ביתני מכירה בייעודים המפורטים בה (דרכים, שצ"פ וכו') היא פעולה רצויה; אולם בהיבט הבעלות, הגוף היחיד הזכאי ליהנות בפועל מקביעה תכנונית זו הוא מפעל הפיס. אין מדובר רק בחריגה מהנורמה לפיה תוכנית לא תעסוק בנושא קנייני. בפועל, החלטה על אישור התוכנית תהווה החלטה מינהלית בלתי שוויונית ומפלה. ויודגש: העובדה המוזכרת בדברי ההסבר לתוכנית, לפיה "ביתני מפעל הפיס מהווים כלי לגיוס כספים עבור פיתוח עירוני" (או: "לגיוס כספים עבור מטרות ציבוריות" - סעיף 4.1.1 להוראות), אינה אמורה להוות פקטור בהקשר הזה - שכן המאפיין הרלוונטי הינו פעילותו המסחרית של מפעל הפיס, לא פעילותו המינהלית. מפעל הפיס הוכר בפסיקה כגוף דו - מהותי, ונקבע כי אמנם החלק בפעילותו שנוגע לחלוקת כספים לרשויות המקומיות כפוף למשפט המינהלי - אך החלק בפעילותו שנוגע למכירת כרטיסי הגרלה, ניהול נקודות מכירה וכו' הינו מסחרי לחלוטין: בפעילותו המסחרית הנ"ל הוא אינו פועל מכוח חוק, 12 ופעילותו זו

כפופה לדין האזרח- מפעל הפיס היא חברה לתועלת הציבור, אשר הכנסותיה הפנויות מועברות לתמיכה במיזמים ציבוריים שונים, מפעל הפיס מפעיל כ 630- ביתני מכירה ברחבי הארץ, במרחב הציבורי. ביתנים אלה הפכו לחלק בלתי נפרד מהנוף הישראלי, ומרביתם אף מוצבים ברחוב מזה עשרות רבות של שנים/ 45.

ביתני המכירה מהווים חלק מהותי ממקור ההכנסה של מפעל הפיס וממיתוגו, כאשר כל הכנסות מפעל הפיס מושקעות בחזרה לרווחת הקהילה בתחומי חינוך, רווחה, איכות חיים, תרבות, אמנות.

הפעלת הביתנים במרחב הציבורי תורמת לגישת "משחקים באחריות". בתוך כך, מכירה הנעשית בביתנים באופן פומבי וגלוי מאפשרת הקפדה לעין כל על הוראות החוק האוסרות מכירה לבני נוער ומקלה על הפצת העלונים והכרזות המזהירים מפני התמכרויות להימורים. השימוש בביתנים למכירה במרחב הציבורי מצמצם את החשש מהתניה בין קשרים חברתיים להימורים ממכרים וממשיכת גורמים שליליים. לביתני הפיס הממוקמים במרחב הציבורי, יש אפוא חלק חשוב באיזון בין הימורי פנאי מתונים אותם התיר המחוקק, לבין התמכרות מסוכנת ובלתי חוקית.

לאור נתונים אלה שעלו גם במסגרת ההתנגדות של מפעל הפיס לתכנית ולאור העובדה שקיימת תכנית מאושרת להקמת הביתנים בעיר כבר 40 שנה, סבורה הוועדה כי ניתן לעדכן את התכנית המאושרת ולערוך בה משפר שינויים לא משמעותיים כפי שמוצע בתכנית.

6. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שאישור התוכנית יפגע בשלטון החוק וישדר מסר של "חוטא יצא נשכר" נציגי מפעל הפיס הודו בפה מלא כי חלק מתוך 54 הביתנים המוצבים כיום בעיר - חלק שהיקפו לא צוין - הוצבו ללא היתר, וכי חלק ממטרות התוכנית היא "להסדיר" ביתנים אלו. קרי: להכשיר בדיעבד עבירות בנייה. זוהי דוגמה מובהקת לביטוי "חוטא יצא נשכר". האזרח הפשוט רואה כי במקום לאכוף את החוק על גוף שמודה כי עבר על החוק - הרשויות פורשות בפניו שטיח אדום, מלבינות את עבירות הבנייה שלו, ועוד מאפשרות לו להוסיף ולהקים ביתני מכירה מעבר לאלו הקיימים כיום. זהו אינו מסר שראוי כי ייצא מתחת ידי הוועדה- אין מניעה במסגרת תכנית חדשה שנשקלת על ידי וועדות התכנון להכשיר גם עברות בנייה ככול שקיימות ולהסדיר את הנושא בצורה חוקית ומסודרת.

7. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין שככל שיוחלט להותיר את ההוראה המאפשרת הצבת ביתני מכירה בזכות הדרך, יש להורות שהביתן יותיר רצועת מעבר פנויה ברוחב מינימלי של 2.5 מטר, או לכל הפחות 2 מטר (במקום אין סיבה שמאן דהוא יאלץ 16 1.6 מטר בלבד, כפי שמופיע כיום בהוראות - סעיף 94.1.2). להידחק או להימנע משימוש במדרכה ציבורית רק עקב קיומו של ביתן מכירות- יש לתקן את התכנית ולקובע כי יותר מעבר של 2 מטר שהוא מעבר מינימלי לצורך מדרכה פנויה.

8. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שכתנאי להמשך קידום התוכנית, יש לדרוש ממפעל הפיס להביא

בפני הוועדה מידע מלא ועדכני בדבר הביתנים הפועלים כיום, ומי מתוכם הוצב ללא היתר ושלא בהתאם למיקומים שנקבעו בתוכנית 2980. אם הוועדה מתבקשת להכשיר עבירות בניה - לכל הפחות מוטל עליה לברר ולדעת מה היקף העבירות המדובר - הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית ראויה וכי יש לאשרה, ככול וקיימות עבירות בניה ברחבי העיר יש לטפל בהם במסגרת הפיקוח העירוני או להסדירם באמצעות אישור התכנית.

9. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שיש לצמצם את גודל הביתן המקסימלי המוגדר בטבלה 5 לגודל הביתנים הקיימים כיום, לא לאפשר תוספת גובה לאלמנט פרסומי, ולמחוק את הסעיפים המאפשרים גמישות של 10% הזכות שניתנת בתוכנית היא מרחיקת לכת - אין להרחיב אותה מעבר למינימום ההכרחי - הוועדה סבורה כי ככול ומאשרים את התכנית, המטרה היא לאפשר ביתנים ראויים שנותנים מענה לפעילות הנדרשת תוך שמירה על העקרונות שנקבעו.

10. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שיש לאפשר תוספת של 6 ביתנים בלבד (ולא 8 כפי שניתן כעת לפי ההוראות - סעיף 1.2.4.10), זאת בהתאם להצהרת נציגי היזם לפרוטוקול כי אין להם צורך ביותר מ-6 ביתנים נוספים - עמ' 154 לתמליל - תוספת של 8 ביתנים היא מינורית ולא משמעותית בראיה של כל העיר.

11. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין שיש לקבוע כי תנאי להוצאת היתר ראשון מכוח התוכנית, יהיה פרסום באתר מפעל הפיס של רשימת מיקומי ביתני המכירה שהוא מפעיל בעיר, ועדכון שלה מעת לעת. זאת על מנת לוודא פיקוח אזורי אפקטיבי על עמידה בתנאי המגביל את תוספת הביתנים ל-6 בלבד - לא ניתן לקבוע תנאים בתכנית שאינם קשורים ישירות לתכנית כמו פרסום באתר מפעל הפיס, יש לקבוע כי מספר הביתנים יוצג למהנדס העיר ולוועדה המקומית כתנאי לתוספת ביתנים בעיר כתנאי לתוספת ביתנים.

12. **לדחות את התכנית** לעניין סעיף 6.3.3 - הסעיף ממציא הליך שאינו מוכר בחוק: לא ניתן לקבוע שתוכנית שתוגש בהיתר הראשון תקבל מעמד של "דגם" מכוחו ניתן לאשר עיצוב של היתרים נוספים. אם קיימת תוכנית עיצוב כיום - יש להגישה ולאשרה יחד עם התוכנית; אם תוכנית עיצוב אינה קיימת - יש להגיש תוכנית עיצוב לכל היתר בנפרד. למצער, יש למחוק את האפשרות לאשר "דגמים נוספים" מכוח התוכנית - הרעש הוויזואלי שנגרם ע"י הדגם הנוכחי הוא די והותר - אין כל מניעה תכנונית לקבוע בתיאום עם מהנדס העיר עיצוב של הביתנים שיהיה אחיד וישמש כדגם לכל העיר.

13. **לדחות את ההתנגדות** לעניין סעיף 6.3.13 לאור האמור בסעיף 6.3.3, יש לקבוע כי הפרסום להתנגדויות בנוגע לטיפול הבינוי והעיצוב יהיה בכל שטח התוכנית (כל העיר) - אין כל סיבה לבצע פרסום של כל ביתן וביתן בכל רחבי העיר לצורך הצבת ביתן בודד.

14. **לקבל חלקית את ההתנגדות העצמית** ולקבוע כי ניתן יהיה להקים ביתני מכירה בגודל של 4.1

מ"ר שטח עיקרי, לרבות סוכך עליון בגודל 8.5 מ"ר שטח שרות.

מידותיהם של ביתני המכירה הקיימים והנדרשים חייבות להתאים לדרישות הדין, המחייבות תכנון התואם את בריאותו של העובד, יש לאפשר לעובדי ביתני המכירה השוהים בביתן לאורך משמרת של כ-8-9 שעות - תנאים סבירים.

סביבת עבודה נאותה משפיעה באופן ישיר על עובדי הביתנים ולכן גם על השרות ללקוחותיהם יתרה מזאת, מעל הביתנים מוצב לרוב סוכך, קבוע או מתקפל, בגודל של 8.5 מ"ר המוגדר כשטח שרות. מידות הסוכך תוכננו ונבדקו במדויק בכדי לתת הצללה משמש ומסתור מגשם עבור לקוחות הביתן, במטרה ליתן שרות נאות- יש לתקן את מסמכי התכנית ולאפשר את הגידול המוצע בהתנגדות העצמית ולקבוע כי שטחים אלה יהיו מקסימליים וכתנאי להיתר בניה ייבחן השטח המוצע בהתייחס לסביבתנו ולשמרה על המרחקים הקובעים בתכנית וביתר העקרונות המוצעים בתיאום עם מהנדס העיר.

15. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין שההחלטה על הפקדת התכנית התקבלה בדיונים בהיוועדות חזותית למרות שהחוק המאפשר זאת פקע- יש לקבל התייחסות לעניין זה מהיועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.

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

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1397116
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	חירבאוי ג'מאל
עורך התכנית:	אבו חוסין אחמד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	08/01/2025
כתובת	נזלת אבו סוואי סמטה 2 , ראס אל עמוד שטח התכנית ממקום בשכונת ראס אלעאמוד, דרומית לדרך יריחות על יד על יד רחוב נזלת אבו סווי.
בעלויות	גוש בהליך הסדר הוכחת בעלות על סמך פנקס השטרות (ספר, דף)

גוש	חלקה	בשלמות
30899		
לא מוסדר		

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 6

מטרת התכנית: הקמת בניין חדש בן 4 קומות סה"כ 8 יח"ד. עיקרי הוראותיה: 1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים ב'. 2. קביעת הוראות בינוי לבניין חדש למגורים. 3. קביעת שטחי בניה מריביים – 900 מ"ר. 4. קביעת קווי בנין מריביים. 5. קביעת מספר קומות מירבי – 4 קומות. 6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. 7. קביעת תנאים למתן היתר בניה. 8. קביעת מס' יח"ד מירבי – 8 יח"ד. 10. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ושימור.
--

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'	8	502.27	100	900	180%
סה"כ		502.27	100		
תיאור המצב הקיים					
מגרש ריק					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 2668 משנת 1998 אזור מגורים 5 מיוחד עם זכויות מירביים של 50%. תכנית 1156348 הוגשה באותה מתכונת בשנת 2022 ונגנזה מאחר ולא התקדמה.					
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת העירונית					
עבירות בניה: לא נמצאו תיקי עבירה במערכת העירונית					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור – ל"ר מגרש ריק עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יג. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. יד. התייחסות לתכנית הבנייה – בינוי עד 6 קומות בתנאים, מאחר ולא עומדים בתנאים מותר לבנות עד 4 קומות 160%-180%. טו. תכנית שכונתית – במקום אושרה תכנית אב ראס אל עמוד. התכנית מוצעת בתחום לא מוגדר (לא צבוע) בתכנית האב, אך ככל הנראה מדובר בטעות טכנית מאחר והמגרש מוצע בתחום מגורים לפי תכנית מאושרת, על כן זכויות הבניה יהיו כבאזור מגורים מאושר בסמוך 4 קומות ו 110% במגרשים קטנים מץ לאגן העיר העתיקה. א. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:1.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
אזור מגורים עירוני אזור מוטה תחבורה ציבורית					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
תואם					תמ"א 35
תואם					תמ"א 1

תמ"א 18			ל"ר
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן/לא/ל"ר		
מבני ציבור	כן/לא/ל"ר		
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת בניין חדש בן 4 קומות סה"כ 8 יח"ד ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 2668 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה בגוש 30899 חלקה פיקטיבית 1, מדובר בגוש לא מוסדר. 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 בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.

בדיקה מול תצ"ר : - מזרחית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 947/2017 הכשרה לרישום מתאריך 13.05.2018. - דרומית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1239/2019 הכשרה לרישום מתאריך 05/2019. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות : - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קווי הגבול בין נק' n1 עד לנק' g32 מתצ"ר 947/2017. - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול מנק' b69 עד לנק' g2 מתצ"ר 1239/2019. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	הקמת בניין חדש במגרש ריק	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
גישה למגרש מדרך משולבת אינה ישימה מאחר וקיים בינוי בתחום הדרך	מוצע חניון תת קרקעי עם תקן מלא	תשתיות ותחבורה:
מסומנים עצים לעקירה לטובת הבינוי בפועל העצים לא קיימים		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **מדיניות** – עפ"י מדיניות תכנית אב ראס אל עמוד ניתן לבנות במקום בניין של 4 קומות ו-110%, התכנית מציעה בניין בן 4 קומות עם היקפי בינו מירביים של 180%. יש לצמצם את הבינוי ולהתאים למותר בתכנית האב.

2. **דרך גישה מוטורית** – הגישה המוצעת למגרש מדרך משולבת מאושרת. בפועל הגישה אינה ישימה מאחר וקיים בינוי לאורך כל הדרך ע"י בינוי של מגרש השכן מצפון.
א. תנאי להיתר יהיה הריסת הבינוי בתחום הדרך בפועל ותכנון מפורט של הדרך בתיאום עם תושי"ה.
ב. תנאי לטופס 4 סלילת הדרך בפועל.

3. תכנון

א. התכנית מציעה רמפת כניסה חיצונית לחניון תת קרקעי שלא מתחת לבניין המגורים וע"י כך נוצר מופע תכנוני בעייתי אשר מצמצם את התכסית והאפשרות להשאר קרקע טבעית לצורך ניהול מי נגר. רמפת הכניסה לחניון תוצע כחלק ממסת הבינוי עם מיסעה חיצונית מינימאלית ככל הניתן.
ב. גובה הגדר כלפי הרחוב ומגרשים סמוכים לא יעלה על 1.2 מ' ביחס למפלסי הקרקע.

4. **עצים** – קיימת אי בהירות לעניין העצים, בתשריט מצב המוצע מסומנים עצים לעקירה, בפועל העצים לא קיימים.
בסעיף 6.1.2.1 צוין כי העץ המסומן בתשריט ובנספח בצבע אדום מיועד לשימור, בפועל לא סומן עץ לשימור במסמכים ולא קיים עץ בתחום התכנית אלא מחוץ. יש לתקן את הסעיפים ולהתאים לקיים בפועל.

5. רישום תצ"ר

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

6. **חוו"ד גורמים – להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות:** צוות בקרת תכנון פיזי - יש להשלים חוו"ד בהתאם לנדרש ע"י המחלקה, כיבוי אש, איכות הסביבה, תברואה, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע, תושי"ה.
7. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1293554
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	חברת אקו בן גמלא 14 בן גמלא 14
עורך התכנית :	שוהט אוריה
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	10/09/24
כתובת	יהושע בן גמלא 14 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30004	50	כן

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

התכנית מציעה תוספת בנייה מעל בניין קיים ברחוב בן גמלא 14 , תוספת של 6 יח"ד על המאוסר. להלן עיקרי הוראותיה : 1. שינוי ייעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'. 2. קביעת בינוי בכניסות א' וב' להרחבות יח"ד קיימות ולתוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי. 3. קביעת בינוי בכניסה ג' לתוספת 2 קומות לשם תוספת 4 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי. 4. קביעת שטחי בנייה לסה"כ 3848.2 מ"ר, מתוכם : 2,802 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-595 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, ו-451.2 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. 5. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. 6. תוספת 6 יח"ד על המאוסר, סה"כ 30 יח"ד. 7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית כאמור. 8. 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 ג'	30	1466.88	100	3397 מ"ר	231% בנייה
סה"כ	30	1466.88	100		
תיאור המצב הקיים					
במצב קיים ישנו מבנה שיכון רכבת עם 3 כניסות, שחלקו המערבי עבר תוספת בנייה (כניסה א) , קיים היתר מאוסר לתמ"א 38/1 לחלק במזרחי, כניסות ב+ג. סה"כ 24 יח"ד קיימות (כולל היח"ד שהוסיף בתמ"א)					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 30004 משנת 1959 שיעדה את המגרש למגורים 1 84% בנייה ב3 קומות. תכנית 4044 משנת 1991 שקבעה במגרש 104% בנייה.			
היתרים : היתר 2021/0089.00 עבור תמ"א 38/1 משנת 2024 היתר 1988/0398.01 עבור תוספות בנייה בחלק המזרחי של התכנית משנת 2013. קיימים היתרים נוספים לתוספות בנייה במשך השנים.			
עבירות בניה : נפתחו לאחרונה 2 תיקי עברות בנייה : ביולי 2024 נפתח תיק בגין בנייה ללא היתר וגרימת הצפה. 2024/6024.00 באוגוסט 2024 נפתח תיק בגין בנייה ללא היתר. 2024/6650.00 בעבר נפתחו עוד שני תיקים מ 2016 ו- 2017 לחפירה מתחת לבניין ללא היתר ובנייה ללא היתר. התיקים נסגרו.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המגרש נמצא בתחום העיר ההיסטורית. אין עניין שימורי.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
טז. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני. יז. תכנית שכונתית- <u>תכנית אב מושבות</u> – מגורים 3- עיבוי מרקם קיים, 215% בנייה ב6 קומות (טור ב). יח. התכנית נמצאת <u>במתחם ברוריה</u> - באזור מגורים 5- התחדשות עירונית מיוחדת. כמתחם של 4 מבנים לפחות. כל מתחם יקודם ככל הניתן כחטיבה מתחמית אחת שתכלול לפחות ארבעה מבנים, ותאפשר חידוש ושיפור מרביים של המרחב הציבורי. במסגרת התכניות המפורטות תיבחן תבנית הבנייה והיקפה, לרבות חלופה הכוללת שילוב של בנייה בגובה של עד 18 קומות לצד בנייה מרקמית בגובה של עד שש קומות. יט. תקן חנייה עירוני- גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	ל"ר		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	

		ל"ר	עתודות / אחר
--	--	-----	--------------

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1293554 – רח' בן גמלא יהושע 14, קטמון הישנה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומה, יח"ד, הרחבות יח"ד ומרפסות ושינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 4044 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 50 בגוש 30004, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בשטח וגבולות החלקות. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'. - בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל מגרש מוחלט של תא שטח 1 ל1465 מ"ר וזאת בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול מפת גוש: - בגוש 30004 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 50. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. - מפת המדידה שהוגשה נערכה 05.01.2020 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 חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	התוספת המוצעת איננה בחובת הנגשה, בהתאם לסעיף 8.250 לתקנות התכנון והבניה, חלק 11 פרק ב' – "בניין או חלק מבניין, שיש בו 6 יח"ד או יותר, שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף.....".
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	אין ענין שימורי

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
-----------------------------	-----------------------------

התאמה לחזון העיר	תוספת יח"ד	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	אין חנייה מספקת	
סביבה ונוף:	כריתת עצים נוספים ביחס לתמא שאושרה	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. במסגרת המדיניות ניתן לאפשר תוספת של עד 2 קומות על גבי מבנים קיימים, מאחר ובמסגרת הבקשה לתמ"א 38 נוספה קומה וחצי על גבי המבנה הקיים, ניתן לאפשר השלמה של חצי הקומה האחרונה בלבד. בהתאם לכך, הקומה החדשה המוצעת על גבי האגף שעבר הליך של תמ"א 38 תבוטל.
 2. בהמשך לסעיף קודם, במסגרת הליך התמ"א שאושרה לאחרונה ניתן פטור מחניות ליח"ד והוצעו סה"כ 6 חניות. במסגרת תכנית זו מוצעת תוספת יח"ד נוספות ללא מתן פתרון חנייה נוסף, דבר זה מכביד על האזור מבחינת חוסר בחניות ביחס לכמות יח"ד המוצעות והקיימות. נדרש להציע פתרונות חנייה עבור כל היח"ד המוצעות במסגרת תכנית זו ללא פטור נוסף מחנייה בחלק האחורי של המגרש. ללא פתרון זה לא תתאפשר תוספת יח"ד. יש לקבל על כך את אישור תושי"ה.
 3. יש להשלים חו"ד מחלקת תושי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.
 4. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
 5. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ'.
 6. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
 7. יש להציע נטיעות של עצים בוגרים חדשים בתחום המגרש.
 8. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
 9. תנאי להפקדת התכנית יהא השלמת התיאום וקבלת אישור מח' תברואה.
- כללי:**
10. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
 11. לא תותר הבלטת מרפסות וכל בינוי אחר לרבות אלמנטים עיצוביים מעבר לקווי הבניין.
 12. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.
 13. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: אגף שפ"ע, תברואה, תושי"ה, שפ"ע תחזוקת כבישים וכבאות ולהטמיע את הערותיהם במסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון
 14. יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
 15. 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.

16. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בחלקות הסמוכות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

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

18. 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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1385061
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מזרחי איתן
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	15.12.2024
כתובת	אגריפס 73 , מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30046	61	כן
30074	409	לא
30046	196	לא
30046	187	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 11 תשריט 5

הכשרת הרחבת בינוי ותוספת קומה לתוספת יח"ד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד כדלקמן:
1. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 645 מ"ר מתוכם 570 מ"ר עיקרי ו- 75 מ"ר שטחי שירות המהווים 560% מרבי.
2. הגדלת מס' יח"ד מ- 9 ל- 10
3. הגדלת מס' קומות מ- 5 ל- 6
4. קביעת קווי בניין מרביים חדשים
5. קביעת הוראות להכשרת בינוי ללא היתר
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 ד'	10	115.05	100%	560% מרבי
סה"כ		115.05	100%	
תיאור המצב הקיים				
מבנה פינתי בן 5 קומות בשכונת "אהל משה", במקור מבנה היסטורי בן 2 קומות שקיבל היתר בניה לתוספת 3 קומות נוספות.				

קומתו העליונה בבנתה בניגוד להיתר ללא נסיגה.
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
תכנית מס' 548917 משנת 2019 קבעה ייעוד של מגורים ד', 5 קומות לכיוון רחוב אגריפס, ו- 4 קומות לרחוב הכרמל וקומה נוספת בנסיגה של 4 מ', 9 יח"ד. תכנית מס' 11264 משנת 2007 לתוספת קומה רביעית ו- 2 יח"ד תכנית מס' 3833 – תכנית מתאר לשכונה משנת 1992
היתרים: <u>1993/0147.06</u> - תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, התקנת מעלית חיצונית. שנת 2024. <u>1993/0147.05</u> - בניית מרפסת, שנת 2022. <u>1993/0147.04</u> - חידוש היתר, 2013. <u>1993/0147.03</u> - חידוש היתר, הבקשה נסגרת בשנת 2023. <u>1993/0147.02</u> - תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שנת 2009. <u>1993/0147.01</u> - תוספת בניה לדירות, שנת 1997.
עבירות בניה: לא נמצאו עבירות בניה. בפועל קיימות עברות בניה וסגירה של הנסיגה שאושרה לכיוון רחוב אגריפס והגבהה של המעקה של הבניין על הגג
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
המבנה בעיר ההיסטורית. לא נכלל ברשימת השימור העירונית. המבנה הינו חלק מבנייה טורית של שורת המבנים הצפוניים בשכונת "אוהל משה", ומהווה מבנה פינתי בשורת המבנים. שכונה זו נוסדה בשנת 1882 והייתה (עם שכנתה ה'תאומה' מזכרת משה) אחת מהשכונות הראשונות מחוץ לחומה. השכונה ממוקמת בין שכונת מזכרת משה ממזרח וזכרון טוביה ממערב. שורת המבנים שתחמו את השכונה בחלקה הצפוני היוו גם דופן דרומית לציר התנועה הראשי שהתפתח לאורך רחוב אגריפס. המבנה במקורו בעל שתי קומות.
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
כ. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני. כא. התייחסות לתכנית הבניה- אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת כב. תכנית שכונתית- מדיניות אגריפס משנת 2018- בינוי של 5 קומות וגג רעפים ללא הגבהה בחזית לאגריפס ועד 4 מ' לחזית אחורית, בינוי מאחור בהתאם לתוכנית התקפה. כג. תקן חנייה עירוני- גבוה 1:2.
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1
איזור פיתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1
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
שצ"פ	לא
מבני ציבור	לא
עתודות / אחר	לא
הערות	מוצע בתכנית

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	ירושלים, ט"ז כסלו תשפ"ה 17 דצמבר 2024 אל: יוסי פרץ, רפרנט מחלקת תכנון העיר מאת: חנינה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1385061 במחנה יהודה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 11 של הוראות התכנית, וגרסה 5 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת במחנה יהודה ברחוב אגריפס 73, גוש: 30046 חלקה 61. שטח התכנית: 0.115 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 548917 אשר קבעה את היעוד ל"מגורים ד"י". מספר הקומות המאושר: 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, מספר יחידות הדיור המאושר: 9 ושטחי הבנייה המאושרים 535 מ"ר, מתוכם כ- 470 מ"ר שטחים עיקריים. 3. תיאור התכנית: השלמת קומה על ידי סגירת מרפסת גג ותוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים לשם הוספת יחידת דיור. שטחי הבנייה המבוקשים: 645 מ"ר, מתוכם 570 מ"ר שטחים עיקריים.

4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : בשל גודל החלקה, שטחי הבנייה המבוקשים ומספר יח"ד הקטן המתווסף, לא נדרוש הפרשה לצרכי ציבור. ב ב ר כ ה, חניטה דפני קמיש	
סדר יום ועדת שימור תאריך 23.12.24 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 017 מספר תיק שימור 6780 נתונים כלליים כתובת אגריפס 73 שם המבקש המבקש : איתן מזרחי. עורך הבקשה : דינה גלר סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 1385061 סמכות מקומית איש קשר במחלקת השימור אדר' שחר פוני	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30046	
61	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
הגבהת גג רעפים מעל מבנה בן 5 קומות והכשרת קומת הגג כקומת מגורים נוספת.	
הכשרת עבירת בניה (סגירת "נסיגה" של הקומה החמישית בחזית הדרומית, שבוצעה בניגוד להיתר)	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
המבנה מוכרז כמבנה לשימור	
מבנה היסטורי	
כן. חלק מבתי שכונת אוהל משה : 1882-1885	
תיק תיעוד	
ל.ר.	
התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום : 5.12.24	
מצב מוצע :	
1. התכנית מציעה הגבהה של גג רעפים מעל מבנה בן 5 קומות לשם קבלת קומת מגורים נוספת (סה"כ 6 קומות)	
2. התכנית מציעה הכשרה של עבירת בניה הכוללת השלמת הקומה החמישית במבנה לקומה שלמה.	
גודל המגרש : 115 מ"ר. שטחי בניה : 570 (עיקרי) + 75 מ"ר (שירות). מס' קומות (בפועל) : 6.	
מצב קיים :	
המבנה הינו חלק מבנייה טורית של שורת המבנים הצפוניים בשכונת "אוהל משה",	

ומהווה מבנה פינתי בשורת המבנים. שכונה זו נוסדה בשנת 1882 והיתה (עם שכנתה ה'תאומה' מזכרת משה) אחת מהשכונות הראשונות מחוץ לחומה. השכונה ממוקמת בין שכונת מזכרת משה ממזרח וזכרון טוביה ממערב. שורת המבנים שתחמו את השכונה בחלקה הצפוני היוו גם דופן דרומית לציר התנועה הראשי שהתפתח לאורך רחוב אגריפס.

המבנה במקורו בעל שתי קומות. למבנה הוצא היתר, (בהתאם למדיניות המאפשרת בניה של עד 5 קומות בחזית הקדמית ו 3 קומות בחזית האחורית, להלן) ונבנו מעליו 3 קומות נוספות (סה"כ 5 קומות) וגג רעפים. הקומה העליונה לבנתה בניגוד להיתר ללא נסיגה בחזית הדרומית.

תכנית מאושרת בתוקף: 3833 משנת 1992 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים מיוחד עם שימוש מסחרי בחזית הצפונית.

היתרים: למבנה המקורי בן 2 הקומות הוצא היתר (1993/0147.06) לתוספת 3 קומות

מדיניות בנייה: מדיניות בניה לאורך רחוב אגריפס

- מס' קומות: עד גובה 5 קומות בצד הפונה לאגריפס. עד גובה 3 קומות בצד הדרומי, הפונה לשכונות המגורים ההיסטוריות.

וועדת שימור:

המלצת וועדת שימור מס' 017:
לדחות את הבקשה:

הבקשה עומדת בסתירה למדיניות התכנון, אינה מתאימה לשפת המקום ועתידה ליצור פגיעה בחזות המקום:

בהתאם למדיניות הבניה לאורך הדופן הדרומית של רחוב אגריפס, גובהם הסופי של המבנים הינו:

בחלק הפונה לרח' אגריפס (צפון החלקה): 5 קומות + גג רעפים שאינו מוגבה כלל.

בחלק הפונה לשכונה עצמה (דרום החלקה): 3 קומות + גג רעפים שאינו מוגבה כלל (ההיתר שהוצא זה מכבר איפשר נסיגה בקומה הרביעית, ולא השלישית, של המבנה).

הגבהת גג הרעפים תיצור חריגה המנוגדת למדיניות הגובה וכן הכשרת העבירה בהשלמת הקומה החמישית תיצור גם היא פגיעה במדיניות המכוונת ליצירת דירוג בגובה המבנים בחלקם הדרומי.

החלטת הוועדה מס' 17 05.01.2025

החלטות הוועדה

לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות:

הבקשה עומדת בסתירה למדיניות התכנון, אינה מתאימה לשפת המקום ועתידה ליצור פגיעה בחזות המקום:

בהתאם למדיניות הבניה לאורך הדופן הדרומית של רחוב אגריפס, גובהם הסופי של המבנים הינו:

בחלק הפונה לרח' אגריפס (צפון החלקה): 5 קומות + גג רעפים שאינו מוגבה כלל.

בחלק הפונה לשכונה עצמה (דרום החלקה): 3 קומות + גג רעפים שאינו מוגבה כלל

(ההיתר שהוצא זה מכבר איפשר נסיגה בקומה הרביעית, ולא השלישית, של המבנה). הגבהת גג הרעפים תיצור חריגה המנוגדת למדיניות הגובה וכן הכשרת העבירה בהשלמת הקומה החמישית תיצור גם היא פגיעה במדיניות המכוונת ליצירת דירוג בגובה המבנים בחלקם הדרומי.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
חריגה מהמדיניות		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
פגיעה במרקם לשימור חריגה בקו הבניין וגובה הבינוי		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, ממליצים על דחיית התוכנית מהסיבות הבאות:

מדובר על מגרש שבשנת 2019 אושרה בו תכנית לגובה של 5 קומות וגג רעפים לא מוגבה לכיוון רחוב אגריפס ו- 4 קומות לכיוון רחוב הכרמל וקומה נוספת בנסיגה של 4 מ' וזאת בהתאם למדיניות אגריפס שאושרה בוועדה המחוזית בשנת 2018 המאפשרת תוספת מידתית שתתמוך באינטנסיביות העירונית על ציר אגריפס, תוך שמירה על קנה מידה והשתלבות במרקם הקיים לשימור בשכונת נחלאות הגובל בחלק האחורי של החלקות. בהמשך לכך נדגיש כי אישור הרחבת הבינוי המוצעת ותוספת הקומה המוצעים סותרים עקרונות אלו ומהווים פגיעה במרקם הקיים לשימור, חריגה מהמדיניות ללא הצדקה תכנונית כלל ועל כן התכנית נדחית.

יש לציין כי ההתנהלות של היזם לא ראויה ולאחר אישור תבע והיתר בניה המשיכו בבנייה נוספת ללא היתר בניגוד למדיניות ולתכניות ואין כל הצדקה לאשר זאת.

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	607465
סוג דיון:	תיקון החלטה להתנגדויות
מגיש התכנית:	רייכמן דניאל נפתלי
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	אהליאב 28 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30236	148	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

1. תוספת קומה לשם תוספת יח"ד והרחבות יח"ד קיימות 2. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'. 3. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: - קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי. - קביעת בינוי לתוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי. 4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. 5. הגדלת שטחי הבניה. 6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור. 7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
--

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
08/01/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא: לקבל ההתנגדות לעניין שמבקשים לא לפגוע ביתר הדיירים מבוקש לשנות את מספר יחידות הדיוור ל 57 סה"כ-הוצג היתר בניה מאושר ל 55 יחידות דיוור ולכן ניתן לראות זאת כמצב קיים ולאור העובדה שהתכנית מציעה 2 נוספות – סה" יחידות הדיוור יהיו 57.

לדחות את ההתנגדות לעניין שדין הבקשה להידחות על הסף בהיותה סותרת את הוראות הדין עת הוגשה ללא הסכמות בעלים כנדרש- התכנית נבחנה לעניין זה כתנאי להפקדת התכנית שוב על ידי היועצת המשפטית של הוועדה שקבעה כי התכנית המוגשת עומדת בתקנות לעניין זה.

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

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

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

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

לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית תגרום לפגיעה ניכרת בחזות הבניין מכיוון שהבניה אינה מכסה את תכסית הבניין הקיים- התכנית מציעה תוספת קומה בנסיגה כפי שמקובל בתכניות רבות ואין בכך כל פגיעה בחזות הבניין .

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית תגרום לחסימת אור השמש ממתקני דוד השמש כך שלמתנגדים לא יהיו מים חמים בביתם – יש לקבוע כי חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהיה העברת המתקנים המשותפים לגג הבניין החדש.

לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית פוגעת ביכולת ניצול זכויות הבניה של בעלים אחרים בזכויות הבניה- התכנית מייצרת זכויות בניה חדשות ולכן אינה לוקחת זכויות בניה או אפשרות עתידית לייצר זכויות בניה נוספות.

לקבל את ההתנגדות לעניין שהמבקשים מעוניינים לסגור את מרפסת הסוכה של המתנגדים – כאשר הדבר הוא בניגוד להסכם הרכישה של הגג- יש לבטל בתכנית כל סגירה או תוספת המוצעת בדירת המתנגדים וכל קירוי של מרפסת סוכה קיימת של דירות אחרות בבניין .

לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית תפגע אנושות בשווי דירת המתנגדים- התכנית מקובלת מבחינה תכנונית , ככול והמתנגדים יבחרו הם יכולים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות על פי הפירוט הבא : בהמשך לדיון שהתקיים, ולנוכח הרחבת הדיור החריגה המבוקשת בהנחה שמקבלים את ההתנגדות לביטול ההרחבה של דירות 53 ו 54 , ולאור הודעת יזם התכנית בדיון כי הוא מעוניין ככל ואפשר לקדם את התכנית להרחבת דיור של יחידת דיור 51 ו 52 ותוספת 2 יח"ד בשטח שמוצע בתכנית להרחבה של דירות 53 ו 54 , בפטור מלא מחניה , הוועדה מחליטה כי יש לשנות את התכנית באופן שהתכנית תשונה ותציע תוספת 2 יחידות דיור חדשות במקום ההרחבה המוצעת של דירות 53 ו 54 שאינן מעוניינים בהרחבה. בהתאם לחוות הדעת של היועצת המשפטית של הוועדה , הוועדה מחליטה כי יש להפקיד את התכנית מחדש. טרם הפקדת התכנית יש לתאם את הנושאים הבאים : יש לתקן את המסמכים בהתאם להחלטה בתיאום עם מחלקת התכנון. יש לקבל הסכמות בהתאם לתקנות לתכנית הכוללת תוספת יחידות דיור בתיאום עם היועץ המשפטי בהתייחס בין היתר להסכם הבית המשותף שהוצג בדיון. לאור החלטה להפקיד את התכנית מחדש מתייטר הצורך בקבלת החלטה ביתר ההתנגדויות . ככול שיוגשו התנגדויות במהלך ההפקדה המחודשת הם ידונו בפני הוועדה.	10/01/2024
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : סעיף בעניין משלוח הודעות אישיות בהחלטה הקודמת יבוטל ובמקומו יבוא הסעיף הבא : בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות אישיות באמצעות חלוקת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות	23/08/2023

מצרניות לתכנית ולדיירים בתחום התכנית. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 12/7/2023 ימשיכו לחול.	
כיוון שהתוכנית היא בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62, א,א לחוק התכנון והבנייה ובהתאם לבקשת הוועדה לבחון הרחבות דיור בלבד בבניין ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: התכנית תציע הרחבות דיור בלבד - כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. תוספת השטחים בקומה העליונה מכוח קיזוז עובי קירות שנבנו בפועל (עובי קירות ע"פ היתר 25 ס"מ, בפועל נבנו בעובי 40 ס"מ) אינו מקובל ויש לפתור נושאים אלה שקשורים לרישוי וגם להסכמות שכנים במסגרת בקשות מתוקנות להיתרי בניה – בכל מקרה לא מדובר על תוספת שטחים אלא על חישוב מחדש של הבניין. יש להוריד הערות אלה ממסמכי התכנית תנאי תחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסה של כל עברות הבנייה בדירת המבקש. יש להוריד מנספח הבינוי את כל הקומות למעט הקומה האחרונה והקומה החדשה. 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. 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.	12/07/2023

27/07/2022

להוריד מסדר היום לבקשת עורך התכנית לצורך תאום עם מחלקת תכנון

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

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

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

עיקרי ההתנגדויות:

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

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

עיקרי ההתנגדויות:

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

10. המבקשים מעוניינים לסגור את מרפסת הסוכה של התנגדים – כאשר הדבר הוא בניגוד להסכם הרכישה של הגג.
11. התכנית תפגע אנושות בשווי דירת המתנגדים.
12. התכנית מבקשת להגביה את חדר המדרגות המשותף בקומה נוספת למרות שמדובר בבניה בשטחים שאינם שייכים למבקש.
13. בבניין זייטלין אין למבקשים כל זכות ברכוש המשותף.

