

תאריך: 13/2/2025

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2025/4
שתתקיים בתאריך	20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

תצ"ר 1094721 בית צפאפא

הפקעה 23/1373

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
1	11:30	1131739	העיר העתיקה	התנגדויות	תוספת מגורי נזירים במתחם כנסית הקבר, העיר העתיקה,	ראמזי סידאווי	ועדה מקומית
2		1213339	קרית מנחם	התנגדויות	דהומי 6	איציק ברוך	ועדה מחוזית
3		1041466	רוממה	התנגדויות	תוספת בניה ברחוב פתח תקווה 14	הודעתם לבניך-משכן שלמה ירושלי	ועדה מחוזית
4		1273150	מרכז העיר	התנגדויות	תוספת קומות לבניין למגורים, מסחר ותיירות ברחוב שמואל הנגיד 1.	ב.ה.ת. נדל"ן בע"מ	ועדה מחוזית
5		766154	גילה	התנגדויות	חניון אוטובוסים ורמפה דרומית לגילה, חיבור לכביש 60	מוריה - חברה לפיתוח ירושלים	ועדה מחוזית
6		992032	תלפיות מזרח	התנגדויות	התחדשות עירונית רח אבשלום חביב - מתחם ד	בע"מ אזורים	ועדה מחוזית
7		1370881	קטמון הישנה	הפקדה	בנין מגורים חדש ברח' כובשי קטמון, ירושלים	מעלה כובשי קטמון	ועדה מחוזית
8		1385061	מחנה יהודה	הפקדה	תוספת גובה ושטחים ברחוב אגריפס 73	איתן מזרחי	ועדה מקומית
9		1361286	אזור תעשייה גבעת שאול	הפקדה	כנפי נשרים 27	ישראל קליין	ועדה מחוזית

10	993907	תלפיות מזרח	הפקדה	פינוי בינוי ברחובות אלקחי דרזנר ורזיאל, ארמון הנציב	מימד מתחמי דיר	ועדה מחוזית
11	1244664	רוממה	הפקדה	הרחבות ותוספת יח"ד, מענה שמחה 38	משה רוטנשטיין	ועדה מחוזית
12	1070911	מרכז העיר	הפקדה	התחדשות עירונית במתחם חסבון, ירושלים	א.ב.נ.ר אבן ישראל רזידנס	ועדה מחוזית
13	1328285	פסגת זאב	הפקדה	תוספת שטחים וקומה חדשה ברחוב הגדוד החמישי 20-26,	אליהו בר חיים	ועדה מקומית
14	1233790	רמת אשכול	הפקדה	פינוי בינוי- ששת הימים 2, ירושלים	חברת קפיטל גולד	ועדה מחוזית
15	1381409	רוממה	הפקדה	שינוי קווי בניין, תורה מציון 3-11,	אינוסטמנט	ועדה מקומית
16	1335249	גבעת המבחר	הפקדה	הרחבת דיר ותוספת קומות ברח' רמת הגולן 19, ירושלים	מרדכי פישמן	ועדה מחוזית
17	1236736	תלפיות	הפקדה	ירושלים תלפיות מגרש 607 איחוד וחלוקה ותוספת זכויות בניה	אבוטס	ועדה מחוזית
18	1159920	אום טובא	הפקדה	נופי רחל- שכונת מגורים, ירושלים	חברת נופי רחל	ועדה מחוזית
19	1339696	מרכז העיר	הפקדה	הגדלת זכויות בניה ברחוב יפו 75 מרכז העיר	תלמוד תורה יעבץ	ועדה מחוזית
20	1291525	תלפיות	הפקדה	התחדשות עירונית-דרך חברון/עין גדי/שלום יהודה	עמוס דאבוש	ועדה מחוזית
21	1316918	גאולים - בקעה	הפקדה	התחדשות עירונית רח' ציפורה 9,11 ורח' רבקה 12	יפי דויטש	ועדה מחוזית
22	ב496	צור באהר	תכנית בינוי	תוספת קומה לבית ספר לבנות בצור באהר	אוריאל מנח"י אלבז	ועדה מקומית
23	ב495	צור באהר	תכנית בינוי	תכנית בינוי צור באהר	מוסא דבש	ועדה מקומית
24	1081652	שמואל הנביא	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	פינוי בינוי	חוצות ירושלים	ועדה מחוזית

25	1305820	מקור ברוך	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	קביעת הוראות בינוי למבני ציבור, מקור ברוך, ירושלים.	ירושלים	ועדה מחוזית
26	1229111	מעלות דפנה	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	מעלות דפנה התחדשות עירונית ברחוב קרל נטר	ליברמן יצחק	ועדה מחוזית
27	1313998	שייך גראח	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	תוספת 2 קומות מעל בניין קיים בשכונת שייח גארח ירושלים	ראמי אבו עסב	ועדה מחוזית
28	1305812	קרית משה	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	קביעת הוראות בינוי למבני ציבור, קריית משה, ירושלים.	מנח"ח	ועדה מחוזית
29	1156850	הר נוף	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	הסדרת זכויות למגרש 16 במתחם חינוך אבן דן	רשות מקומית באמצעות חברת מוריה מוריה	ועדה מחוזית
30	1320548	מקור ברוך	תיקון החלטה להפקדה	תוספת קומה, יח"ד ותוספות בניה בכל הקומות קב ונקי 3	דוד סמין	ועדה מקומית
31	1313196	רמת שלמה	תיקון החלטה להפקדה	פיצול יח"ד ברחוב גולדקנופף 20, רמת שלמה,	בצלאל ישעיה וועקסלשטיין	ועדה מקומית
32	1281468	בוכרים	תיקון החלטה להפקדה	שינוי יעוד ותוספת זכויות למתחם ברחובות הבוכרים 8 ירושלים	רשות מקומית, עיריית ירושלים	ועדה מחוזית
33	1298678	גבעת מרדכי	תיקון החלטה להפקדה	תוספות בניה רח' הלר 20 ג.מרדכי ירושלים	יגאל יוסף וויס	ועדה מקומית
34	1308808	גבעת המבתר	תיקון החלטה להפקדה	הרחבת יחידת דיור ברח מדבר סיני 10, גבעת המבתר	לאון ברנרד איזיקוביץ	ועדה מקומית
35	1337161	גבעת המטוס	תיקון החלטה להפקדה	תוספת שטחי בניה ויחידות דיור במגרש 38, גבעת המטוס ירושלים	מנשה מור	ועדה מקומית
36	1037209	אבו תור - גבעת חנניה	מתן תוקף לתכנית	תוספת שימושים וזכויות בניה למבני ציבור	מקומית רשות	ועדה מקומית

		במגרש G100 באבו תור, ירושלים					

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1131739
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	סידאווי ראמזי
עורך התכנית:	סולר גיורא
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	העיר העתיקה חצר פנימית בתוך מתחם כנסיית הקבר בעיר העתיקה בירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
31367	4999	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
13/12/2023	מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התוכנית בתנאים הבאים: בהתאם לחו"ד מח' שימור, ההריסה המוצעת מתייחסת לבנייה מאוחרת שאינה בעלת ערך לשימור, והבנייה החדשה המוצעת איננה יוצרת פגיעה ויזואלית או אסטטית למתחם עצמו וכן איננה נצפית מחוץ למתחם. על כן ניתן לקדם את הבקשה בתנאים הבאים: יש להשלים את הגג על קונטור הבינוי הקיים בקומה שמתחת במלואו. (מתאפשר מכוח סעיף 18(א) 62(א) בחוק התכנון והבניה). יש לקבוע בהוראות התכנית עמידה בכל ההוראות המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום: לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. "סעיפים אלו ייקבעו בסטייה ניכרת. יש לקבוע כי תיק התיעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. יש להעתיק את הוראות השימור החלים במסגרת התב"ע שבתוקף. יש לקבל כתנאי להיתר אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת. יש למנות אדריכל שימור מלווה, המופיע ברשימת אדריכלי השימור. הליווי האדריכלי ייעשה בהתאם להנחיות ולטופס הייעודי באתר מח' שימור.

יש להטמיע בבקשת ההיתר חו"ד של מהנדס שימור (המופיע ברשימה באתר מח' השימור) המאושרת ע"י מח' שימור. יש לעדכן ולסמן בתכנון המוצע את האלמנטים ההנדסיים בהתאם לחו"ד הנדסית זו. יש למנות משמר המופיע ברשימת משמרי המורשת הבנויה, שינחה ויפקח על ביצוען של התכניות ומפרטי השימור בהתאם להנחיות מח' השימור. תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום תצ"ר 442/2022 כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד: רשות העתיקות התכנית תערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות . בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של כל בעלי העניין הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. 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. 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 חדש להתנגדויות

התכנית עוסקת במגרש בדופן הצפונית של מתחם כנסיית הקבר ברובע הנוצרי בעיר העתיקה.

התכנית החלה במקום הינה:

תכנית עמ/9 משנת 1977 קבעה ייעוד של מוסדות, התכנית קבעה ש-" יורשו בשטחים אלו בניינים הכרוכים במוסדות לרבות מגורים ושירותים עבור סטודנטים וסגלי המוסדות, הכל כפי שייקבע בתכנית מפורטת באישורן של הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.

בשטח המוסדות בתחומי העיר העתיקה שבתוך החומות יותרו מגורים."

תאור מצב קיים:

המבנה הקיים הינו מבנה טורי בן קומה אחת שנבנה בין השנים 1948-1967 וכולל חדרים וחדרי שירות

התכנית מציעה:

תוספת קומה על גבי מבנה קיים לצורך הקמת מעונות נזירים במתחם כנסיית הקבר

התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

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

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

אדריכלית צפי שלף ת.ז. 024345050 בשם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל.

עיקרי ההתנגדויות:

המישור הערכי- מסמכי התכנית חסרים מידע מהותי ואינם מפרטים כיצד יישמרו ערכי המורשת ההיסטוריים, האדריכליים, התרבותיים והרוחניים של המתחם. התכנית פוגעת באינטרס הציבורי בכך שאינה מבטיחה הגנה מספקת על נכסי המורשת, ויצירת תקדים מסוג זה עלולה להוביל לאישור תכניות פגומות בעתיד. בנוסף, היעדר הנחיות ברורות לשימור מסכן את הקהילות הדתיות והערכים התרבותיים המקומיים והעולמיים, תוך חריגה מעקרונות התכנון והשימור המקובלים.

המישור המהותי - התנגדותנו אינה נוגעת לשיפור רווחת הנזירים, אלא לחוסרים בתכנון המוצע. מסמכי התכנית אינם שלמים, ואינם מתאימים למדיניות התכנון והשימור העירונית. בנוסף, התכנית כוללת תוספת בנייה בעלת עצימות גבוהה הפוגעת במרקם השימור, תוך הצגת תמונת מצב חלקית שאינה משקפת נאמנה את האתר והקשרו.

פירוט הטענות:

מסמכי התכנית חסרים מידע מהותי ואינם מספקים תשתית עובדתית ראויה לקבלת החלטות תכנוניות. לא הוצגה תשתית עדכנית וברורה להיבטי השימור.

החלטת הוועדה המקומית התקבלה על בסיס מידע חלקי שאינו משקף את התמונה המלאה, ולכן אינה עומדת באמות המידה התכנוניות והשימוריות.

מסמכי התכנית אינם כוללים הנחיות שימור ברורות ואינם מפרטים על ערכי המבנים, שכבות התקופות וההנחיות להשלמת הנתונים החסרים.

האתר מוכרז כאתר מורשת עולמית של אונסק"ו ודורש הקפדה יתרה על שימורו בהתאם לסטנדרטים בינלאומיים.

התכנית אינה עומדת בהנחיות תב"ע עמ' 9/9, אינה מציגה תכנית שימור ראויה ואינה מתייחסת בראוי להקשר האדריכלי של כנסיית הקבר.

נספח הבינוי חסר פרטים חיוניים ואינו עומד בסטנדרטים המקובלים של נספח שימור ואינו יכול לשמש כנספח שימור.

לא הוצגו הנחיות שימור מקצועיות כפי שנדרש עבור מונומנט בקנה מידה עולמי, והיעדרן פוגע בהגנה על ערכי המורשת של האתר.

בשל חשיבותו הבינלאומית, כל תכנית מחייבת התייחסות להשלכות העירוניות והתרבותיות, אך התכנית הנוכחית אינה עושה זאת. יש להבטיח תיעוד מלא של הממצאים ההיסטוריים, הנחיות ברורות לשימור, והתאמה של הבינוי החדש למבנים הקיימים, כדי למנוע פגיעה בצביון האתר.

מסמכי התכנית פוגעים בערכי המורשת והתרבות, כפי שמציין מסמך איקומוס ישראל, מאחר שלא הושלם תיעוד מקיף של חשיבות האתר והיבטיו ההיסטוריים, התרבותיים והארכיאולוגיים. ההנחות שעליהן מבוססת התכנית חסרות, שכן לא נערך מיפוי מסודר של מרכיבי המורשת, לא נוסחו הנחיות שימור ברורות, ולא הוגשה תכנית שימור מפורטת. בנוסף, התכנית כוללת הריסה ובנייה חדשה בעצימות גבוהה, הפוגעת באופיו ההיסטורי של האתר. יש להציג הממצאים והתגליות שייחשפו/נחשפו בחפירות הבדיקה, לחייב פרסום ממצאי החפירה ואת דו"ח ממצאי רע"ת כנדרש.

התכנית כוללת הריסה ובינוי מאסיבי בתוך מרקם היסטורי ומונומנטים משמעותיים ובהם כנסיות, מבני קמרונות, בורות מים, ואלמנטים נוספים. היא אינה כוללת מסמכים מחייבים להגנה על האתר ומרכיביו ואינה מציגה נתוני תיעוד עדכניים.

התכנית דוחה את מרבית דרישות התיעוד והשימור לשלב מאוחר יותר (שלב היתר הבנייה), מה שהופך אותה ללא מהימנה בבסיס תכנוני. לא הוטמעו הנחיות שימור מחייבות בהתאם להחלטות הוועדה המקומית, והמסמכים מכילים סתירות מהותיות, כולל פערים בין שטחי הבינוי החדשים המדווחים.

הבינוי המוצע ישפיע באופן בלתי הפיך על דמותו ההיסטורית של המתחם. למרות שהתכנית מציינת שהמבנה החדש "אינו פוגע" במבנים קדומים, היא אינה מספקת מידע על אופני החיבור בין הבינוי החדש לקיים, על שיטת הבנייה מעל מבנה היסטורי, או על השפעתה על מרכיבים ארכיטקטוניים ודתיים חשובים.

כמו כן, תיאור המיקום מטעה – הבינוי אינו "מצפון לכנסייה" אלא בתוך כנסיית הקבר עצמה. אין הצגה ברורה של חזות הבינוי, חתכים, גבהים או השפעתו על נראות האתר.

התכנית ציינה כי היא משנה הוראות מסויימות בתכנית עמ' 9/9 ויתר ההוראות ממשיכות לחול. בהחלטת הוועדה המקומית מיום 13.12.23 נקבע כי יש להעתיק את הוראות השימור החלות בתב"ע שבתוקף, קרי להטמיען בהוראות התכנית המוצעת. הדבר לא בוצע.

המסמכים ערוכים על רקע של מדידה ישנה משנת 2016/11 ועדכון משנת 2022/4 הדבר אינו עומד בהנחיות המחייבות בעת הגשת תכנית ואישורה. לא ניתן להבין האם מאז העדכון בוצעו עבודות כלשהן באתר, אם כן מהן.

אמנם התכנית מציינת כי "בבנה מבנה מגורים בתקופת השלטון הירדני", אך אינה מציגה את הנתונים אודות רכיבי המבנה הקיים על תקופותיו ואינה מסמנת את האלמנטים הבנויים, תיארוך שלהם ופרטים בדבר ערכי השימור שבהם.

אמנם התכנית מציינת כי היא "מציעה להרוס את גג המבנה הירדני, לבצע בו שינויים ולהוסיף מעליו קומה על פי קונטור המבנה הקיים", אולם אינה מסמנת את המבנה, אינה מציגה את הגג, אינה מבהירה באמצעים תכנוניים וגראפיים מקובלים (תכנית, חתך, פרטים, חומרים, מידות, גבהים, מפלסים) במה מדובר.

אמנם התכנית מציינת כי "כלל הפרויקט יושב בתוך החצר הפנימית ולא עולה על גובה הקירות הבנויים סביבו כך שאין לו ניצפות חיצונית כלל", אולם אינה מציגה בשום דרך מהי 'ניצפות חיצונית'? מדוע לא מובאים חתכים נהירים? מדוע אין נספח ניצפות לתכנית זו?

התכנית אינה מציינת כי מטרתה היא הכשרת עבירת בנייה שבוצעה ללא היתר, כאשר נראה שחלק גדול מהבינוי החדש כבר קיים. קיימים תיק פיקוח וצו הריסה לעבודות שבוצעו ללא כל פיקוח או הגנה שימורית.

בנוסף, קיים סכסוך מתמשך משנת 1997 סביב הבנייה במתחם, שהגיע לדרגים מדיניים בכירים, כולל בית המלוכה הירדני, הוותיקן, ממשלת ישראל, הרשות הפלסטינית, הוואקף וראשי העדות הנוצריות. יש לוודא שהתכנית אינה מפרה את הסטטוס קוו במקום, תוך הצגת נתונים מדויקים על הבינוי, כולל גובה המעקה, חומרים, מפלסים ומיקום חדרי השירותים.

בהתחשב בכך, יש להציג תמונה מלאה של המצב הקיים ושל הבינוי המוצע, תוך התייחסות לערכים ההיסטוריים, הרוחניים והאדריכליים של האתר

יש לתקן השגגות ולהשלים החוסרים במסמכי תכנית 1131739 כפי שהוגשה. אלו אינם מכבדים את האתר ואינם ראויים לו.

התנגדות מספר 2:

הוועד המנהל של איקומוס ישראל – המועצה הישראלית של איקומוס

עיקרי ההתנגדויות:

המבנה המדובר כחלק מהכרזת העיר העתיקה וחומותיה, הוכרז ע"י אונסק"ו כאתר עולם בשנת 1981 ובשנת 1982 כאתר מורשת עולמי בסיכון. מדובר באתר המצוי בתחום "שטח שיקום ושימור" בתכנית עמ' 9 שמהותה הינה "שמירה קפדנית על אופיו המיוחד" של האתר, ו-"שמירה על האתרים המסורתיים המשמשים נכסי קדושה והווי ליהדות ולדתות אחרות" איקומוס רואה בדאגה את אופן קידום התכנית על האתר שהוכר כאתר מורשת עולם. התכנית כפי שהוגשה, אינה עומדת בקרטיונים התיעודיים והתכנוניים הנדרשים באתר לשימור הן על ידי מנהל התכנון הישראלי והן על ידי גופי השימור הבינלאומיים. אנו דורשים כי תפעלו באופן מידי להשלמת מסמכי התיעוד באופן מפורט הכולל את הערכת חשיבות האתר

בהיותו חלק ממתחם בעל חשיבות עולמית מן המדרגה הראשונה והתייחסות הנדסית שימורית כבסיס להכנת תכנית הכוללת נספח בינוי ושימור כנדרש וכמתחייב מכח התכנית והנהלים ולטובת הציבור הרחב.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) 'א' לחוק התכנון והבניה, ממליצים לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית עפ"י הפירוט הבא:

1. לדחות את ההתנגדות לעניין שמסמכי התכנית חסרים מידע ותיעוד ואינם מפרטים כיצד יישמו ערכי המורשת ההיסטוריים

יודגש כי התשתית העובדתית לבחינת הבקשה אינה חלקית ואינה "חורגת מאמות המידה התכנוניות והשימוריות המקובלות" כפי שנטען בהתנגדות, התשתית הוצגה ופורטה בתיק התיעוד שנערך ע"י אדר' גיורא סולר, ובהחלט ניתן להסיק, על בסיס תיק התיעוד כי הבינוי המוצע ישפיע באופן מינורי על מתחם הכנסייה כולה.
בנוסף יצוין כי בהחלטת וועדת שימור שהדגישה את חשיבות תיק התיעוד קבעה כי תיק התיעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה בחלק בלתי נפרד ממנו.

2. לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית פוגעת באינטרס הציבורי

מדובר על בניית קומה אחת בשטח קטן מעל קומה קיימת מאוחרת, ושאינה נצפית משום כיוון מאחר ואינה עולה בגובה על החומות המקיפות את המתחם. התכנית אינה פוגעת כלל ועיקר ב"אינטרס הציבורי", זאת מאחר והשפעתה על שימור המתחם ו"רוח המקום" הינה זניחה ומועטה: היא איננה נצפית, ועל כן איננה פוגעת בכל אינטרס ציבורי חזותי, והיא איננה באה "על חשבון" שימור המקור או על חשבון פגיעה פיסית בשרידים בנויים, ועל כן היא איננה מעמידה בספק את יכולת ההגנה על נכסי המורשת.

3. לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית מסכנת את קהילתיה הדתית ואת העדות השונות

יצוין כי התכנית נעדרת השפעה, בשל מיקומה, על העדות האחרות, והשפעתה על הקהילה המוסלמית המחזיקה את הנכס שמצפון הינה זניחה, מאחר ומדובר על בינוי שאינו בולט מעבר לקיר/גדר המפרידה בין שני הנכסים.
קביעת המתנגדת כי: "לא ניתן לקדם תכנית העומדת בסתירה לעקרונות התכנון, השימור ואמנות השימור" כלל אינה מנומקת ומוצגת כקביעה בעלמא.

4. לדחות את ההתנגדות לעניין שההריסה ותוספת הבינוי הינה בנפח בעל עצימות גבוהה ביותר, ולעניין השלכות ההריסות בקומה הקיימת, ובהשלכות הבנייה החדשה על המתחם ועל תבנית דמותה ההיסטורית של כנסיית הקבר

כפי שכבר נזכר לעיל מדובר על שינויים פנימיים בקומה מאוחרת קיימת, ותוספת של קומה אחת בשטח קטן, הנמוכה מגובה החומות שמקיפות אותה וממוקמת בחצר פנימית שאינה נצפית משום חזית חיצונית או מרחב ציבורי אחר, ועל כן בשל מיקומה ובשל נוכחותה האדריכלית המינורית, אינה צפויה לשנות את תבנית המתחם.

הטענות המתייחסות להריסות, נוגעות רובן ככולן לקירות פנימיים בקומה מאוחרת שנבנתה בשטח דנו, בשנות ה'60 של המאה ה'20 שנבדקה ע"י מח' שימור ונמצאה היא כשלעצמה אינה בעלת ערך לשימור.

יצוין כי התכנית עלתה לדיון בוועדת השימור העירונית, הועלו כל הטענות על ידי המועצה לשימור אתרים שחוזרים על עצמם בהתנגדות והוחלט לאחר דיון להפקיד את התכנית בתנאים.

לעניין הצורך ב"שלום בית" בוודאי שהינו חשוב, אך אין הוא רלוונטי כלל בבואנו לבחון תכנית בכלים האדריכליים, התכנוניים, הערכיים והשימורים.

5. לדחות את ההתנגדות לעניין שלא קיים פרק הנחיות לשימור במסמכי התכנית

הנחיות הנוגעות לשימור נקבעו בהחלטת וועדת שימור כתנאים לאישור התכנית, ונדרש כי ייכללו בבקשת ההיתר. עובדה זו אינה עומדת בסתירה לבחינה העקרונית של עצם הבקשה לתוספת בנייה, בחינה שהתקיימה בכובד ראש ועל סמך תיק התייעוד שהוכן. בנוסף, ניתן לראות כי סעיפי שימור מתאימים נקבעו בהוראות התכנית המופקדת בסעיפים 4.1.2 ב וסעיפים קטנים ט. 7-2, 10 לדגמה מניעה בפגיעה באופיו, סגנונו ופרטי הבניין הקיימים של המבנה הקיים וכלל המבנים הסובבים את המבנה בתכנית המופקדת, כמו כן נקבעו תנאים למתן היתר בניה כגון תאום התכנון המפורט עם מחלקת שימור, מינוי אדריכל שימור מלווה שיאושר ע"י מחלקת שימור ושינחה ויפקח בהתאם להנחיות השימור, ומינוי מהנדס שימור.

6. לדחות את ההתנגדות לעניין שבהחלטת הוועדה המקומית נקבע כי יש להעתיק את הוראות השימור החלות בתב"ע שבתוקף, קרי להטמיען בהוראות התכנית המוצעת והדבר לא בוצע.

תכנית עמ'9 קבעה כי "כל בניה חדשה או תוספת בניה או הריסה בשטח "שקום ושמור" תעשה תוך שמירה קפדנית על האופי המיוחד שלו. כל פעולה בשטח זה תעשה אך ורק עפ"י תכנית שימור ושיקום מפורטות. וכי לא תותר כל בניה באזור זה אלא על פי תכנית מפורטת המצביעה על הבינוי המפורט ואופן פיתוח האזור, חזיתות וחתכים כללים, הכל בהתאם לדרישה." – ואכן כך, הוגשה תכנית מפורטת המציגה את השינויי והבינוי החדש המבוקש ונדונה בוועדה מקומית (בוועדת שימור) ואושרה בתנאים. כמו כן ניתן לראות שסעיפים מתאימים נקבעו בהוראות התכנית המופקדת בסעיפים 4.1.2 ב וסעיפים קטנים ט. 7-2, 10 המבטיחים עמידה בדרישות הנ"ל.