תיאור לתיקון החלטה להתנגדות

התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה הייתה **לקבל חלקית את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית. בהתאם להחלטת הוועדה להפקדה המחודשת בה הוחלט לאפשר תוספת 2 יחידות דיור ולתת פטור מחניה יש לתקן את ההחלטה בהתאם.**

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון ובנייה ממליצים לוועדה המקומית לדחות את ההתנגדות בהתאם לפירוט הבא:

- הסעיף הבא מהחלטת הוועדה מתאריך 8/1/025: לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שהתכנית תגרום למצוקה נוספת בחניות כאשר מדובר באזור הסובל ממצוקת חניה חריפה- התכנית קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתקן החניה התקף, יש להציג במסמכי התכנית את מיקום תוספת מקומות החנייה בתכנית עבור 2 יחידות דיור חדשות המבוקשות בתיאום עם מחלקת התכנון- **יבוטל**
- במקומו יירשם הסעיף הבא:
- לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית תגרום למצוקה נוספת בחניות כאשר מדובר באזור הסובל ממצוקת חניה חריפה- במסגרת החלטת הוועדה להפקדה החליטה הוועדה כי תוספת 2 יחידות דיור היא תוספת שולית שלא משפיעה על כמות החניות בצורה משמעותית וניתן לאשר תוספת 2 יחידות ללא חניה, הוועדה לא התרשמה מההתנגדויות שהוגשו כי יש לשנות החלטה זו בעניין הפטור לאור היקף יחידות הדיור המצומצם המוצע. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ויציינו שניתן פטור ליחידות דיור המוצעות בתכנית.
- יתר החלטות הוועדה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1367598
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מלכה יוסף
עורך התכנית:	ירמיקי עודד
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	25.12.25
כתובת	אביר יעקב 34, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30649	79	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8, תשריט 5

תוספת קומה חמישית, הרחבת בניה והכשרה של בניה ללא היתר, פיצול שתי יח"ד קיימות ותוספת 2 יח"ד חדשות. אביר יעקב 34, נוה יעקב. 1. שינוי במערך ייעודי הקרקע משטח לבנין ציבורי, שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת למגורים. 2. קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן: בקומות קרקע, 1, 2, 3, לשם הרחבת יח"ד הקיימות ופיצול שתי יח"ד לתוספת 2 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. תוספת קומה חדשה מעל הבנין לשם תוספת של שתי יח"ד חדשות. 3. הגדלת שטחי בנייה וקביעתם ל – 699 מ"ר שטחי בניה כוללים. מתוכם 653 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו – 46 מ"ר שטחי שירות, מעל הקרקע. 4. תוספת 4 יח"ד חדשות. 5. הגדלת מספר הקומות מ – 4 קומות מעל הכביש ל – 5 קומות מעל הכביש. 6. קביעת קווי בנין לבניה. 7. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה. 8. קביעת שלבי ביצוע לתוספת הבניה.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
				היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע

מגורים	8	641.50	100	699	109% בניה מרביים מעל הקרקע
סה"כ	8	641.50	100	699	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים מדורג בן 4 קומות מעל קומת מרתף. 4 יח"ד מאושרות. חלק ממבן עם שישה בניינים צמודים. קיימות סגירות רבות ובניה בלי היתר בכל הקומות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 3822' מאושרת משנת 1991- מגרש 23 ביעוד אזור מגורים. 7 מבנים במגרש. 24 יח"ד, 2,320 מ"ר שטח בניה מרבי במגרש, 4 קומות מעל הכביש. המבנה גובל ממערב במגרש ביעוד שטח לבניין ציבורי 4P. המגרש עולה על החלקה נשואת התכנית. מדרום המגרש גובל בשטח ציבורי פתוח מגרש 6S. קווי הבניין אחורי וצדדי לא יפחתו מ- 3 מ'. יותר קו בניין אפס לכונן שצ"פ בתנאי שלא יהיו פתחים לכונן השצ"פ.					
היתרים: 1991/401 הופק היתר בניה 1992 – 2,319.84 מ"ר שטחים עיקריים, 142.44 מ"ר שטחי שירות, 24 יח"ד, 4 קומות. לא אותר היתר הבניה. 1991/401 הופק היתר בניה 1994 – שינויים בפיתוח.					
עבירות בניה: 2021/4342 – הופק צו עבודה מינהלי 2021. בקומה א' - משתמשים בתוספת שטח של כ - 13 מ"ר. בנו תוספת של כ - 22 מ"ר לשימוש מגורים. 3.10.21 הועבר ללשכה משפטית להגשת כתב אישום על שימוש ובניה ללא היתר מחומר קל. 2021/8183 – נפתח תיק פיקוח 2021. בנו תוספת מחומר קל בשטח של כ - 37 מ"ר. הועבר ללשכה משפטית להגשת כתב אישום 26.3.23. 2022/4705 – נפתח תיק פיקוח 2022. 2 יח"ד חדשות בקומת המרתף. 2022/4706 – נפתח תיק פיקוח 2022. 2 יח"ד חדשות בקומת המרתף. ניתנו הנחיות לשכה משפטית בטרם הגשת כתב אישום 19.3.24. 2021/7950 – נפתח תיק פיקוח 2022. פיצול יח"ד אחת לשתי יח"ד.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כד. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עד 6 קומות. כה. תכנית שכונתית - אין כו. תקן חנייה עירוני – בינוני					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1367598 – רח' אביר יעקב 34, נווה יעקב כללי - מדובר בתכנית המציעה בינוי בקומת הגג ל 2- יח"ד חדשות. תוספות בניה, פיצול דירות ל 2- יח"ד נוספות ובנית ממ"דים ומרפסות. התכנית חלה על חלק מחלקה 79 בגוש 30649, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 79 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 904/2005 הרשומה מתאריך 24.11.2008. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול במפת המדידה תואמים לגבולות 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.	26 דצמבר 2024 אל: יעל בדיחי – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת תחום gis. הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1367598- תוספת יח"ד, תוספת קומה ותוספות בניה ברחוב אביר יעקב 32, ירושלים. להלן חוות הדעת: התוכנית מייעדת שטח למגורים על שטחים המיועדים לדרך, שצ"פ ומבנה ציבור על פי תב"ע מאושרת 3822 ב. יש לתקן את גבולות התוכנית כך שלא תיגרע משטחים ציבוריים אלו. בברכה,

שהם נטף	
מנהלת תחום gis	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
הכשרה של עבירות בניה בהיקף נרחב תוך התעלמות מעבירות בניה בחלקה.	תוספת יח"ד קטנות והרחבת יח"ד	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה המקומית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. על פי המוצע התכנית אינה בסמכות הוועדה המקומית ולא נראה שניתן לקדמה במתכונתה הנוכחית בסמכות הוועדה המקומית מהסיבות המפורטות להלן.
2. מוצע שינוי יעוד הקרקע בחלקה למגורים, משטח לבנין ציבורי (מגרש 4P), שטח ציבורי פתוח (מגרש 6S) ודרך מאושרת בהתאם לתכנית 3822ב'. לא ניתן לשנות יעוד בסמכות הוועדה המקומית.
3. התכנית כוללת היקף גדול מאוד של עבירות בניה להסדרה. לא ניתן לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית מכוח סעיף 13ב'.
4. מוצעת תוספת של 4 יחידות דיור חדשות, בפיצול שתי יח"ד קיימות ותוספת שתיים חדשות בקומת הגג. בקומת המרתף קיימות שתי יח"ד לא חוקיות נוספות, שאינן מוצגות כלל במסמכי התכנית.
5. בהמשך לנ"ל, יש לקדם תכנית להסדרת ייעודי הקרקע והסדרת עבירות הבניה בחלקה, בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
בדיחי יעל	ראש צוות אזרח	23.1.25	

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1352947
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אופן רועי
עורך התכנית:	קטורה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	14/11/2024
כתובת	ירמיהו 72 , רוממה אזור תעשיה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	9	כן

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

1. הקמת מבנה עבור מגורים ומסחר 2. שינוי יעוד מתעשיה למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. 3. קביעת בינוי להקמת מבנה בן 15 קומות מעל לרחוב ירמיהו. 4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. 5. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית. 6. קביעת הוראות לרישום שטח תלת מימדי. 7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור. 8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח 9. קביעת מספר יחידות הדיור ל 80 יחידות. 10. קביעת מסחר בהיקף של 710 מ"ר. 11. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 80 מ"ר עיקרי . 12. צפיפות מוצעת של 61 יחידות דיור לדונם . 13. קביעת הוראות להריסת בניין היסטורי קיים בחזית המגרש. 14. קביעת שטחים לצורכי ציבור בהיקף של 300 מ"ר.

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 ושטחים לבנייני ציבור	80	1313.99	93.96	9450	המהווים 720 אחוז מעל לקרקע
דרך מאושרת		93.44	6.64		
סה"כ	80	1407	100		
תיאור המצב הקיים					
החלקה כולה מאלה בבנייה של מבנים ארעים ובניה לא מסודרת של עד 2 קומות בנוסף בחזית הבניין לכיוון רחוב ירמיהו קיים בניין היסטורי הכולל קומה וגג רעפים לכיוון הרחוב וקומה נוספת מתחת.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה על החלקה היא תכנית מתאר 62 שאושרה בשנת 1959 שקבעה את ייעוד הקרקע לתעשייה – 4 קומות ו 224 אחוז עיקרי. תכנית 2267 שאושרה בשנת 1985 וקבעה הרחבת רחוב ירמיהו					
היתרים: היתר בניה מספר 2023/0004.00 להריסת בניינים בחלקה – התקבלה החלטה לאישור בתאריך 12/2/2024 ולא הופק היתר					
עבירות בניה: ל"ר מכיוון שכל הבניינים מסומנים להריסה בתכנית					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כז. ייעוד לפי תכנית המתאר כח. התייחסות לתכנית הבנייה כט. תכנית שכונתית ל. תקן חנייה עירוני					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הערות המחלקה לתכנית 1352947 – מבנה למגורים, מסחר ומוסדות ציבור, ירמיהו 72 1. כללי 2. התכנית חלה בשכונת רוממה, שעוברת כיום בצורה הדרגתית משימושי תעשיה למגורים. התכנית מבקשת לשנות ייעוד קרקע קיים מתעשיה לייעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. 3. בשטח התכנית כיום מצויים מבני מלאכה זעירה. התכנית מבקשת להרוס את המבנים הקיימים ולהקים מבנה בן 14 קומות מעל 4 קומות תת קרקעיות. 4. הערות המחלקה מתייחסות לתשריט מצב מוצע במונה תדפיס 4 והוראות התכנית במונה תדפיס 4. ההערות לנספחי הבינוי והתנועה מתייחסות לגרסה הזמינה באתר מינהל התכנון לעת כתיבת חוות הדעת (המסמכים הם ללא תאריך עריכה). 5. עיקרי ההערות והשלמות הנדרשות כתנאי להפקדה 6. לאור גובה הבינוי המוצע, יש להשלים בחינה מיקרו-אקלימית על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה: בדיקת הצללות על פי הנחיות תקן בנייה ירוקה ובדיקת מטרדי רוח על פי המתודולוגיה העדכנית של הרשות מיוני 2024. 7. התכנית ממוקמת בשטח החשוד בזיהום קרקע על פי מיפוי המשרד להגנ"ס. כמו כן בשטח התכנית ישנם בתי מלאכה פעילים. על פי הנחיות המשרד להגנ"ס ורשות המים מנובמבר 2022, יש לפנות למשרד להגנ"ס לקבלת הנחיות להכנת סקר היסטורי, תכנית דיגום קרקע/ גז קרקע או כל מסמך נוסף שיידרש, והטמעת דרישות המשרד להגנ"ס לגבי הליך הרישוי בהוראות התכנית. 8. יש להגיש כתנאי להפקדה סקר שימושים של כלל שימושי הקרקע במרחק של עד 100 מ' מגבולות התכנית. יש להרחיב את הפירוט לגבי שימושים בשטחים שבייעוד קרקע מאושר לתעשיה, מלאכה או תחנות דלק. כמו כן יש לפרט לגבי מבני תעשיה ומלאכה, מוסכים ובתי עסק אחרים שכוללים שימוש בחומ"ס או מהווים מקור לזיהום אוויר, ריחות או רעש, גם אם קיימת בשטח תכנית מאושרת לפינוי או מקודמת תכנית כזו. לכל שימוש מטרדי יש לפרט מהי ההיתכנות לפינוי השימוש או הפחתת המטרד ופרק הזמן הצפוי לכך. יש לפרט אם השימושים בסביבת התכנית מטילים מגבלות על השימושים האפשריים בשטח מוסדות הציבור המוצע בתכנית. בהתאם לממצאי הסקר יש לכלול בהוראות התכנית הנחיות מתאימות לשימושים המותרים עבור מוסדות הציבור, הנחיות לשלבויות ביצוע ותנאים בהליך הרישוי/אכלוס. 9. יש להשלים בחינה אקוסטית של רעש מציר ירמיהו לשימושי המגורים בתחום התכנית כתנאי להפקדה. בחינה זו נדרשת כדי להבין את היקף המטרד ולגבש פתרונות אדריכליים כבר בשלב התב"ע, שיסייעו לצמצם את החשיפה לרעש במגורים המוצעים ולהבטיח איכות חיים נאותה לתושבים העתידיים – בפרט פתרונות שמחייבים התייחסות במסמכי התב"ע המחייבים כגון הרחבה של שטחי מרפסות, שינוי בקווי בניין, נסיגה של קומות המגורים	המחלקה לאיכות הסביבה

	ועוד. 10. הערות להוראות התכנית 11. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר. 12. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף/החניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 13. על מנת למנוע מטרדי רעש, ריחות וכו', המחלקה מבקשת שתיקבע בהוראות התכנית הדרישה להקצות בחניון המוצע בתכנית, שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכניות, אצירת אשפה, מחזור וכו'. 14. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 2 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281. 15. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה b, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה c. 16. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו', בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 17. לא תותר הקמה של חדר שנאים במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 18. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל חדר שנאים יהיה הצגת היתר הקמה/ היתר סוג, כולל הצגת מרחקי בטיחות קרינה בתכנית הבינוי המפורטת ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך. 19. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. הנספח יתייחס בין היתר להיבטי איכות אוויר ורעש מתחבורה וממערכות מכניות. 20. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים - בכפוף לאישור רשות המים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1352947 – רח' ירמיהו 72, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מבנה עבור מגורים ומסחר, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור תעשייה שנקבע בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלקה 9 בגוש 30235, מדובר בגוש מוסדר. יש להוסיף לתקנון: יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון בכל הנוגע למגרש התלת ממדי: - תא שטח x כולל מגרש תלת ממדי מספר x, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים/חניון/תעסוקה/תיירות/תחבורה (לבחור לפי העניין) ויותר בו השימושים עבור.... יש להכניס לפרק 6 את ההוראות הבאות:

הפקעות לצרכי ציבור - השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המובנות, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, על מנת שיהיה ניתן לרשום מכח פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה על תחולת נספח התלת ממד בתכנית זו להיות מחייב. איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! תלת ממד: יש להכניס את ההוראות הבאות במקום ההוראות בסעיף 6.2.1: - התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תא שטח מס' 2 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב. - תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי ($z1, z2$) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח אלא שטח היטל מגרש תלת מימדי יחושב כמ"ר. במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב כמ"ק, יש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע. יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התצ"ר והתמ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30235 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 9.	
--	--

- בחלקה 9 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1900/2000 הכשרה לרישום מתאריך 4/2022. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש והתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה
ירושלים, ו' טבת תשפ"ה 06 ינואר 2025 אל: יעל בדיחי, ראש צוות אזורי, מחלקת תכנון העיר מאת: אלימור לוי תעזי, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1352947 רוממה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 4 של הוראות התכנית, וגרסה 4 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת רוממה ברחוב ירמיהו 72 גוש: 30235 חלקה 9. שטח התכנית: כ- 1.396 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: תכנית מתאר 62 קבעה את הייעוד לאזור תעשייה. הוראות תכנית 2267 חלות על התכנית המוצעת. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית המציעה שינוי יעוד מתעשייה למגורים, מסחר ומוסדות ציבור. התכנית מציעה הריסת מבנים קיימים והקמת מבנה חדש בן 14 קומות הכולל 80 יחידות דיור מעל קומת קרקע ו-5 קומות תת קרקעיות לשימוש חניון, מחסנים ושטחי שירות. בנוסף, התכנית מציעה שטח ציבורי של 300 מ"ר. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: התכנית המוצעת מבקשת 7,420 מ"ר שטחים עיקריים למגורים עבור 80 יחידות דיור. סך ההפרשה המבונה המוצעת בתכנית (300 מ"ר) אינה מספקת מענה הולם לצרכים הציבוריים הנגזרים ממנה. לאחר בחינת הצרכים העירוניים אנו מבקשים כי תינתן הפרשה מבונה המסתכמת ב-2 כיתות גני ילדים: סה"כ שטח בנוי 260 מ"ר + שטח מינימלי לחצרות 350 מ"ר סה"כ. - יש לתאם את מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, כתנאי להיתר בנייה של המבנה. - 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. - באחריות עורך התכנית להטמיע בסעיף 4.2.1 (שימושים) את השימושים גני ילדים.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים, תוך ציון מפורש של גני ילדים, וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות. - יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. - יש לקבל חוות דעת אגף נכסים. - יש לקבל חוות דעת מחלקת שימור בעניין המבנה הקיים בדרום התכנית. - 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 העתקים : אדר' ענבר וייס – סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי גב' ריטה לדיז'ינסקי – מנהלת אגף הנכסים מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר 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 – מתכננת רובע 2 אלונים, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי גב' יעל צור מרכזת תכנון סביבתי והנגדת מידע, היחידה לאיכות הסביבה עו"ד אלעד גונן – ממונה על תועלות ציבוריות	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
הסדרת חלקה מלאה בבנייה לא מסודרת ובניית בניין חד	לא תואמת למדיניות מבחינת גובה ואחוזי בניה	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
לא מוצעת הרחבה של מדרכות		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
הריסת בניין לשימור		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה בנייה בהיקף של 15 קומות בניגוד למדיניות של תכנית אב רוממה ובניגוד לאופי האוכלוסייה בשכונה, יש לצמצם את מספר הקומות ל 12 קומות – 11 קומות מגורים מעל קומה מסחרית וציבורית.
2. להרחיב את תחום ייעוד הדרך של רחוב ירמיהו ורחוב הרקמה (מצפון וממערב) ולהציע מדרכה ראויה של 3.5 מטרים כפי שמקובל בתכניות המציעות בנייה גבוהה במטרה לשפר את המרחב הציבורי- יש לציין כי ברחוב הרקמה אין כלל מדרכה. (למעט בפינה של הבניין לשימור החורג מכך באופן נקודתי).
3. התכנית מציעה 1850 מ"ר עבור מרפסות, ממוצע של 23 מ"ר לדירה- יש לצמצם ל 12 מ"ר לדירה כפי שמקובל.
4. שטחי הבניה וכל מסמכי התכניות יתוקנו בהתאם לסעיפים 1 ו 2 ו 3.
5. הבניין בחזית רחוב ירמיהו הוא בניין היסטורי, יש לתקן את התכנית באופן שישמור על שתי חזיות של הבניין הקיים ואלמנטים נוספים שייבחנו על ידי מחלקת שימור ויכולו בבניין החדש.
6. התכנית מציעה קו בניין אפס משותף עם הבניין הצמוד ממערב – יש לקבוע קו בניין אפס משותף בצמוד לקווי הבניין שנקבעו בתכנית הסמוכה 6140 בלבד ולא מעבר לכך.
7. קו הבניין ליתר הכיוונים ייקבע ל 3 מטרים לאחר הרחבת הדרכים בהתאם לסעיף 2, ניתן יהיה להבליט מרפסות סוכה ברוחב של עד 2 מטרים מכיוון שמדובר על הפנייה לכיוון כבישים.
8. התכנית תכלול מרפסות סוכה לכל הדירות ככול האפשר בהתאמה לאוכלוסייה.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתקנות לעניין אוורור שטחי מגורים.
10. המסחר יצומצם ויפנה רק לכיוון ירמיהו שהוא רחוב ראשי ולא לכיוון רחוב הרקמה שהוא רחוב משני.
11. קיימת אי התאמה בין החתכים והחזיתות לבין הנספחים לעניין מיקום מסחר, מיקום מחסנים – יש להתאים ביניהם, מחסנים יוצאו בתת הקרקע בלבד ולא כפי שמוצע בחתכים, ולא מופיע כלל בתכניות הקומות.
12. לא ברור מה מטרת התכנית הריקה של מסגרת הבינוי בשתי הקומות הראשונות – יש לבטל ולקבוע תכנית דומה לכל הקומות.
13. המרפסות המוצעות ארוכות מאוד וסובבות את הפינה באופן שאינו תואם למקובל ולשכונה- יש לתקן בתיאום עם מחלקת התכנון.

14. סעיף הפקעה יתואם עם מחלקת נכסי העירייה.
15. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש לקבוע הפרשה בנויה בהיקף של שני גני ילדים בשטח של 130 מ"ר כל אחד ו 170 מ"ר חצר כל אחד.
16. באחריות עורך התכנית להטמיע בסעיף 4.2.1 (שימושים) את השימושים גני ילדים.
17. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים, תוך ציון מפורש של גני ילדים, וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות.
18. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
19. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אגף מבני ציבור לעניין השטחים הציבוריים ותנאי לטופס 4 יהיה השלמה בפועל של כל השטחים המבונים לצורכי ציבור והעברתם לעיריית ירושלים.
20. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
21. כל החזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).
22. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
- יש לבטל בסעיף 7.1 את המילה מעטפת.
23. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
24. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת הנאה.
25. 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.
26. 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.
27. לאור גובה הבינוי המוצע, יש להשלים בחינה מיקרו-אקלימית על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה: בדיקת הצללות על פי הנחיות תקן בנייה ירוקה ובדיקת מטרדי רוח על פי המתודולוגיה העדכנית של הרשות מיוני 2024.
28. התכנית ממוקמת בשטח החשוד בזיהום קרקע על פי מיפוי המשרד להגנ"ס. כמו כן בשטח התכנית ישנם בתי מלאכה פעילים. על פי הנחיות המשרד להגנ"ס ורשות המים מנובמבר 2022, יש לפנות למשרד להגנ"ס לקבלת הנחיות להכנת סקר היסטורי, תכנית דיגום קרקע/ גז קרקע או כל מסמך נוסף שיידרש, והטמעת דרישות המשרד להגנ"ס לגבי הליך הרישוי

בהוראות התכנית.

29. יש להגיש כתנאי להפקדה סקר שימושים של כלל שימושי הקרקע במרחק של עד 100 מ' מגבולות התכנית. יש להרחיב את הפירוט לגבי שימושים בשטחים שבניעוד קרקע מאושר לתעשייה, מלאכה או תחנות דלק. כמו כן יש לפרט לגבי מבני תעשייה ומלאכה, מוסכים ובתי עסק אחרים שכוללים שימוש בחומ"ס או מהווים מקור לזיהום אוויר, ריחות או רעש, גם אם קיימת בשטחם תכנית מאושרת לפינוי או מקודמת תכנית כזו. לכל שימוש מטרדי יש לפרט מהי ההיתכנות לפינוי השימוש או הפחתת המטרד ופרק הזמן הצפוי לכך. יש לפרט אם השימושים בסביבת התכנית מטילים מגבלות על השימושים האפשריים בשטח מוסדות הציבור המוצע בתכנית. בהתאם לממצאי הסקר יש לכלול בהוראות התכנית הנחיות מתאימות לשימושים המותרים עבור מוסדות הציבור, הנחיות לשלביות ביצוע ותנאים בהליך הרישוי/אכלוס.

30. יש להשלים בחינה אקוסטית של רעש מציר ירמיהו לשימושי המגורים בתחום התכנית כתנאי להפקדה. בחינה זו נדרשת כדי להבין את היקף המטרד ולגבש פתרונות אדריכליים כבר בשלב התב"ע, שיסייעו לצמצם את החשיפה לרעש במגורים המוצעים ולהבטיח איכות חיים נאותה לתושבים העתידיים – בפרט פתרונות שמחייבים התייחסות במסמכי התב"ע המחייבים כגון הרחבה של שטחי מרפסות, שינוי בקווי בניין, נסיגה של קומות המגורים ועוד.

31. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.

32. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף/החניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

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

34. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 2 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.

35. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה b, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה c.

36. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, וכו', בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק

שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

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

38. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל חדר שנאים יהיה הצגת היתר הקמה/ היתר סוג, כולל הצגת מרחקי בטיחות קרינה בתכנית הבינוי המפורטת ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך.

39. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. הנספח יתייחס בין היתר להיבטי איכות אוויר ורעש מתחבורה וממערכות מכניות.

40. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים - בכפוף לאישור רשות המים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.

41. יש לבחון מול מחלקת מידע את שטח התכנית שמוצע גדול יותר במצב מוצע ביחס למצב נכנס – יש לתקן בהתאם.

42. לא ברור כיצד שטח הדרך הקיים גדל למרות שלא מסומנת בתכנית הרחבת דרך.

43. יש לבטל בכל מסמכי התכנית את הסעיפים הנוגעים לחניה ומחסנים מתחת לשטח דרך ואת הסעיפים לעניין רישום תלת מימד - ישלהציע את כל שטחי השרות של הבניין בתחום החלקה הסחירה ולא בתחום הדרך.

44. לבטל את סעיף 4.2.2.3 לעניין הבלטת אלמנטים מחוץ לקווי הבניין – קרניזים, ארקדים, אדני חלונות ופתחים.

45. לשנות את סעיף 4.2.2.ב לעניין חניות- החניה תהיה בהתאם להחלטה זו, החניה תכלול חניה על פי התקן לשטחי המחסר והשטחים הציבורים בתחום החניון ולא בשטחים ציבורים אחרים.

46. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.

47. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית.

48. 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.

49. 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.
50. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
51. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
52. 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.
53. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
54. 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.
55. 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' לגיבון).
56. 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.
57. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין.
58. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
59. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
60. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
61. 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
62. 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.
63. 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.

64. 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.

65. הערה:

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

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

68. הערות טכניות

69. 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.

70. יש לדייק את גבול הקו הכחול שישב במדויק על גבולות החלקות במפת המדידה.

71. יש צורך בתיקון התקנון וכן בתיקון קובץ ה-dwg של הקו הכחול ובהתאם של תאי השטח לפי הרשום לעיל, רק לאחר תיקון הנדרש תתקבל חו"ד סופית.

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1400910
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אימאן עאדל מחיסן
עורך התכנית:	דאר טאה אחמד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	10/12/2024
כתובת	אלזיתונה 32 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30607	102	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 3 תשריט 2

- הגדלת זכויות הבנייה ומספר הקומות לשם תוספת בנייה למגורים - שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד וחזית מסחרית לאזור מגורים ג. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. - קביעת שטחי בניה מרביים. - קביעת קווי בניין חדשים. - הגדלת מספר יחידות דיור מרבי מ 10 ל 22. - הגדלת מספר הקומות המרבי מ 4 ל- 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית. - קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניה. - הרחבת חניה תת קרקעית. - תוספת מרפסות בכל הקומות. - השלמת קומה אחרונה . - תוספת 2 קומות על הבניין . - שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 111 מ"ר עיקרי.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג	22	1832	100	160 אחוזי בניה

	2938	100	1832	22	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
החלקה נמצאת בבניה					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מספר 6671 שאושרה בשנת 2002 . התכנית קבעה ייעוד של אזור מגורים אחד מיוחד בניה של 75 אחוז עבור שטחים עיקרים בשלוש קומות					
היתרים: ביתר בניה מספר 2016/0668.01 מבוקש בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 12 יח"ד מוצעות מרפסות זיז הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: הקלה באחוזי בניה תוספת 20% זכויות בניה בהתאם להוראות השעה הקלה במס' יח"ד בשיעור של 30%- 12 יח"ד במקום 9 המותרות הקלה במס קומות 4 קומות במקום 3 קומות המותרות תוספת גובה 14.75 מ במקום 12.50 מ המותרות					
עבירות בניה:					
אין					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לא. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני לב. התייחסות לתכנית הבנייה: עד 6 קומות ו 240 אחוז בנייה לג. תכנית שכונתית: תכנית אב שקבעה מדיניות – על בניינים קיימים תוספת זכויות בנייה עד 160 אחוז מעל לקרקע לד. תקן חנייה עירוני: בינוני					
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		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	
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1400910 – שכי' בית חנינה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת זכויות הבנית ומספר הקומות לשם תוספת בנייה למגורים. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד שנקבע בתכנית 6671 לאזור מגורים ג. התכנית חלה על חלק מחלקה 102 בגוש 30607, מדובר בגוש בהסדר ירדני. יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבפרק 5 יש לתקן את גודל מגרש ל 1,832 מ"ר בהתאם לשטח חלקה ארעית [12] מתצ"ר 1214/2012. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר : - בגוש 30607 קיימת מפת גוש ירדני המציגה את גבולות חלקה 102. - בחלקה 102 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1214/2012 הכשרה לרישום מתאריך 17.12.2012, התכנית שבנדון מתבססת על גבולות חלקה ארעית [12] מתצ"ר זו. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול במפת המדידה תואמים לגבולות 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. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
אל : אביגאל נחמיאס – מחלקת תכנון העיר מאת : מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1400910 – בית חנינה	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מונה תדפיס: הוראות 3, תשריט 2

1. מיקום: רחוב אלזיתונה (ממערב ל32) בשכונת בית חנינא

גוש: 30607, חלק מחלקה: 102

שטח התכנית: 1.832 דונם

2. מצב סטטוטורי: 6671 ותכנית המתאר לירושלים מס' 62.

- מצב מאושר: "אזור מגורים 1 מיוחד" בהתאם לתכנית 6671. שטחי הבנייה המרביים המותרים הם 1,374 מ"ר (75%) ומותר לבנות עד 9 יח"ד בשטח התכנית. מספר הקומות המרבי המותר להקים הוא 3 קומות מעל קומת מרתף.

- מצב קיים: שטח התכנית כרגע ריק. ב-2023 הוצא היתר בנייה (2016/0668.01) בהתאם לתכנית 6671 שלפיו בוצעו עבודות הפירה במקום.

3. תיאור התכנית:

התכנית הנוכחית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע מ-"אזור מגורים 1 מיוחד" ל-"אזור מגורים ג'" ומוסיפה עוד זכויות בנייה. התכנית מציעה הקמת בניין בן 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ועוד קומת חנייה תת-קרקעית. הבניין המוצע כולל 22 יח"ד וסך שטחי הבנייה העיקריים הם 2,938 מ"ר שהם 1,564 מ"ר מעבר למצב המאושר. בנוסף, התכנית מציעה מגרש חנייה עילי עם 10 מקומות חנייה בחלק הדרום-מערבי של המגרש.

- סה"כ 22 יח"ד (תוספת של 13 יח"ד)

- קביעת מספר הקומות המרבי ל-6 קומות (תוספת של 3 קומות)

- סה"כ 2,938 מ"ר שטחי בנייה מרביים (תוספת של 1,564 מ"ר)

- הקמת מגרש חנייה עילי בשטח של כ-325 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:

- אין לנו התנגדות לתכנית זו בלבד שיש להרחיב את המעבר הציבורי (מגרש 6) בעוד 2 מטרים ל-6 מטרים רוחב סה"כ. מעבר ציבורי זה מחבר בין רחוב אלזיתונה לשצ"פ כלוא מצפון לתכנית, והרחבת השביל תעזור להנגיש את השצ"פ.

- 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 וכיו"ב. 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	
עומרי אדר, רפרנט בכיר לבקרת תכנון, אגף נכסים	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
26 דצמבר 2024 אל : עדן נחמיאס- אגף תכנון העיר. מאת : שהם נטף- מנהלת תחום gis. הנדון : חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1400910- הגדלת זכויות הבנייה בשכונת בית חנינא ירושלים. להלן חוות הדעת : התוכנית מייעדת בחלקה הדרומי שטח למגורים ג על שטח המיועד לדרך לפי תב"ע מאושרת 6671. יש לתקן את התוכנית כך שלא תיגרע משטח לדרך. בברכה, שהם נטף מנהלת תחום gis	יחידת ממג באגף בתכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
תוספת יחידות דיור בהתאמה למדיניות		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לבחון את גבולות המגורים המוצעים ביחס לתכנית המאושרת ולוודא כי שטח המגורים לא מבטל שטחים ציבוריים לדרך בחלק הדרומי, שצ"פ בחלק הצפוני ומעבר להולכי רגל בחלק המערבי.
2. תנאי להיתר בניה יהיה יהיה השלמת ביצוע בפועל של השצ"פ מצפון בתחום החלקה, המעבר הציבורי ותחום הדרך.
3. תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
4. ככול וטרם החל בביצוע הבניה בפועל יש לשנות את קומת החניה, להרחיב אותה ולהציע את כל קומות החניה בתת הקרקע ולא בחלקם מעל לקרקע.
5. קוו הבניין בתשריט יסומן בהתאם לקונטור הבניין בהיתר הבניה+ התוספות המוצעות בתכנית.
6. בטבלה שבסעיף 5 ובסעיף 3.2 יש לתקן את גודל מגרש ל 1,832 מ"ר בהתאם לשטח חלקה ארעית [12] מתצ"ר 1214/2012.
7. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות.
8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
9. 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.

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1370741
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מזי אריקה רחל
עורך התכנית:	בר לב דן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	25.12.24
כתובת	משעול ההדס 10, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30724	88	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 3, תשריט 2

תוספת בניה והכשרת בניה להרחבת יח"ד קיימת, ברחוב משעול ההדס 10, ירושלים. 1. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן: קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות : מרתף, קרקע, קומה א, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בה, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. 2. הגדלת שטחי הבניה ל- 396.62 מ"ר כוללים. מהם: 372.60 מ"ר עיקריים (296.80 מ"ר מעל הכניסה, 75.80 מ"ר מתחת לכניסה), ו- 24.02 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. 3. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. 4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 5. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור. 6. קביעת הוראות בגין הריסה.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים א	1	567.29	100	372.60	65.68% בניה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ	1	567.29	100	372.60	
תיאור המצב הקיים					
בית מגורים צמוד קרקע בן שתי קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל קומת מרתף. נראה שישנם שטחים שנסגרו ללא היתר. חיפוי חלק מגג רעפים באלומיניום.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 2644 מאושרת משנת 1980 – מגרש 65 ביעוד אזור מגורים 5 מיוחד. 40% אחוזי בניה שהם 226 מ"ר שטח רצפה למגורים, 1 יח"ד. שטחי הרצפה כוללים כל בניה בתחום קווי הבניין, למעט שטח תקני למקלט ומחצית שטחם של חדרי המדרגות הפנימיים. 2 קומות. תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן, בתנאי שלא תחרוג 1.20 מ' מפני הקרקע או מתחום קונטור הבניין. החניה תהיה בצידי הדרכים. ניתן לאשר חניה בתחום המגרש בשטח של עד 15 מ"ר.			
היתרים: 1980/1039.00 - הודפסה טיוטת היתר בניה 1981. בניה חדשה למגורים. 1 יח"ד. 237.59 מ"ר שטחי בניה כוללים (225.59 מ"ר עיקרי, 12 מ"ר שירות – מקלט ומדרגות). 2 קומות מעל קומת מרתף. 2021/0025.00 - הופק-הוצא היתר בניה 2023. תוספת בניה, ממ"ד ובניית מחסן. סה"כ שטחי בניה כוללים 293.32 מ"ר (251.59 מ"ר עיקרי, 41.73 מ"ר שירות). כולל הקלות – בניית מחסן 20 מ"ר, 6% הקלה כמותית. עבירות בניה: 2021/3445.00 - הופק צו הפסקת עבודה מנהלי 26/1/2021. עבירת בניה בשטח של כ – 30 מ"ר.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לה. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני לו. התייחסות לתכנית הבנייה: ללא ציפוף לז. 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	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני		לא התקבל	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
הרחבת דיור	הכשרה של עבירות בניה	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:	הכשרת עבירות בניה	
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים כמסמך נלווה שלא יצורף למסמכי התכנית. שטחים מרביים בתכנית יוצעו מכוח סעיף 62(א)(א)(13ב). שטחי שרות בתת הקרקע במלואם יחושבו לפי סעיף 62(א)(א) 15 ויהיו עבור שימוש ממ"ד או מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. יש לתקן סעיפים בתקנון. שטחי הבניה יתואמו עם מחלקת תכנון העיר.
2. לא יותר שימוש למגורים בקומת המרתף ללא אוורור ואור. יש להציע חלונות נוספים להרחבה המוצעת, גם בעזרת הנמכת החצר הקיימת, בתיאום מחלקת התכנון.
3. יש לקבוע הוראות מחייבות לעניין גג הרעפים, בהתאם למאושר בתכנית 2644, והוראות להריסת הגג הקיים מאלומיניום.
4. על פי תצ"א קיימות מערכות על גג הרעפים. 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.
5. לסמן את העצים הקיימים בחלקה לשימור.
6. יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר. יש לסמן להכשרה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות.
7. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
8. 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.

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

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

הערה:

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

הערות טכניות

תקנון:

1. סעיף 1.4 – לתקן לסעיף 13ב', במקום סעיף 14.
2. סעיף 1.6 – לתקן סוג יחס לתכנית 2644 לכפיפות.
3. סעיף 1.7 – להשלים פרטים.
4. סעיף 3.2 – לתקן מצב מאושר ל"אזור מגורים 5 מיוחד".
5. סעיף 4.1.2 – א. לתקן – לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת, ולא יחידות דיור.
6. סעיף 5 – לציין מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת.
7. סעיף 6.3.1 עתיקות – להשמיט את הסעיף. מדובר בבניה בקונטור בניין קיים.
8. סעיף 7.2 – לציין זמן משוער למימוש התכנית – 5 שנים.

נספח בינוי:

9. להשמיט טבלאות חישוב שטחים.
10. לתקן טבלה לבדיקת שטחים לפי סעיף 13ב'. לתקן את שטחי הבניה המותרים והמוצעים בתכנית.
11. להשמיט הערה לעניין מספר מדרגות לבדיקה וגובה הקומה, המצויינת על גבי תכנית קומת הקרקע.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
בדיחי יעל	ראש צוות	22.1.25	

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1380799
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	וייס ברוך שלום
עורך התכנית:	בן שטרית קרן ג'ולייט
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	16/12/2024
כתובת	מלכי ישראל 69 , כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30911	4	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 3 .

<u>התכנית מציעה תוספת קומות, יח"ד, שטחי שירות ומרפסות למבנה מגורים בדלהלן:</u> 1. שינוי יעוד מאזור מגורים 3 למגורים ג'. 2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1,074 מ"ר מירבי. מתוכם 866 מ"ר עיקרי ו- 208 מ"ר שירות, המהווים 281% בניה מירבי. 3. הגדלת מספר הקומות מ-3 וקומת מרתף ל-7 , הכוללת גג רעפים מוגבה לשימוש מגורים. 4. תוספת 11 יח"ד ל-4 יח"ד קיימות. סה"כ 15 יח"ד. גודל יח"ד ממוצעת: 72 מ"ר. 5. קביעת קווי בניין מירביים. 6. קביעת הוראות בינוי ושלביות ביצוע. 7. 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 ג'	15	382.24	100%	1,074	281% בניה מירבי.
סה"כ	15	382.24	100%		
תיאור המצב הקיים					
מבנה בן 3 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף. מבנה היסטורי קיים דו קומתי מעל קומת מרתף. למבנה נוספה קומה, אגפים וגג רעפים בהיתר משנת 1990 שקיים לטענת מגישת התכנית, אך לא אותר במערכת					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
30078ג'- תכנית מיתאר 62, שנת 1959 30911ג'- תכנית מיתאר 62, שנת 1959			
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת. מגישת התכנית נשענת על מספר היתר 1989/526.00			
עבירות בניה: 2023/7935.00- תלונה לשימוש חורג, תיק נסגר בשנת 2023.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור שכונת מקור ברוך. המבנה היסטורי קיים דו קומתי מעל קומת מרתף. למבנה נוספה קומה, אגפים וגג רעפים בהיתר משנת 1990.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לח. ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור מגורים עירוני לט. התייחסות לתכנית הבנייה- איזור העיר ההיסטורית, מרקמית ע"פ חתך רחוב. מ. תכנית שכונתית- מדיניות מע"ר צפון, עד 6 קומות וגג רעפים. מא. 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		
עתודות / אחר	לא		

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
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1380799 – רח' מלכי ישראל 69, כרם אברהם כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בנייה, מעלית ומרפסות, תוספת קומות עבור תוספת יח"ד חדשות ושינוי יעוד מאזור מגורים 3 שנקבע בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 4 בגוש 30911, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש : - בגוש 30911 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 13.03.2019 הקבעה את גבולות חלקה 4. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול במפת המדידה תואמים לגבולות 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 תכנון העיר - מחלקת השימור	חו"ד שימור תאריך 18.12.24 מספר תיק שימור 6734 נתונים כלליים כתובת מלכי ישראל 69, מקור ברוך שם המבקש

מגישים : ברוך שלום וייס. עורכי בקשה : קרן גיולייט בן שטרית	
סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
101-1380799	
סמכות	
מחוזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30911	
4	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תוספת 4 קומות (עליונה בגג בשימוש) ויח"ד חדשות, תוספות בניה, מרפסות, מעלית והכשרת עבירות בניה קיימות במבנה היסטורי קיים עם תוספות בן 3 קומות ומרתף ליצירת מבנה חדש בן 7 קומות (עליונה בחלל גג רעפים) מעל קומת מרתף, סה"כ 15 יח"ד.	
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). תוספות משנת 1990.	
תיק תיעוד	
לא נמצא/קיים	

התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום : 16.12.24

מצב מוצע :

מוצעת תוספת 4 קומות (עליונה בגג בשימוש) ויח"ד חדשות, תוספות בניה, מרפסות, מעלית והכשרת עבירות בניה קיימות במבנה היסטורי קיים דו קומתי מעל קומת מרתף לו נוספה קומה, אגפים וגג רעפים בהיתר משנת 1990 ליצירת מבנה חדש בן 7 קומות (עליונה בחלל גג רעפים) מעל קומת מרתף, סה"כ 15 יח"ד.

מצב קיים :

מבנה היסטורי קיים דו קומתי מעל קומת מרתף. למבנה נוספה קומה, אגפים וגג רעפים בהיתר משנת 1990 (סה"כ כיום מבנה בן 3 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף)

הערכת משמעות האתר :

ניכר כי המבנה ההיסטורי לא השתמר באופיו ההיסטורי המקורי ועיקר חשיבותו ההיסטורית כחלק ממבני המגורים בסביבה ההיסטורית של רחוב מלכי ישראל. למבנה חשיבות עירונית ממיקומו על ציר מלכי ישראל והמע"ר הצפוני

תכנית מאושרת בתוקף :

מתאר 62

ייעוד בתב"ע בתוקף :

אזור מגורים 3

תכניות קודמות בשטח התכנית :

16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (ג30078/ג30911) - אזור מגורים 3

היתרים :

1990 : היתר בניה 1989/526.00

מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 6 קומות

תיאום תכנון :

לא בוצע תיאום תכנון מקדים בתיק זה. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממנהל התכנון

חוו"ד מח' שימור מיום 18.12.24

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- תיעוד: מאחר והמבנה היסטורי- יש להגיש תיעוד צילומי ראשוני לאישור מח' השימור. בהתאם לתיעוד שיוגש יתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים שיידרשו לשימור במבנה וכן ייקבעו האלמנטים להריסה ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/יפגעו.

- גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 6 קומות בלבד. אין להגביה מדלפות גג רעפים לצורך קומה שביעית.

- מרפסות: מוצעות מרפסות חדשות בחזית הקדמית/ראשית (צפונית) השוכרות את הסימטריה

והעיצוב המובהקים הקיימים בה. אין להציע מרפסות חדשות בחזית זו אלא יש להציע עיצוב חזית התואם לעיצוב הקיים. ככל ויוצעו מרפסות הן יתאימו לסימטריה ולעיצוב הקיימים בחזית זו. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון: חוות דעת לתכנית 1380799 כרם אברהם (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 5 של הוראות התכנית, וגרסה 3 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת כרם אברהם ברחוב מלכי ישראל 69, גוש: 30911 חלקה 4. שטח התכנית: 0.382 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית המתאר לירושלים אשר קבעה את היעוד לאזור מגורים 3, אחוזי הבנייה - 90% בנייה ו- 3 קומות. שטחים עיקריים קיימים: 443 מ"ר. יחידות דיור קיימות: 4. תכניות מדיניות מע"ר צפון מאפשרת בחלקה זו בינוי של עד 6 קומות. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת להשלים קומת גג ולהוסיף 4 קומות לשם הוספת 11 יחידות דיור חדשות. סה"כ מוצעת בניין בין 7 קומות, 15 יחידות דיור ו- 866 מ"ר שטח עיקרי. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: א. מדובר בתוספת יחידות דיור שאינה מזערית. המרחב כולו סובל ממחסור בשטחי ציבור אושרו בשנים האחרונות מאות יחידות דיור, ללא מענה לצורכי ציבור. ב. לפיכך אנו מציעים כי בתכנית הנ"ל תופחת קומה כך שתותאם למדיניות (6 קומות) וכן כי בתוספת יופחת מספר יחידות הדיור המתווספות (ויגדל שטחן). ב ב ר כ ה חנייה דפני קמיש	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת

	תכנון תנועה
--	-------------

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד	חריגה בגובה הבניין
כלכלת היישוב/ הרשות:	אין	אין
השפעות חברתיות:	אין	אין הפרשה ציבורית
תשתיות ותחבורה:	אין	אין
סביבה ונוף:	אין	חריגה ממדיניות תכנית שכונתית.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גובה בינוי: יש לצמצם גובה בינוי לגובה תואם מדיניות מע"ר צפון-6 קומות בלבד וגג רעפים ללא הגבהה. התכנית מציעה בינוי בגובה חריג לסביבתו ולחתך הרחוב.
2. אין להציע גג רעפים מוגבה או להגביה מדלפות גג רעפים לצורך קומה שביעית. ניתן להציע שימוש בחלל גג הרעפים ללא ההגבהה.
3. יותרו מרפסות סוכה בלבד, אחת לכל דירה ולא כפי שמוצע בעומק של עד 1.5 מטרים, יש להוסיף מרפסות גם לקומות הקיימות ולא רק לקומות החדשות. יש לבטל את השטחים בטבלה 5 עבור מרפסות מקורות לאור העובדה שאין מקום להוסיף אותם בתחום קווי הבניין.
- מרפסות: מוצעות מרפסות חדשות בחזית הקדמית/ראשית (צפונית) השוברות את הסימטריה והעיצוב המובהקים הקיימים בה. יש להציע מרפסת התואמת את הבינוי ההיסטורי בתיאום עם מח' שימור.
4. אין להציע מרפסות חדשות בחזית קדמית / ראשית אלא יש להציע עיצוב חזית התואם לעיצוב הקיים בתיאום עם מח' שימור.
5. תיק תיעוד: מאחר והמבנה היסטורי, יש להגיש תיק תיעוד לקבלת חו"ד נוספת ממח' השימור.
6. בהתאם לתיעוד שיוגש יתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים שיידרשו לשימור במבנה וכן ייקבעו האלמנטים להריסה ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו / ייפגעו.
7. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
8. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות.

9. יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית".

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

11. 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.

הערות טכניות

12. יש לעדכן נספח בינוי בהתאם לתנאים ולהנחיות שצויינו לעיל.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ	רפרנט תכניות תב"ע	1.1.2024	

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	888347
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	מזל ברכה והצלחה ר.ב.ג בע"מ
עורך התכנית:	אוסטרובסקי אלכסנדר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	13/02/2023
כתובת	יפו 188, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30076	94	כן
30076	161	כן
30076	162	לא
30076	95	לא
30076	96	לא
30076	97	לא
30076	147	כן
30076	93	כן
30076	135	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/05/2023	החלטה הוועדה לאחר שבחנה את מסמכי התכנית מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. לא יותרו מרפסות מעל המעבר להולכי רגל הנציב לרחוב יפו. 2. הקירות/חזיתות המשוחררות המשמשים כחיץ בין החזית המסחרית ורחוב יפו ייהרסו או יועתקו בתיאום עם לשכת התכנון. 3. הגישה למסחר תהיה ישירה מרחוב יפו. הוראה זו תיקבע כהוראה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת. 4. יש לקבוע את תמהיל הדירות בתכנית באופן הבא: 40% מיחידות הדיור יהיו עד 60 מ"ר, 40% נוספים מיחידות הדיור יהיו עד 90 מ"ר ו- 20 מיחידות הדיור יהיו ללא מגבלת גודל. 5. יקבע במסמכי התכנית כי קומת הקרקע תשמש למסחר בלבד, מלבד לובי הכניסה

לשימוש מגורים בקומות שמעל. לא יותר הקמת דירות גן בקומה זו. הוראה זו תהייה

מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

6. יש לבטל את מכפיל החניה המציע – 4 מקומות חניה. לאור קרבת המגרש לציר רק"ל

הוועדה פוטרת את התכנית ממתן פתרון חניה.

7. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות, יש להציע הפרשה מבונה בגודל של 250 מ"ר עבור

חברה ורווחה כגון מועדון קשיש, מועדונית ומתחם הכשרה לנוער.

8. יש לתקן את סעיף 5 בהוראות התכנית ולציין כי לא יותר המרת שטחים משטחי שרות

לשטחים עיקריים.

9. יש לסמן את המבנה לשימור בתשריט ולהוסיף הוראות שימור מפורטות בהוראות

התכנית בתאום עם לשכת התכנון.

10. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת שימור ואישור תיק התייעוד על ידם, אדריכל

שימור מלווה, נספח פרטים שיוכן על ידי אדריכל בעל נסיון מוכח בשימור, כתב

התחייבות וערבות למחלקת שימור.

11. קבלת חוות דעת סביבתית בנוגע לקרינה חדר השנאים המוצע, מאחר ונספח הבינוי מציג

חדר שנאים במפלס 5.6, כאשר במפלס הקרקע שימושים למסחר.

12. שלבי הביצוע יקבעו בהינף אחד.

13. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת המידע על בור המים בתיק התייעוד. במידה וימצא

בור מים בתחום התכנית יש לשמרו ולמצוא פתרונות קונסטרוקטיביים ופונקציונאליים

בהתאם ובתאום אל מול מחלקת השימור.

14. יש לשמור על פרטי הבניין המקוריים לרובת פרטי אבן, ריצופים, תריסי ברזל, סורגים,

נגרות, דלתות ברזל וכל פרט בעל ערך שימורי בתוך המבנה או בחזיתות בתאום עם לשכת

התכנון.

15. הוועדה פותרת מהוראות תמ"א/3 6. מאחר והתכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה, תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגה של טבלאות האיזון וההקצאה בפני הוועדה המאושרים על ידי שמאי הוועדה. 17. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר בתחום התכנית ושל הבניינים במגרשים המצרניים. 18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית. 19. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
ירד מסדר היום.	23/04/2023
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : תכנון וקווי בניין יש לצמצם את מספר הקומות המוצע ל- 10 עפ"י המדיניות ובהתאם לתכניות שאושרו מסביב על ציר יפו. גובה קומות המגורים יהיה זהה ובהתאם להנחיות המרחביות. יש להזיז את חדר המדרגות המוצע לכיוון דרום על מנת להותיר חצר פנויה מבינוי בחלק הצפוני של חלקה מס' 94 ובהתאם לבניה הטורית ההיסטורית בעלת חצר אחורית בחלקות הסמוכות. יש לתקן את קו הבניין בהתאם. יש לקבוע את תמהיל הדירות בתוכנית באופן הבא : 40% מיחידות הדיור יהיו עד 60 מ"ר, 40% נוספים מיחידות הדיור יהיו עד 90 מ"ר ו-20% מיחידות הדיור יהיו ללא מגבלת גודל. יש לבטל את מכפיל החניה המוצע ל 4 מקומות חניה. ולקבוע בהוראות פטור מחניה	29/03/2023

לאור הקרבה לציר הרק"ל.

שימושים

לקבוע בהוראות שקומת הקרקע תשמש למסחר בלבד מלבד לובי כניסה לשימוש מגורים בקומות שמעל, ושלא יותר הקמת דירות גן בקומה זו, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב סטיה ניכרת.

הפרשה לצרכי ציבור

בהתאם לחו"ד מח' מדיניות יש להציע הפרשה מבונה בגודל של 250 מ"ר עבור חברה ורווחה כגון מועדון לקשיש, מועדונית ומתחם הכשרה לנוער.

יש לעדכן את הנ"ל בטבלה 5 בהוראות התכנית, להציגם בנספח הבינוי ולהוסיף בשימושים- שימוש עבור חברה ורווחה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף נכסים.

תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: גן ילדים 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 בנספח 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 להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ב – 1965, ובכפוף לכל דין".

יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהא תנאי למתן טופס 4.

יש לתקן סעיף 5 בהוראות התכנית, לא יותר המרת שטחים משטחי שרות לשטחים עיקריים.

באחריות עורך התכנית להוסיף לסעיף 6.3 בהוראות התכנית, המתייחס לאיחוד וחלוקה, כי השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. בנוסף, באחריות עורך התכנית להוסיף סעיף להוראות התכנית, לפיו השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו ע"ש עיריית ירושלים ללא תמורה בעת רישום בית משותף.

שימור

יש לבטל את סימון ההריסה של הקיר מדרום לתכנית המאזכר את הדופן הדרומית של שכונת שערי ירושלים - המהווה תזכורת לחזית השכונה ההיסטורית ומהווה הפרדה בין הרחוב הסואן לשכונה לשימור שמצפון.

יש להשלים מידע על בור המים בתיק התיעוד. במידה וימצא בור מים בתחום התכנית יש לשמרו ולמצוא פתרונות קונסטרוקטיביים ופונקציונאליים בהתאם ובתאום מול מח' שימור. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף על כך.

יש לשמור על פרטי הבניין המקוריים לרבות פרטי אבן, ריצופים, תריסי ברזל, סורגים, נגרות, דלתות ברזל וכל פרט בעל ערך שימורי בתוך המבנה או בחזיתות.

יש לסמן את המבנה לשימור בתשריט ולהוסיף הוראות שימור מפורטות בהוראות התכנית.

תנאי להיתר בניה יהיה אישור תיק תיעוד, אדריכל שימור מלווה, חו"ד מהנדס שימור, נספח פרטים שיוכן ע"י אדריכל בעל נסיון מוכח בשימור, כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור.

איכות הסביבה

תנאי להפקדה יהיה הכנת מסמך סביבתי הבוחן מטרדי רעש משנה, רעידות וקרינה בלתי מייננת מהרכבת הכבדה למבנה המוצע.

תנאי להפקדה יהיה עריכת סקר קרינה מחדר השנאים המוצע, מאחר ונספח הבינוי מציג חדר שנאים במפלס 6.5-, כאשר במפלס הקרקע שימושים למסחר הכוללים חללים מאוכלסים. מהתכנון המוצע נראה שאין שמירה על מרחק 6 מ' מדפנות החדר (לרבות מתקרת החדר) לחללים מאוישים.

מוצעת דחסנית אשפה בקומת הקרקע, ובקומה מעליה מתוכננים מגורים. מאחר ודחסנית זו עלולה להיות מקור למטרדי ריח, ייקבע בהוראות התכנית שחדר הדחסנית יכלול אוורור מאולץ. פתח יציאת האוורור המאולץ ימוקם באופן שלא יצור מטרדי ריח במרחב הציבורי והפרטי, בעדיפות לגג המבנה, ומיקומו יתואם מול המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה.

לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

תנאי להיתר בניה יהיה הכנת דו"ח אקוסטי לשלב הקבע.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית. יש למחוק את הכתוב בסעיף 4.3.2 יב' בנוגע לפטור מעמידה בהנחיות תמ"א 4/ב/34 אשר אינה בתוקף עוד.

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

לקבוע שיתוכנו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין בשלב ההיתר

לקבוע שיוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.

לקבוע כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת המרתף או בקומה טכנית במבנה. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

לאחר הכנת המסמך הסביבתי וסקר הקרינה ייתכן כי תידרשנה הנחיות נוספות בהיבטים סביבתיים בהוראות התכנית.

תנאי להפקדה יהיה אישור של מח' איכות הסביבה

כללי

התכנית כוללת איחוד וחלוקה חדשה- יש להכין מסמכי איחוד וחלוקה כחלק ממסמכי התכנית בהתאם.

תנאי להפקדה יהיה חתימת מחלקת נכסים שהיא בעלת קרקע בתחום התכנית על התכנית.

יש לקבוע כי המסחר בקומת הקרקע מחייב ולא יותר שינוי של שטחים אלה לשימושים אחרים, הוראה זו תהיה מחייבת וסטיה ממנה תחשב סטייה ניכרת

תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור נכסים.

יש להשלים תאום מול תכנית אב לתחבורה.

יש להציע פתרון מיגון לקומת המסחר.

באגף המערבי יוצעו ממ"דים במקום חדרים מחוזקים.

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

תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל

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

השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: היטלי השבחה, שפ"ע מדרכות, שפ"ע גננות, תברואה, כבאות חשמל, עתיקות.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של בעלי הזכויות בשטח התכנית ובחלקות המצרניות, חלקות 92, 160 בגוש 30076

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 יש להציג את רח' יפו ואת רח' גשר החיים ואת הסדרי התנועה לאורך שני הרחובות. יש להוסיף תרשים סביבה ומיקום בנספח הבינוי. יש לתקן בתקנון את סעיף 1.6 התוכנית בכפיפות ל 5166ב' ולא מחליף.	
הוועדה המקומית ממליצה לאשר לעיריית ירושלים להצטרף כמגישה התכנית על מנת להסדיר מבחינה סטטוטורית את ביטול ייעוד הדרך בתכנית דגן לצורך קידום התכנית והקמת מבנה לעירוב שימושים. הכל בכפוף להמשך תאום התכנית מול מהנדס העיר טרם הבאתה לדיון להפקדה בוועדה המקומית.	04/01/2023

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית עוסקת במגרש ברח' יפו 188, מרכז העיר, גושים וחלקות מפורטות לעיל. <u>התכנית החלה בשטח המגרש:</u> תכנית 0905א משנת 1991 קבעה ייעוד של אזור מגורים מיוחד בחלקות 93,94, ייעוד של דרך לחלקה 162 ומעבר ציבורי להולכי רגל מדרום (על ציר יפו) חלקה 147. התכנית קבעה גם כן שתי חזיתות לשימור המזרחית והדרומית. תכנית 0905 משנת 1960 קבעה את חלקה 161 בייעוד מסחרי. <u>תאור מצב קיים:</u> בשטח התכנית קיים מבנה חד קומתי בבנה משנת 1891 ושימש כמגורים של שלמה מוסאיוף (ממיסדי
--

שכונת הבוכרים).
בחלק המערבי של התכנית בייעוד דרך קיים שטח פתוח נטוע עצים.

התכנית מציעה:

איחוד חלקות, תוספת קומות והקמת מבנה חדש בן 11 קומות למסחר ומגורים ו- 68 יח"ד תוך ביטול שטח דרך מאושרת.

התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 03/11/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 02/01/2025 .

לתוכנית הוגשו 5 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

רכבת ישראל בע"מ

מירב שמר ת.ז. 32445132

ע"י עו"ד הגר זילברשטיין, מ.ר. 65468

עיקרי ההתנגדויות:

1. מביקת מסמכי התכנית שבנדון עולה כי התכנית כלולה בחלקה בתחום הקו הכחול של תת"ל 108 – המשך הקו לירושלים קטע יצחק נבון – תחנת החאן אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 14.8.2024.

בהתאם להוראות תת"ל 108 ונספחיה בנייה מתוקף תכנית אחרת מעל הקרקע ותחתיה תחויב בתיאום הנדסי בהתאם לנספח התלת ממד (חתך לאורך) ובין היתר:

בשטח לתיאום המסומן בצבע ירוק, כל בקשה להיתר או אישור תכנית או תיאום תשתיות ללא חדירה לשטח המסומן בצבע כתום מחויבת בתיאום עם רכבת ישראל. זאת, למעט תכניות או היתרי בנייה ותיאום תשתיות אשר מציעים התערבות בתת-הקרקע בעומק שלא עולה על 5 מטרים מפני הקרקע בכל נקודה.

לאור האמור לעיל, רכבת ישראל מתנגדת לתכנית שבנדון עד להשלמת התיאום.

התנגדות מספר 2 :

יעקב מדר, ת.ז. 203301106

ע"י עו"ד חוה ולר מ.ר. 71779

עיקרי ההתנגדויות:

2. היבטי קניין: בגבול התכנית ישנן חלקות שבבעלות העירייה. המתנגד טוען כי התכנית קודמה ללא אישור של ועדת הכספים.
3. ההפרשות המבונות המוצעות בתכנית אינן ראויות ולא מספקות מענה ציבורי לצרכים שלשמן יועדו. אינטרס העירייה הוא להגן על שטחי הציבור ולא להפריתם לפרט.
4. העצים המוצעים לכריתה בתכנית בחלקות 161-162 יפגעו בנראות השכונה אשר סובלת ממחסור בעצים.
5. החזית המערבית מתוכננת על חלקה מס' 162 אשר מיועדת לדרך בבליטה של כ-3 מטרים מהמבנה הסמוך והבינוי יפגע ברצף חזיתות המבנים הקיימים ברחוב.
6. הריסת הקיר המיועד לשימור בחזית הדרומית ייצור הפרשי גבהים לא נגיש בין רחוב יפו לסמטה הפנימית.
7. המתנגד מבקש להחזיר את הקו הכחול לגבול החלקה הפרטית ולא לאשר את הריסת החזית לשימור של החנויות.
8. התכנית מציעה פתרון אשפה של דחסנית על חשבון ביטול פחים מוטמנים המשמשים את תושבי השכונה. המתנגד טוען כי הפתרון הנ"ל יפגע בתושבים ואין הצדקה לפתרון האשפה המוצע אשר מיועד לשרת שטח מסחרי של 100 מ"ר בלבד.
9. מיקום הדחסנית המוצעת תייצר פגיעה בתושבי השכונה ע"י רעש וריחות ואינה נגישה לשימוש תושבי השכונה.
10. המתנגד טוען כי שטח הדחסנית נכלל בשטחי ההפרשות המבונות.
11. המתנגד טוען כי מרווח הבניה של המוצע בתכנית בחזית הצפונית ייצר חסימת אור ואוויר למבנה הקיים השכן.
12. המתנגד טוען כי קווי בניין עיליים מעל רחוב יפו אינו תואם את המדיניות התכנונית.
13. לא מוצעות מרפסות סוכה בתכנית, פונקציה המאפיינת את תושבי השכונה.
14. תמהיל הדירות אינו מגוון דיו ולא מספק מענה למשפחות מרובות ילדים.
15. התכנית איננה מספקת מענה מספק והצדקה להפקעת הקרקע הציבורית שבגבול התכנית.
16. המתנגד טוען כי הפקדת התכנית אשר פולשת לשטח הציבורי תגרום לנזק לשטח הציבורי, למרקם העירוני ולתושבי האיזור.
17. לא התבצע תיאום תכנון ראוי עם תושבי השכונה בכלל ולעניין הפקעות השטח הציבורי בפרט.

התנגדות מספר 3 :

נציגות בעלי דירות ברחוב גשר החיים:

בנימין רוזנטל, ישראל פישמן, שלמה הורביץ, ידידיה אורן.

ע"י משרד עו"ד כץ- פירשטיין, נטע כץ מ.ר. 93960

עיקרי ההתנגדויות:

רקע להתנגדות:

הבעלים הינם תושבי רחוב גשר החיים, הבעלים של חלקות מצרניות 160, 90 ו-92. לטענת המתנגדים, חלקות מס' 161 ו-162 הופקעו מבעלות המתנגדים בשנות ה-60 במסגרת תכנית איחוד וחלוקה (מס' תב"ע 905) ללא תמורה.

18. פגיעה בקניין: המתנגדים טוענים, כי במידה והצורך הציבורי בחלקות הנ"ל התייתר יש להשיב את החלקה לבעלותם שכן הם הבעלים המקוריים של הקרקע.

19. המתנגדים טוענים שבהתאם לחוק התכנון והבנייה, בעקבות הפקעת החלקות 161 ו-162 מבעלותם יש להם זכות ראשונים לקניית הקרקע / להשיבה לבעלותם.

20. המתנגדים דורשים להקפיא את הליך קידום התכנית דנן עד ביורר השאלה הקניינית.

21. לטענת המתנגדים, אישור התכנית דנן תפגע ביכולתם לקדם תכנית לפינוי-בינוי בחלקות שבבעלותם.

22. לטענת המתנגדים, בינוי בחלקות 161 ו-162 תפגע בהיתכנות החלקות שבבעלותם להיחשב כמצויות בקו הרק"ל.

23. אישור התכנית תימנע מהמתנגדים היתכנות לתכנון חניון בפרוייקט פינוי-בינוי שהם מקדמים.

24. לטענת המתנגדים, התכנית לא תואמת את המדיניות המאושרת (מדיניות ציר רק"ל).

25. הבינוי המוצע בחלקה 162 שבתכנית פוגע בנגישות ובמעבר מרחובות גשר החיים ורש"י לרחוב יפו.

26. המתנגדים טוענים כי בינוי בקו 0 לחלקות מצרניות מותר רק בהסכמת בעלי החלקות והם לא נתבקשו להסכים באף שלב של קידום התכנית ומתנגדים לכך.

27. גובה הבינוי המוצע בתכנית יפגע במבנה הסמוך שבחלקה 92 (בגובה 2 קומות) וימנע ממנו אור לחלוטין.

28. מתן הפטור מחניה לבניין שבו 68 יח"ד בניגוד לחוות דעת מחלקת תושייה אינו סביר ובמיוחד באיזור זה בו קיימת מצוקת חניה חריפה.

29. לא ניתנה התייחסות להחלטת מחלקת שימור לדחות את התכנית.

30. לא מוצגת בתכנית תכנית הסדרי תנועה וטבלת מאזן חנייה כנדרש.

31. הדחסנית המוצעת על חשבון הפחים המוטמנים בתוך המבנה המוצע בתכנית יפגע בתושבי השכונה ולא מספק מענה מתאים לצרכיהם.

התנגדות מספר 4 :

חיים אגי ת.ז. 052207321, בעל עניין בחלקות 93 ו- 94 שבתחום התכנית. ע"י עו"ד שי עמית מ.ר. 18098

עיקרי ההתנגדויות:

32. המטלות המצטברות שהוטלו על מקדמי התכנית כדוגמת ההפרשות המבונות חריגות מהנהוג והמקובל בפרוייקטים דומים ולא מוצדקות.
33. החובה שהוטלה על בעלי המקרקעין בשימור החזיתות ופרטי הבינוי הנוספים מהווים נטל כלכלי כבד בנוסף להיטל ההשבחה שישומש לפיתוח ובינוי לטובת הציבור.
34. המתנגד מבקש לכל היותר לשאת בהוצאות הפיתוח הסביבתי.

התנגדות מספר 5 :

תושבי שכונת מקור ברוך:

יעקב מדר, מיצנברג, גולדברג מרדכי, רבינוביץ דוד, אהרון וחיה נמירובסקי, אורן אברהמי, שרה אברהמי, שלום שמואלי, אליהו חיים חי בורה, רחמה מלצר הנדל, שרה מדר, נחמה סלומון, משה חיים סאלאמון, הינדא רבקה סלומון, יוסף אריה סלומון, מרגלית אהרונ הכהן, יוכבד בתיה אהרונ הכהן, מיכאל מדר, יוסף זכאי, הודיה זכאי, מנחם אלתר, שמעון איפרגן, מירב בן שמעון, פתחיה צין, בלה קראסל, שלמה דודו, יוסף וחיה זינגר, פנחס דוד זינגר, שמחה מורה, רייצי מינצבך, לוי משה מרדכי, אברהם שפיאן.

ע"י עו"ד מנחם שנקר מ.ר. 25794

עיקרי ההתנגדויות:

35. המתנגדים טוענים כי אין אחידות בחזיתות לכיוון רחוב גשר החיים בשל הבליטה ואין מרחק סביר בין המבנים.
36. מתנגדים לאפשר דחסנית.
37. מתנגדים להריסה של הגדר ההיסטורית ברחוב יפו.
38. מתנגדים לביטול השטח הירוק ברחוב יפו (חלקה 162) ובמידה ומפקיעים יש צורך לערוך שיתוף ציבורי.
39. יש להוסיף חניות בתחום המבונה שהתכנית מציעה.
40. אין טיפול במי נגר.
41. יש לתכנן רחבת הצלה לכיבוי אש.
42. לא לאפשר יח"ד, רק דירות גדולות.
43. יש לתכנן מרפסות סוכה לדירות המוצעות.
44. חזיתות המסחר יהיו לכיוון רחוב יפו בלבד.
45. לא לאפשר שולחנות ישיבה מחוץ לחנויות המוצעות.
46. מתנגדים לבינוי בריכת שחייה על גג המבנה המוצע.
47. המתנגדים דורשים שההפרשות המבונות יהיו תואמות לצרכי אופי דיירי השכונה.

48. מבקשים לשמור על אופי השכונה ודורשים שהשטח המסחרי המוצע בתכנית יהיה לשימוש משרדים בלבד.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לקבל את ההתנגדות לעניין התיאום מול רכבת ישראל:

היות והתכנית ממוקמת על ציר תת"ל - יש לבצע תיאום תכנון מול צוות התכנון של רכבת ישראל כתנאי למתן תוקף לתכנית ולעדכן את המסמכים בהתאם לתיאום.

2. לדחות את ההתנגדות לעניין היבטי קניין - המתנגד טוען כי התכנית קודמה ללא אישור של

ועדת הכספים, בנוגע לחלקות אשר בבעלות העירייה.

תכניות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה מוגשות לוועדות התכנון לעתים קרובות, בלא אישור ועדת הכספים העירונית, היות והדיון הכספי בתכניות אלו מתנהל בהתאם לחוק התכנון והבנייה באמצעות טבלת האיזון המאושרת על ידי שמאי הוועדה המחוזית. במקרה זה כאמור, התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית. בשל העובדה כי זכויותיה של העירייה מופיעים בטבלת האיזון והעירייה לא מכרה זכויותיה או איבדה מזכויותיה, הדיון בוועדת הכספים העירונית הנוגע לאופן קבלת הנכס העירוני כתמורה לזכויותיה בטבלת האיזון יכול להתקיים עד מתן היתר בנייה במידה ותכנית זו תאושר.

3. לקבל את ההתנגדות לעניין ההפרשות המבונות המוצעות בתכנית אשר אינן ראויות ולא

מספקות מענה ציבורי לצרכים שלשמש יועדו:

שטח ההפרשות המבונות הנדרשות ע"פ החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 7.5.23 הינו 250 מ"ר (שטח עיקרי) עבור חברה, רווחה, כגון מועדון קשיש, נוער וכיוב', עם זאת התכנית דנן מציעה רק 204 מ"ר עבור הנ"ל ומייעדת שטח עיקרי עם פתח לחזית עבור דחסנית. יש להציע שטח איכותי עם פתחים וחלונות בגודל 50 מ"ר להשלמת ההפרשה המבונה לצורכי ציבור.

4. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין העצים המוצעים לכריתה:

התכנית מציעה עצים רבים בוגרים לכריתה. יש להציע 4 עצים בוגרים לנטיעה בגבול התכנית בתיאום עם מחלקת שפ"ע וגננות.

5. לדחות את ההתנגדות לעניין בליטת המבנה מהמבנה הסמוך:

הבינוי המוצע בחזית המערבית נבחן ונמצא ראוי תכנונית, בתכנית נשמרת זכות דרך ומדרכה ברוחב של כ 5 מ"ר, לכן אין מניעה להציע קו בניין כפי שהוצע. יש כאמור לדאוג לטיפול נופי הולם ונטיעת עצים בוגרים כ פי שצויין בסעיף 4 לעיל.

6. לקבל את ההתנגדות לעניין הריסת הקיר המיועד לשימור בדרום התכנית:

הקיר ההיסטורי בדרום התכנית מייצר הפרדה בין רחוב יפו לשכונה ההיסטורית, וחיץ בין ציר יפו הסואן לשכונה השקטה. יש לסמנו לשימור בהתאם להמלצת הוועדה המקומית וועדת מחלקת השימור.

7. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הריסת החזית הדרומית ההיסטורית:

המבנה ההיסטורי מסומן לשימור בנספח הבינוי בהתאם החלטת הוועדה המחוזית. יש לסמן לשימור גם בתשריט המוצע.

8. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הדחסנית המוצעת:

ייקבע בהוראות התכנית שחדר הדחסנית יכלול אוורור מאולץ. פתח יציאת האוורור המאולץ ימוקם באופן שלא יצור מטרדי ריח במרחב הציבורי והפרטי, בעדיפות לגג המבנה, ומיקומו יתואם מול המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה ע"פ דרישת המחלקה, **יש לבחון מול אגף תברואה אם הדחסנית המוצעת מייטרת את הפחים המוטמנים הקיימים ממערב לתכנית ומסומנים להריסה, ככול ולא יש לשמור עליהם או לתת מענה חלופי אחר.**

9. לדחות את ההתנגדות לעניין מיקום הדחסנית המוצעת:

מיקום הדחסנית המוצעת נבחן ע"י מחלקת איכות הסביבה ויתואם בשלב היתר הבניה.

10. לקבל את ההתנגדות לעניין כי שטח הדחסנית נכלל בשטח ההפרשות המבונות:

שטח ההפרשות המבונות הנדרשות הנו 250 מ"ר עבור השימושי חברה וקהילה בלבד בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון והחלטת הוועדה המחוזית. אין לכלול את שטח הדחסנית או שטחי שירות נוספים בשטחים שיועדו לצרכי ציבור. יש למצוא פתרון תכנוני לתוספת שטחים אלה ב שטחים איכותיים מעל הקרקע בתאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו.

11. לדחות את ההתנגדות לעניין מרווח הבנייה המוצע מהמבנה החלקה המצרנית מצפון:

אכן מדובר בקו בניין של 3 מ' בלבד מהחלקה המצרנית מצפון- מזרח וקו 0 מצפון מערב (בנייה טורית קו 0 אופיינית באיזור זה), עם זאת, היות ומדובר בעיר היסטורית, בנייה טורית בחלקה (בחלקות המצרניות מצפון - מזרח) מרווח בנייה זה נבחן ונמצא מקובל. ככל ותקודם תכנית בחלקה המצרנית מצפון מערב, גם בניין זה ידרש לנסיגה של 3 מ' ויתקיים רווח בנייה הולם – מינימלי-נדרש.

12. לדחות את ההתנגדות שקווי הבניין העיליים מעל רחוב יפו לא תואמים את המדיניות התכנונית:

בבחינת הבינוי החדש והתכניות המאושרות משנים אחרונות ברחוב יפו, נמצא כי קיימת הלימה והתאמה לאופי המרפסות ההיסטוריות והן למרפסות שאושרו במגרשים לאורך ציר הרק"ל.

13. לדחות את ההתנגדות לעניין מרפסות הסוכה:

היות ומדובר בבינוי אשר מוצע בעיר היסטורית ובניין לשימור, התכנון שהוצא נמצא כתואם עקרונות תכנון המקובלים על ציר יפו ונושא של המרפסות המוצעות נבחן ונמצא הולם. עם זאת,

יש לעדכן את קווי המרפסות כנדרש בנספח הבינוי ובתשריט המוצע.

14. לדחות את ההתנגדות לעניין תמהיל הדיור המוצע:

תמהיל הדיור המוצע תואם מול מחלקת התכנון ותוכנן בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית דרשה לקבוע את תמהיל הדירות בתכנית באופן הבא: 40% מיחידות הדיור יהיו עד 60 מ"ר, 40% נוספים מיחידות הדיור יהיו עד 90 מ"ר ו- 20% מיחידות הדיור יהיו ללא מגבלת גודל. התכנון המוצע נבחן ונמצא תואם לדרישה זו.

15. לקבל חלקית ההתנגדות לעניין ההצדקה להפקעת הקרקע הציבורית – התכנית איננה

מספקת מענה מספק והצדקה להפקעת הקרקע הציבורית שבגבול התכנית.