7. לדחות את ההתנגדות לעניין שהמדידה ישנה והדבר אינו עומד בהנחיות המחייבות בעת הגשת תכנית ואישורה

כבר במסגרת בדיקת תנאי הסף לתכנית, הוגשה הצהרה חתומה ע"י המודד לעדכניות המדידה (מתאריך 14/6/2023) ונדונה בוועדה בתאריך 13/12/2023 ז"א שעברה פחות משנה.

8. לקבל את ההתנגדות לעניין שהתכנית אינה מציינת הכשרת עבירת בנייה
יש לסמן את הבינוי הקיים בפועל המוצג כמוצע, להכשרה בנספח הבינוי ולעדכן את מסמכי התכנית.

9. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1213339
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	סגל יחיאל
עורך התכנית :	פרוס קרלוס
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	02/11/2023
כתובת	קרית מנחם רחוב דהומי 6

גוש	חלקה	בשלמות
30435	44	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
01/10/2024	החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן כתריאל, אליעזר ראוכברגר. החלטה: 1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 08/01/2024 הוצגו לוועדה מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה כאמור. 2. הוועדה תציין כי במסגרת החלטתה קבעה הוועדה כי בחזית הצפון-מערבית, במרווח שבין קו הבניין המוצע לגבול התכנית, יקבע שטח בייעוד שביל שרוחבו יהיה 2 מטרים לפחות, שיאפשר חיבור עתידי לשצ"פ המאושר בתכנית 101-0496463. הוועדה תציין כי במסגרת התיאום שנעשה לעניין השביל עם לשכת התכנון עלה כי הפרשי הגובה המשמעותיים בין התכניות אינו מאפשר מעבר איכותי ביניהן. על כן מחליטה הוועדה על ביטול סעיף 2 בהחלטתה. 3. כמו כן נקבע בהחלטה כי התכנית תערך כתכנית איחוד וחלוקה. הוועדה תציין כי מאחר והתכנית כוללת חלקה אחת בלבד ולאחר היועצות עם היועץ השמאי לוועדה, אין צורך בעריכת התכנית כתכנית הכוללת איחוד וחלוקה. על כן מחליטה הוועדה כי התכנית תערך כתכנית ללא איחוד וחלוקה. 4. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטתה מיום 08/01/2024 והחלטה זו.
08/01/2024	החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, יצחק רביץ, חיים כהן, קלרמן, ענת ישראלי, שרון אופנר, אליעזר ראוכברגר. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה, ואשר מציעה תוספת יחיד לצד שיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. הוועדה מקבלת את הבינוי המוצע הכולל מבנה רב קומות לצד אגף מרקמי. הוועדה סבורה כי מיקום המבנה הגבוה בפינת הרחובות ומיקום האגף המרקמי בסמוך למתחם המצרני,

תואמים את ההקשר העירוני, הכולל בניה גבוהה במתחמי התחדשות עירונית סמוכים, ושל המתחם וכן את עקרונות התכנון כפי שנקבעו בתכנית האב. היקף הבינוי ומספר הקומות במגדל יתואם עם לשכת התכנון, בהתייחס לכושר הנשיאה של המתחם וההקשר העירוני שלו

כפי שפורט לעיל, ובהתייחס להיקף הנדרש לשימושים התכנית, לרבות קביעת זכויות ויח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח עבור המגדל המוצע בתכנית.

2. בחזית הצפון-מערבית, במרווח שבין קו הבניין המוצע לגבול התכנית, יקבע שטח בייעוד שביל

שרוחבו יהיה 2 מטרים לפחות, שיאפשר חיבור עתידי לשצ"פ המאושר בתכנית. 101-0496463

מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון.

3. ייקבעו קווי בניין נפרדים למסד ולמגדל בהנחיית לשכת התכנון.

4. תבחן האפשרות ליעול השטחים במפלס קומת הקרקע של האגף המרקמי לצורך טיוב רציפות החזית מסחרית, בתיאום עם לשכת התכנון.

5. מסמכי התכנית יכללו הוראות לתכנון בתלת מימד, על מנת לאפשר חניון תת קרקעי מתחת

לשטחים הציבוריים. גבולות תאי השטח יקבעו בתיאום עם לשכת התכנון. מסמכי התכנית יערכו בהתאם להנחיות לשכת התכנון בנוגע לתכנון בתלת מימד בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה.

6. ייקבעו במסמכי התכנית סימונים והוראות לשילוב אמצעים מכניים לתנועת הולכי רגל בשטחים המיועדים לצרכי ציבור, לשם חיבור בין המפלסים השונים. מסמכי התכנית יתוקנו

בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

7. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר.

תנועה, צרכי ציבור וסביבה

8. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית, לרבות לעניין הסדרי תנועה וחניה וקביעת זכות דרך להבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מטר לפחות, קביעת זיקת הנאה אשר תאפשר את שביל האופניים המוצע בדופן הרחוב ותיאום מיקום הדחסנית המוצעת בהתייחס לפיתוח העתידי של השצ"פ.

9. השטחים בהם מוצג בנספח הבינוי פיתוח של מדרכה יקבעו בייעוד דרך.

10. שיפוע רמפת הכניסה לחניה לא יחרוג מתחום המגרש הסחיר. זאת על מנת להבטיח את ההליכתיות והמרחב הציבורי במקום.

11. במסגרת התיאום עם יועץ התחבורה, תיבחן האפשרות לאחד את שתי הכניסות המוצעות

לכלי רכב על מנת להגדיל את הדופן הפעילה כלפי הרחובות. 12. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים והוועדה המקומית, התכנית תציע הפרשה מבונה עבור שני גני ילדים בשטח 260 מ"ר וחצר צמודה בשטח 350 מ"ר וכן שטח עבור צרכי קהילה בשטח כולל של 300 מ"ר. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה. השטחים הציבוריים המוצעים ישולבו במסד המוצע כפי שהוצג בדיון. 13. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון, לרבות בנוגע לצורך בעדכון המסמכים הסביבתיים בהתאם לשינויים לפי החלטה זו, והטמעת הערותיה במסמכי התכנית. אחר 14. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות ומסמכי התכנית המתוקנים לרבות השפעת הצללת המבנה בהתאם להחלטה זו יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית. 15. תנאי להפקדה יהא תיאום עם התכנית המקודמת בסמוך להתחדשות המבנה ברחוב דהומי 4 והמרכז המסחרי. 16. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית בהנחיית לשכת התכנון. 17. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 18. 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. 19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה,	

אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 20. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התוכנית מציעה פינוי בינוי של מבנה אחד ברחוב דהומיי 4 בחלקה 44. המגרש נמצא בסמיכות לתוכנית קרית חינוך של ביי"ס גואטמלה המקודם בידי עירייה וכוללת את שטחי מבני ציבור והשצ"פים ממערב. בנוסף חלקה זו היינה חלק מתוכנית פינוי בינוי רחבה המקודמת ע"י המינהלת להתחדשות עירונית שמספרה 1009158 תוך מבט כולל על המרחב השכונתי מבחינת הליכיות מיקום מבני ציבור, פתרון חניה, יחס הבינוי לרחוב דהומיי. אין מניעה לקידום תוכנית נפרדת במגרש אך יש לכלול בתכנון את כל העקרונות התכנוניים המנחים של התוכנית הגדולה ליצירת רקמה עירונית מתחמית מתוכננת מראש. הבינוי המוצע חורג מאוד לסביבה וביחס לתוכניות המאושרות באזור. התוכנית מציעה מבנה מסד בקו בניין 0 לאורך רחוב דהומיי בגובה של כ- 31 מ' הכולל 7 קומות מגורים מעל קומת מסחר בגובה 9 מ', סה"כ כ- 10 קומות, ומגדל בפינה הדרומית של התוכנית בגובה 29 קומות מעל קומת מסד בגובה של כ- 123 מ' מעל לרחוב, לא כולל קומה טכנית על הגג. יש להנמיך את גובה הבינוי של קומת המסד בדומה לתכנית המתחמית באופן הבא : יש להרחיב את תכנית קומת המסד לצורך ייעול השימוש בכל המגרש ומתן מענה לשטחי לצורכי ציבור המוצעים על פי פרוגראמה. בתיאום עם מחלקת התכנון ובתיאום עם המסד המתוכנן בתכנית הצמודה . מספר הקומות במסד יהיו מקסימום 6 קומות ולא כפי שמוצע. בקומת הקרקע של האגף המערבי ימוקמו ההפרשות המבונות, בהתאם לחו"ד מדיניות תכנון, עבור גני ילדים ולמוסד ציבורי הפונים לכיוון צפון באופן שיוכלו להשתלב בתוכנית של קריית חינוך המקודמת בסמוך. יש להנמיך גובה קומה מסחרית (המסומנת בתוכנית בגובה 9 מ') בהתאם להנחיות מרחביות. יש להמשיך את הבינוי לאורך רח' דהומיי עד גבול מגרש צידי בקו 0 כך שתיווצר קומת מסד רציפה בגובה 6 קומות לאורך הרחוב ולהתחבר לקומת מסד של דהומיי 6 בעתיד. התוכנית מציעה מגדל עם שטח תכנית קטן של כ-4 דירות בשטח 100 מ"ר בקומה. קומה טיפוסית מחולקת ל-5 דירות באופן הבא : 3 דירות בשטח 104 מ"ר דירה בשטח 70 מ"ר ודירה בשטח 45 מ"ר. יש להגדיל את תכנית ל-6 דירות בקומה ולהנמיך את מס' הקומות בהתאם. התוכנית לא מציינת בהוראות התוכנית גובה מקסימלי של הבינוי ומס' קומות מירבי, יש להוסיף נתונים אלו לטבלה 5 בהתאם לבינוי מתוקן. בנוסף יש להוסיף מפלסים בנספח בינוי. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות התכנון יש להפריש 2 כתות גן בגודל של 130 מ"ר כל אחד עם חצר צמודה בגודל של 175 מ"ר כל אחד, וכן הפרשה ציבורית בגודל 300 מ"ר עבור צרכי חברה תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה תיאום התכנון המפורט עם המחלקה לתכנון מבני ציבור ואגף מבני דת. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים. יש לתכנן את הגישה לשטחים הציבוריים מהשצ"פ ממזרח, ומרח' דהומיי. יש לסמן מעבר זה כזיקת הנאה/שביל.	13/12/2023

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

יש לקבוע קו בניין 3 מ' בחזית צפון מערבית על מנת לאפשר גינון אינטנסיבי, שמירה על עצים בוגרים ערכיים ומעבר לשטחים הציבוריים המופרשים. וקו בניין 0 בשאר חזיתות. יקבע בהוראות התכנית כי המגדל יהיה במרחק של לפחות 15 מ' מהמגדל המתוכנן

התכנית מציעה שתי מבואות גדולות עם 4 גרעינים ללא צורך ובאופן התופס חלק ניכר מהחזית הקדמית שאמורה להיות פעילה. יש לבטל את הלובי המזרחי של המסד ולהגדיל את שטחי המסחר. יש לתכנן חדר מדרגות אחד לקומות המסד.

התכנית מציעה מרפסות החורגות מגבול התכנית כלפי קרית החינוך. יש לבטל, ולקבוע כי קווי הבניין יהיו מירביים ויכללו מרפסות. יש למחוק סעיף 4.1 ד סעיף קטן 4 בדבר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין.

יש להגדיל את הרוחב האפקטיבי של המדרכה ברחוב דהומיי לאורך כל המגרש ל-3.5 מ' מינימום ולסמן בזכות דרך. יש לתאם עם צוות תכנית אב לתחבורה את רוחב הדרך שכן מתוכנן בה גם שביל אופניים. מפרץ הורדה והעלאה למוסדות ציבור יהיה חלק מהפתרון של קריית החינוך העתידית.

יש לתכנן חיבור עתידי של קומות החניה של התכנית המתחמית.

יש לקבוע כי 20 אחוז מיחידות דיור יהיו בגדול של עד 55 מ"ר על פי הנחיות מנהל התכנון, ככול ובעקבות כך יוגדלו מספר יחידות הדיור, הדבר מקובל בכפוף לבדיקת התקן השמאי.

קו בניין תת"ק התוכנית מציעה קו בניין 0 לכל החלקה. יש להרחיק קו בניין תת"ק מינימום 3 מ' בחזית הצפון המערבית לשמור שטח זה ישמש כשטח לחלחול טבעי תוך שמירה על עצים בוגרים וערכיים הקיימים בשולי המגרש, כך שניתן יהיה לשמרם, תוך צמצום וייעול שטח החניון. יש לסמן את העצים סימוני מבא"ת בתשריט ונספחי הבינוי.

לא ברור מדוע נדרש 4500 מ"ר שרות ת"ק עבור מסחר. יש לצמצם בהתאם לתקן.

יש לקבוע סטיה ניכרת למס' יח"ד ולקוי בניין ולמחוק סעיף ז' בהוראות לטבלה 5 בדבר תוספת 10% יח"ד ללא שינוי בשטחים.

התוכנית המוצעת מסמנת חדר אשפה עילי בקו 0 בחזית מערבית עם דחסנית וכניסה למשאית אשפה מרח' דהומיי. כביש זה מתבטל במסגרת התוכנית הסמוכה- תוכנית לקריית חינוך ב"ס גואטמלה המקודמת בימים אלה ע"י עיריית ירושלים ושטח זה מיועד לשצ"פ. יקבע כי פתרון התברואה ינתן בקומת החניה העליונה.

למחוק סעיף 4.1.2 א סעיף קטן 9 בדבר הקמת מתקנים טכניים מחוץ לגבול מגרש

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.

סקר העצים לא מסמן את עצים בגבול הצפון המערבי של התוכנית במקום ישנם עצי ברוש גדולים, יש לעדכן סקר עצים ולסמן עצים גדולים וערכיים לשימור.

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

מרפסות זיז מעל הדרך יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', בשטח המגרש ניתן יהיה להציע עד עומק של 2 מטרים..

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

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

יש לתאם עם המחלקה לאיכות הסביבה אמצעים למיתון ההשפעות הסביבתיות.

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

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

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

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

תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודת 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 דירת. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.

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

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

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

יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן :

הפקעה

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

יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן :

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

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

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

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

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

תנאי להפקדה קבלת חו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.

להוסיף הוראות לקרן תחזוקה ל- 10 שנים לפחות לדיירים הקיימים ולהכניס לחישוב תקן

להוסיף זכויות בניה לצורך תחזוקה לטווח ארוך בהיקף שייבדק יל ידי היועץ השמאי של הוועדה..

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

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

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

הערות טכניות

לתקן קבצי מדידה בהתאם לחוו"ד מח' מידע תכנוני

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן :

בתא שטח מספר __ תבנה 2 כיתות גן. כל אחת תהא בהיקף 130מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה 175 מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ 300 מ"ר אשר ישמש עבור מבנה ציבור בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

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

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

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

רישום שטחים מבונים

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

בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן 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 ואו שיעבוד.

יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן :

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

יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן :

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

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

תיאור חדש להתנגדויות

התוכנית מציעה פינוי בינוי – הריסת מבנה מגורים והקמת מבנה הכולל מבנה מסד של 8 קומות עם מגדל של 29 קומות מעליו.

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ד'
2. קביעת שטחי בניה לסך 53,721 מ"ר. מתוכם למגורים 18,080 מ"ר עיקרי ו-8,970 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. 22,600 מ"ר שרות מתחת. מגורים מותנה 884 מ"ר עיקרי ו-405 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת למסחר 390 מ"ר עיקרי ו-72 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו-4500 מ"ר שרות מתחת. למבנים ומוסדות ציבור 560 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-2260 מ"ר מתחת.
3. הגדלת מס' יח"ד מ-56 יח"ד ל-195 יח"ד. תוספת של 139 יח"ד. מכפיל 3.48. 10 יח"ד נוספות עבור מגורים מותנה סה"כ 205 יח"ד
4. שטח ממוצע ליחידת דיור (עיקרי בלבד) - 102 מ"ר. (אחרי הפחתה של 20% יח"ד עד 55 מ"ר)
5. התוכנית קובעת מס' קומות 39 ומותירה תוספת 3 קומות נוספות סה"כ 42 קומות ללא קביעת גובה אבסולוטי של הבינוי במסמכי התוכנית.
6. התוכנית קובעת קו בניין למסד ולמגדל אך אינה מפרטת גובה המסד בהוראות מציגה בינוי מסד בגובה 8 של עם קומת קרקע בגובה של 3 קומות.
7. קביעת שימושים.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
9. קביעת שלביות ביצוע

התוכנית הופקדה בתאריך 15/11/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 14/01/2025.

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : ממנהל קהילתי "גנים"

עיקרי ההתנגדויות:

1. גובה הבינוי ומספר קומות חורג ביחס לסביבה ולתוכניות מאושרות באזור.
2. סמיכות המגדל לקריית חינוך תגרום להצללה למקום ברוב שעות היום
3. מבקשים להוסיף הפרשה נוספת של 300 מ"ר עבור בית כנסת
4. התוכנית מציעה כניסת שירות ודחסנית עם גישה לכביש גישה לקריית החינוך, כביש זה מתבטל בתוכנית המקודמת במקום

5. מיקום גן הילדים והחצר של הגן מתחת לפני הקרקע כשרק חלק מהחצר פתוח לשמים. מציעים להעביר את הגן לחזית הדרומית
6. יש לייצר מעבר בין תוכנית קריית חינוך המצרנית לתוכנית זו ולשפר קישוריות בין רחוב דהומי לשצ"פ המוצע בתוכנית המצרנית
7. פריקה וטעינה למסחר יהיו בתת קרקע בלבד לא יותרו עמדות טעינה ופריקה במפלס הרחוב
8. דוח הצללות בנספח סביבתי מכיל חריגות רבות בהקשר שעות הצללה. הדוח לא כולל פרויקטים נוספים המקודמים בסמוך לקריית חינוך – קולומביה 5-1, דהומי 4
9. התנגדות לסעיפים ב'-ג' בהוראות לטבלה 5 לעניין תוספת שטחים למרפסות לא מקורות ללא צורך בהגשת תוכנית נוספת. סעיף זה מגדיל רווח יזמי וצריך להיות מחושב בתחשיב כלכלי
10. התנגדות לסעיף ז' בהוראות לטבלה 5 לעניין תוספת יח"ד עד 10%
11. מכפיל גבוה מהממוצע ומיקום לא מיטבי לשטחים ציבוריים

התנגדות מספר 2 : התנגדות עצמית

עיקרי ההתנגדויות:

1. לאחר מדידה בפועל של דירות התמורה וקביעת גודלם הסופי ולאור החלטת וועדה ש-20% מיח"ד יהיו עד 55 מ"ר גודל יח"ד ממוצע גדל ל 125 מ"ר כדי לשמור על היתכנות הפרויקט להוסיף כ- 25 יח"ד נוספות או הגדלת גמישות לתוספת יח"ד ל- 20% , ללא שינוי נפחי בינוי מוצעים

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

במבנה הסמוך – דהומי 4 מקודמת תוכנית פינוי בינוי של אותו יזם ואותו עורך תוכנית מס' 1399658

על מנת לקבל תכנון מיטבי יש להציע תכנון כולל לשני המבנים תוך ייעול התכנון ושיפור המרחב מסביב. שיפור קישוריות, הפרשת קרקע לציבור בצורה המשכית , הרחבת רחוב דהומי, בחינת מערך חניה וחצר תפעולית למסחר ותעסוקה המוצע בשתי התוכניות .

1. **לדחות** את ההתנגדות כי המכפיל גבוה מהממוצע – התכנית מציעה הריסה של בניין הכולל 56 יחידות דיור ומציע הקמת בניין הכולל 195 יחידות דיור, מדובר על מכפיל של 3.48 שהוא מכפיל סביר ומקובל בשכונה.

2. **לקבל חלקית את ההתנגדויות** לעניין אי התאמה של התכנית לתכנית האב יובלים גנים שבה מסומן הבניין ככתום וחריגה משמעותית מגובה הבנייה של כתומים ללא תרומה משמעותית לציבור - התוכנית המופקדת חורגת באופן משמעותי מתוכנית אב יובלים גנים המסמנת במקום מתחם "כתום" לפינוי בינוי מרקמי עד 12 קומות בהמשך נקבע כי ניתן לחרוג בגובה

קומות תוך "שיפור משמעותי של המרחב". התוכנית המופקדת נמצאת על רחוב מרכזי בשכונה וגובלת בתוכנית מס' 1234459 לקריית חינוך גואטמלה. התוכנית אינה מתייחסת לסביבתה ואינה תורמת ומשפרת את המרחב בו היא נמצאת. על מנת לקבל תכנון מיטבי יש להציע תכנון כולל לתוכנית המופקדת יחד עם התוכנית המקודמת על ידי אותו יזם לבניין שצמוד אליו. תוך ייעול התכנון ושיפור המרחב מסביב. שיפור קישוריות, הפרשת קרקע לציבור בצורה המשכית, הרחבת רחוב דהומי, בחינת מערך חניה וחצר תפעולית למסחר ותעסוקה המוצע בשתי התוכניות.

א. יש להציע שיפור של המרחב הציבורי על פי העקרונות הבאים: יש לקבוע הפרשת קרקע בחלק הצפון של התוכנית מעבר לבינוי של המסד כך שיוכל להתחבר לתוכנית המצרנית של קריית חינוך ולייצר הרחבה של השטח הציבורי במפלסים הנכונים ולא כפי שמוצע בתוכנית. הפרשות ציבוריות מבונות ימוקמו בצורה מיטבית מעל הקרקע לפי טופוגרפיה קיימת במפלס מלווה והמשכי לתוכנית של קריית חינוך ולא כפי שמוצע גן ילדים במפלס תחתון עם חצר שפונה לקיר תמך וברובה מקורה.

ג. יש להציע תכנון דומה גם בתוכנית הסמוכה.
ד. יש להרחיב את זכות הדרך של רחוב דהומי ב- 2.5 מ' לפי המלצת פרויקטור לכדי יצירת רוחב רחוב מינימלי של 17.5 מ' לאורך הרחוב שהוא רחוב מרכזי ומשמעותי בשכונה. ולא קיימות בו מדרכות ראויות – יש לייצר מדרכה כפי שמקובל בתוכניות כאלה של 3.5 מטר.

2. **לקבל** חלקית את ההתנגדות כי התוכנית מציעה כניסת שירות ודחסנית עם גישה לכביש גישה לקריית החינוך, כביש זה מתבטל בתוכנית המקודמת במקום. יש לבטל שטחי שרות המוצעים מעל הקרקע בחזיתות מערבית וצפון מערבית כולל כניסה לדחסנית בחזית מערבית. ולבחון את הכניסה דרך הכניסה לחניה, במקביל תיבחן התוכנית המקודמת לקריית חינוך המסמנת במקום שצ"פ תוך הסתה של כביש גישה קיים מערבה.

יש לקבוע בהוראות התוכנית כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. יש לבטל סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 6 המתיר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול מגרש וסעיף 4.1.2 ד' סעיף קטן 7 המתיר הצבת מתקנים טכניים מחוץ לקווי בניין

3. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי סמיכות המגדל לקריית חינוך תגרום להצללה במקום ברוב שעות היום. – גובה הבניין נקבע בהתאם לתקן השמאי והבחינות הכלכליות שיאפשרו את הקמת הפרויקט שמציע התחדשות עירונית לבניין גדול בשכונה שראוי לפינוי בינוי, בנוסף בשלב היתר הבניה תערך בחינת הצללה לתכנון המפורט.

הוועדה בחנה את הטענה לפיה בהתאם לנספח הסביבה ישנן חריגות של הצללה. הוועדה תציין כי התוכנית כוללת נספח סביבתי, הכולל בדיקות הצללה, שנבדק ע"י יועצת הסביבה של הוועדה. הוועדה שקלה את החריגה האמורה, במסגרת מכלול השיקולים התכנוניים, והיא סבורה כי מאחר שמדובר בסביבה עירונית בנויה ולאור תהליכי הציפוף העירוניים, ונוכח החשיבות במימוש תכניות להתחדשות עירונית, ניתן לאפשר חריגה כאמור.

יחד עם זאת התוכנית המופקדת מאפשרת גמישות ותוספת 3 קומות נוספות (סעיף 3 בהערות לטבלה 5) וזאת בנוסף ל 3 קומות מגורים מותנה סה"כ 45 קומות כולל קומת מסחר גבוהה. התוכנית אינה קובעת גובה לבינוי בטבלה 5 ואינה מסמנת גבהים אבסולוטיים בנספחי בינוי

ולמעשה לא קובעת את גובה הבניין, יש לתקן את גובה קומת מסחר עפ"י הנחיות מרחביות וגובה קומת מגורים עד 3.5 מ' וזאת לאור מספר הקומות הגבוה המוצע, בנוסף. יש לסמן גבהים בנספח בינוי. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי מפלס הכניסה הקובעת יהיה מלווה רחוב יש לבטל סעיף 3 בהערות לטבלה 5 לעניין תוספת קומות.

יש לקבוע בהוראות התוכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

4. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמבקשים להוסיף הפרשה נוספת של 300 מ"ר עבור בית כנסת- ההפרשות המוצעות לצורכי ציבור הם בהתאם לפרורגראמה שנדרשה על ידי המחלקה למדיניות תכנון.

5. **לקבל** את ההתנגדות לעניין סעיף ז' בהוראות לטבלה 5 לעניין תוספת יח"ד עד 10% - התכנית צריכה לשקף את כל יחידות הדיור המבוקשות וזאת בהתאם לתקן השמאי של התכנית ולכן יש לבטל את הסעיף גמישות המוצע ולקבוע את כל יחידות הדיור המבוקשות ובהתאם את הפרורגראמה הנדרשת.

6. **לקבל חלקית** את ההתנגדות העצמית כי לאחר מדידה בפועל של דירות התמורה וקביעת גודלם הסופי ולאור החלטת וועדה ש-20% מיח"ד יהיו עד 55 מ"ר גודל יח"ד ממוצע גדל ל 125 מ"ר כדי לשמור על היתכנות הפרויקט להוסיף כ- 25 יח"ד נוספות או הגדלת גמישות לתוספת יח"ד ל- 20%, ללא שינוי נפחי בינוי מוצעים. התכנית מבוססת על דוח שמאי, תקן 21, ניתן לקבל את ההתנגדות לעניין גודל מממוצע של יחידות דיור שהוא גבוה לאור ההחלטה על 20 אחוז דירות קטנות, ניתן להקטין את השטח הממוצע של יתר יחידות הדיור כמקובל לכ 100 מ"ר- ואז לבחון את ההשפעה על התקן השמאי ולתקן בהתאם את זכויות הבניה ואת מספר יחידות הדיור המוצעים, ככול ויוחלט על תוספת משמעותית של יחידות דיור יש לקבל פרורגראמה עדכנית לשטחי הציבור הנדרשים מהתכנית.

7. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לסעיפים ב'-ג' בהוראות לטבלה 5 לעניין תוספת שטחים למרפסות לא מקורות ללא צורך בהגשת תוכנית נוספת. סעיף זה מגדיל רווח יזמי וצריך להיות מחושב בתחשיב כלכלי- מרפסות מקורות הם שטחי בניה לכל דבר ועניין ולכן הם צריכות להיות מחושבות במסגרת שטחי הבניה בדוח הכלכלי.

לעניין תוספת מרפסות מבחינה תכנונית - התוכנית קובעת קו בניין 0 לרחוב דהומי ולחזית מערבית לכיוון שצ"פ מוצע בתוכנית קריית חינוך הסמוכה, לא יותרו מרפסות מעל שטחים ציבוריים ומעל זכות דרך, יש לקבוע כי קו בניין יכלול את כל הבינוי כולל מרפסות אלה ולבטל סעיף 4.1.2 ד' סעיף קטן 5 לעניין חריגת מרפסות מעבר לקו בניין. יש לקבוע כי המרפסות במגדל יתוכננו באופן אחיד. יש לקבוע תנאי להיתר יהיה תיאום התוכנית כולל תוכנית פיתוח וחזיתות המבנה עם מהנדס העיר.

8. התוכנית מסמנת חזית מסחרית לאורך רחוב דהומי. בפועל התוכנית מציע שטחי מסחר בסך 390 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת, לפי תוכנית הבינוי שטחים אלו מתפרסים לאורך של כמחצית חזית. כמו כן בטבלה 5 מצוין שטחי שרות למסחר בסך 4,500 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת (פי 11.5 משטח עיקרי) יחס זה לא מובן יש לצמצם שטח זה, לצמצם שטחי חפירה, לעדכן בדיקה שמאית ולצמצם נפחי בניה בהתאם

9. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתוכנית.

מספר סידורי: 3

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1041466
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	הוועתם לבניך-משכן שלמה ירושלים
עורך התכנית:	בלזם שמואל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	14/08/2022
כתובת	פתח תקוה 14 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30236	130	כן
30236	125	לא
30236	162	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/05/2024	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית לצורך מילוי התנאים להפקדה בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, לצורך הסדרת גישה מהדרך הסטוטורית הסמוכה עבור כלי רכב והולכי רגל, לאפשר פיתוח השצ"פ כהמשכי לשצ"פ ממזרח ופיתוח חניה ציבורית בשטח שמתחת לשצ"פ.
18/02/2024	החלטה 1. לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגת הוועדה המקומית וכן לאחר סיור שקיימו נציגי הוועדה במקום, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים הבאים: 1. הוועדה התרשמה כי כל החללים המסומנים לאטימה בהיתר הבנייה אכן נאטמו. נוכח האמור, יסומנו השטחים בהתאם בנספח הבינוי כשטחים "לאטימה עד מתן היתר בנייה". 2. הוועדה רואה את החשיבות שבהסדרת גישה מהדרך הסטוטורית הסמוכה עבור כלי רכב והולכי רגל כאחד, ולפיכך מקבלת חלקית את המלצת הוועדה המקומית לעניין השצ"פ בחזית התכנית וקובעת כי: א. השצ"פ הכלול בתחום התכנית יפותח כהמשכי לשצ"פ ממזרח ומפלסו יקבע בהתאם למפלס רחבת בית הכנסת הסמוך בתיאום עם לשכת התכנון. הוועדה סבורה כי בהתחשב בהפרשי המפלסים בין מפלס השצ"פ ברחבה כאמור, לבין מפלס הדרך הסמוכה, ניתן להציע תכנון המציע ניצול מיטבי של המשאב הציבורי בהתאם להחלטה זו. ב. קצה השצ"פ הבולט לכיוון מערב יפותח כגישה להולכי רגל לשצ"פ ממפלס הדרך הסמוכה.

ג. תנאי להפקדת התכנית יהיה צירוף עיריית ירושלים כמגישה. ד. יקבע בהוראות התכנית כי השטח שמתחת לשצ"פ יפותח כחנייה ציבורית הפתוחה לציבור. תיקון מסמכי התכנית וקביעת הוראות לעניין זה תתבצענה בתיאום עם לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה. 3. ייקבע שלביות ביצוע בהינף אחד לתוספת הבינוי המוצעת וכי לא תותר בנייה בשלבים. כמו כן ייקבע כי תנאי לאכלוס תוספת הקומות המוצעות בתכנית יהיה גמר פיתוח והפעלת החניון הציבורי והשצ"פ שמעליו. 4. לתוספת הקומות המוצעת ייקבע קו בניין בנסיגה של 3 מ' מקונטור המבנה הקיים בחזית המערבית. 5. ייקבע בהוראות התכנית סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ומספר קומות ושלביות הביצוע. 6. בשל כך שמדובר במוסד המציע בין היתר חדר אוכל ומטבח ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם משרד הבריאות והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 7. עריכת התכנית ותיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. 11. החלטה זו תהא בטלה מתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית על-פי סעיף 86ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
החלטה ירד מסדר היום.	04/02/2024
החלטה לשוב ולדון בתכנית לאחר קיום סיור בשטח.	30/07/2023
החלטה לבקשת מגיש התכנית, התכנית ירדה מסדר היום ותשובץ לוועדה הבאה.	02/07/2023
החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגת הוועדה המקומית מחליטה הוועדה לשוב ולדון בתכנית לאחר ביצוע ההשלמות הבאות: 1. בדיקת התכנות חנייה בתחום השצ"פ המפריד בין תחום התכנית לבין הדרך הסטטוטורית. 2. הצגת חישוב שטחים המפרט את שטחי הבנייה הקיימים בהיתר ואת היקף עבירות הבנייה הקיים בתחום התכנית והצעה של מגיש התכנית לריפוי היקף עבירות הבנייה בהתאם למדיניות הוועדה.	27/11/2022
	03/10/2022

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

על מנת ליצור גישה לרכב מרחוב פתח תקווה ולייצר חצר לתלמידי המוסד, יש לצרף את החלק המצרני מחלקה 125 ולסמן אותו בייצור מבנים ומוסדות ציבור, ללא קווי בניין. שארית שטח השצ"פ שנותר כלוא, ייועד לדרך. יש לתאם את היקף תוספת השטח עם מחלקת תכנון העיר.

שינוי זה יפתור גם את העובדה שהמגרש לא מצוי על כביש סטטוטורי וגם ייתן מענה מסוים לחצר למוסד.

בהתאם לחו"ד של המחלקה למדיניות התכנון, בנוסף לחצר בחזית הדרומית יש להציג חצר נוספת על גג המבנה המוצע, ככל הניתן

שטחי חצרות נוספים חסרים נוספים יוצגו בחללי שהייה, בתוך המבנה עצמו

תנאי לפתיחת תיק היתר בנייה יהא תיאום עם המחלקה למבני ציבור.

קו הבניין בחזית מזרחית לא יפחת מ- 3 מטרים לכל גובה המבנה, פרט לשתי הקומות התחתונות אשר בתת הקרקע בחלק הדרומי של הבנין.

קו הבניין התת קרקעי יסומן היכן שהקומות התחתונות בתת הקרקע בלבד, בדומה לחזית המזרחית.

השימושים יקבעו עבור בית ספר/ מבנה חינוך, ללא פירוט מעבר לכך

לאור העובדה שמדובר בבניין קיים עם גישה בעייתית יש לפטור את התכנית מהתקנת מקומות חניה לא תותר בליטה של קומות תת"ק מעל מפלס דרך או מפלס פיתוח גובל.

לא תותר הקמת קירות תמך מעל 3 מ'

לא תותר הקמת גדרות אטומות מעל גובה 1.2 מ'.

מפלס הפיתוח והכניסה יהיה באותו מפלס של השצ"פ והדרך.

יש לתקן את שלביות הביצוע ולקבוע כי הבניה תבוצע בהינף אחד לכל המבנה, וכי לא תותר בניה בשלבים.

מפלס הכניסה הקובעת ייקבע כמפלס הכניסה מרחוב פתח תקווה $0.00=795$, יש לעדכן בהתאם את טבלה 5 בהוראות התכנית

בהתאם לחו"ד של מחלקת נגישות, יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.

יש להטמיע את הערות המחלקה לאיכות הסביבה כדלקמן :

יש לקבוע בהוראות התכנית כי במבנה יתוכנן פיר אוורור לתיעול פליטות מהמטבח המתוכנן לגג המבנה, הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי במבנה יוקצה מיקום למערכת הפרדת שומנים.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים

כגון אוורור וכדומה בחזיתות. תנאי להפקדה הוא השלמת חו"ד של רשות הכבאות, אגף מבני ציבור, אגף תברואה, חח"י, מחלקת מידע תכנוני, שפ"ע גננות, תוש"ה, שפ"ע כבישים ומדרכות תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש ובתאום עם אגף שפ"ע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים, ולכל בעלי העניין בתכנית. 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.	
החלטה לבקשת מגיש התכנית, התכנית ירדה מסדר היום ותשובץ לוועדה הבאה.	
החלטה לשוב ולדון בתכנית לאחר קיום סיור בשטח.	

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית המופקדת מציעה תוספת קומות על בניין קיים הכולל עברות בניה – סה"כ 7 קומות עבור בית ספר. חניה ציבורית ומעל שצ"פ בחלק הצפוני של התכנית. שטחי הבניה המוצעים הם כ 3900 מ"ר

התוכנית הופקדה בתאריך 29/11/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 28/01/2025 .

לתוכנית הוגשו התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : אדריכל שמואל בלזם – אדריכל התכנית

עיקרי ההתנגדויות:

1. בסעיף 5 להחלטת הוועדה המחוזית נקבע קו בניין מערבי לקומות 3 עד 5 בנסיגה של שלושה מטרים מקונטור הבניין הקיים ללא נימוק.
2. הבניין הקיים הוא כ 3.5 מטרים מגבול החלקה ואין צורך להציע נסיגה נוספת של 3 מטרים נוספים הדבר מהווה פגיעה בחזות הבניין.
3. אם ההנחיה נובעת מהבניין הסמוך שנבנה בקו אפס בחריגה הרי שאין סיבה בגלל שהבניין הסמוך נבנה בחריגה להחיל חריגה נוספת על התכנית .

התנגדות מספר 2 : עשרות חתימות של תושבי השכונה

עיקרי ההתנגדויות:

1. בימים אלו מקודמת תוכנית חדשה שהולכת לקחת שטח ירוק של התושבים שהי' גינה ושביל נגישות ולהפוך אותו לשטח חום בשימוש לחניה ושירותים למוסד 'משכן שלמה' ואולי גם בעתיד יוכל להפוך לעוד פונקציות עבור המוסד.
2. כידוע שכונת רוממה סובלת מחוסר עצום בשטחים ירוקים והפרשות ציבוריות ולא נלקחים בחשבון צרכי התושבים.
3. השטחים הקיימים לא מספיקים, כך שלקחת את מעט השטחים והמעברים הקיימים זה גזלה של ממש.
4. התושבים ברוממה פועלים רבות לקידום פתרונות לצרכי הציבור בשכונה.
5. השכונה סובלת כיום ממצב קשה וחוסר תקדים של מחסור בהיצע קרקעות למטרות אלו.
6. עם המשך פיתוח מרחב השכונה ובפרט באזור התעשייה רוממה צפוי מחסור זה להתעצם ולגבור באופן קיצוני ובלתי סביר.
7. את הנתונים הנ"ל התושבים זועקים כבר שנים בכל פורום אפשרי והדבר קיבל התייחסות וגיבוי מכל הגורמים המקצועיים בעירייה.
8. עפ"י מתווה ראשות העיר לפתרון הבעיה, אמור כל פרוייקט להכיל פונקציות מוניציפאליות הפוטורות לעצמו את צרכיו חוץ מזה שעליו לשאת בחסרונות עבר במעגל ההשפעה שלו, ולא להפך.
9. התושבים לא אמורים לשאת על גבם חוסר תכנון וחוסר ראייה של כל המכלול, ומוסיפים חטא על פשע ולוקחים ממעט השטחים הציבוריים עבור פתרונות מופרכים

10. בחיידר המסורה בתחילת הרחוב רצו לגזול מאיתנו שטח של גינה והפסידו בגלל שכל התושבים התאגדו נגד והבינו את חומרת המעשים .
11. גם במקרה זה מתאגדים התושבים להתנגדות לקידום התוכנית וגזילת שטח ירוק מהתושבים ונתינתו למוסד.
12. מבקשים שלא לגעת בשטחים הציבוריים ולפתח אותם לטובת התושבים והציבור בשכונה שהמחסור הוא מאוד גדול.

התנגדות מספר 3 : הרב נתן קרמר וירושלים שקופה

עיקרי ההתנגדויות:

1. כמו כן חלק גדול ממה שהתכנית מציעה לאשר אינו בסמכות הוועדה, ועלולים לפגוע קשות בציבור, דבר אשר מבלי לגרוע מן האמור מהווה "דבר מה נוסף" לכשעצמו, כך שאישור התכנית עם השינויים המוצעים בתכנית, יהווה פגם מהותי וממילא פגיעה חמורה בשלטון החוק ובציבור, דבר אשר מקנה לעמותה זכות עמידה כ"מתנגדת ציבורית" לתכנית.
2. עניינם של המתנגדים אחרים בפרטי התכנון שבתכנית, הינו בשל נכס אשר בבעלותם ו/או אשר בה הם מתגוררים, ממוקם בתחום המוניציפלי של ירושלים או גובל לתחום התכנית או באותה שכונה בה ממוקם שטח התכנית. הכול בהתאם לכתובת המצוינת ליד הח"מ.
3. החו"ד של האגף נכסי עירייה לתכנית קובעת כי "העירייה הנה הבעלים בגוש/ חלקה 30236/130 מחלוקה, בשלמות, שטח החלקה 940 מ"ר. העמותה חתמה על כתב התחייבות בגין נכס 7637.
4. במידה ותאושר התכנית, יהא על העמותה להגיש בקשה בהתאם לנוהל הקצאות". אך את העגלה לפני הסוסים לא ניתן לרתום, דהיינו לא ניתן לקדם תכנית ע"ש העתיד, כל זמן שהקצאה לא מאושרת, כי יתכן שלא תאושר בכלל.
5. מה גם, שלפי חוזה החכירה בין העירייה לבין העמותה ובין היתר סעיף 9)ח) לחוזה האמורה, נדרשת הקצאה, על כל המשתמע מכך לתוספות ושינויים. מה גם כי כל החוזה כבר הופרה, שהעמותה אינה עומדת בתנאי החוזה, זאת לנוכח בין היתר העבירות הבניה, חריגה משטחים שאושרה לה, עברה כבר למעלה מ-3 שנים שלא סיימה לפתח את המתחם וכו'.
6. מכאן כי העמותה הפרטית (והודעתם לבניך- ירושלים משכן שלמה ירושלים) אינה עולה להגדרה של "בעל עניין בקרקע" להגיש התכנית וממילא לא הייתה כל סמכות להגיש התכנית, בהתאם לקבוע בסעיף 61א)ב) לחוק.
7. הצטרפות של הוועדה המקומית לתכנית, נוגדת סעיף 3ג' להחלטת הוועדה להפקדה מתאריך 18.2.2024 שבו נקבע שהעירייה תצורף, הוועדה המקומית והעירייה הן שני גופים נפרדים.
8. מכל מקום, ההצטרפות הוועדה המקומית הינה אך ורק לגבי השצ"פ כמצוין בהחלטתה מתאריך 27.5.2024, כפי שניתן לראות בסגמנט מטה.

9. העיר" ולא "הוועדה המקומית" ובטח לא באמצעות ועדת המשנה שלה. ברי כי המחוקק לא התכוון לאפשר ניצול לרעה את סעיף 18)ו(לחוק למקרים כאלו.
10. אישור התכנית יהווה "מצווה הבא בעבירה" ו"הסגת גבול" בראי משפט העברי היות כי מדובר באישור בקשה עבור מוסד חינוכי חרדי על מקרקעין ציבוריים שלא נועד לשם כך ושלא קבל אישורים המתאימים לפי ההלכות הרלוונטיות של הקצאת שטחים ציבוריים לגורם פרטי לתוספות המוצעות בתכנית, ובטח יהיה גורמים כאלו ואחרים שיעלו טענות הרגשיות של פגיעה בדת ופגיעה בלימוד התורה של הילדים של המוסד החינוכי וכדומה, לכן ראינו לנכון ולחשוב לצטט מה שנאמר בעניין שונה אך דומה במאפיינים שלו ע"י כב' השופט ישראל פת בת"א (שלום רח') 65691-06-17 עיריית לוד נ' עמותת נזר אהרון ע"ש חכם אהרון אורפלי זצ"ל (נבו 26.12.2021), וזאת כמצוטט להלן:
11. סמכות הוועדה לטפל בתכנית, פקעה תוקף, לפי סעיף 109א)ב(לחוק אין סמכות לוועדה בשל סעיף 109א)ב(לחוק. לעניין זה, יש השלכות רבות כמפורט בספר דיני תכנון ובניה מאת המלומדים דנה וזינגר בעניין (פורסם בנבו) ובין היתר בשל שינויים במצב התכנוני באזור אחר תקופה כה ארוכה, כך שאילו היו מגישים את התכנית בתקופה של היום, הרי היה מגישים אותה עם שינויים בהתחשב לשינויים האמורים.
12. העדר מסד נתונים לשימושים ונפחי הבניה שנקבעו בתכנית
13. סעיף 4.1.1 להוראות התכנית קובע מבין השימושים "שירותים נילווים לצורך תפעול המוסד", אך הניסוח מעורפל, באופן שלא ניתן לדעת מה נכלל בשירותים נלווים הללו, וממילא מאיין את האפשרות להגיש התנגדות מלאה ועניינית לשימוש האמור. מנספח הבינוי הלא מחייב עולה כי מדובר בפנימייה, אך הדבר לא מחייב כאמור.
14. מכל מקום, השימושים וכן נפחי הבניה שנקבעו בתכנית אינם מבוססים על מסד נתונים ונקבעו בחלל ריק תכנוני, שכן אין תכנית מתאר מקומית עירוני או שכונתי לשטחי חום בירושלים וכן אין מסמכי מדיניות ביחס לבניה ולשימושים בשטחי חום, בהעדר תכנית מתאר סטטוטורית למצער לייעודי קרקע של מגורים, לירוק ולחום, אין דרך לדעת ההיצע והביקוש הנדרש עבור השימושים לצרכי ציבור, גם לא אין אפילו מסמכי מדיניות לשטחי ציבור ולמגורים העומדים באמות המידה שנקבעו בחו"ד קמיניץ (חוות דעת בנושא מסמכי מדיניות במוסדות התכנון ממשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) מתאריך 19.10.2021) בפרט. כמו כן אין דרך לפזר את השימושים הציבוריים וההיקפי הבניה באופן שהמשאב הציבורי המוגבל ינוצל באופן מטיבי, ויעיל ובהתאם העולה לעקרון "הצדק החלוקתי" ולעקרון "השוויון". כן השימושים שנקבעו בתכנית אינם עולים עם הפרוגרמה הכי עדכני של השכונה משנת 2021 שלפיה יש מספיק בתי ספר בשכונה ויש שימושים אחרים החסרים הרבה יותר כגון בתי כנסת, אשר מחסור שלה עולה לכ.52-
15. כמו כן ממענה מתאריך 12.6.2023 לבקשה לקבלת מידע ממאגרי מידע העירוניים ביחס להיצע

- וההיקף של שטחים חומים וירוקים, ע"פ חוק חופש המידע לעיריית ירושלים עולה תמונה עגומה, 16. הרי מן כל האמור עולה שאין כל דרך לעיריית ירושלים וממילא גם לא למוסדות התכנון לדעת ההיצע של שטחים חומים וירוקים, וממילא אין להם כל דרך לגזור "תכניות מפורטת" הכוללת שימושים והיקפי שטחים, על בסיס תשתית עובדתית ראויה ונאותה.
17. מה גם שחינוך בירושלים הינו "על שכונתי".
18. מכל האמור עולה, כי לא היה ולא יכולה להיות שלוועדה הונחה את התשתית העובדתית הראויה והנאותה על מנת לאשר את הפקדת התכנית ולכן אין הצדקה לאשר את התכנית בטרם שיש את התשתית העובדתית, במסמכי המפורסמים לתכנית אין כל אזכור על בסיס איזה נתונים החליטה הוועדה לקבוע השימושים וההיקפי הבנייה בתכנית.
19. זאת ועוד, מדובר בשטח בבעלות העירונית ואשר ממסמכי התכנית עולה כי השתי קומות העליונות המוצעות בתכנית כתוספת נועדות עבור פנימייה, ז"א מדובר בבית ספר עבור תלמידים מחוץ לאזור, בו בעת שיש בשכונה מחסור חמור בשטחי ציבור שלא ניתן למקם אותם מחוץ לשכונה, כמו בתי כנסת כאמור, הוועדה המקומית והוועדה המחוזית אמונים לנהל ולקבוע את הייעודים והשימושים בשטחים ציבורים, אך חייבים לבצע זאת באופן אחראי ועל בסיס מסד נתונים עדכני ותשתית עובדתית נאותה, דבר שלא נעשה בעניינו כאמור.
20. כמו כן תאריך עריכה של הנספח הבינוי הינו 13.6.2024 אך בנספח עצמו לא מצוין יום אלא חודש ושנה, כך שהדבר מאיין את האפשרות להגיש התנגדות מלאה ועניינית כי הרי לא ניתן לדעת ממנו האם מדובר במסמך המאושר להפקדה או לא.
21. ממסמכי התכנית עולה כי התכנית מציעה להוסיף היקף שטחים בסך של 2,846 מ"ר, אך אינה מציעה בתכנית פתרון חניה הנדרש עבור תוספת שטחים אלו וקובעת באופן מפורש בסעיף 4.1.2(א) להוראותיה כי "פתרון החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה", זאת למרות כי התכנית כפופה לתקן חניה העירוני (תכנית מס' 5166ב' בשל סעיף 1.6 להוראות ותכנית מס' 5166 בשל שהתכנית שותקת לגביה), משמעות הדברים הינה כי מדובר במתן פטור תכנית מחניה, אך אין סמכות לוועדה לפטור תכניות מחניה, שכן תקנה 2(ב) לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג1983- אינה חלה במרחב התכנוני ירושלים בשטחים הכפופים לתקן המקומי, זאת לפי תקנה 7 (דין הוראות בתכניות קיימות) לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון), (התשע"ו – 2016 הקובעת כי "תקנות אלה אינן באות לגרוע מהוראות בתכניות שהן בתוקף ביום תחילתן של תקנות אלה").
22. כן אין סמכות לוועדה לא מכוח תקן מקומי ולא מכוח תקן ארצי לדחות את פתרון החניה לשלב הרישוי, שכן לפי תקנים האמורים, הפחתת מקומות חניה או פתרונות אחרות כמו חפיפה או קרן חניה כפופים לשיקול דעת של הוועדה המקומית במסגרת רישוי ועל בסיס שיקולים העכשוויים של שלב הרישוי וכן שלפי תקן ארצי (תקנה 2(ב)) (ההפחתה חייבת להיות בתכנית דווקא, מדובר בהוראה שאינה

- סותרת את תכניות החניה של ירושלים, כך שהיא חלה על ירושלים מכל מקום.
23. גם ההיגיון והשכל הישר אומר כי בשלב התכנון חייב להיות היתכנות מלאה לתקן חניה מלאה, הלא אחרת התכנית חותרת תחת כל תכליתו ומטרתו של דיני תכנון ובניה ובין היתר סעיף 61(ב) הקובע כי מבין מטרות תכנית מיתאר מקומית הן "הבטחת תנאים נאותים מבחינת הבריאות, התברואה, 24. כן כאמור לעיל, היות שאין היתר בניה בתוקף והיות שאין תעודת גמר וטופס אכלוס ואין אפשרות לקבלם בהעדר הכשרת החריגות באמצאות אישור התכנית, הרי אין מנוס אלא לחשב את כל השטחים המותרים במתחם בחישוב החנייה, לרבות השטחים הקיימים ולא רק התוספת.
25. הוראות החניון הציבורי שנקבע בתכנית אינה עומדת בתקנה 2(ג) לחלק א' לתקנה 1 לתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), (תשמ"ג 1983-) (להלן – חלק א') (הקובעת כי "מוסד תכנון לא תאשר תכנית כאמור המתייחסת לבניית מקומות חניה בחניון ציבורי, אלא אם כן שוכנעה כי הוקמה קרן למימון חניון ציבורי האמור". תקנה זו חלה על מרחב התכנוני בירושלים, הואיל כי זו אינה סותרת את התקן המקומי) תכנית 5166 ו-5166-ב' (אך מסעיף 6.4 להוראות התכנית, אינו משכנע כי הוקמה קרן למימון החניון האמור, מה גם שמבדיקה הפרטנית שבצענו במסמכי העירייה הנמצאים במאגרים פומביים, אינה עולה שהוקמה קרן למימון החניון שבנדון. הקמת קרן כזה אמור להימצא במאגרים פומביים של העירייה.
26. כן אין בתחום המגרש (כנדרש לפי תקן ארצי ומקומי) לבניין הציבורי מספר מקומות חניה הנדרשים לפי פרט 8.110 לתקנות בקשה להיתר תנאים ואגרות, כפי שנקבע בתקנה 8 לחלק א' הקובעת כי "מקומות החניה הנדרשים הנדרשים לפי פרטים 8.110 ו-8.271 בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל, 1970- יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים בתוספת זו, ויחושבו על פי מקומות החניה הנדרשים ביישוב בלא מתע"ן".
27. העדר פתרונות חניה מחריפים את העומס תחבורתי בשכונה, ומחסור בחניות הציבוריות, לרבות ברחוב תכלת מרדכי, זאת כאשר גם ככה החניות הציבוריות באזור תפוסה עד אפס מקום. ראו עמדת אגף תוש"ה של העירייה, משנת 2019 המצ"ב ומסומן כנספח הת/4, ביחס לתפוסת החניות הציבוריות ברחוב פתח תקווה, זאת לפני הקמת פרויקט תמ"א 38/1 שהוסיף עשרות דירות יקרות ללא מקומות חניה ובהסתמך על החניות הציבוריות.
28. אין חצרות בהיקף הנדרש עבור תלמידי בית הספר, לפי התקנים הרלוונטיים (בגודל של 5 מ"ר עבור כל תלמיד). העדר חצרות בהתאם לנדרש, יגרום שינסו לנכס את השצ"פ הגובל באופן כזו או אחרת, כפי שנסו ועשו בבתי ספר אחרים בעיר ובשכונה, דבר אשר מחריף את המחסור בשצ"פים בשכונה.
29. עבירות בניה, חוטא נשכר מתן פרס לעבריינים
30. קיימת בשטח עבירות בניה לפחות בהיקף של 1,604 מ"ר, חלקם אפילו לא מסומנים להריסה או לאטימה, כן קיים שימוש אסור בבניין במצב הנוכחי, למרות שאין לבניין תעודת גמר וטופס אכלוס ואף לא היתר בניה בתוקף, כי ההיתר כבר פג תוקף והבניה הופסקה מעל שנה, ממילא אישור

התכנית יכשיר את עבירות ויאפשר את המשך הבניה ועוד את התוספות המוצעות בתכנית. הרי ברי כי במקרה זו אישור התכנית יהווה פרס לעבריו בניה ויצר מצב של החוטא נשכר, במיוחד כאשר מדובר בשטח ציבורי ועבירות בוצעו ע"י הגורם שקיבל ההקצאה ובניגוד לתנאי החוזה, על כל המשתמע מכך, לא יתכן כי הוועדה המקומית תתמוך בתכנית כזו בדרכ כלשהי ובוודאי לא בהצטרפות כמגישת התכנית.