כפי שצוין לעיל בסעיפים 2 ו- 3 הוועדה המחוזית קיבלה את חוות הדעת של מחלקת מדיניות התכנון העירונית וקבעה את היקף ההפרשות המבונות הנדרשות בתכנית. תכנית דנן – לא מפרישה די ויש צורך להוסיף את ה- 50 מ"ר כפי שפורט מעלה. בנוגע להפקעה של קרקע ציבורית – נושא זה נבחן בטבלאות האיזון על ידי שמאי הוועדה המחוזית ונמצא תואם. – יש לציין כי התכנית כוללת שטח מסחרי בבעלות עירונית שלא ניתן להציע בו תכנון נפרד וביטול שטח דרך שנמצא שאין בה יותר צורך ולכן התכנית כוללת שטחים אלה בתכנית ומציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמה עם טבלאות איזון.

16. לדחות את ההתנגדות לעניין הנזק שייגרם לשטח הציבורי ולתושבי האיזור.

תכנית דנן, מוצעת בהתאם למדיניות על ציר יפו, מציעה מסחר, הפרשה מבונה לצורכי ציבור ומשמרת את הבניין ההיסטורי, לפי כך נמצאה כמתאימה להפקדה. כמו כן, השטח הסחיר בבעלות עיריית ירושלים אשר נמצא במערב המגרש דנן, כיום הינו שטח אשר לא מנוצל די, ושוכן על ציר משמעותי, אשר מתאים לפתח בו מסחר פעיל ונמצא כמתאים לבינוי.

17. לדחות את ההתנגדות לעניין חוסר התיאום עם תושבי השכונה:

תכנית דנן פורסמה כחוק והייתה חשופה לעיני הציבור. היות ותכנית דנן ממוקמת על ציר רק"ל ותואמת מדיניות, מפרישה הפרשות לצרכי ציבור, משמרת בניין היסטורי ולא מציעה בינוי בקנה מידה הולם את האיזור לא נדרש כאן תאום מיוחד מול תושבי השכונה והאמצעים הרגילים לפרסום אשר נקבעו בחוק ובוצעו – מספיקים.

18. לדחות את ההתנגדות לעניין הפגיעה בקניין - כי במידה והצורך הציבורי בחלקות הנ"ל התייטר

יש להשיב את החלקה לבעלותם שכן הם הבעלים המקוריים של הקרקע.

לבדיקתנו, לא חלים על מקרקעין אלו דיני הפקעות וכן חלקות אלו בבעלות העירייה מכוח מכר, בהתאם לתקנות השמאים לעניין עריכת טבלת איזון בתכניות איחוד וחלוקה מי שרשום בנסח הטאבו הוא בעל הזכויות בחלקות הנ"ל ועל כן העירייה זכאית לקבל זכויותיה עבור שווי הנכסים

שבבעלותה בהתאם לטבלה, ככל ותאושר התכנית יוכלו כל מי שטוען לזכויות אחרות לפנות לערכאות המתאימות.

19. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין זכות ראשונים לקניין:

ראה המענה לסעיף 18 לעיל. המתנגדים הינם בעלי דירות בבית משותף, לבדיקתנו אין להם זיקת בעלות לקרקע המדוברת, עם זאת וככל והנושא הקנייני לא מוצע במענה זה – ניתן לבחון את הנושא בערכאות המתאימות.

20. לקבל חלקית את הדרישה להקפאת הליכי קידום התכנית עד בירור הסוגייה הקניינית:

בסעיפים מעלה ניתן מענה לסוגיות אלה, עם זאת על מנת למצות את ההליך, היות והתכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית ושמאי הועדה המחוזית בחן את הנתונים, נפנה את הסוגייה לבחינתו החוזרת.

21. לדחות את ההתנגדות לעניין היתכנות פרויקט פינוי-בינוי בחלקה המצרנית:

מקרקעי העירייה אינם מקרקעין משלימים לצרכי פינוי בינוי. העירייה רשאית לדרוש זכויות בנייה ותמורות עבור הקרקעות שבבעלותה בכל פרויקט ופרויקט. החלקה המצרנית מצפון מזרח יכולה לקדם תכנית תואמת מדיניות והיא תבחן לגופה של עניין. , במקרה זה השטח הכלול בתכנית אינו יכול לתת מענה תכנוני לחלקה שמצפון.

22. לדחות את ההתנגדות לעניין היתכנות החלקה המצרנית מצפון להיחשב כמצויה בציר הרק"ל:

ככל ותקדם תכנון- תכנון זה ייבחן בהתייחס למיקום המגרש דן ואין לתכנית המופקדת השפעה על כך.

23. לדחות את ההתנגדות בטענה כי התכנית תמנע לתכנן חניון עתידי בחלקה המצרנית.

לכשתוגש תכנית בחלקה הנ"ל התכנון המוצע ייבחן ע"י מחלקת התכנון כמו כל תכנית אחרת המקודמת בעיר. נושא של חנייה ייבחן כפועל יוצא מהתכנון אשר יוצע.

24. לקבל את ההתנגדות לעניין כי התכנית חורגת ממדיניות ציר הרק"ל:

יש לצמצם את מספר הקומות המוצע ל- 10 עפ"י המדיניות ובהתאם לתכניות שאושרו מסביב על ציר יפו. גובה קומות המגורים יהיה זהה ובהתאם להנחיות המרחביות, כפי שהומלץ בדיון בועדה המקומית ב 29.03.23.

25. לדחות את ההתנגדות לעניין הפגיעה בנגישות ע"י הבינוי המוצע – הבינוי המוצע בחלקה 162

שבתכנית פוגע בנגישות ובמעבר מרחובות גשר החיים ורש"י לרחוב יפו.

התכנית דן שומרת על רציפות מדרכות רחבות הן על רחוב יפו והן על רח' גשר החיים, מוצעות חזיתות מסחריות פעילות ולכן, אין פגיעה בנגישות במרחב זה או ברצף ההליכתיות.

26. לדחות את ההתנגדות לעניין הבינוי הקו 0 לחלקות המצרניות:

היות ומדובר בעיר היסטורית, ובנייה טורית בחלק הצפון – מזרחי והיות ומדובר בקיר משותף היסטורי קיים אין מניעה להציע תכנון בקווי אפס משותף, בינוי מוצע נבחן ומצא הולם.

27. לדחות את ההתנגדות לפגיעה במבנה הסמוך בעקבות גובה הבינוי אשר ימנע ממנו אור לחלוטין:

גובה הבינוי המוצע תואם למדיניות ציר רק"ל – עד 10 קומות. אכן תהייה הצללה מסויימת, מדרום, אך היות והפתחים בחלקות המצריות הינם רובם מזרח מערב, המבנה אשר נבנה מדרום לא עתיד לחסום אור החודר מחזיתות המזרחיות והמערביות.

28. לדחות את ההתנגדות לעניין הפטור מחניה לתכנית:

פטור החניה התקבל בהתאם למדיניות ציר הרק"ל ע"י הוועדה המחוזית ובהלימה לכך שמדובר בבינוי מעל למבנה לשימור, אשר לא מאפשר חפירה תחתיו – הומלץ על מתן פטור מחניה והשענות על ציר ראשי הכולל תחבורה ציבורית ורכבת קלה.

29. לדחות את ההתנגדות לעניין חוסר ההתחשבות בהמלצת מחלקת שימור לדחות את התכנית:

נבחנו חלופות רבות במגרש דנן, ונעשו נסיונות לבחון חלופה אשר מציעה את השימור המירבי והמיטיב לבניין ההיסטורי. לאחר בחינות החלופות ולאור העובדה כי לא חופרים תחת הבניין לשימור, לא מוצעים ממ"דים בחלק זה של הבינוי ולאור העובדה כי מדובר בציר רק"ל אשר חלה עליו מדיניות רק"ל נמצא כי חלופה אשר הופקדה הינה מאפשרת את השימור המירבי והיא ראויה תכנונית.

30. לדחות את ההתנגדות לחוסר תכנית הסדרי תנועה וטבלת מאזן חניה:

אין צורך בהצגת טבלת מאזן חניה בהמשך לפטור החניה שהתקבל בהתאם למדיניות ציר הרק"ל ע"י הוועדה המחוזית. נושא של הסדרי תנועה אינו נושא אשר תואם את שלב התב"ע. הסדרי התנועה לא קשורים לשלב תכנוני זה.

31. לדחות את ההתנגדות לעניין הפגעה בתושבי השכונה ע"י הדחסנית המוצעת:

לא ברור כיצד הדחסנית המשולבת במסת הבניין פוגעת בשכנים, פתרונות מתאימים לנושא טיפול באשפה יבוצע בשלב ההיתר מול מחלקת תברואה.

32. לדחות את ההתנגדות של מגיש התכנית לעניין חוסר ההצדקה של היקף הפרשות המבונות:

החלטת הוועדה המחוזית לעניין היקף הפרשות המבונות התקבלה בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון אשר בחנה את התכנית ואת תוספת הזכויות ויחידות הדיור ביחס לקיים בפועל.

33. לדחות את ההתנגדות של מגיש התכנית לעניין הנטל הכלכלי בעקבות הדישה לשימור

המבנה ההיסטורי שבתחום התכנית:

תכנית דנן מציעה תוספת של 10 קומות על גבי מבנה בן קומה 1 ותוספת של 68 יח"ד. מדובר

במגרש במיקום מרכזי, על ציר רק"ל. החלטת הוועדה המחוזית לעניין שימור המבנה התקבלה בהתאם להמלצת מהנדס העיר ובתיאום עם מחלקת התכנון.

34. לדחות את ההתנגדות לעניין הבקשה של מבקש התכנית להשתתף בפיתוח הסביבתי בלבד:

ראה מענה בסעיף 33 מעלה.

35. לקבל את ההתנגדות לעניין חוסר האחידות בחזיתות:

ראה המענה לסעיף מס' 4.

ראה המענה לסעיף מס' 5.

36. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הפתרון למי נגר:

הנושא ייבחן ויתואם בשלב היתר הבנייה. יש להציע פתרונות לחלחול מי נגר, באמצעות חיפוי בחומרים מתאימים ושאר הפתרונות המקובלים.

37. לקבל חלקית את ההתנגדות לתכנון רחבת כיבוי אש:

הנושא ייבחן ויתואם בשלב היתר הבנייה.

38. לדחות את ההתנגדות לדרישה שחזיתות המסחר יהיו לכיוון רחוב יפו בלבד:

מוצעת חזית מסחרית בפינה של רחוב יפו וגשר חיים, מדובר על רחבה עירונית וציר רק"ל, יש חשיבות להציע מסחר וחזית פעילה בשטח זה. לא מוצעת חזית מסחרית לסמטה ממזרח לתכנית.

39. לדחות את ההתנגדות לדרישה שלא יותרו שולחנות ישיבה מחוץ למסחר המוצע:

הנושא ייבחן בשלב היתר הבנייה.

40. לדחות את ההתנגדות לעניין בריכת השחייה:

לא נמצאה בריכת שחיה מוצעת במסמכי התכנית. עם זאת ככל וכזו תוצע, מדובר בבריכה מקורה וסגורה לשימוש הפרטי של דיירי הבניין אין מניעה להציעה ברכה כזו בשטח הפרטי של הבניין.

41. לדחות את ההתנגדות לעניין השימושים המוצעים בהפרשות הציבוריות:

התכנית נבחנה ע"י מחלקת מדיניות התכנון והשימושים להפרשות המבונות נקבעו על ידה, בהתאם לצרכי הפרוגרמה של השכונה והיתכנות תכנונית במסגרת הפרוייקט.

42. לדחות את ההתנגדות לעניין השימושים המוצעים בשטחי המסחר:

התכנית דן נבחנה ע"י מחלקת התכנון ונמצאה תואמת את המדיניות לציר הרק"ל.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ	בודק תכניות תב"ע	22.1.2024	

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1172402
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	בקאל אלי
עורך התכנית:	אבירם שמחה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	17/04/2023
כתובת	יד חרוצים 4 , תלפיות תעשיה

גוש	חלקה	בשלמות
30002	82	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
16/07/2023	החלטה 1. בהמשך לפניית מגיש התכנית שלא לשלב שתי קומות לדיור להשכרה בתכנית כפי שקבעה הוועדה, וזאת לאור גודלו המצומצם של המגרש והקושי בשילוב מיטבי של דיור להשכרה לאור ריבוי עירוב השימושים שנקבע למגרש לתעסוקה, הוועדה קובעת כי חלף הדיור להשכרה תקבע קומה אחת לשימושי תעסוקה וקומה אחת למגורים. 2. יובהר כי היקף שטחי הבניה המרביים, לא כולל השטחים הציבוריים, יהיו 450% אחוזי בניה מרביים. 3. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להחלטה זו וליתר סעיפי ההחלטה מיום 2023.06.04 , בהנחיית לשכת התכנון.
04/06/2023	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן : 1. בפתח הדברים תציין הוועדה כי התכנית מציעה תוספת שימוש למגורים, בהתאם לתכנית האב לרובע תלפיות, אולם ללא התנאים שנקבעו בתכנית האב, לרבות הפקעה של 40%

משטח המגרש לצרכי ציבור. הוועדה תציין כי מדובר במגרש קטן שאין בו היתכנות להפקעה כאמור, ובהתאם לכך התכנית מציעה 40% משטחי הבניה חלף הפרשה בקרקע.

קדמו לדיון בתכנית תיאומים מול לשכת התכנון ומהנדס עיריית ירושלים בהם סוכם על

מתווה חלופי, המותאם לתנאים הייחודיים של המגרש הנדון. הוועדה תציין כי מדובר

במגרש המוקף מכל צדדיו בדרכים קיימות או מאושרות, אשר אין היתכנות לצירופו

למגרשים גדולים סמוכים בשל ריבוי בעלויות. בנוסף, המתחם מצוי בשולי אזור תלפיות,

וסמוך לבנייני מגורים קיימים.

2. בהתאם לתכנית האב החדשה, המגרש מצוי בתחומי אזור עירוני מעורב ב' שבו ניתן

להציע 670% אחוזי בניה מרביים לאחר הפרשה של 40% משטח המגרש, השקולים

מבחינת היקף הבניה ל-400% משטח המגרש המלא טרם ההפקעה.

3. הוועדה סבורה כי לאור האמור לעיל, בהתייחס למאפייניו הייחודיים של המגרש, הרי

שניתן להתייחס להפרשה מבונה של 50% משטח המגרש (כ-10% משטחי הבניה) כחלף

במקרה זה להפרשה בקרקע, ועל כן, יש מקום לשקול תוספת זכויות מעבר ל-400%

שנקבעו בתכנית האב הקודמת. הוועדה סבורה כי בינוי בן 10 קומות בהתאם להמלצת

הוועדה המקומית ובתכנית של עד 50% משטח המגרש הינו מקובל. היקף זכויות הבניה

המרבי יעמוד בהתאם על 500%) כולל הקומה הציבורית), בהתאם למפורט להלן.

4. בקומת הקרקע יוצע שימושים מסחריים, למעט בפינה הדרום מערבית שבה יוצע גן

ילדים בהתאם להמלצת הוועדה המקומית. גובה הקומה המסחרית יהיה בהתאם

להנחיות המרחביות של ירושלים.

5. תמהיל השימושים יהיה כמפורט להלן ובסדר זה, (בהינתן ששטח קומה יהיה 50% משטח

המגרש): (א) קומת קרקע לשימושי מסחר ובנוסף גן ילדים לרבות שטח חצר כנדרש, (ב)

קומה לצרכי ציבור, (ג) 3 קומות תעסוקה, (ד) 3 קומות מגורים ו-(ה) 2 קומות מגורים

להשכרה.

6. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד זכויות בין מגורים לשימוש אחר, וייקבע לעניין

זה סעיף סטייה ניכרת.

7. ייקבע בהוראות התכנית כי החניה תוצע בתת הקרקע במלואה, תקבע תכנית בניה

מקסימלית בתת הקרקע של 80% על מנת לאפשר פיתוח שטח לרבות נטיעות של עצים

בוגרים ולשמירה על שטחי חלחול.

8. ייקבע קו בניין עילי אחד לבינוי מעל הקרקע, של 4 מ' מגבול המגרש הדרומי והמערבי,

וקו בניין 0 לכיוונים צפון ומזרח. קווי הבניין יכללו מרפסות.

9. תיקבע שלביות ביצוע כוללת בהינף אחד וסעיף פקיעת תוקף לאחר 7 שנים מיום אישור

התכנית, כולל אפשרות להארכה תקופה זו בסמכות הוועדה המחוזית.

צורכי ציבור :

10. בהתאם לאמור לעיל, יש להציע הפרשה ציבורית מבונה בהיקף של 50% משטח המגרש

לשימושי חברה קהילה ורווחה בקומה הראשונה ובנוסף עבור גן ילדים בשטח של 130

מ"ר בנוי ו- 175 מ"ר חצר צמודה בפינה הדרום מערבית בקומת הקרקע.

11. הוראות התכנית ונספח הבינוי ייערכו בהתאם לנוהל לשכת התכנון לעניין הפרשות

מבנות.

12. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בשלב הרישוי יהיה תיאום התכנון של השטחים

הציבוריים מול האגף למבני ציבור.

13. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגה של דרכי הגישה לגן הילדים, ומפרץ העלאה והורדה.

14. ייקבע בהוראות התכנית כי חצר גן הילדים תתוכנן עם אדמה בעומק 50 ס"מ לפחות.

איכות הסביבה :

15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכה של המסמך הסביבתי בהתאם להנחיות יועצת

הסביבה של הוועדה.

16. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי לשימושים המסחריים יהיו אישור

המחלקה לאיכות הסביבה.

17. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה

ותכנית הנדסית המציגה את האמצעים לטיפול במי הנגר לאישור המחלקה לאיכות

הסביבה

פיתוח:

18. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה/חפירה ראשון יהא

אישור על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית העמדת בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לכל

שטח התוכנית עם התחברות לכל המרחב סביב התוכנית.

19. ייקבע בהוראות התכנית כי הגדרות יאפשרו מבט חופשי מהרחוב אל המגרש ולחילופין.

20. תיקבע בהוראות התכנית חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש

פנויים מבינוי על קרקעי, בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.

תנועה:

21. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור יועץ התחבורה של הוועדה.

22. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תאום הבקשה להיתר עם תכנית אב

לתחבורה ואישור אגף תוש"ה.

23. ייקבע בהוראות התכנית כי חצר תפעולית ורמפת כניסה יתוכננו תחת הבניין המוצע.

24. התכנית תציג שטח עבור חניית אופניים עפ"י התקן הארצי, יש לקבוע בתכנית כי תותר

הסבת שטחי שירות בקומת החניה העליונה עבור מתקנים תומכי יוממות פעילה, כגון

מלתחות לרוכבי אופניים, וזאת בנוסף לאחוזי הבניה המרביים.

25. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה. 26. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור אדריכל העיר לעניין תכנון החזיתות ומיקום מערכות ומתקנים טכניים. 27. ייקבע בהוראות התכנית כי חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, וייקבע לעניין זה סעיף סטייה נכרת. 28. ייקבעו בהוראות התכנית סעיפי סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, ודיוור להשכרה ל- 20 שנה בשתי הקומות העליונות. 29. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תאום עם אגף נכסים. 30. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 31. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקה הכלולה בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 32. בשנים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית. 33. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
	17/05/2023

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

לאור מצבה הייחודי של החלקה, שמצד אחד לא מתאפשר לה החיבור עם מגרשים מצרניים, בהתאם להחלטת המחוזית, ומצד שני לא עומדת בהגדרות תכנית האב החדשה, לשטח מינימלי להגשת תכנית מפורטת והפקעה של 40% מהקרקע, סוכם עם מהנדס העיר ומתכנן המחוז על מתווה ביניים שבכל זאת יאפשר את פיתוח המגרש בהתאם לצביון האזור כפי שהגדירה תכנית האב החדשה.

עפ"י תכנית האב החדשה, אין שינוי בזכויות הבניה שאפשרה תכנית האב הקודמת אלא רק תוספת שימוש למגורים, על כן יש לצמצם את היקף הזכויות המוצע לזכויות הבניה המאושרות החלות בשטח של 400% משטח המגרש. יודגש כי שטחי בניה אלו הינם השטחים הסחירים ולשטחי בניה אלו יתווספו השטחים לצורכי ציבור כמפורט בהמשך. יצויין כי אין כל הצדקה להגדיל את אחוזי הבניה במגרש קטן שלא עומד בהנחיות של תכנית האב ואינו מפריש שטחים ציבוריים משמעותיים.

יוצע בינוי של עד 10 קומות (בניין שאינו גבוה) ב- 45% תכסית מקסימלית.

שימושי כל קומה יקבעו כמפורט : 50% בניה למסחר, 100% בניה לתעסוקה ו- 250% בניה למגורים כאשר מתוכנן 150% למגורים להשכרה ל- 20 שנה. מעבר לכך יוצע שטח בהיקף של 50% לצורכי ציבור

יש לקבוע בהוראות התכנית תמהיל שטח יח"ד בהתאם לנקבע בתכנית האב, וזאת ליצירת מגוון יח"ד.

יש לקבוע כי לא יותר ניווד זכויות בין מגורים לשימוש אחר יקבע על כך סעיף סטיה ניכרת, יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ובפרט את הערות לטבלה 5.

לקבוע כי החניה תוצע בתת הקרקע במלואה, תקבע תכסית בניה מקסימלית בתת הקרקע של 80% משטח המיועדים לעירוני מעורב וזאת על מנת לאפשר פיתוח שטח לרבות נטיעות של עצים בוגרים לשמור על שטחי חלחול

יש להגדיר קו בניין אחד לבינוי מעל הקרקע של 4 מ' מגבול המגרש שיכלול את כל הבינוי לרבות מרפסות.

שלביות הביצוע תהיה הינף אחד לכל הבניין, לא תותר בניה בשלבים.

צורכי ציבור-

בהתאם לחו"ד מח' מדיניות תכנון, ולסיכום עם מהנדס העיר, יש להציע קומה ציבורית בהיקף של כ- 50% שהינם 550 מ"ר, שטחי הציבור יהיו עבור גן ילדים בשטח של 130 מ"ר בנוי ו- 175 מ"ר חצר צמודה ושטח ציבורי בהיקף של 245 מ"ר לשימושי חברה קהילה ורווחה.

לאור השימוש הנדרש של גנ"י המצריך חצר, ניתן לבחון מיקום גן הילדים בקומת הקרקע לצד המסחר או בקומה מעל קומות התעסוקה והמסחר, כאשר קומות אלו יתוכננו כקומות המסד בתכסית של עד 50%, כמו כן ניתן כי חלק מהחצר תהיה מקורה.

בהתאם להנחיית המחלקה לאיכות הסביבה מיקום גנ"י יהיה בפינה הדרום מערבית של המגרש.

תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור האגף למבני ציבור למיקום השטחים הציבוריים.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר יהיה תיאום התכנון של השטחים הציבוריים מול האגף למבני ציבור, מנח"י ושאר האגפים הרלוונטיים.

על השטחים להיות במקומות מייטבים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ובעל כניסה נפרדת, יש להציג את דרכי הגישה לגן הילדים ואת מפרץ העלאה והורדה המתוכנן.

עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.

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

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

איכות הסביבה-

- המסמך הסביבתי לא נערך בהתאם להנחיות המחלקה ולתכנית האב לתלפיות ויש לערוך

אותו ולהגיש מחדש לבדיקה ואישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

- המחלקה לאיכות סביבה מקבלת את המלצת הנספח לטיפול בנגר (בנפח שנקבע על פי

מחשבון תמ"א 1/8) באמצעות מאגר השהייה תת קרקעי.

שטח לשימוש ציבורי רגיש (כגון גן ילדים או מעון יום) יתוכנן בפינה הדרום מערבית של המבנה על מנת לצמצם את מפגעי הרעש וזיהום האוויר ובכפוף לבחינה סביבתית.

יש להותיר את סעיף 6.1 כלשונו בנוסח הסופי של הוראות התכנית המקבלות תוקף. הרחקת המגורים אל הקומה הרביעית מפחיתה באופן ניכר את פוטנציאל זיהום האוויר והרעש הנובע מהכבישים סביב התכנית.

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

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

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

יקבע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון.

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

גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.

יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה והיבטים של שימושי קרקע מזהמים, בסביבת התכנית 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.

יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השחייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי על פי עקרונות תמ"א 1/8.

פיתוח-

תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה/חפירה ראשון יהא אישור על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית העמדת בינוי ופיתוח בקנ"מ 500:1 לכל שטח התוכנית עם התחברות לכל המרחב סביב התוכנית.

להוסיף להוראות כי תנאי להיתר ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח של כל השטחים הציבוריים, לרבות זיקות ההנאה ושטחים הגובלים במתחם, בתאום ואישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר

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

לא תותר הקמת גדרות המייצרות חיץ בין הבינוי לשטחים הציבוריים וזאת על מנת לשמור על מרחב ציבורי פתוח ונגיש

גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית כלפי מגרשים מצרניים מיועדים בניה.

תנועה-

לתאם את התכנית עם תכנית אב לתחבורה כתנאי להפקדה ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית, תנאי להיתר בניה יהא תאום הבקשה להיתר עם תכנית אב לתחבורה.

תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטות לאורך הכבישים סביב המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה

תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות לאישור אגף תוש"ה.

חצר תפעולית ורמפות כניסה לבניינים יתוכננו תחת הבניין המוצע, וזאת על מנת לא לפגוע במרחב הציבורי המקיף ולהצניע אזורי תפעול ומערכות מהרחוב.

כמו כן יש לתכנן את דרך הגישה והרמפה למתחם עם קירוי בשיעור המקסימלי הניתן לצורך הפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר למגורים הסובבים

חניה תוצע בתת הקרקע במלואה, תקבע על כך סטיה נכרת.

התכנית תציג שטח עבור חניית אופניים עפ"י התקן הארצי, יש לקבוע בתכנית כי תותר הסבת שטחי שירות בקומת החניה העליונה עבור מתקנים תומכי יוממות

פעילה, כגון מלתחות לרכבי אופניים, וזאת בנוסף לאחוזי הבניה המירביים, ותתאפשר הסעת אופניים במסוע מהחניון התת קרקעי לרחוב.

יש להסיר את סעיף 6.4 ד, לא ברור מה הכוונה, וכיוון שזה צפוי להיות אזור משורת היטב בתח"צ אין צורך בחניה מעבר לתקן.

מיקום פריקה וטעינה יתואם כחלק מפיתוח המגרש בשלב היתר בניה בתאום אגף תוש"ה.

עצים-

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

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

תנאי להיתר יהיה הצגת תכנית פיתוח לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו שתכלול נטיעות מחייבות של עצים בוגרים בעלי ערכיות, תנאי לטופס 4 יהיה נטיעתם בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע

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

התאום יכולל בין היתר הצגת תכנון פינוי אשפה בשו"ט ודחסנית אשפה, חברת אחזקה שתטפל בדחסנית, אישור ממהנדס תנועה לאופן פינוי האשפה, הצגת כתב כמויות עם ניתוח הנדסי של הפרויקט לכמות אשפה

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 ויצונו את שילובם בתכנון הבניין

כללי-

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

לקבוע בהוראות התכנית כי בכל מבנה מגורים תתאפשר גישה חופשית לגג המבנה למתקנים המשותפים בו.

תנאי לאכלוס יהיה סיום פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית המוצעת, לשביעות רצון אגף שפ"ע ותוש"ה ורישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ירושלים

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

יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.

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

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

מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות וגובה הבינוי ודיוור להשכרה ל-20 שנה. נכסים- תנאי להיתר יהיה תאום עם אגף נכסים. יש להוסיף סעיף לעניין רישום השטחים הציבוריים : רישום שטחים ציבוריים- תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו, 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 - תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות- תוש"י (תכנון + הסדרי תנועה), כבאות, חח"י, מידע תכנוני, 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. 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.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית המופקדת מציעה הקמת בניין חדש הכולל
קומת מסחר וגן ילדים

קומה ציבורית
4 קומות תעסוקה
4 קומות מגורים
סה"כ 10 קומות
התכנית מציעה 24 יחידות דיור
ההפרשות לצורכי ציבור הם 576 מ"ר עבור גן ילדים בקומת הקרקע ועוד קומה ציבורית הכוללת חברה/קהילה/רווחה

התוכנית הופקדה בתאריך 26/07/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 24/09/2024 .

לתוכנית הוגשו התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : התנגדות עצמית על ידי עו"ד גד ויסקינד

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות עצמית זו, עניינה בחוסר הכדאיות הכלכלית של מימוש התב"ע המופקדת, והיותה נוגדת לחלוטין את מטרת עידוד והגדלת הבניה למגורים, לפי נושאי ההתנגדות שלהלן.
2. אי הכדאיות הכלכלית של התכנית המופקדת, כנימוק תכנוני מרכזי בענייננו בצירוף עם סוגיית היקף ומיקום ההפקעה המבונה לצורכי ציבור.
3. היות התכנית המופקדת נוגדת לחלוטין את מטרת עידוד והגדלת הבניה למגורים - ברמה המקומית וברמה הארצית.
4. אי הכדאיות הכלכלית של התכנית המופקדת, כנימוק תכנוני מרכזי בצירוף עם סוגיית היקף ומיקום ההפקעות המבונות לצורכי ציבור :
5. פירוט של חישובים מתמטים של חישוב זכויות בניה, היקף ההפרשות לצורכי ציבור שיש לקחת בתכנית בהשוואה לתכנית האב.
6. לסיכום: לצורך קיום כדאיות לפרויקט והבטחת ביצועו, יש לשנות התכנית המופקדת כדלקמן:
א. הוספת 4 קומות מגורים למכירה באופן שכל יחה"ד בפרויקט תיהינה למכירה,
ב. במסגרת בנין בן 14 קומות בסה"כ, ובמינון כמפורט בסעיף 12 לעיל, של גודל הדירות למגורים בכל קומה בפרויקט.

- ג. הפיכת 2 קומות התעסוקה העליונות ל-2 קומות מגורים (במינון גודל דירות המגורים כדלעיל).
- ד. שינוי מיקום הקומה הציבורית המופקעת, והעברתה לקומה 3 (קומה 2 מעל קומת המסחר) . זאת, במקום קומת התעסוקה הראשונה שתועבר לקומה אחת מעל (קומה ה. , 4 קומה 3 מעל קומת הקרקע).
- ו. הקטנת גובה מבנה גן הילדים בקומת התעסוקה, לגובה של עד 3 מ' בלבד, והשארת ה-3 מ' הנותרים כחלק מקומת המסחר.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

- לדחות את ההתנגדות** בעניין חוסר הכדאיות הכלכלית של מימוש התב"ע המופקדת, -
תכנית האב של אזור התעשייה תלפיות אפשרה תוספת של יחידות דיור משמעותיות בתחום אזור התעשייה ואפשרה זאת תוך עמידה בהוראות התכנית שנקבעו שיאפשרו מתן מענה לצורכי ציבור באזור שישנה את פניו ויהפוך לאזור מעורב בכפוף לאותם תנאים, ככול וההתכנית המופקדת אינה כלכלית למימוש יוכל בעל הקרקע לממש את התכנית התקפה המאושרת במגרש שמציעה מסחר ותעסוקה בלבד.
- לדחות את ההתנגדות** לעניין שהתכנית המופקדת נוגדת לחלוטין את מטרת עידוד והגדלת הבניה למגורים ברמה המקומית וברמה הארצית- התכנית אינה נוגדת שום מגמה של תכנון ברמה המקומית או הארצית אלא להיפך, התכנית מציעה עירוב שמושים כפי שמקובל בכל רמות התכנון בארץ לאור המחסור המשמעותי בקרקע במדינה, ובמקרה זה בהתאמה לעקרונות של עירוב שימושים שאושר במסגרת תכנית האב שמשנה אזור תעשייה לאזור מעורב שימושים מודרני.
- לדחות את ההתנגדות** המציעה פירוט של חישובים מתמטים של חישוב זכויות בניה, היקף ההפרשות לצורכי ציבור שיש לקחת בתכנית בהשוואה לתכנית האב. - תכנית האב קבעה עקרונות להפיכת אזור תעשייה לאזור מעורב מגורים הכולל כ 10000 יח"ד ואלפי מטרים לטובת מסחר ותעסוקה, זכויות בניה הבניה הם אלמנט אחד בלבד בתכנית הנובע מכל עקרונות תכנית האב יחדין.
הנושא המרכזי ביותר בהחלטה על שינוי תכנית האב ממסחר ותעסוקה לעירוב שימושים

הכולל מגורים הוא נושא קביעת המתחמים במטרה לאפשר הפרשות לצורכי ציבור הן בקרקע והן בשטחים מבונים כדי לתת מענה לתוספת המשמעותית של יחידות דיור בתחום תכנית האב.

אחוזי הבניה שנקבעו במסגרת תכנית האב לא שונו בהתייחס לתכנית האב בגלגולה הקודם ולמעשה התכנית לא הוסיפה זכויות בניה במגרשים אלא רק הקטינה את המגרשים לצורך המענה הציבורי, שמרה על אחוזי הבניה ושינתה את תמהיל השימושים.
במקרה של החלק הכלולה בתכנית אושרה תכנית נקודתית על פי תכנית האב שקבעה את אחוזי הבניה ל 400 אחוז ב 10 קומות עבור מסחר ותעסוקה.

לאור מצבה הייחודי של החלקה, שמצד אחד לא מתאפשר לה החיבור עם מגרשים מצרניים, בהתאם לתכנית האב, ומצד שני לא עומדת בהגדרות תכנית האב החדשה, לשטח מינימלי להגשת תכנית מפורטת והפקעה של 40% מהקרקע, סוכם עם מהנדס העיר ומתכנן המחוז על מתווה ביניים שבכל זאת יאפשר את פיתוח המגרש בהתאם לצביון האזור כפי שהגדירה תכנית האב החדשה.

עפ"י תכנית האב החדשה, אין שינוי בזכויות הבניה שאפשרה תכנית האב הקודמת אלא רק תוספת שימוש למגורים, על כן יש לצמצם את היקף הזכויות המוצע לזכויות הבניה המאושרות החלות בשטח של 400% משטח המגרש. יודגש כי שטחי בניה אלו הינם השטחים הסחירים ולשטחי בניה אלו יתווספו השטחים לצורכי ציבור כמפורט בהמשך. יצוין כי אין כל הצדקה להגדיל את אחוזי הבניה במגרש קטן שלא עומד בהנחיות של תכנית האב ואינו מפריש שטחים ציבורים משמעותיים.

הוחלט כי יוצע בינוי של עד 10 קומות (בניין שאינו גבוה) בהתאם לתכנית המאושרת ב- 45% תכסית מקסימלית.

לגבי השימושים החליטה הוועדה המקומית - שימושי כל קומה יקבעו כמפורט: 50% בניה למסחר, 100% בניה לתעסוקה ו- 250% בניה למגורים כאשר מתוכנן 150% למגורים להשכרה ל- 20 שנה. מעבר לכך יוצע שטח בהיקף של 50% לצורכי ציבורל הוועדה המחוזית קיבלה את אותם עקרונות והתאימה אותם לשטחי הקומות המוצעים וקבעה תמהיל של קומת מסחר, הפרשות לצורכי ציבור, 4 קומות מגורים ו 4קומות תעסוקה.

החלטה זו ראויה ונכונה לאור אילוצי המגרש ואי עמידתו בכללים של תכנית האב ואין כל הצדקה לשנות את אחוזי הבניה או תמהיל השימושים כפי שמוצע בהתנגדות.

4. **לדחות את ההתנגדות** להוספת 4 קומות מגורים למכירה באופן שכל יח"ד בפריקט תהיינה למכירה- לא נמצאה הצדקה לשינוי זה ותוספת זכויות בניה וקומות נוספות, יצוין כי הוועדה

המחויזת ביטלה בהחלטה שניה את הדירות להשכרה שהוצעו בהחלטה הראשונה והתכנית לא בוללת דירות להשכרה.

5. **לדחות את ההתנגדות** להפיכת 2 קומות התעסוקה העליונות ל-2 קומות מגורים (במינון גודל דירות המגורים כדלעיל).- כאמור יש לשמור על התמהיל שנקבע בהחלטות הוועדה שתואם לעירוב שימושים שנקבע בתכנית האב.

6. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לשינוי מיקום הקומה הציבורית המופקעת, והעברתה לקומה 3 (קומה 2 מעל קומת המסחר) – למרות שנראה שקיימת עדיפות תכנונית ותפעולית לשמור על רציפות של קומות שימושים נפרדות בבניין, ניתן לקבוע גמישות במיקום הקומה הציבורית, הנושא יתואם עם אף מבני ציבור לעת הוצאת היתר הבניה.

7. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין הקטנת גובה מבנה גן הילדים בקומת התעסוקה, לגובה של עד 3 מ' בלבד, והשארית ה-3 מ' הנותרים כחלק מקומת המסחר – הקומה הראשונה נקבעה כגבוהה בגלל השימוש המסחרי ולא בגלל גן הילדים, ככול וניתן להציע הנמכה של גובה השטח של גן ילדים שאינו מצריך 6 מטר גובה ל 3 מטרים וניתן יהיה להציע בשטח זה קומה מסחרית או גלריה של המסחר, ניתן לבחון זאת ולשנות את התכנית בהתאם.

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

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1373554
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מזרחי נחמה
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	23.12.24
כתובת	צבי מסליאנסקי 26-32, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30710	3	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 4, תשריט 2

תוספת בניה וממ"ד לשם הרחבות כל יח"ד הקיימות בבניין שברח' צבי מסליאנסקי 26,28,30,32, רמות. 1. תותר תוספת בינוי לתוספות בנייה בהתאם למפורט להלן: תוספות בניה בכל הקומות עבור הרחבות יח"ד קיימות ותוספת ממ"ד, בהתאם למפורט בנספח הבינוי. תותר הסבת מרפסות שירות מקורות לשטח עיקרי בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. 2. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל – 1,898 מ"ר כוללים. מתוכם: 1,726 מ"ר שטחי בניה עיקריים (1,369 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 357 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), ו – 172 מ"ר שטחי שירות (115 מעל הכניסה הקובעת, 57 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 120 מ"ר שטחי מרפסות. 3. קביעת קווי בנין לבנייה. 4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה. 6. ביטול מעבר פרטי בין הבניינים מאושר בתכנית 3056.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב'		844.32	100	218% בניה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ		844.32	100	1,841

תיאור המצב הקיים			
מבנה מגורים עם ארבעה אגפים. שתי קומות מעל קומת חניה מעל הקרקע, מרחוב מסליאנסקי. בצד האחורי הבניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית למקלט. ברחוב זה קיימת שורת בתים דומה עם גג רעפים בשיפוע על חלק מהקומה העליונה.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 3056 מאושרת משנת 1985 – מגרש 16 ביעוד אזור מגורים 3. שטח מסומן לחניה. מדרום למגרש מסומן מעבר פרטי. לא מפורט היקף השטחים או יח"ד.			
תכנית 2789 מאושרת משנת 1981 – חלק ממגרש 16 ביעוד אזור מגורים 3. מסומנת זכות מעבר לציבור בשטח פרטי. 4,400 מ"ר. 3 קומות.			
היתרים: 87/409 - הופק היתר 1988. 3,866.07 מ"ר כוללים. 12 יח"ד. 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית למקלט. 87/409.1 – הודפסה טיוטת היתר 1989. בניית מרפסת. עבירות בניה: לא אותרו עבירות בניה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מב. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים לא לציפוף. מג. תכנית שכונתית - אין מד. 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	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני		הנדון: חו"ד תכנית מס' 1373554 – רח' צבי מסליאנסקי 26-32, רמות	

כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת עמודות ממ"ד/חדרים ומרפסות סוכה לשם הרחבות יח"ד קיימות, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 3 שנקבע בתכנית 3056 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלק מחלקה 3 בגוש 30710, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה בבית משותף. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 3 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 486/1988 הרשומה מתאריך 18.09.1989. מבדיקה שנעשה גבולות החלקה וכן הקו הכחול 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. 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
	הרחבת יח"ד ותוספת ממ"ד לכל יח"ד	
כלכלת היישוב/ הרשות:		

		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

11. על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים כמסמך נלווה שלא יצורף למסמכי התכנית. שטחים מרביים בתכנית יוצעו מכוח סעיף 62(א)(ב13). יש לתקן סעיפים בתקנון. שטחי הבניה יתואמו עם מחלקת תכנון העיר.

12. לתקן גבול התכנית הצפוני בהתאם לגבולות מגרש 1ב' בתכנית 3056.

13. במסגרת התכנית מוצעת הרחבה של יח"ד בבניין לכוון דרום, על שטח מאושר כמעבר פרטי בתכנית 3056, אך בלי לפגוע בתוואי המעבר הקיים בפועל. היות ומדובר במעבר פרטי משותף לכל החלקה, יש לקבל שיעור הסכמות כחוק מכל החלקה. יש לקבל אישור לשכה משפטית לעניין בעלויות, בתיאום מחלקת התכנון.

14. לבטל מרפסות זיז לכוון מעבר פרטי משותף בין הבניינים. יש לשמור על מרחק של 1 מ' לפחות לכוון המעבר הפרטי המשותף.

15. לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת. לבטל קו בניין נפרד למרפסות זיז.

16. לקבוע סעיף סטייה ניכרת לקווי בניין.

17. לתקן את שלבי הביצוע בסעיף 7.1 באופן שתוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד.

18. על פי תצ"א קיימות מערכות על גג הרעפים. יש להציג בנספח הבינוי את המתקנים על הגג ואופן הגישה אליהם. יש להוסיף בהוראות התכנית כי תישמר גישה חופשית אל הגג לכל הדיירים.

19. יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר. יש לסמן להכשרה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות.

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

21. 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.
22. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
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 על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

הערות טכניות

תקנון:

12. דברי ההסבר לתכנית – לתקן מספרי הבתים.
13. סעיף 1.4 – לתקן לסעיף 13ב', במקום סעיף 14.
14. סעיף 1.6 – להוסיף תכנית 3056. יחס כפיפות.
15. סעיף 1.7 – להשלים פרטים.
16. סעיף 1.8 – להשלים פרטיי מגיש תכנית.
17. סעיף 3.2 – לתקן פער בשטח התכנית בין מצב מאושר מצב מוצע.

נספח בינוי:

18. להשמיט טבלאות חישוב שטחים.
19. לתקן טבלה לבדיקת שטחים לפי סעיף 13ב'. לתקן את שטחי הבניה המותרים והמוצעים בתכנית.
20. חתכים – חתך A-A, B-B אינם עוברים דרך תוספות הבניה המוצעות. יש להציג חתכים שעוברים בתוספות המוצעות.
21. חתך B-B מסומן הפוך.
22. יש להציג מיקום המתקנים על הגג.

תשריט מצב מאושר:

23. לסמן מעבר פרטי בין הבניינים כמאושר בתכנית 3056.
24. לסמן מספרי המגרשים המאושרים בתכנית 3056.
25. רקע תכנית המדידה יהיה בשחור ולא צבעוני.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות אזרחי	26.1.25	

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1281468
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רשות מקומית, עיריית ירושלים
עורך התכנית:	ליפשיץ אלונה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	02/01/2025
כתובת	רחובות הבוכרים 8 , בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30085	28	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות ____ 27 ____ תשריט 19

התכנית מציעה הקמת אולמות רב תכליתיים בשטח תת"ק ברובו, עבור מבנה ציבור (מנהל קהילתי), מתחת לשצ"פ, עם גג ירוק כדלקמן:

1. שינוי יעוד מדרך מאושרת ושצ"פ לדרך מוצעת, מבנים, מוסדות ציבור, תחבורה ושטחים פתוחים
2. קביעת השימושים המותרים בשטח למבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.
3. קביעת שטחי הבניה המרביים. 3740 מ"ר מירבי (לרוב מתחת לקרקע).
4. קביעת קווי הבניין מרביים, כולל קו בניין בתת הקרקע.
5. קביעת גובה בינוי מרבי.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים להליך הרישוי.
7. קביעת הוראות בגין מבנים/אלמנטים להריסה.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.
9. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
10. קביעת תנאים לתעודת גמר.
11. 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	%		
דרך מוצעת	0	91.38	5.14		
מבנים, מוסדות ציבור, תחבורה	0	138.8	7.81	270	51% בניה מירבי
שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור	0	1,547.7	87.05	3470	5% בניה מירבי
סה"כ	0	1,777.89	100	3740	* יצוין כי רוב השטחים העיקריים מוצעים על ידי ניצול של הפרשי הטופוגרפיה בין שני הרחובות
תיאור המצב הקיים					
שצ"פ המשמש כיום גן ציבורי וחנייה					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מאושרת בתוקף: 3276 ייעוד בתב"ע בתוקף: שטח ציבורי פתוח, דרך חדשה או מאושרת תכניות קודמות בשטח התכנית: 4.11.1965: תכנית 0931: שטח ציבורי פתוח 28.4.1974: תכנית 1358: שטח ציבורי פתוח, דרך חדשה או הרחבה 25.3.1990: תכנית 3276: שטח ציבורי פתוח, דרך חדשה או מאושרת					
היתרים: לא נמצאו במערכת					
עבירות בניה: לא נמצאו במערכת					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: שכונת הבוכרים שימור סטטוטורי: לא. רשימת שימור: לא נכלל ברשימת שימור מוצעת מבנה היסטורי: לא (השטח ריק מבינוי היסטורי) תיק תיעוד: לא נמצא/קיים					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
מה. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים ע"פ תכנית מתאר 2000 מו. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת					

מז. תכנית שכונתית- מדיניות שכונת הבוכרים – 5 קומות מח. תקן חנייה עירוני- תקן נמוך, בתוספת על הקיים 1:3			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור מגורים עירוני, אזור מוטה תחבורה ציבורית, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת		תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	08/04/2024 כ"ט/אדר ב'תשפ"ד הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1281468 הבוכרים 8 - כללי - התכנית מבקשת לייעד שטח קים לגן ציבורי וחנייה עבור מבנה ציבור עם גג ירוק. - הערות המחלקה מתייחסות מונה הדפסה 11 של הוראות התכנית ולמונה תדפיס תשריט 10. - הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית - יש להציג רדיוסים ועמידה במרחקי הפרדה מחדרי השנאים המתוכננים בתכנית לבין שימוש המבנה הציבורי והשצ"פ. - עקב צפיפות הבינוי ועל מנת למנוע מטרדי רעש הדדיים בין מבנים : - יאסר שימוש ברמקולים ובמגברי קול חיצוניים מחוץ לכותלי המבנה. - יש להתקין חלונות אקוסטיים - תנאי לתחילת העבודות יוקם קיר בגובה 4 מ' לאורך הגבול הדרום-מזרחי של תא שטח 1 הגובל עם בניין המגורים הקיים בחלקה 27. - תתוכנן הכנסת אוויר צח לחללים התת-קרקעיים. פיר הכנסת האוויר הצח יהיה בגובה מינימלי של 2 קומות (כ-5מ') ומרוחק ממקורות פליטה מזהמים. הפתרון התכנוני יקבע בתיאום ובאישור המחלקה.

11. 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 והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. 12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השחייתם בנפח מתאים בתחום התכנית. בברכה, יעל צור	
התייחסות אגף מבני ציבור לתכנית : נספח בינוי : 1. נא להוסיף בחתכים קו קרקע קיים בכדי להבין הם נעשה שינוי ביחס לפלס הכיכר 2. יש להוסיף חתך באזור מקומות החנייה המוצעים בכדי להבין את הפתרון המוצע 3. יש לקבוע כי הבינוי שמעל מפלס הכיכר (גרעין המדרגות והמעלית והכניסה הראשית) יהיו שקופים. 4. יש לתכנן פתרון לאוורור ומיזוג של החללים התת קרקעיים הוראות התכנית : 1. סעיף 4.3.2 בסעיף א.2 המתייחס לכניסה הקובעת, נא לאפשר את הגמישות לכניסה הקובעת בתנאי שגג החללים התת קרקעיים ישמר ביחס למפלס הכיכר 2. נא להשאיר גמישות במפלסים התת קרקעיים ובגובה הקומות (הן בנספח בינוי והן בהוראות התכנית) בכדי לאפשר את הגינון שמעל 4. טבלה 5- נא להעביר את כל השטחים שמתחת לכניסה הקובעת לשטחים עיקריים (זאת על מנת שלא ניתקל בקשיים בעת מימוש התכנית) 5. יש להגדיל של השטחים העיקריים שמעל הכניסה הקובעת ל-300 מ"ר לפחות חנייה : סוגיית החנייה לא פתורה, יש לבחון מס' מקומות נדרש והאם ישנה היתכנות תנועתית וקונסטרוקטיבית. במידה ולא יש להחליט על מס' מקומות החנייה שמתאפשר לתת ולהגדירם באופן ברור. חשוב לציין כי נושאים שלא ייקבעו בתב"ע, יהיה קשה לפתור בשלב ההיתר. ולכן אנו ממליצים שהתכנית תקודם עם פתרון חנייה ברור ויישים.	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 9 מונה תדפיס תשריט 8 שינוי יעוד ותוספת זכויות למתחם ברחובות הבוכרים 8 בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית	אגף נכסי עיריה

	גוש/ חלקה 30085/28 מתאריך 24/02/71 מכר, בבעלות עיריית ירושלים. הערות הנכסים 1. יש לקבל חו"ד תושי"ה ושפ"ע לשינוי היעוד. 2. מדובר ביוזמה עירונית. אין מניעה מצד אגף הנכסים לקידום התכנית.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1281468 – רח' הבוכרים 8, בוכרים כללי - מדובר בתכנית המבקשת קביעת בינוי, שימושים והוראות בינוי להקמת מבנה ציבור עם גג ירוק, התכנית מבקשת לשנות יעוד משצ"פ ולבטל דרך מאושרת שנקבעו בתכנית 3276 לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלקה 28 בגוש 30085, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר : - בגוש 30085 קיימת מפת גוש סופית. - בחלקה 28 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2748/2019 הכשרה לרישום מתאריך 01/2022. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר ולמפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	שינוי יעוד ותוספת זכויות למתחם. רחוב הבוכרים ואדוניהו אנו מתנגדים לתכנית המוצעת. 1. התכנית המוצעת מצמצמת את השצ"פ לכ 20% מהשצ"פ הנוכחי מייצרת בעיקר מעברים ציבוריים ודרכי חירום. 2. השימור לעצים בוגרים לא יתאפשר מכיוון שקרובים מידי לעבודות החפירה של המבנה.
אגף תושי"ה - צוות בקרת	תוכנית 1281468

מוצע תוכנית ביוזמת עיריית ירושלים לתוספת זכויות בניה ושינוי יעוד שצ"פ מבנה ומוסדות ציבור הערות ראשוניות : 1- לא ניתן "סתם" לבטל דרך. בכדי לשקול את ביטול הדרך יש או להגדיל את גבולות התוכנית מצפון מזרח ולהסדיר את המשך הרחוב אשר מוגדר כיום כשצ"פ בשביל ליצור דרך רציפה 2- יש להגיש נספח תנועה כמקובל, לא ניתן להציא כניות עם תמרון בזכות הדרך. לפי טבלת מאזל החניה יש לספק לפחות 40 מקומות חניה, היכן הן? 3- יש לסמן את גבולות זכות הדרך בבירור 4- טבלת מאזן החניה המוצע אינו מקובל ויש לתכנן ע"פ תקן 5166ב' 5- יש להסדיר מדרכות בחזית המבנה הערות לתקנון : 1- סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166ב' בכפיפות 2- סעיף 4.1.2 ב' יש להוסיף כי התכנון יהיה ע"פ התקן התקף בעת בקשה להיתר	תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
חוו"ד מח' שימור תאריך 12.2.24 מספר תיק שימור 6257 נתונים כלליים כתובת רחובות הבוכרים 8, הבוכרים שם המבקש מגישים : עיריית ירושלים. עורכי בקשה : אלונה ליפשיץ סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

101-1281468	
סמכות	
מחוזית	
איש קשר במחלקת השימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30085	
28	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
בניית מבנה ציבור בן 3 קומות תת"ק וקומת מבני כניסה וגג ירוק/גן ציבורי בשצ"פ המשמש כיום גן ציבורי וחנייה לצורך תוספת שטחים למינהל הקהילתי הסמוך (בית דוידוף) תוך שמירה על הגן הציבורי ושימור עצים בוגרים קיימים.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : שכונת הבוכרים	
שימור סטטוטורי	
לא.	
רשימת שימור	
לא נכלל ברשימת שימור מוצעת	
מבנה היסטורי	
לא (השטח ריק מבינוי היסטורי)	
תיק תיעוד	
לא נמצא/קיים	
התייחסות למסמכי התכנית שהוגשו ביום : 6.2.24	
מצב מוצע :	
מוצעת בניית מבנה ציבור בן 3 קומות תת"ק וקומת מבני כניסה וגג ירוק/גן ציבורי בשצ"פ המשמש כיום גן ציבורי וחנייה לצורך תוספת שטחים למינהל הקהילתי הסמוך (בית	

דוידוף) תוך שמירה על הגן הציבורי ושימור עצים בוגרים קיימים.

מצב קיים :

שצ"פ המשמש גן עירוני וחניה

הערכת משמעות האתר :

שטח פתוח נרחב במיקום מרכזי וחשוב בלב שכונת הבוכרים ההיסטורית. למקום ערכים אורבניים (בשל מיקומו המרכזי והחשוב בלב השכונה ההיסטורית) ונופיים כשטח פתוח היסטורי ותיק הכולל צמחיה בוגרת ועצים לשימור כנק' חיבור ומפגש בשכונה ההיסטורית.

תכנית מאושרת בתוקף : 3276 ייעוד בתב"ע בתוקף : שטח ציבורי פתוח, דרך חדשה או מאושרת

תכניות קודמות בשטח התכנית :
4.11.1965 : תכנית 0931 : שטח ציבורי פתוח

28.4.1974 : תכנית 1358 : שטח ציבורי פתוח, דרך חדשה או הרחבה

25.3.1990 : תכנית 3276 : שטח ציבורי פתוח, דרך חדשה או מאושרת

היתרים :

אין

מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). שטח התכנית לא נכלל במסגרת המדיניות ומוגדר כשצ"פ.

חוו"ד מח' שימור :

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- גובה בינוי: מוצע בינוי הבולט מתוואי הקרקע הטבעית הקיימת בשצ"פ. תנאי למתן היתר יהיה תיאום נושא העיצוב וחומרי הגמר של האלמנטים המשתלבים בשצ"פ ובגינה ההיסטורית

- תיעוד ושימור: בשל ערכיו האורבניים-ההיסטוריים והסביבתיים-נופיים של המקום יש להגיש תיעוד המתאר ומתעד את התפתחות המקום כחצר מרכזית פתוחה וכשטח ציבורי במרכז שכונת הבוכרים ההיסטורית, בתיאום מול מח' השימור.
- צמחיה בוגרת: יש לסמן לשימור את כל העצים שאינם בתחום הבינוי המוצע ושהוגדרו כבעלי ערכיות גבוהה בסקר העצים שנערך לתכנית המוצעת. יש לבחון האם ניתן להעתיק עצים בוגרים קיימים שנמצאים בתחומי השטח המיועד לבינוי.
- תשריט: בהתאם לעיל יש לסמן את העצים הרלוונטיים לשימור.
- נספח הבינוי: בהתאם לעיל יש לסמן את העצים הרלוונטיים לשימור.
- תנאים להיתר: מסמך תיעוד, הטמעת מפרט והנחיות לשמירת והגנת העצים ההיסטוריים לשימור במהלך העבודות. המסמך ומפרט ההנחיות יצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.

החלטות הוועדה

הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים :

- גובה בינוי: מוצע בינוי הבולט מתוואי הקרקע הטבעית הקיימת בשצ"פ. תנאי למתן היתר יהיה תיאום נושא העיצוב וחומרי הגמר של האלמנטים המשתלבים בשצ"פ ובגינה ההיסטורית - תיעוד ושימור: בשל ערכיו האורבניים-היסטוריים והסביבתיים-נופיים של המקום יש להגיש תיעוד המתאר ומתעד את התפתחות המקום כחצר מרכזית פתוחה וכשטח ציבורי במרכז שכונת הבוכרים ההיסטורית, בתיאום מול מח' השימור. - צמחיה בוגרת: מדובר בגינה יחידה בשכונה מצטופפת ולכן לעצים הבוגרים בה חשיבות יתרה. יש לסמן לשימור את כל העצים שאינם בתחום הבינוי המוצע ושהוגדרו כבעלי ערכיות גבוהה או בינונית בסקר העצים (ובמיוחד עץ 29) שנערך לתכנית המוצעת. יש לבחון האם ניתן להעתיק עצים בוגרים קיימים שנמצאים בתחומי השטח המיועד לבינוי. - יש לבחון העתקת הטרפו לתת הקרקע כדי לייצר חזית נעימה לגן עם הפרעות מינימליות. - יש לבחון הצעת החניות הציבוריות בתת קרקע. - תשריט: בהתאם לעיל יש לסמן את העצים הרלוונטיים לשימור. - נספח הבינוי: בהתאם לעיל יש לסמן את העצים הרלוונטיים לשימור. - תנאים להיתר: מסמך תיעוד, הטמעת מפרט והנחיות לשמירת והגנת העצים ההיסטוריים לשימור במהלך העבודות. המסמך ומפרט ההנחיות יצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.	
ירושלים, ז' טבת תשפ"ה 07 ינואר 2025 אל: מאריה יונס עקרה, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: חניתה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1281468 בשכונת הבוכרים (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 27 של הוראות התכנית, וגרסה 19 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת הבוכרים ברחוב רחובות הבוכרים 8 גוש: 30085 חלקה 28. שטח התכנית 1.693 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תב"ע 3276 אשר קבעה את היעוד לשטח ציבורי פתוח ולדרך. 3. תיאור התכנית: הקמת מבנה בין 3 קומות מתחת לשטח השצ"פ. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות ממליצה לאשר את התכנית. התכנית תואמה עם המחלקה למדיניות התכנון. בסעיף 4.3.1 שימושים יש לציין ברישא של הסעיף: "קהילה, חברה, תרבות ופנאי כגון מרכז קהילתי..." ב ב ר כ ה, חניתה דפני קמיש	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת שטחים לטובת צרכי ציבור	עקירת עצים והפרת קרקע טבעית נדירה בסביבתה הצפופה.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	בקרבה לציר רק"ל	צמצום במקומות חניה ביחס לקיים בשטח
סביבה ונוף:		עקירת עצים רבים ובינוי שלא התיישב עם הטופוגרפיה הטבעית כנדרש.
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
30/10/2024	הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת להסדיר את יעודי הקרקע, בניית מבנה ציבור בן 3 קומות תת"ק וקומת מבנה כניסה וגג ירוק/גן ציבורי בשצ"פ המשמש כיום גן ציבורי וחנייה לצורך תוספת שטחים למינהל הקהילתי הסמוך (בית דוידוף) תוך שמירה על הגן הציבורי ושימור עצים בוגרים קיימים לשימוש תושבי השכונה

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- מטרת התוכנית , בניית מבנה ציבור בן 3 קומות תת"ק וקומת מבנה כניסה וגג ירוק/גן ציבורי בשצ"פ המשמש כיום גן ציבורי וחנייה לצורך תוספת שטחים למינהל הקהילתי הסמוך (בית דוידוף) תוך שמירה על הגן הציבורי ושימור עצים בוגרים קיימים לשימוש תושבי השכונה ולהסדיר את יעודי הקרקע.
- המצב המוצע בגירסתו הנוכחית בהוראות התוכנית קובע בינוי של 7 מ' גובה מעל הכניסה הקובעת מרחוב אדוניהו הכהן אשר גובה בקומה מרחוב הבוכרים. מאחר שמטרת התוכנית הינה להשתלב עם הטופוגרפיה הקיימת ולהציע בינוי תת קרקעי למעט שימוש בטופוגרפיה הטבעית ולהיכנס למבנה דרך רחוב אדוניהו הכהן – גובה הנ"ל מוגבל לפירי אוורור וכניסות

- לחדרי מדרגות. ככל וניתן בשלב ההיתר יש לצמצם גובה זה למינימום ולהציע פתרונות לא מקורים ככל הניתן מעל לקרקע על מנת לצמצם את מופע הבינוי.
3. מוצע בינוי הבולט מתוואי הקרקע הטבעית הקיימת בשצ"פ. תנאי למתן היתר יהיה תיאום נושא העיצוב וחומרי הגמר של האלמנטים המשתלבים בשצ"פ ובגינה ההיסטורית
4. יש לקבוע כי הבינוי שלא ניתן יהיה לצמצום או ביטול שמעל מפלס הכיכר (גרעין המדרגות והמעלית והכניסה הראשית) יהיו מינמלי ככול הניתן. וחומרי הבניה יתואמו עם מהנדס העיר לצורך שקיפות מרבית. יש להוסיף עוד חתכי אורך לשם הבנת הטופוגרפיה המוצעת.
5. מחלקת איכות סביבה דורשת פיר אוורור של כ- 2 קומות מעל הקרקע לצורך הכנסת אויר צח, יש לבחון פתרון חלופי אשר איננו בולט מפני הקרקע ומשתלב בסביבתו בגובה פני השצ"פ.
6. נספח בינוי ונספח שמירה על עצים- מוצע פיתוח מחוץ לתחום הקו הכחול- יש להגדיל את תחום הקו הכול הכולל את הכל השינויים המוצעים.
7. עצים בוגרים- תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חו"ד אגרונום לפתרונות פרטניים עבור עצים המסומנים לשימור, אשר עתידים להשפיע על קו הבניין התת"ק.
- בנוסף יש להותיר קרקע של 1.5 מ' עומק לפחות לטובת שתילה של עצים מעל השטחים הבנויים כך שישתיימו במישור עם קו הקרקע של הפיתוח ולהראות שתילה מהותית של עצים בוגרים בתחום בתוכנית על גבי שטחי הבינוי ומעל הקרקע הטבעית בתיאום עם מחלקת שפ"ע. יש להטמיע על כך הוראה בהוראות התכנית.
8. תשריט: בהתאם לעיל יש לסמן את העצים הרלוונטיים לשימור.
9. נספח הבינוי: בהתאם לעיל יש לסמן את העצים הרלוונטיים לשימור.
10. תנאים להיתר: מסמך תיעוד, הטמעת מפרט והנחיות לשמירת והגנת העצים ההיסטוריים לשימור במהלך העבודות. המסמך ומפרט ההנחיות יצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.
11. חנייה: עקב קרבה לציר רק"ל יצומצם מס' מקומות החנייה הקיימים מ 6 ל 4 כולל פתרון חניית נכים.
12. המחלקה לאיכות הסביבה-
13. יש להציג רדיוסים ועמידה במרחקי הפרדה מחדרי השנאים המתוכננים בתכנית לבין שימוש המבנה הציבורי והשצ"פ.
14. יש להתקין חלונות אקוסטיים
15. 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 והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

16. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית.

17. המחלקה למבני ציבור-

18. נספח בינוי:

19. נא להוסיף בחתכים קו קרקע קיים בכדי להבין הם נעשה שינוי ביחס לפלס הכיכר

20. יש להוסיף חתך באזור מקומות החנייה המוצעים בכדי להבין את הפתרון המוצע

21. יש לתכנן פתרון לאוורור ומיזוג של החללים התת קרקעיים

22. הוראות התכנית:

23. סעיף 4.3.2 בסעיף א.2 המתייחס לכניסה הקובעת, נא לאפשר את הגמישות לכניסה

הקובעת בתנאי שגג החללים התת קרקעיים ישמר ביחס למפלס הכיכר

24. נא להשאיר גמישות במפלסים התת קרקעיים ובגובה הקומות (הן בנספח בינוי והן בהוראות התכנית) בכדי לאפשר את הגיבון שמעל

25. טבלה 5- נא להעביר את כל השטחים שמתחת לכניסה הקובעת לשטחים עיקריים

26. המחלקה למדיניות תכנון- בסעיף 4.3.1 שימושים יש לציין ברישא של הסעיף: "קהילה, חברה, תרבות ופנאי כגון מרכז קהילתי..."

27. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצונית על חזיתות המבנה.

28. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, תברואה.

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

הערה:

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

הערות טכניות

להגדיל קו כחול לכל תחום התכנון המוצע.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מרים אנה	אדריכלית	29.1.25	

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1350511
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	דהוקי עמרם
עורך התכנית:	פייגין יואל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	13.01.2025
כתובת	רמת שרת אזורים בשכונת רמת שרת, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30193	90	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות גרסה 10, תשריט גרסה גרסה 6

עיקרי התכנית תוספת 2 קומות ומרפסות מעל בניין מגורים קיים ברח' ברכה צפירה 11, רמת שרת, ירושלים. מטרות התכנית 1. תוספת 2 קומות חדשות מעל מבנה הקיים לפי סעיף 62א (4) לחוק התכנון והבניה. סה"כ קומות 7 מעל קומת חניה. 2. תוספת שטחי בניה כוללים עד 50% מהשטחים הקיימים לפי סעיף 62א (13) לחוק התכנון והבניה: 2320 מ"ר שטחים מרביים מעל כניסה קובעת ועוד 680.4 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה קובעת.) 3. תוספת יחידת דיור דופלקס אחת על הקיים. סה"כ יח"ד קיימות ומוצעות 10 יח"ד. 4. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א (5) לחוק התכנון והבניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
מגורים ג' סה"כ	2035 מ"ר שטחים עיקריים, 285 מ"ר שטחי שירות מעל כניסה הקובעת. סה"כ 232.41% ב 7 קומות. לעומת תכנית מאושרת שטחי בניה : 1510.63 מ"ר שטח עיקרי ועוד 242.99 מ"ר שטחי שירות.	2,320 מ"ר	100	998.21	10
	2320 מ"ר	100	998.21	10	
תיאור המצב הקיים					

המבנה הקיים מבנה מגורים בן 5 קומות מעל קומת חניה, כאשר כל המבנים הסמוכים אליו הם מבנים מדורגים בני 6 קומות. המבנה כולל 9 יח"ד ו18 מקומות חניה.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

- **897272-** משנת 2022 המייעדת את המקום לאזור מגורים ג', תוספת מרפסות זיו (כשטח עיקרי) במפלסים: $+3.03, +6.06$. סה"כ שטחי בניה 2434.02 מ"ר: **שטח עיקרי 1510.63 מ"ר שטח שירות 242.99 מ"ר** מעל הכניסה הקובעת ועוד 680.4 מ"ר מתחת לכניסה קובעת.
- **487314-** משנת 2008 המייעדת את המקום לאזור מגורים ג', תוספת 2 מחסנים חדשים בקומת מרתף ותוספת זיו חדשה במפלס $+12.12$. סה"כ שטחי בניה **2379.02 מ"ר: שטח עיקרי 1455.63 מ"ר שירות 242.99 מ"ר מעל הכניסה הקובעת**, 680.4 מ"ר מתחת לכניסה קובעת. מספר קומות מעל כניסה הקובעת 6, מתחת לכניסה קובעת 1.
- **5541 א'-** משנת 2012 המייעדת את המקום לאזור מגורים ג', תוספת 2 קומות על גבי בניין קיים. סה"כ שטחי בניה **2320.02 מ"ר: שטח עיקרי ושטחי שירות 262.38 מ"ר מעל כניסה קובעת**, 450.28 מ"ר עבור חניה ו168.72 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה קובעת. מספר קומות 5 מ', מתחת לכניסה קובעת קומה אחת.
- **5541-** משנת 2000 המייעדת את המקום לאזור מגורים מיוחד, שטחי בניה מרביים **1518.01 מ"ר, מתוכם 956.34 מ"ר שטחים עיקריים**. 6 יח"ד ו3 קומות מעל קומת מרתף.

היתרים:

- **2006/0390.02-** משנת 2010, היתר מקורי מבנה למגורים 3 קומות מעל קומת חניה. שטחים עיקריים 916.59 מ"ר ועוד 651.41 מ"ר שטחי שירות. 6 יח"ד, 12 מקומות בתחום החניון.
- **2006/0390.03-** משנת 2012, תוספת בניה לדירות ותוספת כ-2 קומות ו3 יח"ד מעל קומות הקיימות, סה"כ 5 קומות מעל קומת חניה (בהתאם לתב"ע 5541 א')

שטח לא מקורה		סה"כ			שטח שירות			שטח עיקרי		מפלס	
קיים	מוצב	סה"כ	קיים	מוצב	סה"כ	קיים	מוצב	סה"כ	קיים	מוצב	סה"כ
—	—	618.40	90.10	528.30	618.40	90.10	528.30	—	—	—	-2.93
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	סה"כ מתחת ל-0.00±
—	—	357.52	0.83	356.69	49.68	0.83	48.85	307.84	307.84	—	±0.00
24.00	—	357.52	4.78	352.74	49.68	4.78	44.90	307.84	307.84	—	+3.03
-22.42	45.02	357.33	27.06	330.27	49.51	20.15	29.36	307.82	6.91	300.91	+6.06
88.62	—	300.65	300.65	—	59.68	59.68	—	240.97	240.97	—	+9.09
—	—	306.38	306.38	—	32.22	32.22	—	274.16	274.16	—	+12.12
170.40	—	2.22	2.22	—	2.22	2.22	—	—	—	—	גג
236.60	69.02	1681.62	641.92	1039.7	242.99	119.88	123.11	1438.63	522.04	916.59	סה"כ מעל ±0.00

- **2006/0390.04-** משנת 2019, תוספת מרפסת מפלס $+12.12$ בסה"כ 16.76 מ"ר שטחים עיקריים, ותוספת חדר עגלות ואופניים בחניון הקיים בסה"כ 59.41 מ"ר סה"כ עיקרי במפלס 12.12 מ"ר 290.92 מ"ר, סה"כ שירות 710.03 מ"ר (בהתאם לתב"ע מס' 487314)
- **2006/0390.05-** משנת 2023, תוספות בניה/הרחבות לבניין הקיים, בניית מרפסת.

חשוב שטחים בנין: 1														
מספר עיקריות			למטרות שירות			סה"כ שטח בניה			אחר			סה"כ		
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	שטח מרפסות מוצע	קיים	מגורים	עיקרי	מרחב	מוזן	דירתי	קיים	שירות	מוזן	מרחב	אחר
סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ
+3.01	לא	קומה א	26.98	302.56	10.94	313.50	26.96	340.46	34.11	33.75	18.00	18.00	18.00	27.48
+6.04	לא	קומה ב	23.28	302.56	10.94	313.50	23.28	336.78	33.75	36.00	18.00	18.00	18.00	23.34
		מעל הקרקע	50.24	605.12	21.88	627.00	50.24	677.24	67.86	36.00	36.00	36.00	36.00	50.82
		מתחת הקרקע												
		סה"כ המבנה	50.24	605.12	21.88	627.00	50.24	677.24	67.86	36.00	36.00	36.00	36.00	50.82
חישוב שטחים סה"כ														
		מעל הקרקע	50.24	605.12	21.88	627.00	50.24	677.24	67.86	36.00	36.00	36.00	36.00	50.82
		מתחת הקרקע												
		סה"כ המבנה	50.24	605.12	21.88	627.00	50.24	677.24	67.86	36.00	36.00	36.00	36.00	50.82

- 2006/0390.00 - משנת 2006, היתר מקורי, לבית מגורים כולל 7 יח"ד. שטחי בניה עיקריים 950.37 מ"ר, שטח שירות 139.22 מ"ר. 5 קמות מעל קומת חניון- הבקשה נסגרה.
- 2006/039.00 - משנת 2006-הבקשה נסגרה

עבירות בניה:

- 2018/3842.00 - בניה ללא היתר
- 2016/6215.00 - עבירת בניה
- 2014/6009.00 אי ציוד לגור דין- התיק נסגר
- 2024/6914.00 - בניה ללא היתר- תיק נסגר
- תכנית מס' 897272 מציינת כי במנה קיימות עבירות בניה המיועדות להריסה בהתאם למסומן בנספח בינוי- בריכה בקומת הגג, סגירת מרפסת מפלס 9.07, מפלס 740.52 בניה בצמוד למדרגות.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

המבנה אינו היסטורי מחוץ לעיר היסטורית.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

מט. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000- אזור מגורים עירוני

נ. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור מגורים, בינוי לפי תכנית מפורטת עד 6 קומות ב-200%-240% אחוזי בניה מרבית.

נא. תקן חנייה עירוני- תקן חניה גבוה: יח"ד בשטח מעל 95 מ"ר 2 מקומות חניה, יח"ד בשטח מתחת 95 מ"ר מקום חניה אחת.

התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30

תואם

התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות

תמ"מ א	תואם
35	תואם
1	תואם
18	תואם
אחרת	

מענה פרוגרמי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		מדובר בתוספת כ-2 קומות עבור דופלקס מעל בניין קיים.
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1350511 – רח' ברכה צפירה 11, רמת שרת כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת 2 קומות ומרפסות. התכנית חלה על חלקה 90 בגוש 30193, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטחי החלקות. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 90 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 600/2001 הרשומה מתאריך 16.02.2003. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התאמה לחזון העיר	ל"ר
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר
השפעות חברתיות:	ל"ר
תשתיות ותחבורה:	ל"ר
סביבה ונוף:	התכנית מציעה בינו מדורג בהתאם למבנים הקיימים בסביבה.
אחר:	התכנית תציעה מבנה בן 7 קומות כאשר באזור קיימים מבנים בני 6 קומות.

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

בתנאים הבאים:

1. **סמכות** – התכנית מציעה תוספת שטחים במסגרת סמכות מקומית ובהתאם לסעיף 62 א (א)

נוסף מבוקשים שטחי שירות בתת הקרקע. התכנית תציג חישוב שטחים (כולל טבלת שטחים המלווה נספח בינוי) מפורט לתוספת שטחים מכח כל סעיף בנפרד כך שיעמוד במסלול הסמכות המקומית.

2. **גובה הבינוי** - מוצע בינוי חורג בקומה מהמדיניות המאושרת באזור: 7 קומות לעומת 6 קומות. מאחר שמדובר בחריגה מינורית הנוגעת לגובה הקומות ביחס למדיניות, ניתן לאשר חריגה זו, שכן התכנון המוצע עומד באחוזי בניה בהתאם למדיניות ואופן הבינוי מדורג תאום לבינוי הקיים באזור.

3. **קווי בניין** - התכנית אינה משנה את הקו בניין תת קרקעי המאושר בתכנית מס' 487314, אך יחד עם זאת מסומנים עצים לשימור בתוך גבולות החפירה. לא ניתן לשמר העצים אלו יש לסמן לעקירה.

4. **עבירות בניה** - במבנה קיימות חריגות בניה אשר סומנו בתכנית מאושרת מס' 897272. יש לסמן את כולם להריסה בכל הנספחים הרלוונטיים. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת החריגות של כל מבקשי ההיתר בפועל.

5. **שטחי בניה** - נספח בינוי מציג כניסה לחניה מקורה על ידי קירוי קל, בפועל, בוצע הקירוי באמצעות בטון. יש לבצע חישוב מחדש של השטחים הרלוונטיים לאור שינוי אופן הקירוי ולוודא כי ניתן לקדם את התכנית בסמכות מקומית לאור שינוי זה.

6. יש להעתיק מתקנים טכניים (כגון דוודי שמש, קולטנים ומערכות נוספות) אל גג המבנה.

7. לדיירים תישמר גישה חופשית לגג לפיכך, יש להציג בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג.

8. נראה כי קיימת פלישה לשטח התכנית מצפון עבור גדר. יש לסמן להריסה את הפלישה ותנאי להפקדה יהיה הריסתה בפועל או קבלת הסכמת שכנים.

9. תנאי למתן ההיתר, קבלת אישור מהנדס מוסמך לבדיקת עומסים בגין הקמת בריכה על גבי הגג.

כללי

10. שליחת הודעות לכל בעלי עניין בחלקות המצרניות 61, 58 בגוש 30195 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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

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

הערות טכניות

1. יש להציג מדידה מעודכנת המשקפת את המצב הקיים בפועל: לעניין עצים, אלמנטים בנויים וכד'.

2. חישוב שטחים: יש להציג שטח רמפת כניסה מקורה ולכלוך בעניין השטחים ולעדכן את הטבלה מס' 5 בהוראות התכנית בהתאם.

3. יש לתקן את נספח הבינוי כמקובל ובאופן הבא: בינוי קיים יוצג באפור כקיר מלא, בינוי קיים להכשרה יתוחם בקו אדום מקוטע, בינוי חדש בקו אדום רצוף, בינוי קיים המוצע להריסה יתוחם בקו צהוב מקוטע. לא יסומנו אלמנטים בצבעים נוספים. יש לתקן את המקרא בהתאם.