31. מה גם שמסמכי התכנית אינם עומדים בסעיף 2 להחלטת הוועדה להפקדה שבו קבע הוועדה כי "הוועדה התרשמה כי כל החללים המסומנים לאטימה בהיתר הבנייה אכן נאטמו. נוכח האמור, יסומנו השטחים בהתאם בנספח הבינוי כשטחים "לאטימה עד מתן היתר בנייה", כי למעשה מכל הנספחים של השטחים עולה שלא כל השטחים הקיימים ללא בהתאם להיתר אטומים או מסומנים להריסה, מה גם שאטימת שטחים דומה לעצימת עיניים ואין בזה כלום חוץ מפיקציה ואחוזת עיניים!

33. מדובר בבניה המאלצת את התכנון ואינה עומדת במבחן "המגרש הריק", במיוחד, הן לנוכח ההעדר פתרונות חניה והן לנוכח העדר פתרונות לחצרות לתלמידי בית הספר הנובעים מהבנייה המסיבית שאינה תואמת למגרש הקטן. כבר ממסמכי הקצאה עולה, כי כבר בשעתו נאמרו על ידי הגורמים הרלוונטיים, כי מדובר במגרש קטן מידי עבור בית ספר בגודל שתכננו כבר בתקופה דאז, קל וחומר שהיא אינה תואמת לגודלה לאחר התוספות המבוקשות בתכנית, כך שאין לאשר את התכנית, לו בשל נימוק זה.

34. העדר פרסום בהתאם להוראות הדין

35. ראו טיעונים בעניין פגמים כללים בפרסום תכניות במחוז ירושלים המפורטים בפרק ט' לכתב התנגדות שהוגשו על ידי עמותת "ירושלים שקופה" ועל ידי הרב נתן קרמר ואח' לתכנית מס' 101-089793 (שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 5351 רחוב שרי ישראל, ירושלים) (פורסם באתר האינטרנט של מנהל התכנון). בתכנית דנן ישנם אותם פגמים והטיעונים בעניין נטענים כמיצוי הליכים.

36. בטרם נקיטת הליכים בערכאות הרלוונטיות. יוער כי טיעונים לגבי פגמים בפרסום, אינם מסוג הטענות הנדרשים להעלותם במסגרת ההתנגדות המוגשת לפי סעיף 100 לחוק, כי הם לא חלק מפרטי התכנון שבתכנית, וממילא זכות העמידה לטיעונים הללו, אינה אמורה מוגבלת, אך רק לגורמים הזכאים לזכות העמידה לפי סעיף 100 לחוק. אך פגמים בפרסום מסבירים מדוע אין הרבה מתנגדים נוספים לתכנית.

37. מכל המקבץ עולה כי אין סמכות לוועדה לאשר את התכנית ולמצער אישור התכנית לא תהיה חוקית מחמת שאישורה תחרוג מסבירות ההחלטה באופן קיצוני.

38. לאור האמור, מתבקשת מהוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות במלואה ולדחות את התכנית במלואה וכמבוקש ברישא.

39. יהא זה מן הדין ומן הצדק לקבל את ההתנגדות במלואה ולדחות את התכנית במלואה.

40. חשוב להזכיר בפני חברי הוועדה את מה שנקבע לגבי מתן אישור או היתר שלא כדין בסעיף 251 לחוק (לפי תיקון מס' 116 לחוק משנת תשע"ז-2017), כפי שמצוטט להלן:
"251. העושה אחד מאלה, דינו – מאסר שלוש שנים:
41. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדים לדיון פרונטלי בהתנגדות, ולאפשר להם להשמעת מלוא נימוק התנגדותם מאת המתנגדים ו/או מאת נציגיהם ו/או מאת ב"כ מטעמה.
42. המתנגדים מתנגדים מראש לדיונים בהיוודעות חזותית, ועומדים על כך שכל דיון בתכנית יתקיים באופן פרונטלי בלבד.
43. המתנגדים מייפים בזאת את כוחם של הנציגים מטעם העמותה (לרבות הרב נתן קרמר, ת.ז. 3339924), להציג את התנגדותיהם ואת טענותיהם בעניין התכנית בפני כל הגורמים הרלוונטיים.

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 שבסעיף 5 להחלטת הוועדה המחוזית נקבע קו בניין מערבי לקומות 3 עד 5 בנסיגה של שלושה מטרים מקונטור הבניין הקיים ללא נימוק. הבניין הקיים הוא כ 3.5 מטרים מגבול החלקה ואין צורך להציע נסיגה נוספת של 3 מטרים נוספים הדבר מהווה פגיעה בחזות הבניין.
אם ההנחיה נובעת מהבניין הסמוך שנבנה בקו אפס בחריגה הרי שאין סיבה בגלל שהבניין הסמוך נבנה בחריגה להחיל חריגה נוספת על התכנית – קווי הבניין המוצעים בתכנית לוקחים בחשבון את הבניינים שמסביב לחלקה ומתוך מטרה לשמור על קווי בניין סבירים בין הבניינים הקיימים בסביבת התכנית.
- לדחות** את ההתנגדות בעניין שבימים אלו מקודמת תוכנית חדשה שהולכת לקחת שטח ירוק של התושבים שהי' גינה ושביל נגישות ולהפוך אותו לשטח חום בשימוש לחניה ושירותים למוסד 'משכן שלמה' ואולי גם בעתיד יוכל להפוך לעוד פונקציות עבור המוסד- התכנית אינה מציעה שינוי ייעוד משטח ציבורי לשטח פרטי, התכנית מציעה בשטח הציבורי הקמת חניון ציבורי ומעליו פיתוח של שטח ציבורי פתוח ולכן לא מוצעת בתכנית גריעה של שטחים ציבוריים.
- לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שמבקשים שלא לגעת בשטחים הציבוריים ולפתח אותם לטובת התושבים והציבור בשכונה שהמחסור הוא מאוד גדול- התועלת הציבורית בתכנית שמסיפה מספר קטן של חניות ציבוריות אינו מצדיק את שינוי המוצע בשטח הציבורי הפתוח

המאושר- יש לשנות את מסמכי התכנית באופן שהחניה המוצעת תבוטל ויוצע פיתוח של השטח הציבורי הפתוח על רחוב פתח תקווה.

תנאי להיתר בניה של הבניין יהיה הגשת תכניות לפיתוח של השטח הציבורי הפתוח יכלול מעבר לבניין הציבורי המוצע בתכנית, תנאי לטופס 4 יהיה השלמת הפיתוח לשביעות רצון של אגף שפ"ע.

4. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שכמו כן חלק גדול ממה שהתכנית מציעה לאשר אינו בסמכות הוועדה, ועלולים לפגוע קשות בציבור, דבר אשר מבלי לגרוע מן האמור מהווה "דבר מה נוסף" לכשעצמו, כך שאישור התכנית עם השינויים המוצעים בתכנית, יהווה פגם מהותי וממילא פגיעה חמורה בשלטון החוק ובציבור, דבר אשר מקנה לעמותה זכות עמידה כ"מתנגדת ציבורית" לתכנית- אין קשר בין מהות ההתנגדות לבין זכות עמידה על פי החוק לצורך הגשת התנגדות, לגופו של עניין אין כל מניעה חוקית או בעיה בסמכות הוועדה לאשר תכנית גם אם היא כוללת עברות בנייה, וועדות התכנון בוחנות את התכנית לגופו של עניין ובהתאמה למדיניות ובהתאם מקבלות החלטות בנוגע לתכנית, חובה על הוועדה כפי שגם קרה במקרה זה לשקול את עברות הבניה הקיימות כאחד השיקולים לקידום התכנית והוועדה החליטה בעניין זה כי יש לאטום את עברות הבניה עד להוצאת היתר בניה מכוח התכנית.

5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין כי החו"ד של האגף נכסי עירייה לתכנית קובעת כי "העירייה הנה הבעלים בגוש/ חלקה 30236/130 מחלוקה, בשלמות, שטח החלקה 940 מ"ר. העמותה חתמה על כתב התחייבות בגין נכס 7637 במידה ותאושר התכנית, יהא על העמותה להגיש בקשה בהתאם לנוהל הקצאות". אך את העגלה לפני הסוסים לא ניתן לרתום, דהיינו לא ניתן לקדם תכנית ע"ש העתיד, כל זמן שהקצאה לא מאושרת, כי יתכן שלא תאושר בכלל. מה גם, שלפי חוזה החכירה בין העירייה לבין העמותה ובין היתר סעיף 9(ח) לחוזה האמורה, נדרשת הקצאה, על כל המשתמע מכך לתוספות ושינויים. מה גם כי כל החוזה כבר הופרה, שהעמותה אינה עומדת בתנאי החוזה, זאת לנוכח בין היתר העבירות הבניה, חריגה משטחים שאושרה לה, עברה כבר למעלה מ-3 שנים שלא סיימה לפתח את המתחם וכו'. מכאן כי העמותה הפרטית (והודעתם לבנין- ירושלים משכן שלמה ירושלים) אינה עולה להגדרה של "בעל עניין בקרקע" להגיש התכנית וממילא לא הייתה כל סמכות להגיש התכנית, בהתאם לקבוע בסעיף 61א(ב) לחוק. התכנית מצעה הגדלה של זכויות בנייה במגרש חום בשכונה שחסרה מאוד בצורכי ציבור באופן שמנצל בצורה מיטבית את המגרש כפי שמקובל בכל רחבי העיר, הוועדה המקומית החליטה להצטרף ולהיות מגישת התכנית הכוללת שטחים ציבורים בבעלותה ואין לה התנגדות כי העמותה תהיה יוזמת התכנית. הוועדה וההחלטות אכן מחליפות את הצורך בהקצאה מסודרת של השטחים הנוספים בהתאם

לחוק ולנהלי העירייה.

6. **לדחות** את ההתנגדות לעניין כי הצטרפות של הוועדה המקומית לתכנית, נוגדת סעיף 3ג' להחלטת הוועדה להפקדה מתאריך 18.2.2024 שבו נקבע שהעירייה תצורף, הוועדה המקומית והעירייה הן שני גופים נפרדים.

מכל מקום, ההצטרפות הוועדה המקומית הינה אך ורק לגבי השצ"פ כמצוין בהחלטתה מתאריך 27.5.2024, כפי שניתן לראות בסגמנט מטה- בהחלטת הוועדה מתאריך 29/5/2024 קבוע במפורש כי הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישת תכנית ולא עיריית ירושלים, יובהר כי ככול ותתקבל ההתנגדות לעניין המענד של העמותה לצורך הגשת התכנית אזי הוועדה המקומית מחליטה להצטרף להגשת כל התכנית.

7. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שסמכות הוועדה לטפל בתכנית, פקעה תוקף, לפי סעיף 109א)ב) לחוק אין סמכות לוועדה בשל סעיף 109א)ב) לחוק. לעניין זה, יש השלכות רבות כמפורט בספר דיני תכנון ובניה מאת המלומדים דנה וזינגר בעניין (פורסם בבנו) ובין היתר בשל שינויים במצב התכנוני באזור אחר תקופה כה ארוכה, כך שאילו היו מגישים את התכנית בתקופה של היום, הרי היה מגישים אותה עם שינויים בהתחשב לשינויים האמורים- יש לקבל חוות דעת משפטית של היועצת המשפטית של הוועדה לעניין זה.

8. **לדחות** את ההתנגדות בעניין העדר מסד נתונים לשימושים ונפחי הבניה שנקבעו בתכנית סעיף 4.1.1 להוראות התכנית קובע מבין השימושים "שירותים נילווים לצורך תפעול המוסד", אך הניסוח מעורפל, באופן שלא ניתן לדעת מה נכלל בשירותים נלווים הללו, וממילא מאיין את האפשרות להגיש התנגדות מלאה ועניינית לשימוש האמור. מנספח הבינוי הלא מחייב עולה כי מדובר בפנימייה, אך הדבר לא מחייב כאמור.

מכל מקום, השימושים וכן נפחי הבניה שנקבעו בתכנית אינם מבוססים על מסד נתונים ונקבעו בחלל ריק תכנוני, שכן אין תכנית מתאר מקומית עירוני או שכונתי לשטחי חום בירושלים וכן אין מסמכי מדיניות ביחס לבניה ולשימושים בשטחי חום, בהעדר תכנית מתארי סטטוטורית למצער לייעודי קרקע של מגורים, לירוק ולחום, אין דרך לדעת ההיצע והביקוש הנדרש עבור השימושים לצרכי ציבור, גם לא אין אפילו מסמכי מדיניות לשטחי ציבור ולמגורים העומדים באמות המידה שנקבעו בחו"ד קמיניץ (חוות דעת בנושא מסמכי מדיניות במוסדות התכנון ממשנה ליועץ המשפטי לממשלה) (אזרחי) מתאריך 19.10.2021 (פרט. כמו כן אין דרך לפזר את השימושים הציבוריים וההיקפי הבניה באופן שהמשאב הציבורי המוגבל ינוצל באופן מטיבי, ויעיל ובהתאם העולה לעקרון "הצדק החלוקתי" ולעקרון "השוויון". כן השימושים שנקבעו בתכנית אינם עולים עם הפרוגרמה הכי עדכני של השכונה- מדובר על תכנית נקודתית קטנה המציעה הסדרה ותוספת קומות על בניין ציבורי בשכונה החסרה מאוד בשטחים לצורכי ציבור, הוועדות בחנו את

התכנית והוועדה המחוזית אף סיירה בשטח התכנית וקיבלה החלטה על הפקדת, לא נראה כי היו חסרים נתונים להבנת התכנית כפי שעולה בהתנגדות, לגבי הטענה לשימושים נלווים למוסד שגורמים לחוסר הבנת התכנית, מדובר על בעיף סטנדרטי ומקובל שאין לו כל השפעה על מהות התכנית.

9. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שממסמכי התכנית עולה כי התכנית מציעה להוסיף היקף שטחים בסך של 2,846 מ"ר, אך אינה מציעה בתכנית פתרון חניה הנדרש עבור תוספת שטחים אלו וקובעת באופן מפורש בסעיף 4.1.2(א) (להוראותיה כי "פתרון החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה", זאת למרות כי התכנית כפופה לתקן חניה העירוני) תכנית מס' 5166 בשל סעיף 1.6 להוראות ותכנית מס' 5166 בשל שהתכנית שותקת לגביה), משמעות הדברים הינה כי מדובר במתן פטור תכנית מחניה, אך אין סמכות לוועדה לפטור תכניות מחניה, שכן תקנה 2(ב) (לתקנות התכנון והבניה) (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג 1983- אינה חלה במרחב התכנוני ירושלים בשטחים הכפופים לתקן המקומי, זאת לפי תקנה 7 (דין הוראות בתכניות קיימות) (לתקנות התכנון והבניה) (התקנת מקומות חניה) (תיקון), (התשע"ו – 2016 הקובעת כי "תקנות אלה אינן באות לגרוע מהוראות בתכניות שהן בתוקף ביום תחילתן של תקנות אלה." - על פי תקנות התכנית רשום כי תקן החניה יהיה בהתאם לתכנית 5166ב וזאת למרות שאין נגישות לחלקה ומדובר על בניין קיים, יש לתקן את המסמכים בהתאם להחלטת הוועדה המקומית להפקדה ולתת פטור מחניה לתכנית המציעה שימושים ציבורים בשכונה.

10. **לקבל** את ההתנגדות לעניין כן אין סמכות לוועדה לא מכוח תקן מקומי ולא מכוח תקן ארצי לדחות את פתרון החניה לשלב הרישוי, שכן לפי תקנים האמורים, הפחתת מקומות חניה או פתרונות אחרות כמו חפיפה או קרן חניה כפופים לשיקול דעת של הוועדה המקומית במסגרת רישוי ועל בסיס שיקולים העכשוויים של שלב הרישוי וכן שלפי תקן ארצי (תקנה 2(ב)) (ההפחתה חייבת להיות בתכנית דווקא, מדובר בהוראה שאינה סותרת את תכניות החניה של ירושלים, כך שהיא חלה על ירושלים מכל מקום.

גם ההיגיון והשכל הישר אומר כי בשלב התכנון חייב להיות היתכנות מלאה לתקן חניה מלאה, הלאאחרת התכנית חותרת תחת כל תכליתו ומטרתו של דיני תכנון ובניה ובין היתר סעיף 61(ב) הקובע כי מבין מטרות תכנית מיתאר מקומית הן "הבטחת תנאים נאותים מבחינת הבריאות, התברואה, כן כאמור לעיל, היות שאין היתר בניה בתוקף והיות שאין תעודת גמר וטופס אכלוס ואין אפשרות לקבלם בהעדר הכשרת החריגות באמצאות אישור התכנית, הרי אין מנוס אלא לחשב את כל השטחים המותרים במתחם בחישוב החנייה, לרבות השטחים הקיימים ולא רק התוספת- כאמור יש לקבוע בצורה מפורשת בהחלטות הוועדה כי יינתן פטור חניה.

11. **לדחות** את ההתנגדות לעניין כי העדר פתרונות חניה מחריפים את העומס תחבורתי בשכונה, ומחסור בחניות הציבוריות, לרבות ברחוב תכלת מרדכי, זאת כאשר גם ככה החניות הציבוריות באזור תפוסה עד אפס מקום. ראו עמדת אגף תושי"ה של העירייה, משנת 2019 המצ"ב ומסומן כנספח הת/ 4, ביחס לתפוסת החניות הציבוריות ברחוב פתח תקווה, זאת לפני הקמת פרויקט תמ"א 38/1 שהוסיף עשרות דירות יקרות ללא מקומות חניה ובהסתמך על החניות הציבוריות- מדובר על בניין קיים בפועל שאינו מצוי על דרך ציבורית ומשמש לצורכי ציבור בשכונה חרדית החסרה מאוד בצורכי ציבור ולכן ניתן לאשר את התכנית לתוספת שימושים ציבורים גם ללא פתרון חניה, יש להסדיר במסגרת היתרי הבניה מפרצי העלאה והורדה מסודרים למימוש המוסד.
12. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שאין חצרות בהיקף הנדרש עבור תלמידי בית הספר, לפי התקנים הרלוונטיים (בגודל של 5 מ"ר עבור כל תלמיד). העדר חצרות בהתאם לנדרש, יגרום שינסו לנכס את השצ"פ הגובל באופן כזו או אחרת, כפי שנסו ועשו בבתי ספר אחרים בעיר ובשכונה, דבר אשר מחריף את המחסור בשצ"פים בשכונה- התקנים של חצרות לבתי ספר משתנים ומתעדכנים כל הזמן ולכן הנושא ייבחן בשלב היתר הבניה, בכל מקרה יש להוסיף שימוש בגג הבניין עבור חצרות בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, לעניין השצ"פ מדובר בשטח ציבורי פתוח שיפותח ככזה בשלביות הביצוע ולא ישמש כחצר לבניין הציבורי.
13. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין העדר פרסום בתכנית במחוז ירושלים המפורטים בפרק ט' לכתב ראו טיעונים בעניין פגמים כללים בפרסום תכניות במחוז ירושלים המפורטים בפרק ט' לכתב התנגדות שהוגשו על ידי עמותת "ירושלים שקופה" ועל ידי הרב נתן קרמר ואח' לתכנית מס' 101- 089793 (שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 5351 רחוב שרי ישראל, ירושלים) (פורסם באתר האינטרנט של מנהל התכנון). בתכנית דנן ישנם אותם פגמים והטיעונים בעניין נטענים כמיצוי הליכים- יש לבדוק את הנושא על ידי היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.
14. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1273150
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	בע"מ ב.ה.ה.ת.נדל"ן
עורך התכנית:	יצחק קטורזה משרד נירה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	30/11/2023
כתובת	שמואל הנגיד 1, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30043	117	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
21/01/2024	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מאמצת את החלטת הוועדה המקומית ומחליטה להפקיד את התכנית בכפוף למפורט להלן: - השימושים בשלוש קומות הקרקע הקיימות יהיו מסחר ומשרדים, ובקומות מעליהן מגורים. - יש לסמן את המדרכה הקיימת בפועל לרח' שמואל הנגיד ביעוד דרך ולקבוע סעיפי הפקעה בהתאם. - יש לבטל את הבניה הזיזית המוצעת כלפי הרחובות, קו הבניין יסומן בהתאם למצב המאוסר והקיים. ניתן להוסיף מרפסות זיז מעבר לגבולות המגרש. - קו בניין עילי למרפסות יותר רק בחזית אחורית שפונה לחצר ויהיה בעומק של עד 1.5 מ'. יש לסמן בנפרד על גבי התשריט. - ייקבעו סעיפי סטייה ניכרת לעניין השימושים ומיקומם, קווי הבניין לטובת שמירה על החצר ואופי המרקם, מספר קומות. - יש לקבוע כי לא יותר ניוד שטחים משטחי שאינם מגורים לשימוש מגורים, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - יש לקבוע את תמהיל הדירות בתוכנית באופן הבא: 40% מיחידות הדיוור יהיו עד 60 מ"ר, 40% נוספים מיחידות הדיוור יהיו עד 90 מ"ר ו-20% מיחידות הדיוור יהיו ללא מגבלת גודל. - בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש להציע הפרשה מבונה בסך של 115-120 מ"ר עבור 3-1 דירות רווחה. ההפרשה תהייה רציפה ולא מפוצלת. - תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לתכנית לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שנתיים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. - תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו

וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 12. 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. 13. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי.	07/01/2024
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש לסמן את המדרכה הקיימת בפועל לרח' שמואל הנגיד בייעוד דרך ולקבוע סעיפי הפקעה בהוראות התכנית בתאום עם מח' נכסים. יש לבטל את הבניה הזיזית המוצעת כלפי הרחובות, קו הבניין יסומן בהתאם למצב המאושר והקיים. ניתן להוסיף מרפסות זיז מעבר לגבולות המגרש. קו בניין עילי למרפסות יותר רק בחזית אחורית שפונה לחצר ויהיה בעומק של עד 1.5 מ'. יש לסמן בנפרד על גבי התשריט. לקבוע סעיף סטייה ניכרת לקווי הבניין לטובת שמירה על החצר ואופי המרקם ההיסטורי/עירוני ייקבע בהוראות התכנית חובה לקומת הקרקע מסחרית מלבד לובי לשימושים האחרים. הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תיחשב סטייה ניכרת. יש לפרט את השימושים המוצעים בטבלה 5 בהוראות (תיירות, מסחר ומגורים), ולקבוע הפרדה בין השימושים השונים. יש לקבוע מפורשות בתקנון התכנית את השימוש לתעסוקה / משרדים / מסחר הקיימים ב 4 קומות הראשונות. יש לקבוע כי לא יותר ניוד שטחים משטחי שאינם מגורים לשימוש מגורים, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 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.	27/12/2023

הפרשה לצרכי ציבור

בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש להציע הפרשה מבונה בסך של 115-120 מ"ר עבור 1-3 דירות רווחה. למען הסר ספק כל ההפרשה תהייה רציפה ולא מפוצלת. יש לעדכן את ההפרשה בנספח הבינוי.

יש להוסיף בשימושים דירה לשימוש עירוני, כגון דירת רווחה ומשרדים עירוניים.

תנאי להיתר בניה יהיה תאום מיקום השטח הציבורי ואופיו.

תנאי להפקדת התכנית והיתר בניה יהיה אישור אגף נכסים.

תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם המחלקה למדיניות תכנון.

תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור

כללי

יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך ונסח טאבו עדכני, לאישור מח' מידע תכנוני.

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעיצוב האדריכלי.

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 ובהנחית 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: נכסים, שימור, איכות הסביבה, כבאות, תברואה, חשמל ותושייה.

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 31, 34, 37, 38, 39 בגוש 30043

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 חדש להתנגדויות

התכנית עוסקת במגרש ברח' שמואל הנגיד פינת רחוב בארי, מרכז העיר, חלקה 117 גוש 30043.

התכנית החלה במקום הינה:

תכנית מס' **2165** משנת 1976 קבעה אזור מסחרי, הריסת מבנה קיים והקמת חדש בן 6 קומות. קו בניין אחורי 5 בחלק המזרחי ו- 2.5 מ' בחלק המערבי, 2.8 מ' לרח' שמואל הנגיד, ואפס לרח' בארי

מתאר 62 משנת 1959- אזור מסחרי, 150% ב 3 קומות.

תאור מצב קיים:

מבנה פינתי בן 6 קומות המשמש למשרדים

התכנית מציעה:

שינוי ייעוד למגורים, מסחר ותיירות, תוספת ארבע קומות למבנה המשמש למסחר בקומת הקרקע ולמשרדים בשאר הקומות 10 סה"כ, ותוספת 48 יח"ד למגורים.

התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 22/11/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 21/01/2025 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

דר' אריאל ששון ת.ז. 000998443

1. עיקרי התנגדות:

1. המתנגד הינו בעל מרפאה הרשום כחלקה 117/9 בגוש 30043
2. המתנגד טוען שהמבנה היום משמש כבניין מרפאות ועסקים הנלווים למרפאות וכי אין כיום דירות מגורים בבניין.
3. התכנית מוצעת מבקשת לגרוע שתי קומות משימוש הנוכחי ובמקום לייעד אותן למגורים ולהוסיף עוד 4 קומות למגורים – הדבר אשר יגרום לשינוי קיצוני באופי הבניין.

4. המתנגד טוען כי היקף השנוי המבוקש ידחוק את הרופאים והשימושים הרפואיים החוצה מהבניין ויגרום נזק בלתי הפיך לאזור שמשוועה לקבלת שירותים רפואיים הואיל ואנשים רבים שעובדים באזור מרכז העיר יכולים לקבל שירותים אלה תוך היעדרות קצרה מעבודתם בשל קירבת המקום של המרפאות.

5. בנוסף או לחילופין כדי לשמור על אופיו ותיפקדו של הבניין כמרכז רפואי אין לשנות את הייעוד של שתי הקומות הקיימות ובכדי לחזק את המרכז הרפואי רצוי כי לפחות קומה אחת מהקומות החדשות תיועד לשימוש מסחרי / רפואי כדי לחזק את המרכז הרפואי.

התנגדות מספר 2 :

מר יוסף פינטו ע"י עו"ד יעל אזולאי קורקין, הנמנה על המתנגדים.

עיקרי ההתנגדות:

1. המתנגדים הינם בעלי זכויות בשטחי משרדים ב- 11 חלקות משנה בבניין, וההתנגדות הינה נגד סעיף 6.6 (1) שהינו סעיף סטייה ניכרת והקובע כדלקמן:

"בקומת הקרקע ועד קומה ג' יהיה שימוש למסחר מרפאות ומשרדים, ובקומות מעליהן יהיה שימוש למגורים ומלונאות, לא יותר ניווד שטחים משטחים שאינם מגורים לשימוש מגורים. שינוי מהוראה זו יחשב סטייה ניכרת".

משמע, המתנגדים שאינם נמנים על מגישי התכנית אך הם בעלי זכויות בבניין – בקומה א' עד קומה ג' – נפגעים מהתכנית בשל הקביעה כי השימוש בקומות אלה יהיה למסחר מרפאות ומשרדים בלבד ונשללת מהם האפשרות לשימוש בנכסים שבבעלותם למגורים. מדובר בתכנית המשנה לרעה את מצבם התכנוני וכן הקנייני של המתנגדים ללא שניתנה הסכמתם לכך, בפגיעה חמורה בזכות הקניין ובאפליה העולה כדי חוסר סבירות קיצונית.

2. מטעם מגישי התכנית הוגשה במקביל לקידום התכנית המופקדת, בקשה להיתר לשימוש חורג למגורים – מס' 2024/72.00 שעניינה שימוש חורג מהיתר בניה ממסחר לשימוש מגורים עבור 15 יח"ד. מטעמם של בעלי זכויות בבניין (ובכללם המתנגדים לתכנית המופקדת) הוגשה התנגדות לבקשה להיתר.

לאחר מכן הוגשה מטעמם של בעלי הזכויות ב- 8 תתי חלקות בבניין שבבעלות המתנגדים הנוכחיים בקשה להיתר שגם עניינה שימוש חורג ממסחר למגורים (מס' 2024/0072.01)

- הוועדה אישרה השימוש החורג למגיש התכנית ולתקופת 7 שנים.
3. המתנגדים טוענים כי לו תאושר התכנית המופקדת על פי נוסח הוראותיה כיום, יימנע מהמתנגדים ובפרט חלקות המשנה שלגביהן הוגשה כבר בקשה לשימוש חורג – לבצע שימוש בנכסים שבבעלותם למגורים.
- דהיינו, בהנחה שתאושר הבקשה לשימוש חורג שהוגשה ע"י המתנגדים כפי שאושרה למגיש התכנית – לא ניתן יהיה להאריך את השימוש הנ"ל שכן השימוש המבוקש למגורים יהא מנוגד לתכנית המופקדת (בכל ותאושר).
- דהיינו שימוש למגורים שכיום ניתן לאשר למתנגדים בכפוף לשימוש חורג (כפי שאושר בפועל למגיש התכנית) – לא יתאפשר במידה והתכנית תאושר!
4. מדובר בשינוי המחייב את הסכמתם של בעלי הזכויות וכן מדובר באפליה בלתי מוצדקת בין מגיש התכנית לבין יתר בעלי הזכויות בחלקה, שאינה סבירה באורח קיצוני.. כך בעוד שמגיש התכנית "זכו" לשינוי ייעוד למגורים בתכנית המופקדת ולא ידרשו לבקש פעם נוספת להאריך את ההיתר לשימוש חורג, המתנגדים יהיו מנועים כליל מלקבל שימוש למגורים.
5. בנסיבות אלה אין למנוע מהמתנגדים את השימוש למגורים ויש לקבוע בהוראות התכנית ייעוד למגורים גם עבור הנכסים שבבעלות המתנגדים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין השימוש למגורים יגרום לשינוי קיצוני באופי הבניין שמשמש היום לתעסוקה
- מדובר על בניין המצוי במרכז העיר ומקובל בבניינים כאלה להציע עירוב שימושים, ניתן לקבוע בתקנון התכנית כי יותר שימוש בקומות המוצעות כמגורים גם שימוש למשרדים שהוא ראוי ומקובל במרכז העיר.

יצוין כמו כן שהתכנית קובעת ייעוד של מגורים, מסחר ותיירות, ובהוראות התכנית בסעיף שימושים קובעת כי יותר משרדים. טבלה 5 מציגה שטחים לפי שימוש "מגורים ותיירות", ומסחר אך ללא התייחסות לשימוש משרדים. בנוסף, התכניות בנספח הבינוי הינם דלילים ביותר ואינם מציגים את השטחים הנ"ל. יש לתקן ולהציג את כלל השטחים בהתאם לשימושים. – יש להציג בטבלה בנפרד שטחי בניה למסחר בקומת הקרקע, שטחי

תעסוקה ושטחי מגורים בנפרד.

יותר להסב כאמור שטח מגורים לתעסוקה אך לא להיפך.

2. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין ביטול עירוב שימושים בבניין בשלושת הקומות

הראשונים והסבתם למגורים

התכנית המופקדת מבוססת על מדיניות עירונית לעידוד עירוב שימושים, במיוחד באזור המע"ר ובקרבה רבה לציר הרק"ל העתידי ברחוב המלך ג'ורג'. אזור זה מהווה חוט שדרה עירוני מרכזי, בדומה לתכניות מאושרות נוספות בסביבה, המבוססות על בינוי אינטנסיבי ועירוב שימושים כגון מסחר, ותעסוקה.

המדיניות במרכז העיר היא לחייב מסחר בקומת הקרקע, מעבר לכך ככל ומוצע שימוש למגורים בלבד המדיניות היא לאפשר בניה עד 8 קומות וככל ומציעים שימוש מעורבים ניתן להציע 10 קומות.

היות ועל פי התכנית המאושרת ייעוד הקרקע הוא מסחרי המאפשר מגורים מעל קומת המסחר, ייקבע בהוראות התכנית כי הבניין יכלול 10 קומות – קומת מסחר, 2 קומות תעסוקה ו 7 קומות מגורים – מיקום השימושים של קומות המגורים והתעסוקה לא ייקבע ויהיה נתון להסכמות בין בעלי הבניין.

3. לדחות את שאר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	766154
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	מוריה - חברה לפיתוח ירושלים
עורך התכנית :	רכס אליעזר
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	14/02/2022
כתובת	שדרות מנחם בגין , גילה התכנית ממוקמת לאורך כביש 60 במקטע שמתחיל ממזרח לתחנת הדלק ובחיבור צפונה לרח' אונטרמן ועד לחיבור ברח' האנפה ממערב, חניון האוטובוסים מתוכן במקטע זה מדרום, צמוד דופן לכביש 60

גוש	חלקה	בשלמות
30985	16	לא
30985	13	לא
30988	13	לא
30991	11	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
05/09/2022	חברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, שקמה סיג, מתן נחום, דורון לביא, אליעזר ראובנגר, יוחנן וייצמן, יעקב הלפרין, דנית שקד, עופר ברקוביץ. החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון בדבר עידוד השימוש בתחבורה הציבורית, אשר מטרתה הקמת תשתית להפעלת והרחבת מערך התחבורה הציבורית באמצעות אוטובוסים בעיר ירושלים. הוועדה סבורה כי המיקום שנבחר להקמת חניון האוטובוסים, המתאפיין במידות גדולות, כולל יתרונות משמעותיים, וזאת בשל מיקומו בפאתי המרקם העירוני של ירושלים ובשל הקרבה לעורקי תנועה ראשיים, כביש 60 וכביש בגין. בנוסף, הוועדה התרשמה כי התכנון המוצע מנצל את מאפייני השטח על מנת להצניע את הבינוי עד כמה שניתן ולרכך את מופע החניון כלפי סביבתו. הוועדה תציין עוד כי התכנון המוצע כולל את הרכיבים הנדרשים להפעלת מערך האוטובוסים, לרבות תחנת תדלוק עצמי, מוסך, חדרי נהגים, משרדים וחניה לעובדים. הוועדה התרשמה כי הדרכים המוצעות בתכנית, היוצרות שתי גישות חדשות לשכונת גילה, חשובות להתפתחות שכונת גילה, בהתאם למגמות הפיתוח ולתכנון מאושרות לשכונה, ויסייעו בהפחתת העומס התחבורתי בכניסות וביציאות מהשכונה. יצוין כי הדרכים המוצעות מחברות את השכונה לכביש 60, שהינו עורק תנועה רחב המתאים לעומסי התנועה הצפויים (לאחר פתיחת מנהרות כביש 60). יחד עם זאת, כאמור בהמשך החלטה זו, נדרשת בדיקת השלכות החיבורים המוצעים על הרחובות הפנימיים בשכונה, שאליהם מוצע החיבור. לעניין תחנת הדלק המוצעת לצריכה עצמית, הוועדה בחנה את השימוש המוצע ואת ההיבטים הנובעים ממנו, והיא סבורה כי יש צורך בהקמת תחנת הדלק לשימוש עצמי לטובת האוטובוסים המשמשים לתחבורה ציבורית. הוועדה סבורה כי הקמת תחנת דלק שתשרת למעלה מ-300 אוטובוסים היא חיונית להפעלה יעילה של מערך התחבורה הציבורית באזור. הוועדה שוכנעה כי תחנת הדלק משתלבת בתכנון המוצע לחניון אוטובוסים וכי בהתאם למסמך ההידרולוגי שצורף לתכנית, היא אינה צפויה לייצר פגיעה סביבתית ונופית משמעותית מעבר להקמת החניון עצמו. מעבר לכך, מאחר שמדובר בתחנה לצריכה עצמית עבור האוטובוסים, לא צפויה

להיות לה כל השפעה תחבורתית ובטיחותית.

בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. התכנית ממוקמת באזור בעל חשיבות גבוהה להחדרת מי נגר בהתאם להוראות תמ"א 1, ובהתאם לכך, כוללת הנחיות פרטניות להשיגה וחלחול מי נגר. תנאי להפקדת התכנית יהיה צירוף מסמך המציג את הפתרונות המוצעים בתוך תחום התכנית או על בסיס פתרונות קיימים, בהתאם להמלצות הנספח הסביבתי של התכנית. מסמך זה יתואם עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון ועם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ויצורף למסמכי התכנית במעמד "נספח מנחה". תנאי להפקדת התכנית יהיה העברת התכנית לחוות דעת רשות המים לעניין החדרת נגר עילי למי תהום וקביעת הוראות בתכנית לעניין זה.

2. בהתאם לתכנית המאושרת 3944, קו הבניין לכביש 60 (כביש המנהרות) הוא 100 מ' מציר הדרך. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המועצה הארצית לשינוי קווי הבניין ולחיבורים לדרך ארצית בהתאם למוצע בתכנית.

3. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות בנוגע להצגת הסדרי תנועה המאפשרים כניסה ויציאה של אוטובוסים לחניון גם אל ומכיוון דרום (מכיוון גוש עציון), ובנוגע להגשת בדיקה תחבורתית של החיבור המוצע על רחוב אחלמה וסביבתו.

4. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם חברת נתיבי ישראל וקבלת התייחסותם לתכנית.

5. תחנת דלק:

א. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת התייחסות של משרד הבריאות לתכנית.

ב. יש לקבוע במסמכי התכנית תא שטח מצומצם (או סימון אחר) אשר בתחומו תותר הקמת תחנת דלק.

ג. יקבע בהוראות התכנית כי השימוש לתחנת דלק במסגרת התכנית יהיה בהתאם להגדרת 'תחנת תדלוק לצריכה עצמית' בהתאם לתמ"א 18 (על תיקוניה).

ד. יקבע בתכנית כי תנאי בהליך הוצאת היתר בניה לתחנת הדלק יהיה קבלת התייחסות נציבות המים, משרד הבריאות והמשרד הגנת הסביבה.

ה. יקבע בתכנית כי הגישה לתחנת הדלק תהיה דרך חניון האוטובוסים בלבד.

6. הוועדה שקלה את ההשפעה הנופית של התכנית על סביבתה בהתייחס למיקומה בכניסה הדרומית לעיר ירושלים. הוועדה סבורה כי התכנית אינה צפויה להשפיע באופן מהותי על הנוף הנשקף לנוסעים בכביש 60, זאת בשל ניצול הטופוגרפיה הטבעית להקמת החניון באופן שהמבנה המוצע משוקע במדרון שלאורך כביש 60. עוד מציינת הוועדה כי החניון מוצע באזור בו עוברת תשתית תחבורתית ארצית (כביש 60) וגדר המערכת. דרכי הגישה המוצעות בתכנית גם הן משוקעות בחלקן באופן המצמצם את הנצפות שלהן. בנוסף, דרכים אלה מוצעות בתווך שבין כביש 60 לבין שכונת גילה, באזור שרובו מאושר כבר כיום לפיתוח. על כן התכנית אינה צפויה לייצר שינוי מהותי מבחינה חזותית. מעבר לכך, התכנית כוללת הוראות לשיקום נופי בהתאם ליחידות הנוף הטבעי שבסביבת התכנית. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת האפשרות להצמדת הבינוי המוצע בתכנית צפונה, לכיוון כביש 60, באופן שיצמצם עוד יותר את מופע הבינוי המוצע.

7. יקבע בהוראות התכנית כי הבינוי של החניון ישלב אלמנטים של צמחיה הן על גג החניון, הן בחזיתות והן על גג או קירוי תחנת הדלק. תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום חומרי החזיתות לרבות חיפוי, בתי גידול וצמחיה עם אדריכל העיר, מחלקת שפ"ע והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

8. בשל מיקום התכנית, יובהר בהוראותיה כי כל העבודות שיבוצעו מכוחה, לרבות אתרי התארגנות וקירות תמך, לא יחרגו דרומה מעבר לגבול התכנית. כן יקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית. 9. תנאי להפקדת התכנית יהיה צמצום יעוד הקרקע לדרך ו/או טיפול נופי, וקביעת יעוד לשטח פתוח באזורים בהם קיימת וודאות כי השטח לא ישמש לדרך. התיקון ייעשה בהנחיית לשכת התכנון. 10. התכנית מציעה מעבר אקולוגי לאורך דרך הגישה המערבית לשכונת גילה. המעבר האקולוגי מסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות", ונקבע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לבצע קירוי כדי לאפשר מעבר אקולוגי. תנאי להפקדת התכנית יהיה הרחבת הסימון כך ששיק לגבול התכנית מצפון ומדרום, בתיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והמחלקה לאיכות הסביבה בירושלים. בהמשך לאמור, יקבע בהוראות התכנית כי העבודות מכוח התכנית ילוו על ידי אקולוג, אשר יפקח על העבודות בשטח, ויותנו באישור אקולוג עיריית ירושלים ונציג רשות הטבע והגנים. בנוסף, יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום שלבי ביצוע התכנית עם האקולוג המלווה, אקולוג עיריית ירושלים ונציג רשות הטבע והגנים, על מנת להבטיח תפקוד מעבר אקולוגי במהלך כל שלבי העבודות לביצוע התכנית, וקביעת מעבר אקולוגי קבוע בתום העבודות. 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת בדיקות לעניין מניעת מפגעי רעש ואוויר מהדרכים המוצעות בתכנית בתיאום עם היועצת הסביבתית של הוועדה והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. כמו כן יש לבצע בדיקות סביבתיות בהתאם לתיקון הנדרש בסעיף 3, הסדרי תנועה לכיוון דרום (גוש עציון). 12. על מנת להבטיח את האפשרות למעבר לשימוש באוטובוסים חשמליים בלבד, יקבע בהוראות התכנית כי התכנון המפורט של החניון יכלול את האפשרות לטעינה חשמלית של 100% מהאוטובוסים, לרבות עמדות טעינה וחיבור למקור חשמל מתאים. תיקבע בתכנית שלביות אשר תבטיח מעבר לאוטובוסים חשמליים. 13. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ועם היועצת הסביבתית של לשכת התכנון, והטמעת הערותיהם במסמכי התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון. 14. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם רשות הטבע והגנים, משרד הביטחון ורשות העתיקות, והטמעת הערות הגופים במסמכי התכנית. 15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 16. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות/מגרשים ברחוב אחלמה וברחוב האנפה וכן הודעות לאורך כביש 60 ובתחנת הדלק הקיימת. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 17. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים : כלפי הוואדי והשטחים הפתוחים מדרום לחניון האוטובוסים מוצע מופע בינוי של 4 קומות, יש להציע טיפול נופי כך שמופע הבינוי כלפי הוואדי ימותן. יש לקבוע כי	10/04/2022

הבינוי ופיתוח של החניון תשלב אלמנטים ירוקים, בחירת חומרים של החזית לרבות חיפוי יהיו בהתאם לעקרונות הנ"ל, כתנאי להיתר בניה לתאום ואישור אדריכל העיר, שפ"ע והמחלקה לאיכות הסביבה.

נדרשת בחינה השפעות הבינוי של החניון ביחס לשטחים הפתוחים בתיאום עם מח' תכנון ומח' איכות הסביבה. יש לקבוע הנחיות מפורטות בהוראות התכנית לתכנון קו המגע בין חניון האוטובוסים לבין השטח הפתוח מדרום, לשם צמצום הפגיעה והשפעות השוליים על השטח הטבעי, וביניהן בין היתר ההנחיות לבינוי מתוך תחום התכנית, הנחיות תאורה למניעת זיהום אור, הנחיות לתשתיות של ניקוז וביוב וכו'.

איכות הסביבה :

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

מעבר אקולוגי :

המעבר האקולוגי לבעלי חיים בתחום התכנית הוא המעבר היחיד המקשר בין השטח הפתוח שממזרח לכביש 60 לכיוון המורדות הדרום מערביים של שכונת גילה. מעבר זה צר במיוחד ומהווה צוואר בקבוק למעבר בעלי חיים בין השטחים הפתוחים ממזרח וממערב. יש למצות את צמצום הפגיעה ולמקסם את רוחב המעבר ככל הניתן בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה.

במהלך העבודות יש להשאיר מפתח קבוע ולקבוע שלביות ביצוע להקמת הכביש והגשר בהתאם להנחיות האקולוג מלווה התכנית, כך שלאורך כל שלבי ההקמה יוותר מעבר עבור בע"ח וצבאים בפרט. יש לבחון בקפידה האם קיימת היתכנות למעבר צבאים בשטח הצר ע"י הסרה או פתיחת הגידור הקיים. יש להטמיע בהוראות התכנית הנחייה עקרונית כי לאורך כל תקופת העבודות ישמר מעבר בע"ח, זאת בליווי ופיקוח צמוד של אקולוג. תנאי להיתר בניה יהיה פירוט הנחיות לשלבי הביצוע כך שהמעברים ימשיכו לתפקד לאורך כל שלבי העבודות ובסיומן ויאפשרו את המשך מעבר בעלי החיים בשטח זה. פירוט שלבי הביצוע יהיה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההיתר.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה ליווי ופיקוח צמוד של אקולוג. זהו שטח בעל רגישות אקולוגית גבוהה, בייחוד לאור המעבר האקולוגי הצר והמאויים ועל כן כל שלב בתכנית, לרבות כל כניסה לשטח הפתוח ו/או עבודות בסמוך למעברים האקולוגיים מחייבת נוכחות אקולוג ופיקוח בשטח.

התייחסות למסמך הסביבתי : בחינת חלופות ועדכון המסמך הסביבתי בהתאם לתכנון העדכני-

יש להשלים בחינת חלופות המציגה את התכנון העדכני כתנאי להפקדה. יש להתייחס בבחינת החלופות לרוחב המעבר האקולוגי הנשאר בין גבול התכנית וקצה הבינוי המתוכנן באזור חניון האוטובוסים לגדר המערכת.

יש לעדכן את המסמך הסביבתי בהתאם לחלופה הנבחרת בכל מקום בו הדבר נדרש כתנאי להפקדה.

השלמות מבוקשות כתנאי לדיון בוועדה המחוזית :

עדכון כלל מסמכי התכנית בהתאם לתכנית הבינוי האחרונה הכוללת יציאה של דרך המילוט לכיוון מזרח.

הצגת נספח ניהול נגר עילי לאישור המחלקה.

בהתאם לבחינת ולמסקנות המסמך הסביבתי, ייקבע בהוראות התכנית החובה

בביצוע הקירות האקוסטיים ותנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית מפורטת המציגה את מיקום הקירות וגובהם ביחס לשימושי וייעודי הקרקע המאושרים לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה. מסקנות המחלקה יוטמעו במסמכי הבקשה להיתר הבנייה.

השלמות לסקר הטבע

יש להשלים במסמך הסקר ולקבוע בהוראות התכנית הנחיות מפורטות לגישור המתוכנן מעל המעבר האקולוגי הצר הקיים, וביניהן:

כלל פעולות התכנון המפורט להיתר ולאורך כל שלבי הביצוע של שטח המעבר האקולוגי יערכו בליווי ובפיקוח אקולוגי ותכנית ובתיאום ובאישור אקולוג עירוני ירושלים – המחלקה לאיכות הסביבה ורשות הטבע והגנים.

במהלך העבודות אין לכוון תאורה לכיוון שטח זה.