4. יש לסמן את כל המוצע לבינוי / הכשרה / הריסה בכל התכניות, חתכים וחזיתות.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
קוסה ילנה		27.01.2025	

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1305804
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	שמיני נכסים בע"מ
עורך התכנית :	פייגין יואל
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	06/01/2025
כתובת	חיים קוברסקי , ערב א-סואחרה שכונת נוף ציון

גוש	חלקה	בשלמות
30926	87	כן
30926	95	כן
30926	93	לא
30926	89	כן
30926	90	לא
30926	99	כן
30926	98	כן
30926	81	כן
30926	70	לא
30926	97	לא
30926	80	כן
30926	82	כן
30926	85	כן
30926	71	כן
30926	52	כן
30926	72	כן
130877	999	לא
31249	999	לא
30877	999	לא
30926	92	לא
30926	91	כן
30926	83	כן
30926	84	כן
30926	86	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 10 תשריט 9 .

רקע
בשנת 1994 אושרה תכנית במ/ 4558 לבניית שכונת "נוף הזהב (נוף ציון)" במזרח העיר-ארמון הנציב. התכנית המוצעת חולשת על האיזור המרכזי המיועד למגורים בלב התכנית ועל 2 חלקות המיועדות למבני ציבור. התכנית דגן לשכונת "נוף ציון" מתבססת על תכנית 4558 ומציעה תוספת שטחי בינוי למגורים ויח"ד, תוספת ושינוי תוואי דרכים מאושרות והגדרת ייעודי הקרקע המאושרים עבור מסחר ספורט ונופש, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים בשטח של כ- 45 דונם בתאי השטח כדלהלן :

1. שינוי יעודי הקרקע והגדרת מתחמי בינוי כולל התכליות והשימושים המותרים עבור מגורים, מסחר ספורט ונופש, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
 2. קביעת סך שטחי הבניה בתאי השטח בתכנית:
 - א. תאי שטח 1 ו-2: ייעוד מגורים.
 - סה"כ 50,865 מ"ר. מתוכם 37,250 מ"ר עיקרי ו- 13,615 שירות, 310% בניה מירבי.
 - 20,000 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
 - סה"כ 380 יח"ד- תוספת 200 יח"ד על 180 מאושרות.
 - ב. תא שטח 3: ייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
 - סה"כ 8,420 מ"ר. מתוכם 7,200 מ"ר עיקרי ו- 1,220 מ"ר שירות, 158% בניה מירבי.
 - בינוי בגובה 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת.
 - ג. תא שטח 22: ייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
 - סה"כ 6,960 מ"ר. מתוכם 5,500 מ"ר עיקרי ו- 1,460 מ"ר שירות, 231% בניה מירבי.
 - בינוי בגובה 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ללא קומות מרתף.
 - ד. תא שטח 24: ייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
 - סה"כ 3,380 מ"ר. מתוכם 2,600 מ"ר עיקרי ו- 780 מ"ר שירות, 240% בניה מירבי.
 - בינוי בגובה 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ללא קומות מרתף.
 3. קביעת מס' יח"ד ל- 380 יח"ד, תוספת של 200 על המאושר.
 4. קביעת תמהיל יחידות דיור והצגת שטח יח"ד ממוצעת ל- 100 מ"ר ללא ממ"ד.
 5. קביעת מס' קומות מירבי ל 11-13 קומות.
 6. קביעת קווי בניין מרביים חדשים.
 7. קביעת זכויות בניה והוראות בניה, תכסיות, שטחי בניה מרביים, מספר קומות וגובה מרבי לבינוי ע"פ הפירוט התאי השטח לעיל וכלל השימושים המותרים.
 8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
 9. קביעת הוראות להפקעה.
 10. קביעת הוראות לזיקות הנאה, מעבר להולכי רגל ודרכים.
 11. קביעת הפרשות מבונות לצרכי ציבור.
 12. קביעת דרכים חדשות והנחיות תנועה וחניה.
 13. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלבויות ביצוע.
- צפיפות: 24 יח"ד לדונם.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מאושרת		3,154.53	7		
דרך מוצעת		8,596.97	19.07		
מבנים ומוסדות ציבור		4,310.17	9.56		
מגורים	380	16,357.04	36.28	50,865	
מסחר ספורט ונופש		5,342.14	11.85	7,400	
שטח ציבורי פתוח		7,321.86	16.24	11,360	
סה"כ	380	45,082.7	100%	69,625 מ"ר	
תיאור המצב הקיים					
במצב קיים רוב השטח ריק מבינוי כאשר בחלקו החלו בעבודות פיתוח, כמו כן קיים כביש בחלק הצפוני של התכנית.					

בחלק הדרומי של התכנית, ברחוב חיים קוברסקי, בחלק מתא שטח 22 - שטח חוס, קיים מבנה גני ילדים וכן חדר טרנספורמציה.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
4558- מלון ושכונת מגורים – נוף הזהב. תכנית חלוקה וייעודי קרקע לבינוי שכונת נוף הזהב, שנת 1994. 1144914- שינוי יעודי קרקע לסלילת כביש בשכ' גבל מוכבר, שנת 2024. 2683א- תכנית מתאר לשכונת ערב-א-סוואאחרה, שנת 1996.			
היתרים: 2014/0521.00- בניה חדשה עבור מבנה ציבור, הופק היתר בניה בשנת 2015. 2016/0951.00- פיתוח שצ"פ, שנת 2017.			
עבירות בניה: לפי המערכת העירונית לא קיימות עבירות בניה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נב. ייעוד לפי תכנית מתאר 2000- אזור מגורים עירוני, החלק המזרחי של התכנית נמצא בתחום אזור מגורים מוצע. התייחסות לתבנית הבנייה- בניה עד 4 קומות. נג. תכנית שכונתית- לא קיימת תכנית אב. נד. תקן חנייה עירוני- נמוך ע"פ 5166ב'.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	ראה חוות דעת מדיניות תכנון מטה.
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון	מצב סטטוטורי: התכנית התקפה במ/4558/ מייעדת את השטח לבניית מגורים, מועדון ספורט ונופש, מסחר

מבני ציבור	ומבנים ומוסדות ציבור.
	5. מצב מוצע: התכנית מציעה תוספת של כ- 200 יחידות דיור למגורים ותוספת שטחים למגורים, למועדון ספורט ונופש, למסחר ולמבנים ומוסדות ציבור לצורך פיתוח והרחבת שכונת נוף ציון. 6. שטחי בינוי: מגורים – 70,865 מ"ר עיקרי + שרות מסחר, ספורט ונופש – 13,000 מ"ר עיקרי + שרות מבנים ומוסדות ציבור – 8,900 מ"ר עיקרי + 2,460 מ"ר שרות = 11,360 מ"ר סה"כ 7. הערות המחלקה: א. הערות כלליות- 1. יש לתאם תכנון מול אגף מבני ציבור. ב. נספח בינוי- 1. יש לסמן את כל המבנים ומוסדות ציבור בצבע חום. 2. יש להקפיד על תכנון כניסות נפרדות לכל פונקציה. 3. יש לתכנן דרכי גישה נגישים אל השטחים הציבוריים ומיקום השטחים ברצף ראוי ונגיש לשימוש התושבים באזור. במידה והשטחים ממוקמים במבנה מגורים יש לתכנן כניסה נפרדת. 4. יש להציג התכנון של גודל החצרות הנדרש לפונקציות השונות. 5. יש לתכנן גובה קומה ראוי בהתייחס להנמכות תקרה וכו'. 6. יש לתכנן את ה מבנה במגרש 9 במיקום אחר ולא בדופן השכונה. 7. חדר הטרפו יבנה מחוץ למתחם של שטחי הציבור על מנת לנצל את תחום המגרש באופן מיטבי ומרבי ויבנה באזור אשר יוכל לשרת את יתר המבנים באזור. 8. בתא שטח 3 ב הפרשה מבונה מאחורי שטח הגנים נראה כשטח קבור, יש לי יצר שטח ציבורי איכותי. 9. לפי החתך של תא 22 ו,24- יש להרחיב את תא שטח 22 עד גבול התכנית. 10. יש להציג חתך מפורט ולא סכמטי בנספח הבינוי. ג. הוראות התכנית- 1. סעיף 4.2.1 יש להוסיף לשימושים קהילה וספורט, מועדון נוער ומתנ"ס נכנס תחת קהילה. 2. סעיף 4.2.2.א. – יש להוסיף כי יהיה ניתן לגרוע או להוסיף כיתות או שימושים לפי משפחות שימושים מותרים. 3. סעיף 4.6.1 – אולם ספורט נכנס תחת מבנים ומוסדות ציבור, יש להעביר לסעיף 4.2.1 ולתקן בהתאם בטבלת שטחים. 4. סעיף 4.6.2 יש להציג תחת סעיף 4.2 – מבנים ומוסדות ציבור (לא תחת סעיף 4.6 – מסחר, ספורט ונופש) 5. טבלה 5 - שטחים: - יש להוסיף שטחים לכל תאי השטח 3, 22, 24. - כל השטחים בתכנית יהיו עיקריים. - יש להגדיל את כמות מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. - ביה"ס יהיה עד 7 קומות - ניתן לשנות את מיקום ה-00 מעל ומתחת ולא תהיה חריגה מעבר לכך. - יש להוסיף להערות מתחת לטבלה, שטחי החצרות המקורות יינתנו בנוסף ולא יובאו במניין השטחים של מבנה ציבור. 6. יש להוסיף סעיף: התחייבות לגמר מלא יהיה תנאי לתעודת גמר (טופס 4). 7. כתנאי להפקדת התכנית יש לתכנן מול אגף מבני ציבור. ד. נספח תנועה- 1. יש להוסיף מפרצי הורדה והעלאת תלמידים. 2. יש לדאוג למתן פתרון חנייה נגיש עבור כל השימושים עפ"י תקן.

	3. יש לציין בצבע חום את מיקום החניות לטובת מבני הציבור.
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	חו"ד תוכנית מס' – 1305804 נוף ציון ירושלים- תוספת יחידות דיור ושטחים למגורים מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 7 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30926 חלקות 70-72, 88-91, 93,97-99, 52 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עירית ירושלים מכוח חלוקה. סה"כ שטחים בבעלות העיריה כ-16,724 מ"ר. גוש 30877 חלקות לא רשומות במגרשים 41, 23, 43, 22, 58, 24-ו tc58. סה"כ שטחים כ-5,091 מ"ר. נכסים 8347 - ש.פ.צ במגרש מספר 28 9919 - דרך חדשה ודרך קיימת 8290 - קרקע לבניין ציבורי (לשימוש גן ילדים) 8288 - 2 גני ילדים שטחים מצב קיים : מגרש 24 ביעוד שטח לבניין ציבור, שטח המגרש 1412.25 מ"ר. מגרש 22 ביעוד שטח לבניין ציבור, שטח המגרש 2941.57 מ"ר. מצב חדש : סה"כ שטחים ביעוד דרך 11,751.5 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד שצ"פ 7,321.86 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור 4,310.17 מ"ר. לא ניתן לקבוע במדויק את היקף הקרקע הציבורית מכיוון שהתוכנית כוללת חלקות ללא רישום בהם אין דרך לקבוע בעלות.

הערות הנכסים

1. יש לשנות את הוראות התכנית מאיחוד וחלוקה בהסכמה, לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה.
2. לא ניתן לרשום איחוד וחלוקה בין חלקות בגוש שומה לבין חלקות בהן אין רישום כלל.
3. יש להגיש טבלאות איזון שיציגו את השטחים הציבוריים במצב הנכנס/יוצא לאישור אגף נכסים.
4. יש לוודא שהיקף הקרקע העירונית לא קטנה במצב החדש, יש להוריד את החלקות הלא רשומות מקו הכחול של התוכנית.
5. יש לקבל חו"ד תוש"ה לשינוי במערך הכבישים.
6. יש לקבל חו"ד המחלקה למדיניות תכנון להיקף ההפרשות בתוכנית, נראה שהפרשת הקרקע הינה מינורית וזאת במידה ומשחשבים את הקרקע הלא רשומה כקרקע ציבורית.
7. יש להוסיף הוראות רישום וסעיף הפקעה:

הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור

הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.

סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן:

תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'.... בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

8.

9.

בתא שטח מספר _____ תבנה (כיתת גן) בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ-170 _____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

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

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

איחוד ו/או חלוקה

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.

בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל _____ בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע

חוס המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי קהילה ורווחה בלבד. את בהתאם להוראות סעיף 4.1. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 12. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 13. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבניין שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 14. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1305804 – שכ' נוף ציון כללי - מדובר בתכנית לעיבוי שכונת נוף ציון על ידי הוספת יחידות דיור ותוספת שטחים למגורים, למועדון ספורט ונופש, למסחר ולמבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על החלקות הבאות: בגוש שומה 30926 – חלקות 52,71-72,80-87,89,91,95,98-99 וחלק מחלקות -70,90,92,93,97. בגוש לא מוסדר 31249 – חלקה פקטיבית 999 – לא נמצא רישום בשטח זה. בתחום הקו הכחול קיים מס' גוש חדש 30877 הנמצא כרגע בהליכי הסדר וכן גוש 130877 הינו פקטיבי – לא נמצא רישום בשטחים אלו. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: גוש 30926 : - בחלקות 52,70-72 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1136/2012 הרשומה מתאריך 11.12.2013. - בחלקות 80-87,89-93,95,97-99 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2761/2019 הרשומה מתאריך 11.03.2021. גוש 30877 : - בשטח הקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 615/2011 הכשרה לרישום מתאריך 21.12.2011, תא שטח 24 תואם בגבולותיו הדרומיים לגבולות חלקה ארעית [301] וגבולות תא שטח 22 תואם בגבולותיו לחלקה ארעית [22] מתצ"ר זו. יש לתקן את קבצי plan ו gvul וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות: גוש 30926 – יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קווי הגבול בהתאם לתצ"ר 1136/2012 : - יש לדייק את קו הגבול הצפון מערבי של תא שטח 23 בחלקה 70 שישב במדויק על קו הגבול שבין נק' g65 לנק' g25 שבתצ"ר ושלא יחדור לגוש 30877. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
תוספת יחידות דיור ושטחים למגורים. נוף ציון ג'אבל מוכבר. אנו מתנגדים לתכנית המוצעת. מדובר ב כ 380 יח"ד חדשות. 180 יח"ד מאושרות ולא בנויות. 1. אגף שפ"ע מבקש שטח להתאמת כמות הנפשות לפי מה שנקבע 3.8 נפשות אינו מקובל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

2. לא נעשה שינוי במיקום השצ"פ כדי לקבל שצ"פ אינטנסיבי ומונגש על כל חלקיו.	
[חוו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 10 ולגרסת תשריט מוצע 9 מתאריך 22.12.2024] 1. המקום: שטח מצפון למתחם הבנוי של שכונת "נוף ציון", בין רח' חיים קוברסקי לרח' אל טלב בגוש לא מוסדר 30877. שטח התכנית 45.007 דונם. 2. מצב סטטוטורי: על השטח חלה תכנית 4558, לפיה השטח מיועד לאזור מגורים מיוחד – מגרשים 14-9 בשטח כולל בסך 16,357 מ"ר, שצ"פ – 7,394 מ"ר, שפ"פ-ספורט ונופש – 4,977 מ"ר, מבנים ומוסדות ציבור – מגרשים 22 ו-24 בשטח כולל בסך 4,310 מ"ר, דרכים – 11,588 מ"ר, מסחר – 365 מ"ר, ומתקן הנדסי – 91 מ"ר. לפי המצב המאושר ניתן לבנות 180 יח"ד בשטח עיקרי בסך 21,128 מ"ר. לגבי השטחים למבני ציבור – מגרש 22 בשטח של כ-2.9 דונם מיועד לבי"ס ובפועל בנויות בו שתי כיתות גן ילדים, ומגרש 24 בשטח של כ-1.4 מ"ר מיועד לגני ילדים. 3. מצב מוצע: התכנית המוצעת באה להוסיף זכויות ויח"ד בשלב ב' של מתחם נוף ציון, ובמקביל כוללת גם שטחים ציבוריים הסמוכים לשלב א' (מגרשים 22 ו-24) על מנת לאפשר בהם תוספת זכויות ושימושים. מוצע שינוי ביעודי הקרקע למגורים – תאי שטח 1 ו-2 בשטח כולל בסך 16,357 מ"ר; מסחר, ספורט ונופש – תא שטח 3 בשטח 5,342 מ"ר; מבנים ומוסדות ציבור – תאי שטח 22 ו-24 בשטח כולל בסך 4,310 מ"ר; שצ"פ – תאי שטח 5, 13-7 בשטח כולל בסך 7,322 מ"ר; דרך מאושרת – תאי שטח 19-15 בשטח כולל בסך 3,154 מ"ר; דרך מוצעת – תאי שטח 20, 21, 23 ו-25 בשטח כולל בסך 8,597 מ"ר. בתאי השטח המיועדים למגורים מוצע עדכון הוראות להקמת 11 בנייני מגורים חדשים בני 10-13 קומות – 7 בניינים בתא שטח 1 ו-4 בניינים בתא שטח 2. מוצעות סה"כ 380 יח"ד. צפיפות של 23 יח"ד לדונם. מוצע שטח כולל בסך 70,865 מ"ר, מהם שטח מרבי בסך 50,865 מ"ר (311% בנייה), ושטח עיקרי בסך 37,250 מ"ר (227% בנייה). בתא שטח 3 המיועד למסחר, ספורט ונופש מוצעים שימושי ספורט כגון מועדון כושר ובריאות, אולם ספורט, בריכת שחייה וכיו"ב, וכן מסחר כגון חנויות מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, אולם שמחות, וכן שימושי תעסוקה כגון משרדים וקליניקות. מוצע שטח כולל בסך 13,000 מ"ר, מתוכו שטח מרבי בסך 7,400 מ"ר (138% בנייה), ושטח עיקרי בסך 6,400 מ"ר (120% בנייה). כמו כן מוצעות בתא שטח 3 הקצאות מבונות לשטחי ציבור – גני ילדים ובית כנסת. שטח בנוי – 520 מ"ר עבור גני ילדים (4 כיתות בשטח 130 מ"ר כ"א, עם חצרות צמודות 175 מ"ר לכ"א) ו-500 מ"ר לבתי כנסת. בתא שטח 22 מוצעים שימושים עבור בי"ס יסודי (12 כיתות) ושלוחת מתנ"ס / מועדון נוער. מוצע שטח בנוי מרבי בסך 6,960 מ"ר (240% בנייה), ותותר בנייה עד גובה 5 קומות. בתא שטח 24 מוצעים שימושים עבור מעונות יום (5 כיתות) וגני ילדים (3 כיתות). מוצע שטח בנוי מרבי בסך 3,380 מ"ר (240% בנייה), ותותר בנייה עד גובה 5 קומות. 4. הערכת התכנית: 1. התכנון המוצג בתכנית המוצעת לתוספת לשלב ב' של מתחם נוף ציון,	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- תואם מול המחלקה בהיבט הפרוגרמטי. לתכנון המוצע הוכנה ע"י המחלקה פרוגרמה ראשונית המתייחסת לצרכי הציבור במתחם נוף ציון כולו, כולל החלק הבנוי והנבנה בימים אלה של שלב א', וזאת כיוון שטרם נבנו כל שטחי הציבור הכלולים בו. לאור זאת התבקשו עורכי התכנית לכלול בתחומה את תאי שטח 22 ו-24.
2. הפרוגרמה הוכנה עבור 241 יח"ד הכלולות בשלב א' ובנוסף להן 380 יח"ד המתוכננות בשלב ב' כמוצע בתכנית זו. כלומר סה"כ 621 יח"ד.
3. ההנחות הפרוגרמטיות במקרה זה הן גודל משק הבית בסך 4.5 נפשות, וגודל שנתון חינוך בסך 2.5%. לאור זאת צפויה אוכלוסייה בסך 2,795 תושבים, ו-70 ילדים בשנתון.
4. עבור אוכלוסייה זו נדרשים צרכי הציבור הבאים:
- מעון יום - 5 כיתות.
 - גן ילדים - 7 כיתות.
 - ב"ס יסודי (א-ו) - 16 כיתות.
 - ב"ס על-יסודי (ט-יב) - 16 כיתות.
- נדרשים שני בתי כנסת בשטח בנוי בסך 500 מ"ר כ"א. בשל היות השכונה מנותקת נדרשת שלוחת מתנ"ס/חוגים/מועדון נוער - 250 מ"ר בנוי.
- שצ"פ שכונתי - לפי 3 מ"ר לנפש נדרש 8.4 דונם.
5. המענה המוצע לשירותי הציבור הנדרשים שלעיל:
- מעונות יום: נדרשות 5 כיתות בשטח בנוי בסך 691 מ"ר וחצרות בשטח כולל בסך 575 מ"ר. המעונות מוצעים להיבנות בתחום תא שטח 24. גני ילדים: נדרשות 7 כיתות, כ"א בשטח 130 מ"ר בנוי ו-175 מ"ר חצר. מוצעות 3 כיתות בתחום תא שטח 24, בשילוב עם מעונות היום, ובנוסף עוד 4 כיתות בהקצאות מבונות בתא שטח 3. נדרש לבצע בדיקת היתכנות לשילוב מעונות היום וגני הילדים המוצעים בתא שטח 24 מול המח' לתכנון מבני ציבור.
- ב"ס יסודי: מוצע בתחום תא שטח 22. כיוון שכיום קיימות בשטח זה 2 כיתות גן פעילות, אין לפנות אותן לפני שניתן מענה לכיתות הגן במיקום אחר - בתא שטח 24 או כהקצאה מבונה בתא שטח 3. ב"ס על יסודי: יינתן מענה מחוץ לשכונה.
- בתי כנסת: קיים כיום בית כנסת בשלב א' בתא שטח 23. בתכנית הנדונה מוצע בית כנסת נוסף בשטח 500 מ"ר בתא שטח 3. שלוחת מתנ"ס / מועדון נוער מוצע משולב בתא שטח 22 לצד בית הספר, כאשר השצ"פ הסמוך בתא שטח 42 ישמש כשטח פתוח עבור המועדון. שצ"פ: מוצעים תאי שטח לשצ"פ בשטח כולל בסך 7.3 דונם, בנוסף לשטחים המאושרים לשצ"פ במסגרת שלב א', אשר על פניו נותנים מענה מבחינת השטח. עם זאת יש לזכור כי מדובר בשטחים תלולים ביותר אשר מורכב לפתח אותם.
6. תאי השטח 5, 7, 8, 9 ו-13 המוצעים כשצ"פ הם צרים ומאורכים וכלל לא ראויים להיחשב כשצ"פ.
7. התכנית מציעה ביעוד שצ"פ שימוש של מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים. אנו מתנגדים לכך שמתקנים אלה יהיו בתחום שצ"פ.
8. יש לתאם את תכנון ופיתוח השצ"פים בתכנית מול אגף שפ"ע. תיאום פיתוח אחד השצ"פים יהווה תנאי להיתר בנייה ראשון מתוקף התכנית. פיתוח שצ"פ בפועל יבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר בנייה כתנאי לקבלת טופס איכלוס.
9. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים

	הרלוונטיים – מנח"י, מינהל חברה ומבני דת. 10. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע באותו תא שטח. 11. 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." 12. 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.
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1305804 מוצע תוספת של כ-200 יחידות דיור למגורים ותוספת שטחים למגורים, למועדון ספורט ונופש, למסחר ולמבנים ומוסדות ציבור לצורך פיתוח והרחבת שכונת נוף ציון אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים : 1- בכפוף לאישור צוות בקרה תכנון פיזי 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה 3- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 4- נספח תנועה הוא מנחה בלבד
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
מחלקת תועלות ציבוריות	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	29.7.2024 יועץ התנועה - קראוס חן - אנס שלום שרה, אנו במח' לבקרת תכנון פיזי צריכים תכנון פיזי לכבישים כדי להתייחס ! – תעבירו לאחר התיאום עם כל הכבישים המתוכננים מסביב למתחם- שלום שרה, בנוסף למייל הקודם , ובהמשך להנחיות הממונה : יש לתאם עם חברת מוריה - יוסי ויסלר

מכותב - לשנות את צומת הכניסה לשכונה ולהרחיב זכות דרך לצורך כיכר, בברכה,	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד	
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת מבני ציבור	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חנייה תת"ק ברובה	
סביבה ונוף:		
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/12/2024	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את השטחים לבניית מבנים ומוסדות ציבור ולהעצמת זכויות בהם לטובת השכונה המתרחבת.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- קיימת סתירה ביחס להצגת מערכת הדרכים בחלק הצפון מערבי של התכנית בנדון לתכנית מס' 1144914 בדרך ג'בל מוכבר, נדרש לתאם את התכנון המוצע בנושא הנ"ל בין שתי התכניות בתיאום מול תושייה. יצוין כי ביחס לעקומה הקיימת בחלק הצפוני של התכנון בנדון המוצעת לביטול, עקומה זו מוצעת בתכנית מס' 1144914 כדרך וטיפול נופי.
- התכנית המוצעת נמצאת בשטח משופע ומציעה קירות תמך רבים וגבוהים מהמקובל. כמו כן, חלק מהחניות המוצעות כחניות תת"ק אינן בפועל תת קרקעיות כך שנוצר מופע של קירות גבוהים גם בשל התכנון ולא רק בעקבות הגישור על הטופוגרפיה-
א. 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.

ב. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.

ג. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.

ד. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע באופן מלא.

3. מגרשי המגורים מוצעים בשטח גדול ובקו אפס כללי, יש להציע חלוקה של תאי שטח נפרדים בהתאם לבינוי המוצע. קווי הבניין יסומנו במרחק של 3 מ' כללי ומרחק בין מבנים יהא לפחות 8 מ'. מרפסות יוצעו בתחום קווי הבניין. תותר חנייה משותפת בין מגרשים גובלים.

פרוגרמה לצורכי ציבור:

4. בתאם לדרישות מחלקת מדיניות התכנון יש להציע במסגרת התכנית הפרשות למבני ציבור כדלקמן:

א. נדרשות 5 כיתות מעונות יום בשטח בנוי בסך 691 מ"ר וחצרות בשטח כולל בסך 575 מ"ר. המעונות מוצעים להיבנות בתחום תא שטח 24.

ב. נדרשות 7 כיתות גני ילדים, כ"א בשטח 130 מ"ר בנוי ו-175 מ"ר חצר. מוצעות 3 כיתות בתחום תא שטח 24, בשילוב עם מעונות היום, ובנוסף עוד 4 כיתות בהקצאות מבונות בתא שטח 3.

ג. נדרש לבצע בדיקת היתכנות לשילוב מעונות היום וגני הילדים המוצעים בתא שטח 24 מול המח' לתכנון מבני ציבור.

ד. נדרש בית ספר יסודי המוצע בתחום תא שטח 22. כיוון שכיום קיימות בשטח זה 2 כיתות גן פעילות, אין לפנות אותן לפני שניתן מענה לכיתות הגן במיקום אחר – בתא שטח 24 או בהקצאה מבונה בתא שטח 3.

ה. נדרשים 2 בתי כנסת בשטח של 500 מ"ר כ"א, אחד קיים כיום בית כנסת בשלב א' בתא שטח 23. בתכנית הנדונה מוצע בית כנסת נוסף בשטח 500 מ"ר בתא שטח 3.

ו. שלוחת מתנ"ס / מועדון נוער מוצע משולב בתא שטח 22 לצד בית הספר, כאשר השצ"פ הסמוך בתא שטח 42 ישמש כשטח פתוח עבור המועדון.

ז. שצ"פ: התכנית כוללת מגרש פרטי ביעוד של שטח ספורט ונופש ומסחר בשטח של כ 5 דונם – יש לשנות את הייעוד של השטח לשטח ציבור פתוח ולאפשר בו שילוב של מסחר בהיקף של עד 300 מ"ר כשטח מסחרי תומך פארק.

ח. מאחר והשצ"פים מוצעים בטופוגרפיה תלולה, יש להציע תכנית פיתוח לשצ"פים המוצעים כתנאי להפקדת התכנית תוך הפחתה של קירות תמך.

ט. תאי השטח 5, 7, 8, 9 ו-13 המוצעים כשצ"פ הם צרים ומאורכים וכלל לא ראויים להיחשב, יש לבטל אותם ולקבוע את חלקם ביעוד דרך (5, 8, 13) ו ביעוד מגורים (7, 9).

י. לצורך שיפור הנגישות, יש להציע רשת של מעברים להולכי רגל בין הרחובות המוצעים בתכנית.

5. התכנית מציעה ביעוד שצ"פ שימוש של מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים. דבר לא מקובל. המתקנים הנ"ל יוצעו בתחום המגרשים הסחירים

6. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י, מינהל חברה ומבני דת.

בינוי ופיתוח:

7. יש לקבוע כי מרפסות זיז יוצעו בעומק של 2 מ' לכל היותר ומרפסות מקורות יהיו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

8. גובה קומות המגורים יוצעו בגובה ברוטו של 3.3 מ'.

9. 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.

10. 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.

11. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
12. יש לקבוע כי שטחי אחסנה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
13. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.

מבני ציבור:

14. יש להשלים את התיאום מול מח' תכנון מבני ציבור ולקבל את אישורם כתנאי להפקדת התכנית, תוך התייחסות להערות להלן: בנספח הבינוי-
 - א. יש לסמן את כל המבנים ומוסדות ציבור בצבע חום.
 - ב. יש להקפיד על תכנון כניסות נפרדות לכל פונקציה.
 - ג. יש לתכנן דרכי גישה נגישים אל השטחים הציבוריים ומיקום השטחים ברצף ראוי ונגיש לשימוש התושבים באזור. במידה והשטחים ממוקמים במבנה מגורים יש לתכנן כניסה נפרדת.
 - ד. יש להציג התכנות של גודל החצרות הנדרש לפונקציות השונות.
 - ה. יש לתכנן גובה קומה ראוי בהתייחס להנמכות תקרה וכו'.
 - ו. יש לתכנן את המבנה במגרש 9 במיקום אחר ולא בדופן השכונה.
 - ז. חדר הטרפו יבנה מחוץ למתחם של שטחי הציבור על מנת לנצל את תחום המגרש באופן מיטבי ומרבי ויבנה באזור אשר יוכל לשרת את יתר המבנים באזור.
 - ח. בתא שטח 3 בהפרשה מבונה מאחורי שטח הגנים נראה כשטח קבור, יש לי יצר שטח ציבורי איכותי.
 - ט. לפי החתך של תא 22 ו-24, יש להרחיב את תא שטח 22 עד גבול התכנית.
 - י. יש להציג חתך מפורט ולא סכמתי בנספח הבינוי.
15. יש לתקן את ההוראות התכנית -
 - א. סעיף 4.2.1 יש להוסיף לשימושים קהילה וספורט, מועדון נוער ומתנ"ס נכנס תחת קהילה.
 - ב. סעיף 4.2.2.א. – יש להוסיף כי יהיה ניתן לגרוע או להוסיף כיתות או שימושים לפי משפחות שימושים מותרים.
 - ג. סעיף 4.6.1 – אולם ספורט נכנס תחת מבנים ומוסדות ציבור, יש להעביר לסעיף 4.2.1, ולתקן בהתאם בטבלת שטחים.
 - ד. סעיף 4.6.2 יש להציג תחת סעיף 4.2 – מבנים ומוסדות ציבור (לא תחת סעיף 4.6 – מסחר, ספורט ונופש)
 - ה. טבלה 5 - שטחים:
 - יש להוסיף שטחים לכל תאי השטח 3, 22, 24.
 - ו. כל השטחים בתכנית יהיו עיקריים.
 - ז. יש להגדיל את כמות מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
 - ח. ביה"ס יהיה עד 7 קומות - ניתן לשנות את מיקום ה-00- מעל ומתחת ולא תהיה חריגה מעבר לכך.
 - ט. יש להוסיף להערות מתחת לטבלה, שטחי החצרות המקורות יינתנו בנוסף ולא יובאו במניין השטחים של מבנה ציבור.
16. יש להוסיף סעיף: התחייבות לגמר מלא של ההפרשות המבונות יהיה תנאי לתעודת גמר (טופס 4).

נכסים:

17. יש לשנות את ההוראות התכנית מאיחוד וחלוקה בהסכמה, לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה. לא ניתן לרשום איחוד וחלוקה בין חלקות בגוש שומה לבין חלקות בהן אין רישום כלל.
18. יש להגיש טבלאות איזון שיציגו את השטחים הציבוריים במצב הנכנס/יוצא לאישור אגף נכסים.
19. יש לוודא שהיקף הקרקע העירונית לא קטנה במצב החדש, יש להוריד את החלקות הלא רשומות מקו הכחול של התוכנית.
20. יש לקבל חו"ד תושייה לשינוי במערך הכבישים.
21. יש להוסיף הראות רישום וסעיף הפקעה: הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור

22. הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.
23. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן:

- א. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'....בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).
- ג. בסעיף 4.1.2 יש לפרט את שטחי הציבור בתאי השטח השונים.

- 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.

ד. 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 הציבוריים.
ה. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה: 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.

24. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

- א. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים
- ב. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
- ג. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

עצים:

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

תנועה וחנייה:

26. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכניות לכל מערכת הכבישים הכלולה בתכנית ותנאי לטופס 4 יהיה השלמה בפועל של כל מערך הדרכים הכלול בתכנית.

27. בכפוף לאישור צוות בקרה תכנון פיזי, תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.

28. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.

29. חניה תוצע בתת הקרקע במלואה לרבות שטח פריקה וטעינה עבור שימושי המסחר ועל כך תכתב סטיה נכרת.

30. יש לקבוע הוראה בדבר תקן החניה לשימושי הקרקע המוצעים בהן, תקן החניה למגורים לא יעלה על חניה אחת לכל יח"ד.

31. יש להשלים ולתקן הערות אגף תוש"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.

32. יש להציג פתרון חניות העלאה והורדה לטובת השימושים הציבוריים המוצעים בתכנית.

33. יש לדאוג למתן פתרון חנייה נגיש עבור כל השימושים עפ"י תקן.

34. יש לציין בצבע חום את מיקום החניות לטובת מבני הציבור.

תשתיות:

35. 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 ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.

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

כללי:

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

38. יש להשלים חו"ד איכות הסביבה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

39. יש לתקן מסמכי התכנית בהתאם לדרישות מחלקת מידע תכנוני ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

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

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

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

43. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

44. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

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

46. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:

א. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.

ב. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים הפתוחים המוצעים בתכנית ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.

47. 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'.

48. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: מנח"י, מחלקת נגישות, מחלקת תועלות ציבוריות, המחלקה לאיכות הסביבה, חח"י, שפ"ע גננות, תברואה, רשות העתיקות, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

49. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.

50. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין המגרשים הסמוכים.