במסגרת העבודות יוסר הגידור המפריע למעבר בע"ח באזור זה. כמו כן, ייבנה גידור להגנה על המעבר האקולוגי מכניסת בני אדם ורכבים. מיקום הגידור ומפרטו יוחלטו בהתייעצות עם אקולוג.

לאורך כל תקופת העבודות יישמר מעבר בעלי חיים, בליווי ופיקוח צמוד של אקולוג.

מפתח עמודי הגשר באזור המעבר האקולוגי יהיה רחב ככל הניתן. מיקום עמודי הגשר באזור המעבר יקבעו על פי תכנית בשיתוף עם אקולוג ותיאום מול האקולוג העירוני ויאפשרו את תפקוד המסדרון האקולוגי.

גובה הגשר צריך להיות מעל 12 מטרים על מנת לאפשר מעבר לבעלי חיים.

בתום ביצוע התכנית יש לשקם את הצומח באזור המעבר האקולוגי, וכן לשתול צמחייה מקומית על פי תכנית של אדרי נוף בשיתוף אקולוג.

יש לעדכן את פרק הרעש כולל בחינה מפורטת של שתי החלופות למיגון אקוסטי ובחינת רעש מצרפי לקולטים רגישים בתיאום עם מח' איכות הסביבה.

לאור ממצאי הבחינה בנושא הרעש שמתקבל מהמוסד, אין לתכנן חלק מהמוסד המוצע בתכנית כמוסד פתוח, כפי שמסומן בנספח הנופי של התכנית. יש לתכנן את המוסד כולו כמוסד סגור בלבד ולקבוע על כך בהוראות התכנית. יש לוודא כי כלל ההנחיות לתכנון מבנה המוסד מהיבטים אקוסטיים למניעת רעש הוטמעו בהוראות התכנית כתנאי להפקדה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי במסגרת התכנון המפורט של מבנה המוסד יילקח בחשבון הרעש המצרפי בקולטים רגישים מכלל מקורות הרעש בתכנית – רעש מתחבורה ומכלל הפעילויות בחניון המתוכנן.

רעש מצרפי – המסמך הסביבתי אינו בוחן את הרעש המצרפי לקולטים מכלל מקורות הרעש בסביבת התכנית – מערכת הכבישים והרמפות ורעש מפעילות החניון, כולל המוסד ומתקן השטיפה. יש להשלים כתנאי להפקדה.

איכות אוויר - יש לערוך חיזוי חוזר של ריכוזי המזהמים בהתאם למקדמי הפליטה העדכניים של המשרד להג"ס מינואר 2022 כתנאי להפקדת התכנית.

טיפול במי נגר

יש לעדכן במסמכי התכנית את כלל ההערות וההנחיות אשר ניתנו בהתייחסות המשרד להגנת הסביבה בתאריך 13/2/2022 לדו"ח הידרולוגי-סביבתי, אשר הוכן עבור תחנת התדלוק על ידי חברת הידרומודול בדצמבר 2021.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תשטיפים ממתקן השטיפה ומהמוסד המתוכנן יאספו ויטופלו גם הם במערכת טיפול מקדים טרם הזרמתם לביוב. תימנע הזרמתם לשטח הפתוח ו/או לתת הקרקע.

נספח ניקוז וניהול הנגר- יש להציג את נספח הניקוז וניהול הנגר העדכני למח' איכות הסיבה כתנאי לדיון בוועדה המחוזית.

בנספח הניקוז הוספו מתקנים לשבירת אנרגיה במוצאי הניקוז של הכבישים המתוכננים ובמוצא מעבירי המים, לשם צמצום הפגיעה בשטחים הפתוחים הצמודים לתכנית. לצורך ביצוע המתקנים, נבקש להרחיב את תחום התכנית כך שתכלול את השטח הנדרש למתקנים אלו.

בתכנון המתקנים יש להעדיף פתרונות מבוססי טבע למיתון הזרימות והשהיית המים לצורך החדרתם לתת הקרקע.

מתקנים לניהול נגר יתוכננו בשטחי שצ"פ בלבד ולא בשטחים המסומנים כ"דרך/טיפול נופי".

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית לניהול נגר עילי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. התכנית תציג את נפח הנגר לניהול בתחום התכנית, אשר ייקבע בהתאם למדיניות ניהול הנגר העירוני של מינהל התכנון הארצי, ואת האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית. עודפים יופנו למוצאי הניקוז והערוצים הטבעיים הסמוכים לתכנית, בשילוב עם פתרונות מבוססי טבע למיתון הזרימות, מניעת סחף קרקע והשהיית המים לצורך החדרתם לתת הקרקע. פתרונות הניקוז יכללו אמצעים להרחקת פסולת, מוצקים מרחפים ומזהמים טרם הזרמת המים לשטח הטבעי.

ביוב: יש לעדכן את נספח הביוב בהתאם לתכנית הבינוי העדכנית. נספח הבינוי יוגדר כנספח מנחה, מיקום תחנת הסניקה יקבע באופן סופי בשלב היתר הבנייה בתיאום ובאישור מח' איכות הסביבה.

תשריט מצב מוצע:

בנספח הפיתוח מופיעה רצועת חיץ מצידו הכביש כרצועה ירוקה. בפועל, בתשריט מצב מוצע מסומן זברה בייעוד לשיקום נופי/דרך. היכן שקיימת וודאות בנוגע לייעוד הקרקע, יש לסמן ייעוד לדרך או לטיפול נופי/שצ"פ ולא גם וגם. בכביש 22 בכללותו יש לצמצם את הייעוד שסביב הכביש לדרך ו/או טיפול נופי ולסמן את קו המגע בין הכביש לשטחים הפתוחים כשטח ירוק לטיפול נופי בלבד. מדרום לחניון יש שטח הנועד לשיקום, יש לסמן אותו בייעוד ירוק לשיקום נופי וכן הלאה.

יש לסמן בתשריט מצב מוצע, בתיאום עם המח' לאיכות הסביבה, את מיקום המעברים האקולוגיים המתוכננים: א. גשר מעל המעבר הקיים כיום בין כביש 60 מצפון וגדר המערכת מדרום. ב. מדרום לגשר המוצע - מעבר בין גדר המערכת ממערב וכביש הכניסה לחניון ממזרח. ג. מעבר מוצע בכביש 22 מעט צפון מערבית למנהרת כביש 60.

חזות ושיקום: יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג הבינוי יהיה ירוק ו/או גג חי וכן היכן שקיימים קירות בחזיתות החניון הם יוסתרו באמצעות צמחייה מטפסת. הוראות התכנית לא מספיק מפורטות ליצירת קירות ירוקים בחזית שפונה לוואדי. יש לעדכן את ההוראות וכן את התכנון בנספח הנופי כתנאי להפקדה.

לפי הנחיות המשרד להג"ס שניתנו בתאריך 13/2/22, יש לקרות את תחנת הדלק. יש לקבוע כי קירוי התחנה יהיה גג ירוק לשיפור הנצפות לעבר החניון ומתן פיצוי טבעי. יש לעדכן בהתאם לכך את הוראות התכנית, הקובעות כי התחנה תקורה בקירוי קל (סעיף 4.1.2 ה').

מרכז אנרגיה: יש לאפשר בהוראות התכנית מרכז לייצור אנרגיה אשר יעשה שימוש בגז טבעי בלבד.

אוטובוסים חשמליים: יש לקבוע בהוראות התכנית כי תוכן תשתית לטעינה חשמלית ל-100% מהאוטובוסים.

אקולוגיה:

יש להטמיע בהוראות התכנית את כלל ההמלצות וההנחיות המפורטות בסקר הטבע פרק ה'.

יש להציג בפני המח' לאיכות הסביבה תכניות וחתכים של גבול התכנית באזור החניון הכוללים את קירות התמך (ריכוך ודירוג במידת הצורך), את מתקני השחיית הנגר, את צינור הביוב וכו' בהתאם לתכנון העדכני של החניון כתנאי להפקדה.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי אין לחרוג מהקו הכחול המאושר במהלך העבודות ואין לאשר זליגת עודפי עפר, פסולת וכדומה אל עבר השטח הטבעי הסמוך.

תכנית התאורה של הכביש והחניון תכלול אמצעים לצמצום זיהום אור, תאורת full cutoff, בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים. אזור המעבר האקולוגי הקיים וכן המעבר המוצע יתוכננו כך שלא יהיו מוארים כלל. תכנית התאורה והדמיות יוגשו לאישור מחלקת קיימות בעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה.

תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור. טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום.

שיקום סביבת הכביש והאזורים המופרים יעשה בהתאם לאופי בתי הגידול הקיימים כיום בשטח, בהתאם לממצאי סקר הטבע העירוני. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תכנית ועבודות השיקום יעשו בליווי ופיקוח צמוד של אקולוג. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הגשת תכנית השיקום בתום העבודות לאישור מחלקת קיימות, לרבות שימוש במיני צומח מקומי ושילוב גיאופיזיים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר.

יש להטמיע בהוראות התכנית את המלצות הסקר הנוגעות להדברת מינים פולשים במהלך ולאחר סיום העבודות, כמצוין בפרק ה' במסמך הסקר ובהתאם להנחיות רט"ג.

יש להימנע מפריצת דרכים חדשות לשטח התכנית, מלבד מעבר באזורים מופרים ובאישור האקולוג המלווה. זאת בכדי למזער את הפגיעה בשטח הטבעי.

תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הצגת מיקום אזורי ההתארגנות ומחנות קבלן לאישור מחלקת קיימות.

יש להטמיע בהוראות התכנית כי לא תותר הבאת כלבים למתחמי מחנות הקבלן ושטח העבודות.

תנאי להפקדת התכנית הינו הצגת נספח ביוב ואישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה.

תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום וקבלת אישור תוש"ה. כמו כן, תנאי להיתר בניה יהא הגשה ואישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י צוות בקרת תכנון תנועה.

תנאי לטופס 4 הוא תעודת גמר של פרויקט חניון אוטובוסים ורמפות חיבור לשכונת גילה, והשלמת ביצוע קטע של רחוב דוגה בין רחוב אחלמה לבין רחוב דוגה הקיים.

בעת הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש לצוות בקרת תכנון פיזי תכנון כבישים מפורט כולל התחברויות עם מערכת הכבישים הקיימות, וכולל תכנון קונסטרוקציה עבור הקירות והגשר וכו' וכולל תכנון ניקוז מאושר, ומבנה כבישים בהתאם לדווח יועץ קרקע ומבנה.

כללי:

על פי חו"ד אגף נכסים יש לבחון אם ניתן להוציא מגבולות התכנית את גוש/ חלקה 28110/24 ביעוד מגורים (בבעלות פרטית של בית משותף).

תנאי למתן היתר הבניה יהא תיאום עם אגף התברואה. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור חיבור של כל התשתיות החדשות עם תשתיות עירוניות ע"י המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות. יש לסמן בתשריט עצים לעקירה, שימור והעתקה בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע. תנאי להיתר בניה יהא הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תוסדר בעתיד. יש להשלים חוות דעת מחלקות אדריכל העיר, מתכנן אזורי/שכונתי, אדריכל העיר, הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא, חברת חשמל לישראל, רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם, תוכנית אב לתחבורה ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם. תנאי לטופס 4 אכלוס לתוספת הקומות החדשות יהיה נטיעה של (לדוגמא) שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות בהוראות התכנית, יש לציין שנספח התנועה הוא מנחה בלבד. יש לבחון את היקפי הבניה בהוראות התכנית מול התשריט ונספח הבינוי. יש לתקן ולעדכן את המסמכים כך שהיקפי הבניה הרשומים בסעיפי 2.2, 3.2, ו-5 יהיו תואמים אחד לשני ומתואמים לתכנון המוצע בתשריט ובנספח בינוי .	
	12/09/2021

הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישה התכנית לצורך קידום התכנית של חניון אוטובוסים

תיאור חדש להתנגדויות

תיאור הבקשה:

מטרת התכנית הינה עבור הקמת חניון אוטובוסים כמענה אזורי וכן הקמת רמפות כניסה ויציאה לשכונה, מדובר בצורך ציבורי.

התכנית ממוקמת לאורך כביש 60 במקטע שמתחיל ממזרח לתחנת הדלק וביבור צפונה לרח' אונטרמן ועד לחיבור ברח' האנפה ממערב, חניון האוטובוסים מתוכנן במקטע זה מדרום, צמוד דופן לכביש 60.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעודי קרקע וקביעת תנאי בנייה לבניית חניון אוטובוסים, שינויים תנועתיים וחיבור לרמפות כניסה ויציאה לשכונת גילה. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאזור מגורים 2 לדרך משטח ציבורי פתוח לדרך ולדרך ו/או טיפול נופי מדרך מאושרת לדרך ו/או טיפול נופי מאזור מגורים 5 מיוחד לדרך ו/או טיפול נופי.
 2. קביעת שטחי בניה לחניון אוטובוסים ל-42,000 מ"ר.
 3. קביעת אזורים למעברים עיליים.
 4. קביעת אזורים ל"חפירה וכיסוי" (cut&cover).
 5. קביעת הוראות בגין דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי.
 6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, העתקה ועקירה.
- קביעת הוראות לשיקום נופי.

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

לתוכנית הוגשו 14 התנגדויות:

התנגדות מספר 1:

צבי שילוני – בעל דירה האזור "שכונת אחוזה" שבדרום מזרח גילה רבתי.
ראש ועד התושבים - מייצג את כלל תושבי שכונת אחוזה

עיקרי ההתנגדויות:

1. באזור קיים פרויקט חנה וסע שבתהליך בנייה ועוד מספר פרויקטים בינוי ומוסדות חינוך של התחדשות עירונית אשר יוסיפו עומס תנועתי רב, יש לשכלל את כל הפרויקטים בהיבט אחד ולשקול את העומס שיווצר מכך.
2. הרחובות בשכונת אחוזה צרים ותוכננו לפי למעלה מ-40 שנה, ואינם מתאימים לתכנון התכנית נשוא ההתנגדות.
3. רחוב פלוצקי רחוב צר וחניות משני הצדדים, מעבר 2 רכבים בו זמנית על הכביש אינו מתאפשר. בדומה לכך המצב הינו גם ברחוב אלטרשולר ורחוב דוגה.
4. המגרש החום ברחוב דוגה משמש לחנייה, ומתוכנן בו בנייה של גני ילדים בנוסף לבית כנסת, יסיר את החניות ויווצר עומס נוסף בחניות.
5. בנוסף, הגנים העתידיים ייגרמו לעומס נוסף על הרחוב בנוסף לתכנית נשוא ההתנגדות.
6. רחוב דוגה דורש מעגל תנועה מאחר ולא יהיה ניתן לפרסס בשטח החום, אך מצד שני מעגל תנועה ימעיט ויפגע בחניות שכבר כיום אינם מצויות.
7. לכשתיבנה רמפת האחלמה-אלטרשולר, היא תנקז אליה את רוב תנועת כלי הרכב המבקשים להגיע אל דרום שכונת גילה רבתי ממזרח (מכביש 60, ממחסום בית לחם, מהר חומה ומדרך חברון), ואת רוב תנועת כלי הרכב המבקשים לצאת מדרום שכונת גילה רבתי לכיוון מזרח דבר זה יוסיף מספר רמזורים וזמן המתנה ארוך ובנוסף לזמן העצירה הרגיל תהיה בהם גם זכות קדימה לרכבת הקלה.
8. להערכתנו, ברמפת כביש ההחלמה-אלטרשולר יעברו כ-2,000 כלי רכב ויותר בממוצע ביממה בכל כיוון (כ-4,000 נסיעות ביום!) ובהם גם מיניבוסים, אוטובוסים ומשאיות! כל אלה יתווספו על התנועה הקיימת כבר כיום ברח דוגה, ועל זאת שתיוסף עם הפעלת אשכול הגנים בשטח החום, וכל הנהגים האלה יאלצו לתמרן במרווח הצר שבין המכוניות החונות משני דצי הרחוב, שכבר כיום בקושי מאפשר מעבר רכב בכיוון אחד! רוב התוספת הזאת תעבור בשעות העומס, שבהן מבקשים גם תושבי "שכונת אחוזה" לצאת ממנה או לחזור אליה במכוניותיהם!
9. רמפה שאקי-כביש 60 הינה מבורכת מאוד, שכן היא יכולה לנקז את כל התחבורה מדרום גילה רבתי ישירות לכביש 60, וכך בכיוון ההפוך: מכביש 60 ישירות את דרום גילה רבתי. בכך היא גם תקל מאוד את עומס התנועה ברחוב דוגה וב"צומת המקולל" הרוזמריין-דוגה. צריך רק לוודא שיש חיבור אליה של הכביש המנקז את מזרח תכנית דמ"ג ואת פרויקט מבואות גילה, כך שהתנועה המוטורית אליהם לא תעבור דרך רחוב דוגה ו"הצומת המקולל" הרוזמריין-דוגה.
10. כמו כן, מאחר שרמפה זו מתוכננת להיבנות פחות מ-100 מטר דרומה מבנייני מתחם "האחוזה" (שלושת הבניינים של רח אלטרשולר), נחוץ לבנות מעליה חיפוי שימנע מתושביו מפגעי עשן, ריח ורעש (שהם גם מפגעי בריאות!)
11. קיימים מספר תכניות בשלבים מסוימים שיוסיפו אלפי יח"ד בנוסף לדירות המתוכננות, ויוצרו עומסים עצומים.
12. לבטל לחלוטין את הרמפה אחלמה-אלטרשולר, כדי למנוע את חסימת רח' דוגה וצומת הרוזמריין-דוגה באלפי נסיעות מדרום-גילה רבתי, ואליה.
13. להפחית באורח משמעותי את מספר הקומות ומספר הדירות בפרויקט מבואות-גילה.
14. לכפות על היזמים להפריש כספים לקרן-התחזוקה של מבואות-גילה ל"דירות"
15. למנוע לגמרי את האפשרות לחלק דירות בפרויקט מבואות-גילה ל"דירות"

16. לוודא שכל הכניסות והיציאות ברכב מוטורי לפרויקט מבואות-גילה ולמזרח תכנית דמ"ג יהיו אך ורק דרך הכביש הפנימי המתוכנן במזרח תכנית דמ"ג ודרך הרמפה שאקי- כביש 60 והמחלף המתוכנן להיבנות מעל כביש 60. זה גם יחסוך את הקמת מעגל-התנועה בצומת דוגה-פולוצקי ויציל את 'פארק יניב'.
17. לוודא שבניית הרמפה שאקי-כביש 60 והמחלף מעל כביש 60 תושלם לפני תחילת אכלוס פרויקט מבואות-גילה.
18. להרחיק מזרחה את תוואי הכביש הפנימי המתוכנן למזרח תכנית דמ"ג ולהצמיד אותו לתוואי כביש 60.
19. להפוך את רחוב פולוצקי לחד – סטרי מצומת דוגה-פולוצקי לכיוון הכיכר ורח' ברמן, כדי למנוי כניסת כלי-רכב דרכו לרחוב דוגה. דיירי פולוצקי יוכלו להגיע אליו מדרום, דרך רחוב ברמן עד הכיכר, ומשם ברחוב העוקף ממערב את בנייני פולוצקי ודוגה ומתחבר לדרום רח' דוגה.
20. למנוע חיבור לרח' דוגה של הכביש הממשיך את רח' פולוצקי אל גוש מוסדות-החינוך שמצפון ל'אחוזת-יניב'.
21. למנוע כל חיבור של כביש נוסף לכביש עוקף פולוצקי ודרום דוגה.
22. להוציא לגמרי מתוכנית דרום-מזרח גילה את תפקודי התיירות והתעשייה.

התנגדות מספר 2:

גד יוליוס - המתנגד הינו בעל עניין עפ"י טענתו בתחום התכנית.
הבעלים החוקיים ב 1000/5099 - חלקים בקרקע שאינה מוסדרת הרשומה בפנקס השטרות בספר ירושלים מס' 1015 דף 5977 (להלן יכוננו: "המקרקעין" או "החלקה")

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגיעה בלתי מדתית בקניינו של המתנגד אף שטענות לירידת ערך לפי סעי' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 מקומן בתביעה ולא בפני הוועדה הנכבדה. נמצא לנכון להעלות אף כאן, שכן אין מדובר בפעם הראשונה בה ניטלות פיסות מהחלקה, ללא הליך נאות כנדרש בדין; וחמור מזאת, ללא פיצוי המתנגד כלל ועיקר. לפיכך יטען המתנגד שיש להורות על קידום תכנית שתצמצם ואף תמנע את ביתורה של הקרקע למספר חלקים ואף להתלותה עד לתשלום פיצוי בגין הנטילה הקודמת.
2. טענות לפגיעה בנוף כאמור, החלקה ממוקמת בשיפוליה הדרומיים של שכונת גילה בירושלים, עם נוף מרהיב לבית לחם וסביבתה. המדובר באזור בעל טופוגרפיה משתנה, התכנית המוצעת יוצרת חיבור חדש מהמנהרה הקיימת, באמצעות גשר, מנהרה ודרך טיפוסית. אולם אין במסמכי התכנית התייחסות של יעוץ נוף לפגיעה במקרקעי המתנגד. לפיכך יטען המתנגד שהבינוי המוצע יוביל לפגיעה בנוף ועל אף זאת, לא נעשה ניסיון לנקוט בצעדים אשר יאזנו בין דרישות התכנית לרווחת בעלי המקרקעין. לרבות באמצעות סימולציות שממחישות את היעדר הפגיעה בנוף. עוד חשוב להדגיש, שבשונה מתכנון עירוני, המקרקעין אינם ממוקמים בסביבה עירונית דינמית, ולכן קיימת למתנגד זכות מוקנית לשימור הנוף הנשקף מחלקתו.
3. טענות בדבר תוספת רעש מאחר שמדובר בתכנית לחניון אוטובוסים ורמפה דרומית לגילה שתתחבר לכביש 60. ברי שכמות הרעש באזור תתגבר באופן משמעותי. הן על ידי אוטובוסים והן על ידי כלי רכב שיבקשו לעשות שימוש בבינוי המוצע. אלא שבניגוד להוראות סעי' 6.3.4 לתכנית המוצעת לא נעשה סקר אקוסטי ולא נבחנו השלכות הרעש על האזור. אמנם סעי' 6.3.4 הנ"ל מתייחס להיתרי בנייה, אולם המתנגד יטען שאישור התכנית כהווייתה, עשוי להוביל לאישור בדיעבד של סביבה רועשת, ולו

אך מן הטעם שכבר קיימת תכנית תקפה. אמנם בדין הישראלי קיימות הוראות הנוגעות לצמצום מטרדי רעש, דוגמת תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג 1992- ותקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט- 1979 אלא שבעניינו אין מדובר בפיתוח אורבני ומטרת התכנית היא להפוך שטחי טבע בתולי לדרך וחניית אוטובוסים. לפיכך המתנגד יטען כי טרם אישור התכנית, יש לבחון את השפעת תוספת הרעש בשלב זה; וכי לא יהיה זה צודק וראוי להמתין עם בדיקות אלה לשלב הנפקת ההיתר.

4. עמוסי תנועה וזיהום אוויר.

התנגדות מספר 3 :

**מוריס קאשפיאן בשם –
עו"ד שגיא תירוש ממשד קרמר, שפירא, שניידר ושות'**

עיקרי ההתנגדויות:

1. עם כל ההבנה של הצורך בהגברת השימוש בתחבורה ציבורית, הרי שחניון מעין זה, על כל מתקניו- כחניון אוטובוסים מרכזי של דרום ירושלים, עלול ליצור מטרדים אין ספור לתושבי הרחובות הסמוכים ולפרויקט המגורים שיוזם המתנגד.
2. מטרדים ומפגעי זיהום אוויר של תחנת תדלוק לאוטובוסים, תנועת מכליות יומיומית במתחם למילוי מכלים ת-ת-קרקעיים ועיליים, עשן המיתמר מתנועת אוטובוסים ושאר כלי רכב.
3. גודש ועומסי תנועה של תנועת אוטובוסים וכלי רכב, אל החניון – בתוכו וביציאה ממנו.
4. התכנית אינה מציעה פתרונות חיוניים והכרחיים של קירוי מלא של החניון – קירוי שעשוי לספק ולו רק באופן חלקי, פתרון במידה מה למטרדי רעש וזיהום אוויר, להבדיל מקירוי קל למטרות הצללה בלבד ;
5. לחלופין ומבלי לגרוע מההכרח שבקירוי החניון: אין ולא ניתן פירוט של מבנים או קירות בקצה החניון, המיועדים למנוע מטרדי רעש לתושבי הרחוב הסמוך – רח' שלמה דוגה ורחובות סמוכים נוספים (קירות בדומה לאלו שנדרשו בתכנית כביש בגין בפאתי שכונת רמת בית הכרם לדוגמא.
6. התכנית אינה מאמצת דרישות הכרחיות מתוך תמ"א 18 בכל הנוגע להקמת תחנת תדלוק, בדגש על דרישות הנוגעות למניעת זיהום אוויר ושאר מטרדים. יתרה מזו אין בדיקה של מרחק בקו אוויר אל קצות בתי מגורים כנדרש.
7. התכנית הלכה למעשה, מתעלמת מקרבה יתרה של מתחם החניון המיועד, אל בתי מגורים השוכנים אף הם לאורך כביש 60 ולא מספקת ביטוי הולם למשמעויות הרבות הנובעות מכך, מעבר לאלו המפורטות לעיל
8. התכנית מציעה שני חיבורים – מזרחי ומערבי של שכונת גילה עם כביש 60, הסבירות של חיבור הצד המערבי והצד המזרחי מקשה אחת, במרוצת השנים הקרובות, היא נמוכה ביותר, מבוקש להורות כי כל עוד לא יבוצעו בפועל שני החיבורים, הן המערבי והן המזרחי של שכונת גילה עם כביש 60, לא תאושר התכנית להקמת חניון האוטובוסים במתכונת המוצעת ע"פ התכנית, אחרת עומסים וגודש תנועה, יהפכו לתופעה קבועה סביב בתי המגורים .

התנגדות מספר 4 :

מנהל קהילתי גילה
יונתן כהן – יו"ר ועדה פיזית

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית מציעה שני חיבורים בין שכונת גילה לכביש 60- חיבור מזרחי וחיבור מערבי. החיבור המערבי מתחבר לשטחים שאינם מבונים כיום- שטח עליו מתוכננת שכונת מורדות דרום גילה- 13261. בימים אלו מתבצע תכנון מחדש של שטחים אלו ולצערנו בעקבות כך ההתכנות שהחיבור הנ"ל ימומש בשנים הקרובות נמוכה. בעקבות כל הנ"ל אנו מבקשים כי שלביות הביצוע של התכנית תקבע כי מתן אישור לפתיחת חניון האוטובוסים (טופס 4) יותנה בביצוע החיבור המזרחי לשכונת גילה.
2. אנו מבקשים לתלות את שני החלקים אחד בשני כדי להבטיח את הקישוריות לשכונה במקביל לתהליכי ההתחדשות והעיבוי.

התנגדות מספר 5 :

אריאל משה – תושב השכונה

עיקרי ההתנגדויות:

1. תכנית 2952 א-ב, לחיבור רחוב דוגה עם רחוב השיש אושרה בשנות ה-90, אך מאז הדברים השתנו והתחבורה גדלה ורחוב דוגה היה רחוב שקט יחסית למצב כיום, כמו"כ רחוב אלטשולר לא היה מתוכנן ותכנית דום גילה לא הייתה על הפרק וכן תכנית מבואות גילה. על כן אין להסתמך על תכניות אלו לצורך הקמת חניון האוטובוסים.
2. כמו"כ, תכנית הנ"ל מוסיפים אלפי רכבים שאמורים לעבור דרך הכביש המחבר את רחובות השיש ודוגה.
3. רחוב דוגה עם צפיפות גבוהה מאחר וחונים רכבים משני צדדיו ונשאר מעבר כמעט חד-סטרי.
4. התושבים מבקשים לבטל את חיבור הרחובות דוגה והשיש.

התנגדות מספר 6 :

ציון עמית
המתנגד הינו בעל עניין עפ"י טענתו בתחום התכנית.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התוכנית לא פורסמה בשטח התוכנית ובניגוד להוראות חוק התכנון והבניה. לא פורסם ולו שלט אחד.
2. המתנגדת רכשה כ-18 דונם מהבעלים של הקרקע על פי הסכם מיום 10.06.91 וזאת בתוך שטח התכנית להפקעה על פי ת.צ.ר. 198-1992 ומאושר על אישור המודד המחוזי. יצוין כי בעבר, החברה קיבלה פיצויים בגין ירידת ערך בשנת 2004 לערך. במסגרת ת.ב.ע. 3944- כביש המנהרות. גוש פיסקלי 30754 נודע למנהל החברה מר ציון עמית. על פרסום התוכנית להתנגדות דנן. תכנית אשר במידה שתאושר, תגרום להפקעת חלק מזכויות החברה במקרקעין נושא התכנית.
3. התכנית דנן ממש חוצה את המקרקעין של המתנגדת. ממש לשניים וכאשר יתרת החלק שלא יופקע, הוא כמעט חסר ערך ולא ניתן לניצול בגלל צורתה של החלקה – בלתי רגולרית.

4. ועוד, ישנה תכנית נוספת עתידית אשר עמדה בתנאי סף ת.ב.ע 101-1284223 דרום גילה, תכנית אשר מקודמת ע"י רשות מקרקעי ישראל ושאר במסגרתה ובמסגרת איחוד וחלוקה יופקע מחלקה של המתנגדת כדונם אחד נוסף לטובת שטח ירוק.
5. בנוסף לכך, משרד הביטחון, בנה על חלקה של המתנגדת בשנת 2002 מתקן צבאי ומעולם לא בוצעה ת.ב.ע למתקן בטחוני זה המשמש את הצבא למשימות אבטחה של הגדר. בעקבות תביעה לפיצויים אשר הוגשה למשרד הביטחון, ע"י רוני בכורי מנהל עמותת מצפה רחל, הטוען לחזקה בחלק מהשטח במסגרת זו. בנוסף, מתוכננת וועדת ולמ"ב למתקנים בטחוניים ובמסגרתה מתוכננת על ידו הפקעה של עוד 3 דונם ובהם יהיו תשלומי שכירות קבועים ממשרד הביטחון ללא הפקעה. איש לא פנה אל המתנגדת גם בעניין זה האמור לעיל והוא נודע למתנגדת רק בעקיפין ועל ידי מנגדים אחרים.
6. אנו דורשים, לחלופין, שיעשה ייעוד נלווה למקרקעין של המתנגדת ולהעתיק את זכויות הבניה בחלק מפורטת לכל המתחם על פי ת.ב. 1905 תכנית מתר גילה.

התנגדות מספר 7 :

מרדכי קוגל

המתנגד הינו בעל עניין עפ"י טענתו בתחום התכנית.

עיקרי ההתנגדויות:

1. הפקעה משטח בבעלות המתנגד - התוכנית הכביש המתוכנן שיוור מהשכונה לכיוון כביש 60 מתוכנן על מגרש השייך לי, וחוצה אותו ל 2 יצויין כי המגרש במקור היה 10,145 מ"ר וכבר הפקיעו ממנו בשנת 93 , כ 1.7 דונם לטובת סלילת כביש 60 ולאחר מכן בשנת 2022 עוד כ- דונם לצורך הרחבת כביש 60. תוואי הכביש מתוכנן במקום שהחיבור לכביש 60 הינו בהפרשי גובה אדירים, כאשר צפונית למגרש קיימת דרך המחברת את השכונה לכביש 60 ובהפרשי גובה מתאימים, ועל כן לא ברור מדוע נבחר התוואי על המגרש השייך לי, כאשר סמוך ישנה דרך קיימת כאשר השיפוע מהשכונה לכביש 60 הינו בהפרשי גובה הרבה יותר מתאימים, כאמור.
2. בנוסף, ישנה תכנית מתארית המקודמת ע"י רמ"מ מס' 101-1284223 ומתוכננים בה דרכים לרבות דרך היורדת מהשכונה לכיוון כביש 60 (ללא חיבור לכביש 60), אך בנקל ניתן להתחבר לאותה הדרך המתוכננת בתכנית הנ"ל ולייצר בה את החיבור לכביש 60, יש פה כפל כבישים מיותר אשר פוגע בזכויותי פגיעה אנושה, כאשר כבר הופקעו ממני כ 3.7 דונם בהפקעות הקודמות כאמור.

התנגדות מספר 8 :

עו"ד יהושע ננר עבור לילי נבואיה

המתנגד הינו בעל עניין עפ"י טענתו בתחום התכנית.

עיקרי ההתנגדויות:

1. טענת הפקעת שטח באופן בלתי חוקי.
2. הנכס של מרשתי (כפר ביר עונה 112 בחלקה 999 הנמצא בשטחה העירוני של ירושלים) נמצא ממש מתחת לרמפה המתוכננת לבניה כ 200 מטר ממש מעל חלקת מרשתי. כך שבנייתה מעל חלקתן של מרשתי תגרום להן נזק חמור לפגיעה באיכות חייהן, מפגעי רעש וזיהום אוויר כתוצאה מעשרות אלפי המכוניות המתוכננות לעבור שם מדי יום, הגבלות בבנייה במקום של בניין רב קומות בחלקתן של מרשתי וכן לנזקים כספיים ניכרים לרבות ירידת ערך חלקתן.

3. מפגעי רעש וזיהום אוויר כתוצאה מתכנית חניון ל-400 אוטובוסים.
4. יש ציין כי כלל לא הודעתם למרשותי על התכנית, על אף שהיא פוגעת בהן באופן ישיר ושהן באותו גוש וחלקה, כנשוא התכנית. מסתבר שכלל לא פרסמתם את דבר התכנית בבית ג'אלה ובאזור מגורי מרשותי, הפרסום היה רק ברחוב האחלמה בגילה שם, כפי שהסתבר למרשותי בדיעבד מגורם שלישי, נתלה שלט עם ההודעה ליום אחד בלבד!! ולאחר יום הוא הוסר מהמקום. למרשותי כאמור נודע דבר התכנית רק באקראי ומשכך הן נאלצו להגיש את ההתנגדות ברגע האחרון ממש.

התנגדות מספר 9:

אמיר אלעד
אביה יהודה יעקב
בעלי חלקות גוש 2, חלקה 1803
גוש 2, חלקה 2896
המתנגד הינו בעל עניין עפ"י טענתו בתחום התכנית.

עיקרי ההתנגדויות:

1. טענת הפקעת שטח - בהתאם לתשריט המצ"ב, ניתן לראות כי ישנה חפיפה בשטח החניון ותחנת הדלק המתוכננים לשטח 1A, בהיקף של כ-9 דונמים.
2. כמו כן, ישנה השקה למגרש 2A, מה שפוגע בקווי הבניין המאושרים לבנייה במגרש זה, במסגרת תב"ע 5575 שכבר פורסמה למתן תוקף.
3. בכוונתי ובכוונת מרשיי לקדם בשטח תב"ע לשימושים שונים, אשר אינם מתכתבים עם המבוקש על ידכם.
4. התכנית נשוא ההתנגדות הוכנה ופורסמה ללא שיתוף וקיום דו שיח כך שתקח בחשבון את התכניות העתידיות לגבי הקרקע, לטובת כל הצדדים.

התנגדות מספר 10:

בוני מורדות ירושלים בע"מ
בשם עו"ד גלעד קצב

החברה הינה אחת מבעלי הזכויות במקרקעין הכלולים בתכנית 101-0175505, תכנית הגובלת עם התכנית המוצעת

עיקרי ההתנגדויות:

1. בעבר התקיימו פגישות תיאום בין המתנגדת לבין מתכנני התכנית המוצעת, בין היתר לצורך תיאום הזרוע שמגיעה מכיוון כביש 60 למעגל התנועה, והצדדים הגיעו להסכמות. אולם, התכנית המוצעת אינה תואמת את ההסכמות הנ"ל, ולפיכך, יש לתקן את תכנית המוצעת כדלהלן ובהתאם להסכמות אליהן הגיעו הצדדים בעבר:
2. יש להזיז את מיקום מעגל התנועה למיקום כפי שמסומן בתשריטים המצורפים כנספח א' להתנגדות זו.
3. יש להוסיף למעגל התנועה בתכנית המוצעת זרוע נוספת כמסומן בתשריטים המצורפים.
4. יש להוסיף חיבור למחלף כביש 60 וכן חיבור לרחוב מרגלית כל עוד לא מובע החיבור לכביש 60.
5. יש לתקן את התכנית כך שכביש המתנגדת יהיה על שטח של טיפול נופי, כמסומן בתשריטים המצורפים ולא על שטח של דרך, כפי שמסומן בתשריט התכנית המוצעת.

התנגדות מספר 11:

נאסר מסיס

המתנגד הינו בעל עניין עפ"י טענתו בתחום התכנית.

הבעלים המחזיקים ואף מתגוררים, בבית המצוי, בזיהוי נכס 30684-119-000-0019, על לקת מקרקעין, שהיא בבעלותם

עיקרי ההתנגדויות:

1. תיחסם הכניסה לבית, ובסופו של דבר, יפגע קניינם של מרשיי באופן חמור ביותר. לא ברור מדוע עובדה זו, לא נלקחה בחשבון, תוך התעלמות מהזכויות של מרשיי.

התנגדות מספר 12:

באסום עספור - הבעלים של מספר חלקות קרקע הנמצאות באזור הידוע "חלת סימעאן"

עיקרי ההתנגדויות:

1. יצויין וידגש כי לא פורסמה התוכנית באזור כביש 60 ולא באזור הקרקעות ולא נודע למרשיי על פרסום כלשהו, ובבדיקה במערכת נודע למרשיי כי נעשה פרסום בעיתון "אלסונארה" שהיינו עיתון מקומי שלא מחולק בירושלים ולא באזור בית גאלה בכלל שכן המדובר בעיתון שמחולק באזורי צפון הארץ.
2. מעיון ראשוני בתוכנית מתברר שיש פגיעה רצינית בקניין שלמרשיי.

התנגדות מספר 13:

נאדיה לאון

המתנגד הינו בעל עניין עפ"י טענתו בתחום התכנית.

עיקרי ההתנגדויות:

1. פרסום התכנית נעשה באופן לקוי.
2. בכוונתי לקדם בשטח תב"ע לשימושים שונים, אשר אינם מתכתבים עם המבוקש על ידכם.
3. יש למחות על העובדה שתכניתכם האמורה הוכנה ללא שיתוף וללא קיום שיח, כך שתקח בחשבון את התכניות העתידיות לגבי הקרקע, לטובת כל הצדדים.

התנגדות מספר 14:

רונן בכורי –

המתנגד הינו בעל עניין עפ"י טענתו בתחום התכנית.

עיקרי ההתנגדויות:

1. חברת מוריה המבצעת של הפרויקט, אינה ממלאה את תפקידה ואינה המפקח על הקבלנים מטעמה כגון סולל בונה ואחרים ויש כנגדם תביעות רבות בפרויקט כביש 60 על שפיכות פסולת, עבודה מחוץ לתחום הקו הכחול של התכנית וטענות ותיעודיים רבים על מגרסות והשארות עודפי עפר בכמויות מעבר לדמיון. בוצע עיכוב ביצוע מסירת טופס 4 על הכביש בפרויקט ההרחבה של

- כביש 60 תלונות למבקר העיריה תלונות למבקר המדינה ותביעות כספיות אזרחיות של בעלי זכויות במקרקעין.
2. הפרסום בוצע רק בשכונת גילה ולא במקרקעין בתחום תכנית ומכאן ישנה התנגדות ודרישה לפרסום חוזר.
3. השטח מוגדר בתכנית מתאר 2000 כשטח ירוק, שטחים אלו בעלי חשיבות רבה למרעה ולשמירת הטבע.
4. קיימים בשטח מספר רב של דברים ערכיים ועתיקים.
5. יש לתכנן את מסלול הזרימה של חברת הגיחון מחדש וכן את מערכת הביוב.
6. פגיעה קניינית בחלקות ע"י חיבור גשר הרמפה לתכנית.
7. פגיעה במעברים טבעיים של חיות בר .
8. פגיעה קניינית בבעלי מטעי הזיתים במקום.
9. פגיעה בשיפוע מי הגשמים לכיוון דרום.
10. פגיעה במסלול הליכה.
11. חוות הסוסים תיפגע קשות מהתכנית וכן מתהליך ביצוע התכנית.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

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

1. **לדחות ההתנגדויות בנוגע לטענה כי חב' בוני ירושלים הגיעו למספר הסכמות עם מתכנני התכנית בנוגע להזזת מעגל תנועה ותוספת זרוע אליו וכן הוספת חיבורים לכביש 60 ולרח' מרגלית, וכי הסכמות אלו לא בוצעו בפועל בתכנית המוצעת: התכנית קובעת זכות דרך שבתחומה יהיה מעגל התנועה , בהתאם לסקיצה שהוגשה לא נראה שיש צורך בהרחבת תחום הדרך, בכל מקרה התכנון המפורט של מעגל התנועה יעשה בשלב הרישוי. אפשרות החיבור של זרועה נוספת תיבחן בתכנית של המורדות הסמוכה.**
2. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי מאחר ורמפה זו תיבנה בקרבה למבני מגורים וכי עלולים להיווצר רעשים מפעילות חניון האוטובוסים, יש לדאוג לקרונה באופן מלא ככל האפשר, וכן לבחון ביצוע קירות בידוד מרעשים כדוגמת הקירות בכביש 60 בחלקים שצמודים למקומות מגורים וכי לא נעשה סקר אקוסטי: ביחס לנושא זה קיימת התייחסות בהוראות התכנית בסעיף 6.9 הכולל הנחיות בעניין תכנון קירות אקוסטיים למיסוד רעש ומיגון אקוסטי דירתי למגורים בשלב התכנון המפורט, מגבלות לרעש ממערכות החניון ומפעילות המוסד.**
3. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות לפגיעה בזכויות הקנייניות של חלק מבעלי החלקות שהופקעו להם קרקעות וכן חסימת גישה לבתים מדרום לכביש 60 כתוצאה מהתכנית, ועל קבלת פיצויים או תמורות עבור ההפקעות: מטרת התכנית הינה הקמת חניון אוטובוסים כמענה אזורי וכן הקמת רמפות כניסה ויציאה לשכונה, מדובר בצורך ציבורי ובהתאם לכך נדרשות הפקעות לצרכי ציבור. לעניין הטענות בנושא פיצויי ההפקעה, הנושא ייבחן במסגרת הליך הליך ההפקעה. בנושא חסימת הגישה למבנים הקיימים מדרום לכביש 60, קיימות דרכי גישה אחרות והתכנית אינה חוסמת את הגישה למבנים.**
4. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה של מספר מתנגדים בעלי חלקות אשר בכוונתם היה לקדם**

תב"ע לשימושים מעורבים בחלקותיהם אשר לא מתכתבים עם התכנית: נושא קידום תכניות במגרשים השונים ייבחנו באופן מפורט ובכל מקרה לגופו בהתאם למדיניות, מטרת התכנית כאמור היא שיפור המרחב הציבורי לטובת כל תושבי האזור..

5. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות הקשורות לפרויקטים אשר אינם חלק מתחום התכנית בנדון כדוגמת תוספת אלפי יח"ד וכתוצאה מכך הוספת אלפי רכבים לאזור, וכן כי המגרש החום המשמש כיום לחניה יתאכלס בגנים, הפחתת מספר הקומות במגדלים, הפרשת כספים מהיזמים לצורך תחזוקת המגדלים, הסרת הדיוריות, הסרת שימושי תיירות ותעשייה, והפקעת חלקות ע"י משרד הביטחון, וכן טענה כלפי חב' מוריה אשר אינה מפקחת על קבלנים מטעמה על השלכת פסולת וכדומה: התכנית מציעה הסדרה של חניון אוטובוסים ומערכת דרכים עם חיבור לכביש 60 כאמור, התנגדויות הנ"ל לא רלוונטיות לתכנית זו ובהתאם לצורך הטענות ייבחנו במסגרת קידום תכניות אחרות.

6. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות כי התכנית לא פורסמה לאורך כביש 60 והחלקות החקלאיות, וכי התכנית לא פורסמה כנדרש ובניגוד להוראות חוק התכנון והבנייה: נושא הפרסום ייבחן ע"י היועצת המשפטית של לשכת התכנון.

7. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי הרחובות בשכונת אחוזה (דוגה, אלטרשולר, פלוצקי, השיש) צרים ואינם מותאמים לנסיעת רכבים פרטיים בדו - כיווני וכל שכן רכבים כבדים כדוגמת אוטובוסים שיעברו עקב בניית החניון: תנועת האוטובוסים מגיעה ישירות מרמפה אל החניון ללא כניסה לרחוב אחלמה, וגם ביציאה מהחניון לא אמורים לעבור ברחוב אחלמה ולהשפיע על העומס ברחוב ובפרויקט העתידי. בכל מקרה במידת הצורך פתרונות יינתנו בהתאם, במסגרת הליך הרישוי.

8. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית פוגעת בגוש 2 חלקה 2896 בקווי הבנייה מאושרים של ת.ב.ע 5575 שכבר פורסמה למתן תוקף. וכן פוגעת בתכנית בתהליך תכנון של רמ"י מס' 1284223 – דרום מזרח גילה: התכנית אינה משנה את המגרש המאושר על פי תכנית 5575. ביחס לתכנית 1284223 מדובר בתכנית שטרם נדונה בוועדות הכתכנון ולכן תכנית זו גוברת, במסגרת התכנית של רמ"י יערך התיאום הנדרש בין התכניות.

9. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושא הסדרי התנועה: נספח התנועה בתכנית מנחה. הסדרי התנועה השונים לרבות התחברויות של דרכים ותכנון הרחובות והצמתים ייבחנו בשלב הרישוי במסגרת התכנון המפורט.

10. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות על עומסי תנועה ופקקים וכי ביצוע רמפת האחלמה – אלטרשולר יינקז אליו תנועה ממספר כיוונים וכי תוספת הרמזורים באזור בנוסף לרמזור של הרק"ל לה תהייה זכות קדימה ייווצר זמן המתנה ארוך וכתוצאה מכך עומס תנועה קשה וכי יש לבטל רמפה זו: כאמור לעיל, תכנית זו נותנת מענה לצורך ציבורי בכך שמציעה מערכת דרכים כמענה לחניון אוטובוסים נדרש והגישות אליו ובנוסף, התכנית מציעה חיבור – יציאת נוספת מהשכונה לכביש 60, ובכך תמעיט את עומסי התנועה והפקקים בשכונה.

11. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש להתנות את בניית 2 הרמפות לפני אישור התכנית הנ"ל וכן לפני בניית תכנית מבואות גילה: התכנית כוללת שני נושאים נפרדים, האחד חניון האוטובוסים והנגישות אליו ונושא שני החיבור המזרחי לשכונת גילה ולכן אין לכרוך ביניהם, נושא הביצוע ייבחן בשלב הרישוי.

12. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש להרחיק מזרחה את תוואי הרמפה המערבית

המתוכננת למזרח תכנית דרום מזרח גילה ולהצמיד אותו לתוואי כביש 60: לאחר בדיקה של מספר חלופות לתוואי הכביש, הוחלט לקדם את תוואי הדרך בהתאם למוצע בגרסת התכנית המופקדת יש לציין כי מדובר על זכות דרך מאושרת כיום

13. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושא התנועה ברחוב דוגה – השיש ופולוצקי כגון הפיכתו לרחוב חד סטרי כדי למנוע מעבר דרכו לרחוב דוגה וכן למנוע כל חיבור לכביש עוקף פולוצקי – דוגה - השיש, וכי נדרש להקים מעגל תנועה ברחוב דוגה לצורך ביצוע פרסה: מדובר על דרך מאושרת על כן נושא החיבור ומימוש ביצוע הדרך ייבחן בשלב הרישוי.

14. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית תיצור בעיות של זיהום אוויר קשות עקב הכלים הכבדים וכן מתחנות התדלוק לאוטובוסים, וכן פגיעה בנוף ובירידת ערך: ההיבטים הסביבתיים נבחנו במסגרת המסמך הסביבתי לתכנית והוראות התכנית כוללות הנחיות מפורטות לצמצום מטרדים סביבתיים מפעילות החניון.

15. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית אינה מאמצת דרישות הכרחיות מתוך תמ"א 18 בכל הנוגע לתחנת תדלוק בתכנית: לתחנת התדלוק העצמית המבוקשת הוכן נספח הידרולוגי-סביבתי כנדרש על פי הנחיות תמ"א 18, אשר אושר על ידי הגורמים הרגולטוריים הרלוונטיים. המרחקים מתחנת התדלוק לשימושי מגורים ומוסדות ציבור עולים על 80 מ' כנדרש בהנחיות התמ"א, כפי שמפורט בנספח ההידרולוגי-סביבתי.

16. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה של פגיעה בירידת ערך המגרשים הסמוכים לתכנית עקב רעש וזיהום אוויר, וכן בביטול שטחים ירוקים אשר חשובים למרעה ולשימור אקולוגי של הסביבה: במסגרת המסמך הסביבתי ובתיאום אם אגף איכות הסביבה, נערך חיזוי של ריכוזי המזהמים בהתאם לתקנות, וכי נמצא כי לא צפויות חריגות. כמו"כ, נושאים אלו ייבחנו בשלב הרישוי.

17. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי קיימים בשטח מספר רב של פרטים עתיקים בעלי ערך רב, וכי אלו עלולים להיפגע מהתכנית: נושא זה ייבחן בשלב הרישוי בתיאום עם רשות העתיקות.

18. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש לתכנן את מסלול הזרימה של חברת הגיחון מחדש וכן את מערכת הביוב: נושא זה ייבחן בשלב הרישוי ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

19. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה בפגיעה במסלול הליכה של מטיילים, וכן פגיעה במעברים טבעיים לחיות בר שבסביבה, ובשיפוע הטבעי של מי הגשמים לכיוון דרום: כאמור מקודמת לצורך מתן מענה לחניון אוטובוסים וכן הקמת כניסה/ יציאה נוספת לגילה ועל כן קיימת צורך ציבורי לקידומה. הנושאים הסביבתיים כאמור נבחנו ע"י מח' איכות הסביבה וניתן מענה בהתאם במסגרת התכנית.