51. 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: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1305739
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	הרשות לפיתוח ירושלים
עורך התכנית :	זמיר עידו
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	24/11/2024
כתובת	דרך בית לחם 5 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30017	12	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 14 תשריט 8

התכנית מציעה הקמת מלון בן 10 קומות מעל קומות תת"ק במתחם התחנה עם חזיתות מסחריות לכיוון רחוב דרך בית לחם ופארק המסילה. עיקרי הוראותיה : 1. שינוי ייעוד שטח מתקן הנדסי לייעוד אכסון מלונאי. 2. קביעת שטחי בנייה כוללים ל-12,650 מ"ר מתוכם : 6100 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-2500 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. 3. 1000 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת ו-3050 מ"ר שרות מתח לכניסה הקובעת. 3. קביעת מספר הקומות ל-10 קומות מעל הכניסה הקובעת. קביעת מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת ל-4 קומות. 4. קביעת בינוי תת קרקעי לקומות ספא, חניונים, מחסנים, חללים טכניים וכדומה. 5. קביעת 145 חדרי מלון. 6. קביעת זיקת הנאה. 7. קביעת קווי בניין. 8. קביעת הוראות להריסת מבנה קיים 9. קביעת הוראות למבנה מלון
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מלונאות (אכסון מלונאי)	145 חדרי מלון	1719.7	100	מהווים 558% בנייה
תיאור המצב הקיים במצב קיים נמצא מבנה היסטורי הבנוי בטופוגרפיה עם חזית בקו אפס לרחוב דרך בית לחם.				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תתל/108 משנת 2023 המשך הקו לירושלים קטע תחנת יצחק נבון – תחנת החאן. תכנית 178129 משנת 2018 לרכבת הקלה- קו הכחול. תכנית 4379 משנת 1995 לתחנת משנה חברת חשמל דרך בית לחם, שינוי יעוד ממסילת ברזל לשטח למתקן הנדסי, קביעת שימושים לתחנת משנה של חברת החשמל למבנים תפעוליים הקשורים בה ולמועדון וחדר ספורט לטובת עובדי חברת חשמל.			
היתרים:			
במערכת העירונית קיימים 8 תיקי היתרים שאינם ספציפיים למבנה שבנדון , אלא למבנה הצמוד השייך לחברת חשמל אף הוא.			
עבירות בניה:			
2018/7382.00 - נפתח תיק בגין תלונה לפירוק קיר וגג.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
תיק 6598- מבנה לשימור כחלק ממבנה תחנת הכוח המנדטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נח. ייעוד לפי תכנית המתאר- התכנית מוחרגת נו. תכנית שכונתית- תכנית מתחם התחנה מחריגה שטח זה. אולם מגרש מצרני מצפון מסומן כמתחם ב'2 ומתחם מצרי מדרום מסומן כמתחם ב'3 כאשר בשניהם מספר הקומות המירבי למלונאות הוא בין 5-10 ב%350 בנייה. נז. תקן חנייה עירוני- אזור מתחם התחנה אינו מוגדר בתקן החנייה.			
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	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ		לא	
מבני ציבור		לא	
עתודות / אחר			
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
צוות בקרת תכנון פיזי	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	מלון 145 חדרים ומסחר דחסנית 8 קו"ב , מתקן למחזור יש צורך בפגישה נוספת בשלב קבלת ההיתר ומכתב התחייבות לתפעול הדחסנית
אגף נכסי עיריה	חו"ד תוכנית מס' – 1305739 מלון פארק המסילה - מתחם התחמ"ש מונה תדפיס הוראות 14 מונה תדפיס תשריט 8 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30017 חלקה 12 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות חברת חשמל. נכסים אין שטחים מצב קיים אין מצב חדש אין הערות הנכסים 1. יש לקבל חו"ד מחלקה למדיניות תכנון לנושא הפרשות ציבורית בפרויקט, במידה ויקבע שיש צורך בהפרשה יש להטמיע סעיפי ורישום מתאימים. 2. סעיף 6.4.1 סעיף קטן 6 – לא תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקווי בניין לתוך חלקות בבעלות או שירשמו לבעלות עירית ירושלים מכוח תוכנית זו. תוכנית זו מציאה קו בניין 0 יש לראות שאין חריגה לכיוון שטחים ציבוריים.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל

מלון פארק המסילה מתחם התחמ"ש-דרך בית לחם 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 שפי"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבניה
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
- לאורכו של רחוב דרך בית לחם, תהא מדרכה רציפה. - יש להציע פתרון לדרך גישה נגישה, המקשרת בין פארק המסילה לרחוב דרך בית לחם, - 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. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. - חסר נספח פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפי"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	חברת עדן - אזור תלפיות
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	הרל"י - מלונאות ותיירות
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1305739 – מלון פארק המסילה – מתחם התחמ"ש	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

כללי - מדובר בתכנית המבקשת קביעת בינוי למבנה בייעוד אכסון מלונאי בן 10 קומות וקומה טכנית המשלב תיירות וחזית מסחרית. התכנית מבקשת לשנות יעוד משטח למתקנים הנדסיים שנקבע בתכנית 4379 למלונאות (אכסון מלונאי). התכנית חלה על חלק מחלקה 12 בגוש 30017, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר : - בגוש 30017 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 12. - בחלקה 11 הגובלת צפונית לחלקה 12 ובחלקה 8 הגובלת צפונית ומזרחית לחלקה 12 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2919/2022 הכשרה לרישום מתאריך 26.02.2023. - בחלקה 18 בגוש 30188 הגובלת דרומית לחלקה 12 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2920/2022 הכשרה לרישום מתאריך 26.02.2023. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש ושבתצ"רים. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	
סדר יום ועדת שימור תאריך 22/12/24 סוג דיון ועדה לשימור מספר וועדה 16/2024 מספר תיק שימור 6598 גוש חלקה בשלמות 30017/12 עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות : הריסת מבנה הגמלאים ומבנה החניה (מבנים 2 ו3) היסטוריים ששימשו כחלק ממתחם תחנה החשמל הראשונה המנדטורית והקמת מבנה מלונאות בן 10 קומות מעל קומה טכנית המשלב תיירות וחזית מסחרית לרחוב דרך בית לחם ופארק המסילה. התייחסות למבנים ואתרים לשימור : עיר היסטורית מחוץ לעיר ההיסטורית שימור סטטוטורי רשימת השימור העירונית מבנה היסטורי - תיאור המצב הקיים : בשנת 1925 הוכנה תכנית אב להקמת תחנת חשמל ראשית לירושלים שתוכננה על ידי חברת בלפור- ביטי. את המבנה המרכזי תכנן האדריכל בנימין חייקין שתכנן מבנים רבים חשובים בירושלים ובארץ. המבנה הראשון שהוקם הוא בנין השנאים, המבנה הארוך	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

באתר. תחנת החשמל נחנכה רשמית בשנת 1928. עם הזמן ובעיקר במחצית השנייה של שנות ה-20 הוקמו גם המבנים האחרים במתחם, מרביתם היו טכניים. כיום, המבנה המרכזי עדיין משמש לתחמ"ש בעוד המבנים האחרים שינו את הפונקציה שלהם. מתחם זה בעל חשיבות היסטורית, טכנולוגית. משמש כתחנת החשמל הראשונה של ירושלים. בחלקה קיימים 6 מבנים: מבנה מס' 1- המבנה המרכזי, מבנה התחמ"ש מבנה השנאים, מסומן לשימור בתכנית מס' 4379 – מבנה דו קומתי מחופה אבן מיזי בעיבוד טובזה. פתחים מקושטים ועגולים עם פרטי אבן סביבם ואבני ראשה. מבנה מס' 2- מבנה הגמלאים- מבנה מועדון גמלאי חברת חשמל. המבנה במקורו שימש כחדר בקרה. אינו מסומן לשימור, נבנה בסוף שנות ה-20. מבנה דו קומתי עם גג שטוח מחופה אבן בעיבוד טובזה. ללא פרטים ייחודיים. פנים המבנה שופץ. אין כל משמעות מעבר לעובדה שהמבנה חלק אינטגרלי של המתחם. מבנה מס' 3- מבנה החניה- במפלס רחוב דרך בית לחם. נבנה בשנות ה-30, ייעודו המקורי אינו ידוע. כיום משמש כמחסן מתח. אינו מסומן לשימור. מבנה חד קומתי מחופה אבן בעיבוד טובזה, בנוי בקו 0 לרחוב דרך בית לחם. בחזית לרחוב דרך בית לחם פתחים רחבים המשמשים לכניסה לחניה. חלק מהפתחים נסגרו עם הזמן. יתר החזיתות ללא פתחים. גג המבנה משמש מרפסת למבנה מס' 2 מועדון הגמלאים. מבנה מס' 4- סוללות ובקרה- מבנה דו קומתי עם גג שטוח מחופה אבן בעיבוד טובזה, נבנה בשנות ה-30. בעלי פרטי אבן סביב הפתחים. המבנה אינו סומן לשימור מלבד החזית המערבית הפונה לרחוב דרך בית לחם. בפנים וחוף המבנה קיימים ריצופי שטיח מקוריים, פרטי מסגרות וגגון מעוגל יצוק. מבנה מס' 5- מבנה תפעול ומועדון ספורט, נבנה בשנות ה-40, מבנה דו קומתי מחופה אבן בעיבוד טובזה. חזית מערבית לרחוב דרך בית לחם מסומנת לשימור בתכנית ומשמשת כחלק מהגדר ההיקפית של מתחם. קומה הקרקע שמורה וקומה א' אינה קיימת. מבנה מס' 6- ביתן שומר. לא ידוע שנת הבניה. אינו מסומן לשימור. גדר המתחם- מתחם התחמש כולו מוקף במבנים שחזיתותיהם בנויות בקו 0 ומשמשות כגדר או בגדרות תיחום. בהיקף המתחם יש מס' כניסות. הכניסה מכיוון דרך בית לחם עדיין פעילה. בחלק הצפוני של המתחם יש שער ברזל מקורי שזהו מקום הכניסה של המסילה הייעודית שחיברה את התחמ"ש למערכת מסילות הרכבת. מסילה זו יצאה משימוש לפני שנים רבות, אך בתוך המתחם נותרה הסוללה עליה היא עברה וגבול קיים עדיין שער הברזל המקורי. בתחום ובגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים. האתר בעל חשיבות היסטורית וטכנולוגית גבוהה. בעיקר המבנה הראשי והגדרות / מעטפת המתחם. מפת מספור המבנים והגדרות. (מתוך תיק התיעוד) תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית : 30013-ג תכנית מתאר 62- תוקף : 16/07/1959- שטח מסילת ברזל. 4379- תחנת משנה חברת חשמל דרך בית לחם. תוקף : 14/12/1995- מתקן הנדסי. 178129- רכבת קלה ירושלים – "הקו הכחול"- תוקף : 01/09/2018-דרך מוצעת. היתרים : לא נמצאו היתרים במערכת העירונית התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות : - ייעוד לפי תכנית- שטח מסילת ברזל ודרך מוצעת. - תכנית שכונתית- לא חל על המבנה.	
---	--

וועדת שימור :

המלצת וועדת שימור מס' 106 :

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

נספח בינוי :

- א. במפלס 1- הפונה לרחוב דרך בית לחם יש חשיבות ליצירת רחבה עירונית מעניינת וקישורית אל מול מבנה השנאים ההיסטורי לשימור של חברת החשמל בתכנונו של האדריכל בנימין חייקין, התכנון המוצע מציע קומה תפעולית וקיר אטום ללא חיבור למרחב פארק המסילה או מבנה המלון המוצע.
- יש לתכנן בחלק הפונה לתחמ"ש רחבה פעילה לציבור/ מסחר. לייצר רחבה פתוחה ע"מ להנגיש את מבנה התחמ"ש לציבור. יש להציע מעברים בין הפארק לרחבה למבנה המלון והרחובות העליונים והתחתונים. יש לתכנן את האזור התפעולי, הכניסה לחניה, מעלית רכב ומחסנים פנימיים כך שהחזית הפונה לתחמ"ש תושמש ותהיה נגישה לציבור.
- ב. לסמן את 3 חזיתות מבנה המסד לשימור (מבנה החניה מס' 3 לפי תיק התיעוד) – יש לסמן גדרות צפונית, דרומית והגדר לרחוב דרך בית לחם לשימור. יש לשחזר את הפתחים המקוריים.
- יש לסמן את הגדרות לשימור בסגול כמקובל.
- יש לשמור על חומה היסטורית רציפה לרחוב דרך בית לחם. המסחר ישתלב בתוכו.
- ג. גדר מזרחית (אבן וגדר ברזל) של המתחם פונה לכיוון פארק המסילה – יש לשלבם בתכנון המוצע ולסמן לשימור- עמוד 63 ו127 בתיק התיעוד.
- יש לסמן לשימור את הגדרות המקוריות הפונות לרחוב פארק המסילה.
- ד. עצים- עפ"י סקר העצים שהוגש- מס' 4 ו6 בעלי ערכיות גבוהה. יש לבחון האם ניתן לשלבם בבינוי החדש
- ה. בתחום זיקה ההנאה קיימים גדר ששימשה לרכבת וסוללה המסילה בעלי חשיבות היסטורית. יש להבהיר האם נשמרים או מועתקים לאתר אחר
- ו. יש להבהיר האם תתוכנן גדר הפרדה בין הבינוי המוצע למבנה הראשי, מבנה התחמ"ש.
- ז. ככל והקו הכחול יכלול את כל מתחם התחמ"ש יש לסמן את כל הגדרות המתחם והמבנים ההיסטוריים במתחם לשימור.
- ח. יש להציג מבטים מכיוון פארק המסילה ומכיוון התחמש.
- תשריט מצב מוצע :
- יש לסמן חזיתות המסד לרחוב דרך בית לחם לשימור.
- הוראות התכנית :
- יש להוסיף הוראות שימור :
- א. חזיתות הגדר /האלמנטים המסומנים בסגול בתשריט ובנספחי הבינוי מיועד/ים לשימור ואסורה הריסתם ו/או פגיעה בהם.
- ב. לא תותר פגיעה באופיין האדריכלי, בסגנון ובאלמנטים המקוריים שבהן ובפרטי הבניין הקיימים לרבות : סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.
- ג. שינויים בגדרות יעשו בכפוף לאישור מחלקת השימור ועפ"י מסקנות תיק תיעוד.
- ד. חיזוק מעטפת מבנה המסד לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.
- ה. יוסרו תוספות שאינם חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.
- ו. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הגדרות הקיימות ההיסטוריות, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית.
- ז. יש לקבוע את הוראות השימור כסטייה ניכרת.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק התיעוד, אדריכל שימור מלווה, מהנדס שימור, נספח פרטים, ערבות בנקאית, תיאום חומרי גמר עם מחלקת השימור.

החלטות וועדה מס' 16 22.12.2024

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
נספח בינוי :

- א. במפלס 1- הפונה לרחוב דרך בית לחם יש חשיבות ליצירת רחבה עירונית מעניינת וקישורית אל מול מבנה השנאים ההיסטורי לשימור של חברת החשמל בתכנונו של האדריכל בנימין חייקין, התכנון המוצע מציע קומה תפעולית וקיר אטום ללא חיבור למרחב פארק המסילה או מבנה המלון המוצע. ככל הנראה בשל מגבלת קרינה וכן בטיחות ובטחון של חברת החשמל אשר ממשיכה להשתמש בדרך התפעולית.
יש לצמצם את הבינוי המיועד למסחר/לובי בקומת הקרקע לפארק המסילה עד לקו חדר המדרגות כדי לאפשר הרחבת פארק המסילה אל מול חזית המבנה הצפונית של התחמ"ש. חזית זו הינה חזית ערכית היסטורית אדריכלית ייחודית אשר אין להחמיץ כחלק מפיתוח כולל של המתחם.
- ב. לסמן את 3 חזיתות מבנה המסד לשימור (מבנה החניה מס' 3 לפי תיק התיעוד) – יש לסמן גדרות צפונית, דרומית והגדר לרחוב דרך בית לחם לשימור. יש לשחזר את הפתחים המקוריים.
יש לסמן את הגדרות לשימור בסגול כמקובל.
יש לשמור על חומה היסטורית רציפה לרחוב דרך בית לחם. המסחר ישתלב בתוכו.
- ג. גדר מזרחית (אבן וגדר ברזל) של המתחם פונה לכיוון פארק המסילה – יש לשלבם בתכנון המוצע ולסמן לשימור- עמוד 63 ו1271 בתיק התיעוד. נושא זה יבחן מול חברת עדן אשר מתכללת את כל המתחם.
יש לסמן לשימור את הגדרות המקוריות הפונות לרחוב פארק המסילה. נושא זה יבחן מול חברת עדן אשר מתכללת את כל המתחם.
- ד. בתחום זיקה ההנאה קיימים גדר ששימשה לרכבת וסוללה המסילה בעלי חשיבות היסטורית. יש להבהיר האם נשמרים או מועתקים לאתר אחר נושא זה יבחן מול חברת עדן אשר מתכללת את כל המתחם.
- ה. יש להבהיר האם תתוכנן גדר הפרדה בין הבינוי המוצע למבנה הראשי, מבנה התחמ"ש. כל גדר תהיה כזו אשר מאפשרת נצפות למבנה ההיסטורי של התחמ"ש (בדומה לקיים היום).
- ו. ככל והקו הכחול יכלול את כל מתחם התחמ"ש יש לסמן את כל הגדרות המתחם והמבנים ההיסטוריים במתחם לשימור.
- ז. יש להציג מבטים מכיוון פארק המסילה ומכיוון התחמש.
תשריט מצב מוצע :
יש לסמן חזיתות המסד לרחוב דרך בית לחם לשימור.
הוראות התכנית :
יש להוסיף הוראות שימור :
- א. חזיתות הגדר /האלמנטים המסומנים בסגול בתשריט ובנספחי הבינוי מיועד/ים לשימור ואסורה הריסתם ו/או פגיעה בהם.
- ב. לא תותר פגיעה באופיין האדריכלי, בסגנון ובאלמנטים המקוריים שבהן ובפרטי הבניין הקיימים לרבות : סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.
- ג. שינויים בגדרות /חומות אבן יעשו בכפוף לאישור מחלקת השימור ועפ"י מסקנות תיק תיעוד.
- ד. חיזוק מעטפת מבנה המסד לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.
- ה. יוסרו תוספות שאינם חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.
- ו. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הגדרות הקיימות ההיסטוריות, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית.

ז. יש לקבוע את הוראות השימור כסטייה ניכרת. ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק התיעוד, אדריכל שימור מלווה, מהנדס שימור, נספח פרטים, ערבות בנקאית, תיאום חומרי גמר עם מחלקת השימור.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת מסחר וחדרי מלון באזור מתויר	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה חזית פעילה לרחוב דרך בית לחם ופארק המסילה בחלק העליון במתחם התחנה. חזית דרך בית לחם הינה חזית היסטורית לשימור, כאשר ברובה מוצעת כניסות תפעוליות הן לחנייה והן לרחבת כיבוי אש, שליש מהחזית מוצעת למסחר, יש להציע תכנון שמציג את החזית לשימור ומצמצמת כניסות תפעוליות.
2. בהמשך לסעיף ראשון יש לצמצם חניות לתכנית זאת בשל הקירבה לרק"ל ולתחנת רכבת כבדה.
3. ניתן לאפשר את היקפי הבינוי המוצע מאחר וגובה הבינוי תואם לגובה הבינוי שאושר במתחם התחנה והיות ומדובר בתכנית שבתחום מגרש גדול בשטח של כ 1.7 דונם.
4. יש לצמצם את הבינוי המיועד למסחר/לובי בקומת הקרקע לפארק המסילה עד לקו חדר המדרגות כדי לאפשר הרחבת פארק המסילה אל מול חזית המבנה הצפונית של התחנה. חזית זו הינה חזית ערכית היסטורית אדריכלית ייחודית אשר אין להחמיץ כחלק מפיתוח כולל של המתחם.
5. יש לקבוע שטח צפוני המוצע כזיקת הנאה לשטח ציבורי פתוח בתחום הקו הכחול של התכנית וזאת כהמשכיות לשביל המאושר בתכנית מצפון.
6. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי המוצע, לרבות מרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי בניין.
7. יש לקבוע ולהטמיע בהוראות התכנית מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת בהתאם למוצג בנספח הבינוי.

שימור:

8. לסמן את 3 חזיתות מבנה המסד לשימור (מבנה החניה מס' 3 לפי תיק התיעוד) – יש לסמן גדרות צפונית, דרומית והגדר לרחוב דרך בית לחם לשימור. יש לשחזר את הפתחים המקוריים.
9. יש לסמן את הגדרות לשימור בסגול כמקובל.
10. יש לשמור על חומה היסטורית רציפה לרחוב דרך בית לחם. המסחר ישתלב בתוכו.
11. גדר מזרחית (אבן וגדר ברזל) של המתחם פונה לכיוון פארק המסילה – יש לשלבם בתכנון המוצע.

ולסמן לשימור- עמוד 63 ו127 בתיק התיעוד. נושא זה יבחן מול חברת עדן אשר מתכללת את כל המתחם.

12. יש לבחון שימור של הגדרות הקיימות כלפי פארק המסילה ככל הניתן בחלקים שלא מוצעים כלפי המסחר בתיאום עם מח' שימור וחברת עדן.

13. בתחום זיקה ההנאה קיימת גדר ששימשה לרכבת וסוללה המסילה בעלי חשיבות היסטורית. יש להבהיר האם נשמרים או מועתקים לאתר אחר נושא זה יבחן מול חברת עדן אשר מתכללת את כל המתחם.

14. יש להבהיר האם תתוכנן גדר הפרדה בין הבינוי המוצע למבנה הראשי, מבנה התחמ"ש. כל גדר תהיה כזו אשר מאפשרת נצפות למבנה ההיסטורי של התחמ"ש (בדומה לקיים היום).

15. ככל והקו הכחול יכול את כל מתחם התחמ"ש יש לסמן את כל הגדרות המתחם והמבנים ההיסטוריים במתחם לשימור.

16. יש להציג מבטים מכיוון פארק המסילה ומכיוון התחמ"ש.

17. תשריט מצב מוצע: יש לסמן חזיתות המסד לרחוב דרך בית לחם לשימור.

18. חזיתות הגדר /האלמנטים המסומנים בסגול בתשריט ובנספחי הבינוי מיועד/ים לשימור ואסורה הריסתם ו/או פגיעה בהם.

19. לא תותר פגיעה באופיין האדריכלי, בסגנון ובאלמנטים המקוריים שבהן ובפרטי הבניין הקיימים לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.

20. שינויים בגדרות /חומות אבן יעשו בכפוף לאישור מחלקת השימור ועפ"י מסקנות תיק תיעוד.

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

22. יוסרו תוספות שאינם חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.

23. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הגדרות הקיימות ההיסטוריות, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית.

24. יש לקבוע את הוראות השימור כסטייה ניכרת.

25. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק התיעוד, אדריכל שימור מלווה, מהנדס שימור, נספח פרטים, ערבות בנקאית, תיאום חומרי גמר עם מחלקת השימור.

עצים:

26. בהתאם לתכנית האב במתחם התחנה 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.

27. יש להשלים חוו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

חנייה ותנועה:

28. אזור זה הינו מוטה תחבורה ציבורית- יש לתאם מול תושי"ה את פתרון החנייה המוצע בכל הנוגע לחנייה תפעולית לאור מיקופה תכנית באזור מוטה תחבורה ציבורית הכולל רכבת קלה ורכבת כבדה ומאחר ודובר על מבנה למלונאות יקבל פטור מלא לחנייה של מלונאות מלבד הנושא התפעולי.

29. יש להשלים חוות דעת מחלקת תושי"ה ולהטמיע את הערותיהם כתנאי להפקדת התכנית.

30. יש להשלים להפקדה חוו"ד תכנית אב לתחבורה ורכבת ישראל.

31. יש לתאם את החפירה המוצעת מול רכבת ישראל בכל הנוגע לתת"ל 108.

32. יש לקבוע הוראה בדבר תקן החניה לשימושי הקרקע המוצעים בהן, תקן החניה למגורים לא יעלה על חניה אחת לכל יח"ד.
33. חניה תוצע בתת הקרקע במלואה לרבות שטח פריקה וטעינה עבור שימושי המסחר ועל כך תכתב סטיה נכרת.

תשתיות :

34. 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.
35. בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסגרת הבינוי. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבינוי.
36. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
37. יש לתאם את נושא התשתיות מול חב' הגיחון בכל הנוגע למובל המופיע בנספח הבינוי.

כללי :

38. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
39. יש להשלים חו"ד איכות הסביבה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
40. יש לקבוע סעיפי רישום והפקעה בתיאום עם אגף נכסים.
41. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום וקבלת אישור אגף תברואה.
42. לאורכו של רחוב דרך בית לחם, תהא מדרכה רציפה.
43. יש להציע פתרון לדרך גישה נגישה, המקשרת בין פארק המסילה לרחוב דרך בית לחם, ייקבע בהוראות התכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.
44. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
45. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
46. יש להשלים נספח פיתוח ולקבל אישור נגישות לאחר קבלת הנספח כתנאי לקבלת היתר.
47. 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.
48. 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.
49. 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.
50. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
51. 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'.
52. .
53. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
54. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
55. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:
- a. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.
56. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: צוות בקרת תכנון פיזי, , חברת הגיחון, חברת עדן, תכנית אב לתחבורה, כבאות, איכות הסביבה, תושי"ה, חח"י, שפ"ע גננות, , רשות העתיקות, כבאות,
57. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.
58. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
59. 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

60. יש להשמיט מהוראות התכנית את סעיף 6.4.1 סעיף קטן 6 – לא תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקווי בניין.

מספר סידורי: 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1261510
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	אגף תכנון עיר
עורך התכנית :	כהן מירון
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	24/11/2024
כתובת	מתחם "קנגורו" – בין הרחובות בר יוחאי ושדרות דב יוסף

גוש	חלקה	בשלמות
30200	34	לא
30200	15	לא
30200	14	לא
30200	19	לא
30200	16	לא
30200	13	לא
30200	21	לא
30200	22	לא
30200	40	לא
30200	23	לא
30200	17	לא
30200	20	לא
30200	36	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 16 תשריט 13

התכנית מציעה הקמת מרכז עירוני הכולל בתחומו צרכי ציבור, מגורים, שטחי מסחר ומתקדם כמוקד עירוני פעיל – להלן : 1. שינוי יעוד משטח פתוח לשטח למבנים ומוסדות ציבור, שטח לשביל, דרך ולשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. 2. שינוי יעוד משטח למבנה ציבור לדרך, לשטח פתוח ולשטח לכיכר עירונית. 3. התכנית מציעה הריסת רוב המבנים הקיימים ובנייה מחדש. 4. ת.ש 201 : לחזית שדרות דב יוסף : א. הקמת 4 קומות מסד לחזית רחוב דב יוסף לטובת שימושי תרבות ומסחר. ב. הקמת מבנה לטובת בית ספר על יסודי מעל קומות המסד. ג. הקמת מגדל מגורים בן 30 קומות מעל קומות המסד – סה"כ 240 יח"ד. לחזית רח' בר יוחאי : הקמת מבנה אולם ספורט רב תכליתי ומבנה צמוד בן 4 קומות לטובת מעונות יום וגני ילדים ובית כנסת. ת.ש 202 : א. הקמת 3 קומות מסד לחזית דב יוסף ותמרון ציר הרק"ל, לטובת שימושי מעונות יום וגניי ותרבות. ב. הקמת מגדל מגורים בן 25 קומות מעל קומות המסד – סה"כ 200 יח"ד. 5. ת.ש 504 : יצירת כיכר תנועה בחיבור לדרך מאושרת בת.ש 505 וחיבור לדרך ו/או טיפול נופי בת.ש 506 – הדרך עוברת בין שדרות דב יוסף וחוצה עד לרחוב בר יוחאי. 6. יצירת שטח שצ"פ לחזית רח' דב יוסף וחזית מזרחית למתחם – ת.ש 401-400. 7. יצירת שטח לטובת שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בת.ש 403 בחזית דרום מערבית. 8. יצירת שביל בת.ש 402 בחזית דרום מערבית. 9. קביעת סה"כ יח"ד בכל המתחם כ – 440 יח"ד. 10. קביעת שימושים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בדגש לדיוור בר השגה להשכרה, דיוור מוגן / מעונות סטודנטים.

11. קביעת שטחי בנייה ל – 125,425 מ"ר מתוכם:	
ת.ש 201:	
א.	קומות מסד לאורך רח' דב יוסף: 7000 מ"ר שטח עיקרי ו – 4000 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 1000 מ"ר שטח עיקרי ו – 1000 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
ב.	לאורך רחוב בר יוחאי: 14500 מ"ר שטח עיקרי ו – 9600 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 2000 מ"ר שטח עיקרי ו – 2000 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
ג.	מגדל מגורים - לאורך רח' דב יוסף: 12750 מ"ר שטח עיקרי ו -6000 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
ד.	מסחר ותעסוקה לאורך חזית רח' דב יוסף: 7000 מ"ר שטח עיקרי ו – 4000 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 8000 מ"ר שטח עיקרי ו – 8000 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
ה.	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור לאורך רח' דב יוסף: 1000 מ"ר שטח עיקרי ו -400 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 2000 מ"ר שטח עיקרי ו – 2000 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
ת.ש 202:	
א.	קומות מסד מדרום לדרך: 5000 מ"ר שטח עיקרי ו – 3500 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 675 מ"ר שטח עיקרי ו – 1000 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
ב.	מגדל מגורים מעל קומות מסד: 11250 מ"ר שטח עיקרי ו – 5000 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
ג.	מסחר ותעסוקה: 550 מ"ר ו-200 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 1000 מ"ר שטח עיקרי ו – 5000 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
12.	קביעת קווי בניין המרביים בתאי השטח שבתכנית, לרבות קו בניין אפס.
13.	קביעת הוראות בניין ופיתוח.
14.	קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח ושלביות ביצוע.
15.	קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרכות להריסה.
16.	קביעת הוראות בגין עצים לשימור או לעקירה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות – אחוזי בנייה מירביים
		מ"ר	%		
דרך ו/ או טיפול נופי	----	1048.94	3.70		
דרך מאושרת	----	1907	6.74		
דרך מוצעת	----	1043.17	3.68		
מבנים ומוסדות ציבור	ת.ש 201: מגדל לאורך רח' דב יוסף: 240	18665.47	65.92	ת.ש 201:	
				מוסדות ציבור כלל עירוניים – קומות מסד לאורך רח' דב יוסף:	
				12000	75.32
				מוסדות ציבור כלל עירוניים – לאורך רח' בר יוחאי:	
				26100	164%
				מגורים – מגדל לאורך רח' דב יוסף:	
				18750	118%
				מסחר ותעסוקה – קומות מסד לאורך רח' דב יוסף:	
				19000	119%
				מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור - לאורך רח' בר יוחאי:	
				3400	21.34%
				סה"כ ת.ש 201: 79,250 מ"ר היקפי בנייה מירבי מעל לקרקע. 498% בנייה מירביים.	

ת.ש. 202:		ת.ש. 202:	מגדל בפינת דב יוסף ותימרון ציר רק"ל: 200		
מוסדות ציבור כלל עירוניים – קומות מסד					
335%	9175				
מגורים – מגדל מעל קומות מסד					
594%	16250				
מסחר ותעסוקה – קומות מסד					
64%	1750				
סה"כ ת.ש. 202:					
27,175 מ"ר היקפי בנייה מירבי מעל לקרקע.					
993% בנייה מירבים.					
		0.83	235.8	----	שביל
		13.67	3870.06	----	שטח ציבורי פתוח
		5.45	1544.2	----	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
		100	28314.64	440	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בתחום התכנית קיימים מס' מבני ציבור: 2 בתי ספר, מרכז לגיל הרך (מעון יום) ומרכז קהילתי. בנוסף, התכנית כוללת מבנה מגורים לחזית רחוב בר יוחאי 5.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
חזית רחוב דב יוסף: תכנית 178129 משנת 2018 – ציר רכבת קלה – כחול תכנית 209593 משנת 2017 – ציר רכבת קלה – ירוק תכנית 1599 משנת 1973 אשר ייעדה את שטח התכנית לייעוד שטח לבניין ציבורי. התכנית אישרה מספר שימושים לטובת צרכי ציבור כגון: בתי ספר, גנ"י, בתי כנסת, מעונות יום ומרפאות. חזית רחוב בר יוחאי: תכנית 511923 משנת 2020 אשר אישרה הריסת מבנה המגורים – בר יוחאי 5. מבנה זה כלול כחלק מתכנית פינוי גדולה, בחזית מערבית לתכנית זו – מבני מגורים ברח' בר יוחאי 7, 11, 13, 15. מבנה השיכון בתחום התכנית, מסומן בת.ש. 14 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. התכנית אישרה מבנה בן 4 קומות לגנ"י / מעונות יום או לשימוש שטח הרחבה לבית הספר. במסגרת שלביות הביצוע והסכם בין היזם לעירייה סוכם כי מבנה המגורים ברח' בר יוחאי 5 יהרס אחרון ויסופח לשטח החום של מתחם קנגורו.					
היתרים: ל"ר לתכנית זו					
עבירות בנייה: ל"ר לתכנית זו					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
נח. ייעוד לפי תכנית המתאר – מתאר 2000. אזור מגורים עירוני. נט. תכנית שכונתית – תכנית אב לשכונת קטמונים ח' – ט'. לחזית רחוב דב יוסף: ת.ש. 25 ו 26 מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. בניה מגדלית עד 31 קומות. בין 2 תאי השטח ייעוד דרך החוצה בין רחוב דב יוסף לרח' בר יוחאי. הרחבת דרך לחזית רח' דב יוסף. לחזית רח' בר יוחאי: ת.ש. 110 מבנים ומוסדות ציבור. מוסדות ציבור – גן אלמליח. בינוי עד 4 קומות. תכנית האב מנחה למערכת שבילים ולשטח שצ"פ ממזרח (ת.ש. 84). ס. תקן חנייה עירוני – בינוני.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30					
תואם					

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	בהתאם לחוו"ד מדיניות תכנון
מבני ציבור	כן	כן	בהתאם לחוו"ד מדיניות תכנון
עתודות / אחר	כן	כן	דיוור מוגן / מעונות סטודנטים

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
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 9 מונה תדפיס תשריט 8 מתחם ציבורי בין רחוב בר יוסי לדב יוסף, הקטמונים- "מתחם הקנגורו" התכנית מקודמת ביוזמה עירונית הערות הנכסים על התכנית לכלול סעיף הפקעה סטנדרטי. הערות : נבדק ונמצא כי קיים סעיף הפקעה, כנדרש.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מרכז רובעי חדש בלב אזור המיועד להתחדשות עירונית בקטמונים ח'ט'. התכנית מבקשת לשנות יעוד משצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת שנקבעו בתכניות 1599, 511923, 178129 ותכנית מתאר 62 לשביל, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, דרך מוצעת שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלק מחלקות 13-17, 19-23, 34, 36, 40 בגוש 30200 מדובר בגוש מוסדר. חלקות 13-14, 17 רשומות כבית משותף. יש לתקן בתקנון : איחוד וחלוקה : יש להשמיט מהתכנית את הוראות איחוד וחלוקה, אין לציין בתכנית הפנייה לחלוקה באמצעות פרק ד' היות ומדובר בהליך הניתן לזכות לבעל קרקע האם לאחד או לחלק חלקה הנמצאת בבעלותו במידה ותכנית אינה קובעת הוראות חלוקה, הליך פרצלציה לפי פרק ד' אינו מכח תכנית.

במידה ותכנית זו מעוניינת לקבוע הוראות חלוקה הן יהיו רק באמצעות הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ובמקרה כזה יש להשמיט את הוראות ההפקעה שבתקנון היות ומדובר בשני הליכי רישום שונים. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר : - בגוש 30200 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 27.09.2004 בה נקבעו גבולות חלקות 13-17,19-23. - בחלקות 34,36,40 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 740/2006 הרשומה מתאריך 22.05.2008. - בהתאם לתכנית 511923 הוכנה תצ"ר מס' אליפסה 3073/2021 הכשרה לרישום מתאריך 10/2022. יש לתקן את קבצי gvul ו parcel בהתאם להנחיות הבאות : - יש לדייק את הגבול המזרחי של תא שטח 401 בהתאם לגבולה המזרחי של חלקה 20 – שקו הגבול של הקו הכחול יושב במדויק על קו הגבול שבין נק' 626 לנק' 571 שבמפת גוש 30200. יש לתקן את הקו הכחול בהתאם לתצ"ר 3073/2021 : - יש לדייק את קו הגבול המשותף לתאי שטח 503 ו 505 שיישבו במדויק על קו הגבול שבין נק' 34 לנק' 33 וקו הגבול מנק' 30 לנק' 29 שבתצ"ר. - יש לדייק את שאר גבולות תא שטח 505 שהקו הכחול יושב במדויק על קו הגבול שבין נק' 29 לנק' 28 ומנק' 28 לנק' 21 שבתצ"ר. - יש לדייק את הגבול הצפוני של תא שטח 400 שהקו הכחול יושב במדויק על קו הגבול שבין נק' 28 לנק' 36 שבתצ"ר. - יש לדייק את הגבול הצפון מזרחי של תא שטח 403 שהקו הכחול יושב במדויק על קו הגבול שבין נק' 35 לנק' 36 ומנק' 36 לנק' 38 שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת. בנוסף, 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 לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	
התכנית נבדקה על ידינו במאי 2024. אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי של עמידה בתנאים שלהלן : - יש להציג בתכנית המצב המאושר את תכנית הרק"ל הקו הירוק 101-0209593 . - יש להציג בנספחי הפיתוח והבינוי בתכניות ובחתכים את גבול תכנית הרכבת הקלה והממשק עם תכנית הרק"ל. - לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות רק"ל וכן שינויים אלא באישור צתא"ל. שינויים, ככל שידרשו ע"י הרשות המוסמכת, ויאושרו ע"י צתא"ל, יהיו על חשבון היזם. - לא תתאפשר הקמת רחבות כיבוי אש בתוואי הרק"ל. - יש לתאם היתרים שיוגשו על פי התכנית עם צתא"ל. - מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות	תוכנית אב לתחבורה

האפשרויות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים. 7. יש לוודא רציפות שבילי אפניים בדופן הפרויקט שלכיוון רחוב דב יוסף ולשמור על מדרכות רציפות מוצללות ותאום הפיתוח עם אדריכל העיר. 8. יש לשמור על מעבר מונגש מאזור מתחם הקנגורו לפארק המסילה ולרחוב בר יוחאי. 9. ככל שהתכנית שומרת על חציית המסילה וגישה לפרויקט היא תבוצע במאפיינים המאושרים הקיימים היום. כל שינוי פיסי או בהסדרי תנועה בגישה למתחם מכיוון הרכבת או מכיוון רחוב בר יוחאי העלול להשפיע על הסדרי התנועה בחציית הרכבת מחייב אישור צתא"ל וזכיון הרק"ל.	
- הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים במתחם, תהא כניסה נגישה. - תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התוכנית תאושר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול. - לאורכה של הדרך המוצעת, תהא מדרכה רציפה.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפי"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
שיטת הפינוי באמצעות מוטמנים. בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקביעת כמות המוטמנים ומיקומם יש לתכנן מבנה עבור הנפה בגודל של 150 מטר	אגף תברואה
להלן הערות ראשוניות לעריכת הנספח 1. יש לנקות שכבות שלא רלוונטיות לנספח התנועה 2. יש לסמן באופן ברור את הקו הכחול של התכנית בכל המפלסים המוצגים בנספח. 3. אין לסמן קווים צבעוניים וסימבולים שונים ללא הסבר במקרא. 4. יש להוסיף חתכי רוחב של הרחובות הכלולים בנספח, עם רישום ברור לאיזה קטע רחוב החתך מתייחס 5. יש לסמן את זכויות הדרך באופן ברור הערות ראשוניות לנספח התנועה : 6. נדרשת תאום עם צתא"ל 7. צוות תכנון קטמונים ח' ט' ופת ממליץ לתכנן כניסה נוספת לשכונה מרחוב דב יוסף. יש להגיש תכנון ברור של צומת הכניסה, להגדיר יעודי קרקע בהתאם ולתאם עם צתא"ל 8. נדרשת התייחסות ותאום עם תכניות התחדשות עירונית הסמוכות 9. נדרשת בדיקת תפקוד הצמתים הקרובים למתחם והצעות לשיפורם בהתאם לתחזיות התנועה הצפויות. 10. חסרה טבלת מאזן חניה. לא מובן מה השימושים המוצעים במתחם.	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	האגף למבני דת
[חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 16 מתאריך 18.11.2024 ולגרסת תשריט מוצע 13 מתאריך 18.11.2024] 1. מיקום התכנית : סמוך לצומת פת בין רחובות בר-יוחאי לדב יוסף. מזרחית לפארק אלמליח, שכונת גוננים. גוש : 30200, חלקות בחלקן : 13-17, 19-23, 34, 36, 40. שטח : 28.314 דונם. 2. מצב סטטורי : תכנית זו משנה את תכניות : 1599, 178129 (תכנית רק"ל), 511923 ותמ"א 62. - מצב מאושר : יעוד הקרקע לפי תב"ע 1599 : שטח לבניין ציבורי. יעוד לפי תב"ע 178129 : דרך מאושרת. יעוד לפי תב"ע 511923 : מגורים ד, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

ודרך מאושרת. יעוד לפי מתא"ר 62 : שצ"פ. - מצב קיים : כיום בתחום התכנית קיימים מס' מבני ציבור : בתי ספר, מרכז לגיל הרך ומרכז קהילתי. 3. מצב מוצע : - שינוי יעודים ל : דרך ו/או טיפול נופי (גודל שטח 1,048 מ"ר), דרך מאושרת (גודל שטח 1,907), דרך מוצעת (גודל שטח 1,043 מ"ר), מבנים ומוסדות ציבור (גודל שטח 18,665 מ"ר), שביל (גודל שטח 235 מ"ר), שצ"פ (גודל שטח 3,870 מ"ר) ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (גודל שטח 1,544 מ"ר). - הריסת רוב המבנים הקיימים ובנייה מחדש. התהליך יהיה בשלביים. - השימושים במבנים ומוסדות ציבור יהיו : חזיתות מסחריות, מגורים ביח"ד ברות השגה כגון דיור מוגן ו/או מגורי סטודנטים. יותרו שימושי תרבות, חינוך, שירותי קהילתיים, ספורט ופנאי. - השימושים בשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור : לשצ"פ וחצרות גני הילדים והמעונות. - בניית מבנים חדשים בני 6, 25 ו-30 קומות מעל כניסה קובעת ועד 5 קומות מעל כניסה קובעת. - מדובר בתוספת של 440 יח"ד. - - סה"כ שטח כולל בסך : 125,425 מ"ר, סך שטח מרבי 106,425 מ"ר ושטח עיקרי בסך 73,725 מ"ר. מתוכם לשימושים : למוסדות ציבור כלל עירוניים 30,175 מ"ר, למגורים 24,000 מ"ר, למסחר ותעסוקה 16,550 מ"ר ולמסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור 3,000 מ"ר. 4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון : - שכונת קטמונים ח' -ט' הוגדרה כשכונה להתחדשות עירונית. על פי בחינה שנערכה על ידי צוות הפרויקטור לשכונה, בנוגע לקידום תוכניות בשכונה עולה כי נכון להיום מקודמת תוספת של 5,294 יח"ד חדשות. בהתאם לאחוזי המימוש שהוגדרו על ידי מנהל אגף התכנון, צפי המימוש עומד על 3,160 יח"ד (סדר גודל של 60% מימוש). על פי הפרוגרמה שהוכנה לתכנית האב היה צפי של 4800 יח"ד ב- 75% מימוש. - עיריית ירושלים והאגף לתכנון העיר, רואים חשיבות רבה בתהליכי התחדשות עירונית ובבנייה חדשה כמנוף לשיפור איכות החיים מחד, וציפוף המרקם העירוני הבנוי מאידך, תוך טיוב השטחים. - בהתאם לסיכומים ובפגישות שהתקיימו עם מהנדס העיר לתכנית זו, הנחה מהנדס העיר לאפשר תוספת של כ- 150 דירות למגורים להשכרה/סטודנטים/דיור מוגן. כיוון שהבדיקה הפרוגרמטית שנעשתה לשכונה הצביעה על גבולות במתן מענה לצרכי ציבור שידרשו לאור תוספת יח"ד, ההנחה הייתה שכמות כזו של יח"ד תהיה עם השפעה יחסית זניחה על הפרוגרמה וצרכי הציבור הנדרשים בשכונה. על פי מסמכי התכנית שהוגשו עולה כי מוצעות 440 יח"ד, כלומר פי 3 ממה שהוגדר. על כן נבקש לצמצם את מספר יח"ד "המיוחדות" המוצע, בהתאם להנחיית וסיכום מהנדס העיר- קרי כ- 150 יח"ד. - לאור העובדה שביצוע התכנית תלוי בהתקדמות פרויקט ההתחדשות עירונית הסמוך (במסגרתה הוגדרה הריסת מבנה מגורים והפיכתו לשטח ציבורי), נבקש לציין זאת בשלבי הביצוע. בנוסף, לציין חלופת שלביות אפשרית, מעשית אך לא מחייבת, בכדי לאפשר גמישות עתידית. - הצורך בכביש המוצע, העובר בחלקה הדרום מזרחי של התכנית, עלה במסגרת הדיונים שהתקיימו בתכנית, בפורום מנהל האגף לתכנון עיר הקודם. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - סך שטחי המסחר והתעסוקה לא יעברו את סך השטחים המותרים על פי תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה. התכנית מציעה שימושים ציבוריים רבים ומגוונים. לעת מתן היתר הבנייה ומימוש התכנית יש לקבל פרוגרמה עדכנית לצרכים הציבוריים הנדרשים. - תכנית זו הינה משמעותית ועתידה לתת מענה הולם לצרכי האוכלוסייה בשכונה והסביבה, לאור זאת והאמור לעיל אנו תומכים בתכנית המוצעת וממליצים לאשרה בכפוף לסעיפים לעיל וצמצום מספר יח"ד "המיוחדות" המוצעות.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	הקמת מרכז עירוני הכולל בתחומו צרכי ציבור, מגורים, שטחי מסחר ומתפקד כמוקד עירוני פעיל	יצירת מסת בינוי מאסיבית לחזית רחוב דב יוסף
כלכלת היישוב/ הרשות:	שימושים לטובת דיור מוגן / מעונות סטודנטים / יח"ד להשכרה	
השפעות חברתיות:	הסדרת מתחם מבני ציבור בדגש לגני ילדים / מעונות יום ובתי ספר	
תשתיות ותחבורה:	יצירת דרך חדשה המהווה עורק חשוב בחיבוריות לדרום שכונת קטמונים ח – ט'	
סביבה ונוף:	שימור עצים	יצירת שטח חדש לטובת מתחם חצרות צרכי ציבור על חשבון שצ"פ אלמליח עקירת עצים
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/08/2024	הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישה לתכנית על מנת לאפשר מסגרת תכנון והסדרת מבני ציבור בשטח התכנית. יש להוסיף שימוש של קהילה לשימושים המוצעים בתכנית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

הוועדה רואה בחיוב תכנון לטובת הקמת מרכז עירוני הכולל בתחומו צרכי ציבור, מגורים, שטחי מסחר ומתפקד כמוקד עירוני פעיל בדרום העיר.

1. התכנית מציעה במסגרת התכנית ב 2 מגדלי המגורים כ-440 יח"ד. יש לחלק שווה בשווה לטובת דיור מוגן ודירות להשכרה. יש לתקן בהתאם את השימושים בהוראות התכנית.
2. התכנית מציעה בת.ש 201 מסת בינוי מאסיבית הכוללת קומות מסד, בית ספר ומגדל מגורים. על מנת לעדן את המופע לחזית רח' דב יוסף, יש לבחון יצירת מעבר ראוי בתחום מסת הבינוי לפנים המתחם.
3. מאחר ובמסגרת התכנית מוצע עירוב שימושים הכולל מבני ציבור ומגורים, יש לחלק לתאי שטח נפרדים ככל הניתן את הפונקציות השונות המוצעות במסגרת התכנית בדגש על תכנון מגרשי המגורים.
4. יש להוסיף שימוש לדת תחת השימושים האפשריים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
5. יש לתאם מול אגף תושבי"ה וצתא"ל ולקבל אישורם לנושא החיבור המוצע מציר הרק"ל ברח' דב יוסף לתוך המתחם – תאי שטח 506 ו-504 כמופיע בתשריט.
6. בת.ש 400 מוצעת רצועת שצ"פ ארוכה לחזית רח' דב יוסף, לטובת שימור עצים. יש לשנות לייעוד דרך מוצעת ולסמן את העצים הרלוונטיים לשימור.
7. יש לבטל ת.ש 403 המשמש לשטחי חצרות מעונות היום. יש לשמר שטח זה לטובת שצ"פ אלמליח. בהתאם לכך, יש לעדכן קו כחול ולתאם מיקום חדש לחצרות מול מחלקת מדיניות תכנון.
8. לאור העובדה שביצוע התכנית תלוי בהתקדמות פרויקט ההתחדשות עירונית הסמוך תכנית שמספרה 511923 (במסגרתה הוגדרה הריסת מבנה מגורים והפיכתו לשטח ציבורי ודרך), יש להתייחס לכך בשלביות הביצוע. בנוסף, לקבוע שלביות ביצוע, מעשית אך לא מחייבת, בכדי לאפשר גמישות עתידית.
9. הוראות התכנית בסעיף 6.1 הוראות תכנוניות ס"ק 2' – יש לחדד כי תחנת שנאים בתאום

- חברת החשמל תוצע בת.ש 201 או 202 בתת הקרקע במלואה.
10. הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים במתחם, תהא כניסה נגישה.
11. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התוכנית תאושר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול.
12. לאורכה של הדרך המוצעת, תהא מדרכה רציפה.
13. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צתא"ל (חו"ד עדכנית בהתאם ליצירת החיבוריות לציר רק"ל לתוך המתחם משדרות דב יוסף), תושי"ה תנועה וחנייה (חו"ד עדכנית בתאום צתא"ל), צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, איכות סביבה, מבני"צ, מנח"י תכנון פיזי, חברת חשמל, עתיקות, שפ"ע מדרכות וכבישים, מבני דת, שפ"ע עצים וגננות, מידע (בהתאם לתיקונים).
14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום למבני הציבור הקיימים במתחם והנחת הודעות בתיבות הדואר במבני המגורים ברח' בר יוחאי 5 ו 7 ובמבנה המצרני ממזרח למתחם.
15. 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

הוראות התכנית:

סעיף 1.6 יחס בין תכניות – יש להסיר תכנית 4253 (אינה כלולה בתחום התכנית) ולצרף תכנית ביחס החלפה ל – 511923.

טבלה 5 ובסעיפים הקטנים תחת הטבלה - מרבה לציין את המושג "בנין מרקמי" מדובר בקומות מסד. המונח מבלבל. יש לתקן.

בהתאם לכך יש לדייק מיקום כל שימוש בעמודה – בהתאם לקומות המסד, מגדל המגורים, בינוי מעל קומות המסד וכיו. יש לבטל הגדרת מיקום ל "בנין מרקמי מדרום לת.ש 504" מדובר בקומות מסד בת.ש 202. יש לתקן.

נספחי הבינוי:

יש לערוך את נספח הבינוי באופן גושני, תוך הצגת תכנית העמדת המבנים וציון מס' הקומות (קומות המסד ותכנית קומות מגדלים בנפרד) – בהתאם לכך, חזיתות וחתכים.

מידע ורישום:

יש לתקן בתקנון:

יש לתקן את קבצי parcel ו gvul בהתאם להנחיות הבאות:

- יש לדייק את הגבול המזרחי של תא שטח 401 בהתאם לגבולה המזרחי של חלקה 20 – שקו הגבול של הקו הכחול ישב במדויק על קו הגבול שבין נק' 626 לנק' 571 שבמפת גוש 30200.

יש לתקן את הקו הכחול בהתאם לתצ"ר 3073/2021:

- יש לדייק את קו הגבול המשותף לתאי שטח 503 ו 505 שיישבו במדויק על קו הגבול שבין נק' 34 לנק' 33 וקו הגבול מנק' 30 לנק' 29 שבתצ"ר.

- יש לדייק את שאר גבולות תא שטח 505 שהקו הכחול ישב במדויק על קו הגבול שבין נק' 29 לנק' 28 ומנק' 28 לנק' 21 שבתצ"ר.

- יש לדייק את הגבול הצפוני של תא שטח 400 שהקו הכחול ישב במדויק על קו הגבול שבין נק' 28 לנק' 36 שבתצ"ר.

- יש לדייק את הגבול הצפון מזרחי של תא שטח 403 שהקו הכחול ישב במדויק על קו הגבול שבין נקי 35 לנקי 36 ומנקי 36 לנקי 38 שבתצ"ר.
יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת לאישור מחלקת מידע תכנוני.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
זלצמן אפרים			

מספר סידורי: 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1345420
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	אראל אורן
עורך התכנית :	אפריל יצחק
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	07/01/2025
כתובת	רחוב הפלמ"ח 31

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 12 תשריט 11

התכנית מציעה הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות והקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות עבור 19 יח"ד, להלן עיקרי הוראותיה : - שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 2 למגורים ג'. - קביעת שטחי בניה בתחום התכנית ל סה"כ 2735 מ"ר, מתוכם : <u>מעל הכניסה הקובעת</u> - 970 מ"ר עיקרי, 530 מ"ר שרות <u>מתחת לכניסה הקובעת</u> - 155 מ"ר עיקרי, 1080 מ"ר שרות. - קביעת 19 יח"ד חדשות. עפ"י נסח טאבו קיימות 8 יח"ד. מדובר על תוספת של 11 יח"ד. 59 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת. - קביעת מס' הקומות ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת קווי בניין. - קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. - קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה. - קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
--

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'	19	521.1	100	1,655 מ"ר	המהווים 317%
סה"כ	19	521.1	100	1,655 מ"ר	
תיאור המצב הקיים					
קיים מבנה בן 3 קומות. קיימת חצי קומה תת"ק בהפרש הטופוגרפיה בנוסף.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מתאר 62 30007 משנת 1959. יעדה את המגרש לאזור מגורים 2.					

היתרים : 2004/0300.00 היתר משנת 2005 לתוספת מרפסת.			
עבירות בניה : במערכת העירונית קיימים שני תיקי תלונות ישנים שנסגרו.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה אינו היסטורי ואינו לשימור. נמצא בתחום העיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
סא. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני. סב. תכנית שכונתית- תכנית אב המושרות יעדה את השטח למתחם 2 – עיבוי מרקם קיים. בטור ב' היקפי הבנייה 175% בנייה+ ממדים – סה"כ 218 אחוזים ב-6 קומות (לאור שטח החלקה הקטן) , קווי בניין : קדמי לפי הקיים ברחוב, צידיים 4 מ' אחורי 5 מ'. תכנית האב מציעה חזית מסחרית לכיוון רחוב הפלמ"ח. התכנית מציעה מבנה חדש בן 6 קומות עיליות כלפי רח' הפלמח ו-7 קומות כלפי יתר החזיתות ב-317% בנייה. ביחס למדיניות תכנית האב מדובר בחריגה של 99%, כמו כן התכנית חורגת מתכנית האב בקומה בחזיתות צידיות ואחורית המאפשרת 6 קומות וכן חריגה מקווי הבניין האפשריים לפי תכנית האב ומציעה קו בניין קדמי של 4 מ', קווי בניין צידיים של 3 מ' ואחורי של 3 מ'. סג. תקן חנייה עירוני- גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	13.1.2025 לצורך מתן חווד לעניין בקרת תכנון פיזי : יש להעביר נספח עם תכנון פיזי , בכפוף לאישור צוות תנועה וחנייה.
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל

אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
מהנדס תמא 38	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	חו"ד מחלקת השימור תכנית 1345420 בכתובת הפלמ"ח 31 קטמון הישנה, התייחסות למסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף בתאריך 07/01/25 מונה תדפיס הוראות_12, מונה תדפיס תשריט מצב מוצע_11, נספח בינוי מתאריך 10/10/24, סקר עצים מתאריך 03/05/24 1. אין התנגדות לקביעת הוראות בגין הריסה מלאה הבנין הקיים המצוי בחלקה שאינו היסטורי ואינו בעל ערכים אדריכליים הראויים לשימור. 2. יש להתאים את התכנית ככל הניתן להוראות הבינוי בתכנית האב למושבות מגורים 3 עיבוי מרקם קיים. יש להוסיף הוראות עיצוב אדריכלי בהתאם לעקרונות העיצוב בתכנית האב, גמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב. 3. בבקשה מוצעים לכריתה 5 עצים בערכיות בינונית ושימור ברוש וותיק הנטוע לאורך גבול מגרש צדי צפון מזרחי המסומן בתרשים סביבה כעץ מס' 8. יש לקבוע בתכנית הוראות בגין נטיעות חדשות עצים בוגרים מינים מקומיים.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התחדשות ופיתוח העיר	חריגה באחוזי הבניה	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חניון תת"ק	
סביבה ונוף:	עקירת עצים בוגרים	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

--

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מבקשת חריגה מתכנית האב בנושא, אחוזי הבנייה וקווי בניין, מאחר ומדובר על הריסה ובנייה מחדש הכולל מיגון וחניות תת"ק לפי תקן בתוך מסת הבינוי, ניתן לאשר את התכנון המוצע, זאת בדומה לתכניות תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש.
2. קווי הבניין יכללו את כלל הבינוי המוצע, לרבות מרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי בניין. יש להטמיע סעיף בהוראות התכנית נוגע לכך ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

בינוי ופיתוח:

3. גובה קומות המגורים יוצעו בגובה ברוטו של 3.30 מ'. כולל הקומה העליונה המוצעת בגובה של 4.15 מ'. יש לתקן את מסמכי התכנית והוראותיה בהתאם.
4. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם.
5. יש לקבוע כי מרפסות זיז יוצעו בעומק של 2 מ' לכל היותר ומרפסות מקורות יהיו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליחיד.
6. יש לקבוע כי שטחי אחסנה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
7. יוצע מחסן אחד בלבד ליחיד, בשטח של עד 8% משטח יחיד.
8. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע.
9. יש להוסיף הוראות עיצוב אדריכלי בהתאם לעקרונות העיצוב בתכנית האב, גמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב.

עצים:

10. בסקר העצים מסומנים 6 עצים כאשר 5 מתוכם מוצעים לכריתה, עץ מספר 8 ישמר. יש לבחון שימור של עץ בחזית אחורית מספר 1 בשל מרחק מבינוי מתוכנן, נראה עכי ניתן לשמרו.
11. יש לבחון בנוסף לשמר את עצים 2+3 בערכיות בינונית, כיון שנמצאים במרחק מחנייה מתוכננת, זאת בליווי אגרונום.
12. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. 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.
13. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

תנועה וחנייה:

14. יש להשלים חו"ד תושי"ה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

כללי:

15. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
16. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: חח"י, שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות, שפ"ע גננות, תברואה, תושי"ה, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
17. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.
18. 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.
19. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
20. 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 :

21. בנספח הבינוי, יש להטמיע סקר עצים ע"ג תכנית הפיתוח ולסמן את העצים כמקובל.

מספר סידורי: 30

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1352251
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	אברמוב יעקוב
עורך התכנית :	מרדכי יעקוב חיון
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	17/12/2024
כתובת	בוליביה 4 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30413	88	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות _____ 6 תשריט 1

1. הרחבת דירות גג ברחוב בוליביה 4 - הרחבת הדירות על חשבון מרפסת גג הפרטית הצמודה לדירה + תוספת קומה מעל תוספת הזו. 2. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג' 3. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות 6 -מפלס + 17.97, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי. 4. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי. 5. קביעת קווי בניין לבניה , כאמור. 6. הגדלת מספר קומות מ-6 מעל 0.00 ל-7 קומות מעל 0.00. 7. קביעת השימושים בשטח למגורים. 8. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור. 9. 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	88	2,853	100	9,312.57	326% בניה
סה"כ	88	2,853	100	9,312.57	
תיאור המצב הקיים					
מבנה בלבני לאורך רחוב במפלס חזית מסחרית קטנה וחניון. 7 קומות מעל כשקומה אחרונה מחולקת ל-4 חלקים נפרדים עם מרפסת היקפית בשלוש חזיתות					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
14593 משנת 2017 תמ"א 38 תוספות למבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים עם 48 יח"ד – תוספת 40 יח"ד חדשות (סה"כ 88 יח"ד), תוספת 2.5 קומות חדשות ותוספת 1148.5 מ"ר					

עיקרי וממ"דים להרחבות יח"ד קיימות			
11558 משנת 2010 אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית 2955 משנת 1997 שמייעדת את החלקה לאזור מגורים מיוחד			
היתרים:			
2016/175.01 משנת 2021 היתר שינויים – לחדר טרנספורמציה מתחת לחניה כ- 2 מ' מעל מפלס מדרכה סמוכה ברחוב בוליביה 2016/175 משנת 2018 היתר לתמ"א 38 תוספות –6,103.5 מ"ר עיקרי ו- 2,500.01 מ"ר שרות ל- 88 יח"ד ב- 6 קומות מעל קומת עמודים - מספר רב של היתרים לתוספות והרחבות שמנים קודמות			
עבירות בניה:			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
סד. ייעוד לפי תכנית המתאר- מגורים עירוני סה. התייחסות לתבנית הבנייה- עד 6 קומות סו. תכנית שכונתית- כתום לפי תוכנית אב יובלים גנים – להתחדשות עירונית עד 12 קומות סז. תקן חנייה עירוני- גבוה בתחום תח"ץ			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1 / 30			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני		לא התקבל	
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני		הנדון: חו"ד תכנית מס' 1352251 – רח' בוליביה 4, קרית יובל כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות דירות גג ברחוב בוליביה 4 - הרחבת הדירות על חשבון מרפסת גג הפרטית הצמודה לדירה + תוספת קומה מעל תוספת הזו.	

התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 11558 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 88 בגוש 30413, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 88 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 198/1975 הרשומה מתאריך 20.11.1977. - בחלקה 152 הגובלת מזרחית לחלקה 88 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 861/2009 הרשומה מתאריך 31.10.2012. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול במפת המדידה תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	תוספות לא משמעותיות אחרי תוספת משמעותית של יחידות דיור על פי תמא 38/1	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבנייה ממליצים לדחות את התוכנית ולא להפקידה:

1. המבנה עבר חיזוק ותוספות במסגרת תמ"א 38/1 במהלכו כמעט הוכפלו כמות יח"ד ל-88 יח"ד סה"כ 6 קומות מגורים מעל קומת עמודים ומעל מפלס הרחוב המשמש ברובו לחניה. גובה הבניין ממפלס הרחוב הוא של 8 קומות עם חזית ארוכה של מעל 90 מטר. המבנה מיצע את התוספות והרחבות שיכול לקבל
2. תוכנית תמ"א 38 במקום יצרה בינוי מסיבי מאוד של 16 יח"ד ב-5 קומות טיפוסיות עם חזית ראשית ארוכה למרות זאת הצליחה התוכנית לשבור את המסה ולייצר חזית "מאווררת" יותר בכך שבקומת גג תוכננו 8 יח"ד בלבד עם מרווחים בחזית הארוכה אשר משמשים למרפסת גג לטובת הדירות. התוכנית המוצעת פוגעת בתכנון זה בכך שמכפילה את שטח דירות במפלס הגג

סוגרת את המרווחים בין הדירות ומוסיפה עוד תוספת קטנה ולא מידתית לפרופורציות של סך המבנה בקומה מעל, תכנון זה אינו מיטבי .

3. כמו כן התוכנית לא נותנת פתרון לפירי אוורור המשמשים את כלל הדירות ואינה מסמנת את החיבור שלהם לתכנון המוצע ולגג עליון

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

מספר סידורי: 31

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1410067
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	צ.ב.ג.ט נכסים והשקעות בע"מ
עורך התכנית :	גלר דינה
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	29/12/2024
כתובת	אסתר רזיאל נאור , חומת שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
29938	85	כן

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

מטרת התכנית : תוספת קומות ושטחים מרכז מסחרי הר חומה מגרש 409. עיקרי הוראות התכנית : 1. קביעת בינוי לתוספת קומה שניה, ותוספת קומה תת קרקעית. 2. שינוי שטח משרות לעיקרי בקומת הקרקע. 3. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור. 4. קביעת שטחי הבניה בשטח לסה"כ 530 מ"ר, מתוכם : 400 מ"ר עיקרי ו-30 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו-100 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. 5. קביעת מס' הקומות ל-2 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. 6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור. 7. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מסחר	--	175.99	100	כ-243% בנייה מרבי
סה"כ		175.99	100	

תיאור המצב הקיים
שטח התכנית ריק מבינוי – קיימים 2 עצים בחלק הצפוני של התכנית המוצעים לעקירה. יצוין כי המגרש המאושר הינו מגרש נמצא בתחום הכיכר העירונית הקיימת.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
בתחום התכנית בנדון חלה תכנית מס' 12825 אשר קבעה את ייעוד הקרקע למסחר (מגרש 409). היקף הבינוי המאושר הוא 90 מ"ר עיקרי ו-110 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת. התכנית קובעת קומה אחת מעל הכניסה

הקובעת בקווי בניין 0 כללי.			
היתרים : בתחום התכנית קודמה בקשה להיתר מס' 2023/0143.00 עבור הקמת מבנה מסחרי בן 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף מתחת לכניסה הקובעת. הבקשה נסגרה בתאריך 11.01.24.			
עבירות בניה : לא נמצאו במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
סח. עפ"י תכנית מתאר 2000 שטח התכנית נמצא באזור לא לציפוף. סט. תכנית שכונתית – לא קיימת תכנית אב בשכונה. ע. תקן חנייה עירוני – כפ"י 5166ב' מקום חנייה 1 לכל 25 מ"ר.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
אזור מגורים עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
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	
1. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 2. עבודת שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה. 3. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת התת קרקע. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 4. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא.	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף תושייה -

	צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	ייעול השימוש בקרקע ותוספת שטחי מסחר	התאמה לחזון העיר כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	ל"ר	תשתיות ותחבורה:
	גובה הבינוי המוצע תואם לסביבה	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

- ניתן לאפשר את היקף הבינוי המוצע לצורך ייעול השימוש בקרקע ותוספת שטחי מסחר במתחם מרכז החיים בשכונה.
- מפלס הכניסה הקובעת יוצע בהתאם למפלס המרחב הציבורי הסמוך.
- מאחר והמגרש הינו מגרש כלוא ניתן לאפשר פטור מחנייה בתחום המגרש. יחד עם זאת, בתיאום מול תושבי"ה יש לוודא מתן פתרון חנייה בתחום הדרך המאושרת הסמוכה.
- השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
- עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה.
- יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת התת קרקע. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
- יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא.
- השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: תברואה, רשות העתיקות, תושבי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
- בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין המגרשים הסמוכים.

10. 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

הוראות התכנית:

11. בסעיף 4.1.2, יש להוסיף שימוש עבור מסחר.

12. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.

13. בסעיף 7.2, יש להוסיף כי זמן משוער למימוש התכנית יהא 7 שנים מיום אישורה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
כהן שלום		28.01.2025	

מספר סידורי: 32

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1354752
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	כולל חיבת ירושלים
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	18/12/2024
כתובת	חסד לאברהם 6 , מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30063	198	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 5

תוספת קומות ויח"ד למבנה קיים כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ד - קביעת סך השטחים בתכנית ל-714 מ"ר מתוכם 577 מ"ר עיקרי ו-137 מ"ר שטחי שירות המהווים 510% בניה מרבי. - הגדלת מס' קומות מ-3 ל-5 וגג רעפים מוגבה - קביעת חזית מסחרית - הגדלת מס' יח"ד מ-3 (כפי שנראה בתיק תיעוד) ל-7 - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר 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 ד	7	139.88	100	714	510% בניה מרבי
סה"כ	7	139.88	100		
תיאור המצב הקיים					
בתחום המגרש קיימת בניה היסטורית מראשית המאה העשרים כמפורט: אגף צפוני לרחוב מאה שערים בן שתי קומות ואגף דרומי לרחוב עין יעקב בן קומה אחת מעל בור מים תת קרקעי.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

תכנית מתאר 62 קבעה ייעוד של אזור מגורים 3 (90% בניה ב- 3 קומות)			
היתרים: לא הופקו עפ"י המערכת העירונית			
עבירות בניה: 2023/3133.00 התקבלה תלונה על חוסר גידור ושלוט באתר. סטטוס – תיק נסגר.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה היסטורי, שנת בניה 1889-1894 נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 4606)			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
עא. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני עב. התייחסות לתכנית הבניה - אזור מגורים לשימור עפ"י תכנית עג. תכנית שכונתית – מדיניות מע"ר צפון – גובה הבינוי ברחוב מאה שערים יהיה עד 4 קומות וגג רעפים מוגבה, ו- לצד רחוב חסד לאברהם יהיה עד 4 קומות, גג רעפים ללא הגבהה. עד. תקן חנייה עירוני – מע"ר			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור מוטת תחבורה ציבורית, אזור פיתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	תואם		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	/לא/		
מבני ציבור	/לא/		
עתודות / אחר	//ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל		

המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתוכנית 1354752 1. כללי 2. התוכנית מציעה תוספת קומות ויחידות דיור למבנה קיים בשכונת מאה שערים. 3. התוכנית מציעה שינוי בייעוד הקרקע ממגורים 3 לאזור מגורים ד' והכשרה שימושים מגורים, בית כנסת ומסחר. 4. חו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 8 ומונה תדפיס תשריט 5 מעודכנים לדצמבר 2024. 5. הערות להוראות התוכנית 6. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטח המסחרי לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר. 7. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. נבקש כי מערכות אלו ימוקמו בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. 8. לא תותר כל צנרת/יחידות מיזוג על חזית המבנה. יש להסיר את כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין. 9. היות והתוכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התוכנית כי לא תותר השמעת מוזיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 10. תנאים להיתר בניה 11. עקב סמיכות המבנה למבני מגורים אחרים, תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הבניה. בברכה, הדסה לאם
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1354752 – רח' חסד לאברהם 6, מאה שערים כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות ויח"ד לבניין קיים, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 3 שנקבע בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 198 בגוש 30063, מדובר בגוש שומה. חלק מחלקה 198 נמצאת בתחום גוש חדש 30848 הנמצא בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 198 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 190/1952 הרשומה מתאריך 10.11.1952.

המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. בנוסף, בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה 5.1.25 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 017 /2024 מספר תיק שימור 6859 נתונים כלליים כתובת חסד לאברהם 6 / מאה שערים 10, מאה שערים שם המבקש מגישים : כולל חיבת ירושלים. עורכי בקשה : יצחק שפירא סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1354752 סמכות מחוזית	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

איש קשר במח' שימור אדר' יהונתן צחור גוש חלקה בשלמות חלק מחלקה 30063 198 עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות הבקשה : תוספת אגפים ו-3 קומות למבנה היסטורי טורי קיים בן 3 קומות, גג רעפים, חצר אחורית (דרומית) ובור מים ליצירת מבנה חדש בכל שטח החלקה בן 6 קומות וגג רעפים (סה"כ 7 יח"ד, חנות וביכני"ס) תוך הריסת תוספות מאוחרות בחצר וכן הריסת בור מים וגרם מדרגות אבן קיימים בחצר. התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : מאה שערים שימור סטטוטורי לא רשימת שימור נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 4606) מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1894-1889 (מקור : תיק תיעוד. אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד תיעוד מקדים (אנה לדיז'נסקי 15.11.23) התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום : 18.12.24 מצב מוצע : מוצעת תוספת אגפים ו-3 קומות למבנה היסטורי טורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים ליצירת מבנה חדש בכל שטח החלקה בן 6 קומות וגג רעפים (סה"כ 7 יח"ד, חנות וביכני"ס) תוך הריסת תוספות מאוחרות בחצר וכן הריסת בור מים וגרם מדרגות אבן קיימים בחצר. מצב קיים : מבנה היסטורי טורי קיים בן 3 קומות, גג רעפים בחלקה צרה וארוכה ובה חצר אחורית	
--	--

(דרומית) הכוללת בור מים ותוספות בינוי מאוחרות

הערכת משמעות האתר :

ערכו העיקרי של המבנה הוא היותו חלק מקבוצות בתים שנבנו כהרחבה לשכונת מאה שערים, המרכיבות שכונות קטנות של כוללים והקדש, ומהוות חלק מגוש הבינוי היהודי מחוץ לחומות בראשית המאה ה-20. חזיתות הבתים לכיוון רחוב מאה שערים אחדות ואופייניות לתקופה - קומת הקרקע מסחרית ומעליה מגורים. בחזיתות חלו שינויים רבים אבל עדיין ניתן לזהות את אופיין המקורי. למבנה חשיבות היסטורית ועירונית.

תכנית מאושרת בתוקף : מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים 3

תכניות קודמות בשטח התכנית :
16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (30063ג)- אזור מגורים 3

היתרים :

אין

מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 4 קומות וגג רעפים (רק לכיוון מאה שערים)

תיאום תכנון :

לא בוצע תיאום. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממנהל התכנון

חוו"ד מח' שימור 23.12.24

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- שימור: במבנה ההיסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם בפיתוח המבנה המוצע:

1. שימור ושיקום חזיתות : חזיתות המבנה ההיסטורי (צפונית ודרומית) מוצעות לשימור במקומן. יש לסמן את כל החזיתות כמקובל (סגול) ולסמן הפתחים ההיסטוריים המקוריים לשימור ושיקום, כולל משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים). אין לפגוע/להוסיף על החזית הקדמית (צפונית) של המבנה ההיסטורי. יש לסמן את גדרות האבן בדפנות החלקה (מזרח+מערב) לשימור.
2. גרם מדרגות אבן : מוצע לשלב את גרם המדרגות המקורי הקיים בחצר הדרומית בתכנון המוצע. יש להוסיף הוראות לכך בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.
3. שילוב בור מים בתכנון המוצע : קיים בור מים היסטורי בחצר המקורית שבחלקה. יש להימנע מהריסת הבור ויש להציע את שילובו בתכנון המוצע. המעלית וחדר המדרגות יוסטו בהתאם.

- גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 4 קומות בלבד. גג רעפים מוגבה אפשרי רק מעל לתחום המבנה ההיסטורי לדופן רח' מאה שערים.

- גג רעפים היסטורי: יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג החדש 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.

- קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.

- עיצוב חזיתות: יש להציע שימור ושיקום החזית הצפונית כפי שמוצג בתיק התיעוד (עמ' 10)

36). יש לפרט בחזית הדרומית מהו המקטע לשימור ולפתחיו ומה מוצע לפיתוח חדש.

- מרפסות: אין להציע מרפסות המגיעות לקצות החלקה (בכל החזיתות) אלא לשמור מרחק לפחות 50 ס"מ מגבול החלקה. אין להציע 'מרפסות סוכה' קופצות בחזיתות. יש לסמן תוספות לא מאושרות לפירוק. יש להציג שיקום המרפסת הזיזית ההיסטורית בחזית הראשית (צפונית)
- חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן בלבד וכולל וקמרונות. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
- תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי).
- הוראות התכנית: יש להוסיף בהוראות השימור הנחיות להגנת המבנה ההיסטורי במהלך העבודות.
- נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
- 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 וערכות בנקאית. הטמעת חו"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.

- החלטת הוועידה מס' 17 מתאריך 05.01.2025

-
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- שימור: במבנה ההיסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם בפיתוח המבנה המוצע:
- שימור ושיקום חזיתות: חזיתות המבנה ההיסטורי (צפונית ודרומית) מוצעות לשימור במקומן. יש לסמן את כל החזיתות כמקובל (סגול) ולסמן הפתחים ההיסטוריים המקוריים לשימור ושיקום, כולל משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים). אין לפגוע/להוסיף על החזית הקדמית (צפונית) של המבנה ההיסטורי. יש לסמן את גדרות האבן בדפנות החלקה (מזרח+מערב) לשימור.
- גרם מדרגות אבן: מוצע לשלב את גרם המדרגות המקורי הקיים בחצר הדרומית בתכנון המוצע. יש להוסיף הוראות לכך בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.
- בור מים- יובהר כי לא נמצא בור מים באתר כיום.
- גובה בינוי: בשל ערכו התרבותי והסיפור ההיסטורי של הרב של בית המדרש ההיסטורי אשר חזר לקהילתו באושוויץ יש להציע את בית הכנסת כשטח ציבורי. יעוד ישונה בהתאם למעורב מגורים וציבורי. לפיכך ניתן להציע בינוי קומה נוספת מעל לגובה שנקבע במדיניות מע"ר צפון (4 קומות בלבד).
- גג רעפים היסטורי: יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג החדש 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.
- קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
- עיצוב חזיתות: יש להציע שימור ושיקום החזית הצפונית כפי שמוצג בתיק התיעוד (עמ'

36). יש לפרט בחזית הדרומית מהו המקטע לשימור ולפתחיו ומה מוצע לפיתוח חדש. - מרפסות: אין להציע מרפסות מגיעות לקצות החלקה (בכל החזיתות) אלא לשימור מרחק לפחות 50 ס"מ מגבול החלקה. אין להציע 'מרפסות סוכה' קופצות בחזיתות. יש לסמן תוספות לא מאושרות לפירוק. יש להציג שיקום המרפסת הזיזית ההיסטורית בחזית הראשית (צפונית). - חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן בלבד וכולל וקמרוןות. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרוןות ושיטות בניה מקוריות. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור. - תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי). - הוראות התכנית: יש להוסיף בהוראות השימור הנחיות להגנת המבנה ההיסטורי במהלך העבודות. - נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. - 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. - 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		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
חורגת מהמדיניות	ציפוף	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
חריגה בגובה הבינוי מהמרקם ההיסטורי הקיים		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בבניין דנן, בקומת הקרקע מצוי בית כנסת בשטח של 40 מ"ר. לבית כנסת זה ישנה מורשת בשל ערכו התרבותי, המורשת והסיפור ההיסטורי של הרב של בית המדרש ההיסטורי אשר חזר לקהילתו באושוויץ יש להציע את בית הכנסת כשטח ציבורי. יעוד הקרקע ישונה בהתאם למעורב מגורים וציבורי. לפיכך ניתן לאשר בינוי קומה נוספת מעל לגובה שנקבע במדיניות

- מע"ר צפון כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
2. המרפסות לכיוון רחוב מאה שערים יהיו עוקבות וישמרו על מרחק של 50 ס"מ של קיר פנוי לכל הפחות מגבול החלקה.
 3. במבנה ההיסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם בפיתוח המבנה המוצע:
 4. שימור ושיקום חזיתות: חזיתות המבנה ההיסטורי (צפונית ודרומית) מוצעות לשימור במקומן. יש לסמן את כל החזיתות כמקובל (סגול) ולסמן הפתחים ההיסטוריים המקוריים לשימור ושיקום, כולל משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים).
 5. אין לפגוע/להוסיף על החזית הקדמית (צפונית) של המבנה ההיסטורי. יש לסמן את גדרות האבן בדפנות החלקה (מזרח+מערב) לשימור.
 6. גרם מדרגות אבן: מוצע לשלב את גרם המדרגות המקורי הקיים בחצר הדרומית בתכנון המוצע. יש להוסיף הוראות לכך בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.
 7. תבדקי בבקשה עם שרון עם זה אכן כך גג רעפים היסטורי: יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג החדש 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.
 8. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
 9. עיצוב חזיתות: יש להציע שימור ושיקום החזית הצפונית כפי שמוצג בתיק התיעוד (עמ' 36). יש לפרט בחזית הדרומית מהו המקטע לשימור ולפתחיו ומה מוצע לפיתוח חדש.
 10. מרפסות: אין להציע מרפסות המגיעות לקצות החלקה (בכל החזיתות) אלא לשימור מרחק לפחות 50 ס"מ מגבול החלקה. אין להציע 'מרפסות סוכה' קופצות בחזיתות. יש לסמן תוספות לא מאושרות לפירוק. יש להציג שיקום המרפסת הזיזית ההיסטורית בחזית הראשית (צפונית).
 11. חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן בלבד וכולל וקמרונות. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
 12. יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור בתשריט (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי).
 13. יש להוסיף בהוראות השימור הנחיות להגנת המבנה ההיסטורי במהלך העבודות.
 14. יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור בנספח הבינוי.
 15. 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.

16. תנאים לטופס 4 יהיה הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
17. איכות הסביבה: לקבוע בהוראות התוכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטח המסחרי לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.
18. לקבוע בהוראות התוכנית כי לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. נבקש כי מערכות אלו ימוקמו בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי.
19. לא תותר כל צנרת/יחידות מיזוג על חזית המבנה. יש להסיר את כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין.
20. לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.
21. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
22. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חו"ד: כבאות, תברואה, חשמל, עתיקות.
23. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
24. 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
25. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30063 חלקות 197, 199. האם להכניס גם בניינים מאוד קרובים בצד השני של הסמטה?
26. 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.