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

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	992032
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	בע"מ אזורים
עורך התכנית :	רנדי אפשטיין
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	05/07/2023
כתובת	אבשלום חביב , תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30207	4	כן
30207	40	כן
30207	48	כן
30207	52	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
	החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, טל פרי, ענת ישראל. החלטה : בהמשך להחלטת הוועדה מיום 18.09.2023 הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים. בנוסף, הוצגו בפני הוועדה מספר שינויים נוספים שנערכו במסמכי התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון. לאחר בחינת השינויים הנוספים, הוועדה מחליטה כמפורט להלן : 1. הוצג בפני הוועדה הבינוי המוצע הכולל שני מגדלים בגובה של 28 קומות ומבנה נוסף בגובה של 11 קומות מעל חזית מסחרית הפונה אל רחוב עולי הגרדום. כן תוכנן שצ"פ בשטח של כ-1.4 ד' במפלס רחוב אבשלום חביב ומוצעת הרחבת דרך וכיכר עירונית לרחוב עולי הגרדום, לרבות אפשרות לשילוב מעלית ציבורית לחיבור בין הרחובות. 2. בהתייחס לסעיף 5 בהחלטה מתאריך 18.9.23 ובהתאם למספר הקומות שנקבע בכל מגדל, תיקבע תוספת של עד 2 קומות ושטחי בנייה בכל אחד מהמגדלים עבור 20 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר, אשר מימושו יהיה מותנה בכינונה של קרן נאמנות בהיקף של 6,050,000 ש"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. 3. בהמשך לסעיף 13 להחלטה, הוצגו בפני הוועדה טבלאות האיזון וההקצאה לתכנית, אשר נמסר כי אושרו על ידי שמאי הוועדה. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות האיזון וההקצאה. 4. הוועדה פונה ליו"ר המועצה הארצית בבקשה להארכת המועד לאישור התכנית, בהתאם לסעיף 109 לחוק, וזאת בשל התארכות התיאום בתכנית בנושאים השמאים, ובהתחשב בהמשך הליך התכנון הכולל הפקדה ושמיעת התנגדויות, הארכה מבוקשת עד 31.3.25.
26/08/2024	

5. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה 18.9.2023 ובהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו. בשל פרק הזמן הארוך בו מקודמת התכנית, הוועדה קובעת כי החלטה זו תהיה בטלה בתום חודש מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
קוורום : שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, טל פרי, שרון אופנר, ענת ישראלי. החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות הוועדה להתחדשות עירונית, ואשר מציעה הקמת מבנים חדשים, התואמים את התקנים העדכניים, תוספת יחידות דיור ושיפור של המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן : בינוי : 1. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית והעמדת המבנים שהוצגה בדיון, יקבע תא שטח אשר ייועד לשצ"פ לאורך הדופן הצפון-מזרחית של התכנית. תחום השצ"פ יורחב עד למרחק של כארבעה מטרים ממישור החזית הצפון-מזרחית של הבינוי. בחלק הדרומי של התכנית יקבע מגרש ביעוד כיכר עירונית. היקף החצרות הפרטיות והמשותפות לכלל הדיירים לאורך הדופן הצפון-מזרחית יקבע בתיאום עם לשכת התכנון. 2. מסמכי הוראות יכללו הוראות לתכנון בתלת מימד עבור חניון תת קרקעי מתחת לשצ"פ ולכיכר העירונית. גבולות תאי השטח יקבעו בתיאום עם לשכת התכנון, וייקבעו סימונים והוראות לשילוב אמצעים מכניים לתנועת הולכי רגל לשם חיבור בין המפלסים השונים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 3. בהמשך לחלופה שהוצגה בדיון, יבחן בתיאום עם לשכת התכנון הצורך בהרחבת	18/09/2023

תחום	
התכנית, כך שהתכנית תכלול את השביל המצרני מדרום, שבבעלות העירייה, וזאת לשם	
הסדרת תכנון יעיל של המעבר הציבורי.	
4. קווי הבניין לתא השטח למגורים יקבעו בתיאום עם לשכת התכנון ויקבע בהוראות	
התכנית כי המרחק בין המבנים לא יפחת מ-15 מ'.	
5. מספר יחידות הדיור הסופי ובהתאמה מספר הקומות בכל בניין יקבע בתיאום עם שמאי	
הוועדה, לרבות קביעת זכויות מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח בהיקף	
של 000,800,4 ₪ עבור כל אחד מהמגדלים בתכנית ויוצג בפני הוועדה בטרם הפקדת התכנית.	
6. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור	
המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר כולל ממ"ד.	
7. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם משרד הביטחון.	
תנועה:	
8. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון	
מסמכי התכנית בהתאם להערותיו, לרבות הרחבת הדרך ברחוב עולי הגרדום.	
שטחים ציבוריים:	
9. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות התכנון והוועדה המקומית, התכנית תציע הפרשה	
מבונה עבור שתי כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כל אחת, עם חצרות צמודות בגודל 175	
מ"ר לכל כיתה, אשכול מעונות בשטח 440 מ"ר וחצר צמודה בשטח 305 מ"ר ובית כנסת	
בשטח 300 מ"ר. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות	
בדרך של איחוד וחלוקה.	

איכות סביבה :

10. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון,

והטמעת הערותיה במסמכי התכנית בהנחיית לשכת התכנון, לרבות בנוגע לנספח הסביבה

של התכנית ולקביעת עקרונות לניהול מי הנגר בהתאם להוראות תמ"א 1.

11. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של 3 כוכבים

לפחות.

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

כללי :

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

לשינויים בהחלטה זו ואישור היועץ השמאי של הוועדה.

14. מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו, לרבות טבלאות ההקצאה והאיזון

שאושרו על ידי היועץ השמאי של הוועדה, יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.

15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים

לרבות קביעת הוראות בנושא תכנון בתלת מימד, התאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי,

והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית, והכל בתיאום עם לשכת התכנון והייעוץ

המשפטי.

16. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת

כי תיקבע בתכנית הוראות פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים

מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות

התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים

שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך נהנה מרכזי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק. 18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 19. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדירור המוצעים בהתאם. התכנית מציעה שטח פתוח כלפי רח' אבשלום חביב כחלק ממגרש המגורים. שטח זה ברובו מוצע בטופוגרפיה והוא אינו מוצע בפלס הרחוב. יש לחבר שטח זה כך שתתאפשר גישה נוחה ונגישה לאורך הרחוב אל המרחב הפתוח ללא הפרש מפלסים במטרה לייצר חזית פעילה לרחוב. מאחר ומדובר בשטח משמעותי של כ-2 דונם שטח זה יוצע בייעוד שצ"פ. ניתן יהיה להקים את חניון המגורים ושטחי שירות אחרים מתחת לשטח זה באמצעות רישום בשכבות יש להציע גישה באמצעות מעבר ציבורי להולכי רגל מהכיכר העירונית המוצעת לשצ"פ וכן הרחבה של המעבר הציבורי בחלק הדרום מזרחי של התכנית. קווי הבניין יסומנו באופן הבא: אפס כלפי הרחובות, 3 מ' כלפי השצ"פ ואפס כלפי הכיכר העירונית. כל הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות מרפסות זיז. המרחק בין המבנים יהיה לפחות 17 מ' בהתאם למוצע בנספח הבינוי.	23/08/2023

יש להציג ניצפות של הפרויקט מכיוון העיר העתיקה.

פרוגרמה וצרכי ציבור:

בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון, יש להציע 2 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א. אשכול מעונות יום בשטח בנוי 441 מ"ר וחצרות צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר. אולם כאמור לעיל הם מוצעים בחזית המערבית והצפונית, ובקומה שחלקה חפורה. יש למקם פונקציות אלו כלפי השצ"פ הנדרש לעיל.

יש לתכנן את מיקום הפרשות המבונות – מעון יום וגן ילדים במיקום חלופי שאינו מתחת למפלס הרחוב, כמו כן לתכנן בתחום השטח הפתוח שגובל עם רחוב אבשלום חביב על מנת ליצור מרחב פתוח שימש גם את ההפרשות המבונות המוצעות.

יש להציע הפרשה מבונה עבור ביתר כנסת בהיקף של 300 מ"ר.

הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת.

יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוודו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע באותו תא שטח.

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

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

(מתחת לקו ומעל לקו).

ההפרשות לצרכי ציבור יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

פיתוח, מסחר ובינוי:

המבנה הצפוני אינו מוצע בקו אחיד ביחס ליתר המבנים המוצעים ברח' עולי הגרדום. יש להציע מבנה זה בקו אחיד ביחס ליתר המבנים ובכך להרחיב את המדרכה בקצה המגרש ביחס לצומת אבשלום חביב- עולי הגרדום.

יש לסמן בקו אחיד את החזית המסחרית וכן לקבוע הוראות מילוליות בדבר המסחר לרחוב ולכיכר.

תמהיל דירות: יש לקבוע כי לפחות 20% מהדירות המוצעות בתכנית יהיו דירות קטנות עד לשטח של 55 מ"ר פלדלת בהתאם לתיקון 4 לתמ"א 35.

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

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

על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות בתחום השצ"פ המבוקש (על פי החלופה לעיל)

לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

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

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

המפלסים השונים בקומות הקרקע או בקומות הפונות למרחב ציבורי יתואמו עם מפלסי הפיתוח של המרחב הציבורי הסמוך.

יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה/ שצ"פ. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.

יש לקבוע כי חזית מסחרית בעומק של 10 מ' לפחות על מנת לייצר חזית מסחרית מיטבית.

קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.

יש לשלב שטח בהיקף של לפחות 100 מ"ר בקומות הקרקע או בקומה המוצעת במפלס השצ"פ של המבנים שטחים משותפים לדיירים אשר יוכלו לשמש לפעילויות שיתופיות כגון משחקייה לילדים, חלל עבודה לעצמאים ו/או לעובדים מהבית, או לצרכים משותפים או שיתוף משאבים כגון חדר אופניים ועגלות, מחסן לצידוד שיתופי של דיירי הבניין וכיו"ב. שטחים אלה יהיו בבעלות משותפת של הדיירים.

תנאי להיתר יהיה אישור מחלקת מבני ציבור ואדריכל העיר לעניין מיקום גני הילדים ויתר ההפרשות המבונות שבתוכנית.

יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.

תנועה ופיתוח

בתוכנית ישנו ריכוז נאה של עצים בוגרים בחלק הצפוני במגרש וגם בחלק הדרומי (כיכר עירונית). יש להעדיף בינוי אשר משלב בו את הקיים ולא לעקור נטוע. יש

לארגן את התכנון כך שיתאפשר שימורם.

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

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

עצים :

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש ונטיעות אינטנסיביות יותר ברצועת השצ"פ המוצעת. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, תושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינות).

בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לשמר ככל הניתן את העצים הקיימים אשר לא נמצאים בתחום הבינוי התת קרקעי.

יש להטמיע סקר עצים בתשריט מצב מוצע והשלים את התייחסות אגף שפ"ע בנושא זה.

חנייה ותנועה :

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

פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום המגרש ועפ"י תקן.

תכנון רוחב כניסה ממדרכה ציבורית ברוחב שעולה על 16 מ' אינו בטיחותי ועלול לייצר קונפליקט מתמשך עם הולכי הרגל. חשוב לצמצם את אזור הקונפליקט לשטח מזערי נדרש.

יש לבחון כניסה נפרדת מבנה ציבור ולמסחר מחניון תת"ק. תכנון יציאה אחת בלבד מחניון שכולל מעל 500 מקומות חניה אינו תקין.

נדרשת בחינה של חתך רחובות עולי הגרדום ואבשלוס חביב. בהתאם לצורך, יש להציע הרחבה של הרחובות על חשבון שטח התכנית. יש לוודא תכנון מדרכות ברוחב 3.5 מ' לפחות.

כללי :

יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישורה.

יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:

בניה בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.

תנאי לאיכלוס יהיה מימוש ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

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

יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.

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

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

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

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

יש להשלים את חוות דעת איכות הסביבה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לחוות דעת מח' נגישות.

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

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

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

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

תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: כבאות, חשמל, תברואה, עתיקות, אגף מבני ציבור, שפ"ע- לתחזוקת כבישים ומדרכות, שפ"ע עצים גנות, המחלקה לאיכות הסביבה, התובע העירוני, האגף למבני דת, מחלקת לתועלות ציבוריות.

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

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. 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.

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 לסמן מספר קומות על גבי המבנים בתכניות

בנספח הבינוי : יש להוסיף תכנית קומה טיפוסית למגורים.

יש להוסיף/ לתקן מפלסים בתכניות.

בהוראות התכנית :

יש למחוק את סעיף 4.1.2(א)(1) וכן את סעיף 4.1.2 א(8)

יש לתקן את טבלה 5 לעניין סה"כ השטחים, ישנן טעויות חישוב בטבלה.

יש להתאים את שטחי הבנייה בטבלה 5 בהתאם לנספח בינוי ובהתאם להוראות התכנית וביחס למפלס הכניסה הקובעת

בהתאם להערות אגף תוש"ה, יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להערות להלן :

יש להציג המשכיות מערכת הדרכים גם מעבר לקו כחול להציג את הרחובות מזרחה וצפונה לרבות שטחי הצמתים.

יש לצמצם את רוחב הנתיבים ולהרחיב מדרכות - רחוב עולי הגרדום ורחוב אבשלום חביב.

יש להציג את הפתרון לרכב תפעולי עבור שטחי המסחר.

יש להציג פתרון למסלול ותמרון רכב פינני האשפה.

יש לצרף חסרה תכנית העמדה. יש לסמן כניסות לגני ילדים ולוודא מסלול הליכה בטוח.

יש להטמיע את חוות דעת מח' היטלי השבחה כמפורט להלן :

בסעיף 1.6 יחס לתכניות מצוין כי התכנית המוצעת 992032 מהווה תכנית שינוי לתכניות מתאר/62 ו-1649/א'. יש לשנות את העמודה "הערה ליחס" לתכניות אלו כך שהתכנית המוצעת תהווה ביטול / החלפה לתכניות אלו (יש לשים לב כי בניסוח המוצע קיימת סתירה בין העמודה "סוג יחס" לעמודה "הערה ליחס").

סעיף 1.6 חסרה התייחסות לתכניות נוספות הקיימות במתחם, לאור כך יש להוסיף התייחסות לתכניות 3894, 3894 א' ו-7069 א'. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.

בסעיף 1.7 "מסמכי התכנית"- מסמך טבלאות איזון והקצאה מוגדר כנספח מנחה, יש לשנות למסמך מחייב.

סעיף 4.1.2 (א') (4)- קיימת הפניה לסעיף 6.17 שאינו קיים.

סעיף 4.1 (ד) ו-4.2.2 (ב)- קיימת התניה כי "לא תותר הריסת הבניינים שנועדו להריסה, עד להסדרת פתרון דיור חלופי לבעלי הדירות המיועדות לפינוי"- יש למחוק סעיפים אלו שכן אינם רלוונטיים להוראות התכנית ומהווים הסכם בין היזם לבעלי הזכויות.

בהערה לטבלה 5 "השטח מתחת לפרגולות לא יחשב במניין שטחי הבנייה"- יש להגדיר לאיזה שימוש ההערה הזו מיוחסת (האם לשטחי מגורים/ מסחר/ ציבור?); וכן יש להגדיר מה השטח במ"ר.

הערות לנספח העקרונות לטבלת הקצאה ואיזון מיום 23.5.2023 :

יש לתקן טעות סופר ביחס למספר התכנית (כתוב תכנית מס' 772032 במקום תכנית מס' 992032).

סעיף 12 יב. – מתייחס רק לשטח גן ילדים אחד בשטח של 130 מ"ר. לפי הוראות התכנית, יופרשו לטובת העירייה 2 גני ילדים כ"א בשטח של 130 מ"ר ובסה"כ 260 מ"ר. יש להתייחס בנספח לשטח הכולל המהווה 260 מ"ר. בנוסף יש להתייחס גם לשטחי החצרות הנלווים לשטחי הגן (350 מ"ר) ומעון יום (305 מ"ר חצר).

שטחי ההפרשות המבונות + שטחי החצרות צריכים להירשם באופן מפורש בהערה מתחת לטבלת ההקצאה והאיזון.

יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לחוות דעת מח' מידע תכנוני ולהשלים את הערות ולקבל את אישור מח' מידע תכנוני כתנאי להפקדת התכנית :

יש להעביר את חלקות 4-6 ל"חלקות בשלמותן" בטבלה שבס' 1.5.5 לתקנון וכן בטבלת גושים וחלקות שבתשריט המוצע.

ס' 6.9 לתקנון לא ניתן לבצע הפקעה ללא תמורה בנוסף הרישום של השטחים הציבוריים יעשה ע"י טבלת ההקצאה ואיזון בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009, בשל כך יש להשמיט את ס' זה מהתקנון.

יש להוסיף לתקנון :

בטבלה שבס' 1.6 :

יש לתת יחס לתכניות 1714א ו7069א היות ותכנית זו משנה את היעודים שנקבעו בתכניות אלו.

יש להשמיט את תכנית 1649א היות ואינה חלה בתחום התכנית.

איחוד וחלוקה :

השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאה ואיזון וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

תנאים בהליך הרישוי :

תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.

בדיקה מול תצ"ר :

בחלקות 48-47, 4-6 ו-52 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 729/1985 הרשומה מתאריך 02.011.1989.

מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות במפת המדידה תואמים לתצ"ר זו אך יש לדייק את הקו הכחול שיכלול בתוכו את חלקות 4-6 בשלמות, יש לתקן את הקו הכחול ואת תאי השטח.

לידיעה - כל סטייה במפת המדידה, הקו הכחול ותאי השטח תגרום לכך שלא יהיה ניתן בהמשך לקבל את אישור מח' מידע תכנוני ומיפוי כשתוגש תצ"ר. יש לוודא זאת בתיאום מול מח' מידע תכנוני.

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית :

התכנית מציעה במסגרת התחדשות עירונית הריסת הבינוי הקיים והקמת 3 מבני מגורים הכוללים חזית מסחרית כלפי רח' עולי הגרדום וכן הפרשה מבונה לצרכי ציבור עבור גן ילדים ומעון יום וכיכר עירונית בחלק הדרומי של התכנית כלי רח' עולי הגרדום.

עיקרי הוראות התכנית :

1. שינוי יעוד: משטח מגורים, 1 אזור מגורים מיוחד ושביל להולכי רגל לדרך מוצעת, מגורים ומוסדות ציבור,
 2. שצ"פ וכיכר עירונית.
 3. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
 4. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ושטחי בניה עבורם.
 5. קביעת הוראות לבינוי של שני מגדלים בגובה 28 קומות ומבנה נוסף בגובה של 11 קומות, מעל חזית מסחרית
 6. לרחוב עולי הגרדום.
 7. קביעת מספר יח"ד ל-312 יח"ד תוספת של 247 יח"ד על המאושר. מכפיל 4.8.
 8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.
 9. קביעת זכויות והוראות להפרשות מבונות במגרשי מגורים עבור בית כנסת, כיתות גן וכיתות מעון יום.
 10. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
 11. ביטול דרכים מאושרות.
 12. קביעת תנאים להליך הרישוי.
 13. קביעת תנאים לתעודת גמר.
 14. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.
 15. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
 16. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
 17. קביעת שלביות ביצוע.
 18. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה
 19. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.
 20. קביעת הוראות לזכויות מותנות למגורים עבור קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים.
- במתחם 2 מבני מגורים, מבנה מגורים בן 4-5 קומות, מבנה נוסף בן 3-5 קומות. שניהם גובלים ברחובות עולי הגרדום מדרום מערב ואבשלוס חביב מצפון מזרח. סה"כ קיימות 65 יח"ד.
- לחזית אבשלוס חביב מגרש חנייה עם זיקת הנאה לשני המבנים הנ"ל.
- שטח למעבר ציבורי בדרום מזרח לטובת מעבר מרחוב אבשלוס חביב ועולי הגרדום וכן עבור מעבר לשצ"פ קיים אחורי.

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

לתוכנית הוגשו 7 התנגדויות :

התנגדות מספר 1 :

רשות מקרקעי ישראל באמצעות גברת שקמה סיג מתכנתת מרחב ירושלים.

עיקרי ההתנגדות:

1. בבעלות המדינה חלקה מס 5 בגוש 30207 בשטח של 1696 מ"ר הכלולה בקו הכחול של התכנית דנן. שיווי חלקת המדינה הוערך ע"י שמאי התכנית באופן שגוי, לפי חישוב רמ"י יש ללחשב שווי מ"ר מבונה במעוגל ל-10,400 ₪ במקום 8,000 ₪ בחישוב שמאי התכנית. סה"כ שווי מצב נכנס ובמעוגל ל- 384,000 ₪.
2. יש להתחשב במע"מ, לא נמצאה התייחסות לכך בשומה- בתחשב שמציעה רמ"י הופחת המע"מ ויש להוסיפו לשווי חלקת המדינה לצורך חישוב המצב הנכנס.

3. יש לתקן את טבלאות איחוד וחלוקה ולשנות את חלקה היחסי של המדינה במסמכי התכנית.

התנגדות מספר 2 :

התנגדות עצמית, חברת אזורים באמצעות מר מאיר שמחה.

עיקרי ההתנגדות:

מוגשת התנגדות בשל תוספת מתן אפשרות למעבר תת קרקעי לכלי רכב בין מתחם ג' למתחם ד'.
בשני המתחמים מגישי התכנית הם , זאת על מנת להנגיש את הכניסות למתחמים מרחובות עולי הגרדום
ואבשלום חביב.

התנגדות מספר 3 :

מינהל קהילתי תלפ"ז וארנונה הצעירה באמצעות יואב רוטשילד מנהל המינהל, יעל גרנביץ מתכנתת
אורבנית קהילתית.

עיקרי ההתנגדות:

1. בינוי ופיתוח- יצירת מעבר עם הנגשה מכנית בשטח התכנית המקשר את רחוב עולי הגרדום לרחוב
אבשלום חביב. במסמכי התכנית הסמוכה 1284660 מוצג מהלך מדרגות לא מוגש.
2. התכנית בנדון מציעה כיכר עירונית במקום שביל ציבורי, מבקשים שהכיכר תפותח ע"י היזם
ואחזקתה תועבר לעיריית ירושלים.
3. תמהיל יח"ד- מבקשים תמהיל מגוון שיכלול לפחות 20% יח"ד קטנות מ-80 מ"ר כולל ממ"ד.
4. מבטי נוף ונצפות- מבקשים לבחון את גובה הבינוי המוצע ביחס למבטי הנוף ממרחב רכס ארמון הנציב
ולפי העבודה שנערכה על תכנית האב.
5. עצים- התכנית מציעה לכריתה את רוב העצים בתחומה ואינה משמרת אף לא אחד מהם. מבקשים
בחינה מחודשת של העצים במתחם.
6. תנועה וחנייה- התכנית מציעה חנות לטובת העלאה הורדת נוסעים לטובת מבני הציבור המוצעים
בתחומה- מיקום החניות אינו תואם לכניסות של מבני הציבור- יש להסדיר זאת.
7. מבקשים בחינה תנועתית לכל התכניות המקודמות בסמוך לתכנית בנדון בשל גידול האוכלוסיה
המתוכנן.

התנגדות מספר 4-7 :

גב' רבקה רוטפרב
גב' רחל מקסין יחזקאל
מר מידד מדינה
מר אהוד שקד
תושבי שכונת ארמון הנציב.

עיקרי ההתנגדות:

1. העדר תכנון מרחבי שכונתי-התכנית אינה עומדת בהגדרות תכנית מתאר 2000 לעניין הקומות.
התכנית סותרת את תמ"מ 1/30 ביחס לאופי השכונה והתשתיות העירוניות לבנייה גבוהה ביחס נזק
הנופי של התכנית. אין תכנית כוללת התחדשות עירונית כפי שנקבע בסעיף 64 ב לחוק התכנון והבנייה.
התכנית סותרת את תכנית האב שנערכה לשכונה. מקודמות בשכונה 8 תכנון פינוי בינוי בהן מוצעות
4500 דירות ומדובר על 50% יותר דירות ממה שנית לבנות בשכונה לפי תכנית האב, זאת ביחס ליכולת
הנשיאה של השכונה.
לתכנית יש אמנם התכנות כלכלית עפ"י תחשיבי השמאות , אך אין לה היתכנות חברתית, תכנונית
ועירונית.
2. התכנית מציעה בינוי של 30 קומות וחורגת לעניין זה ביחס לתכנית האב שבמתחם זה מאפשרת 22
קומות.

- מבקשת לצמצם את גובה הקומות ולבחון בנייה מרקמית ביחס לנוף מהעיר העתיקה וביחס לתכנון שאינו מיטבי וביחס למגרש הפינתי.
3. התכנית אינה מתוכננת כראוי ביחס לרחובות, והחזית המסחרית המוצעת אינה מלווה את הרחוב. כמו כן לא ברורה הכדאיות הכלכלית להקמת שטחי מסחר בהיקף של 2450 מ"ר ביחס לתכניות סמוכות המציעות פ' הן מסחר רב.
4. רחבת כיכר עירונית- לא ברור מה השימוש בשטח והאם מוצע בו מעבר מכני להולכי רגל לגשר על גובה בין רחוב עולי הגרדום לאבשלום חביב.
5. אין נגישות לרכבת קלה בתחום התכנית ולתחבורה ציבורית מספקת.
6. מוצעת קומת מסד לשלושת המבנים המוצעים וכן מציעה דירות גן בשטח של 450 מ"ר שמפר את עיקרון הבנייה העירונית המרקמית.
7. השצ"פ מוצע מעל חנייה תת"ק- יש לספק תשתית ראויה לגינון.
8. תנועה וחנייה- מוצעות מעט חניות לאורחים ויתכן שתהיה מצוקת חניה.
9. לא מתוכננות חניות עיליות לטובת המסחר המוצע דבר שיגרום לחנייה לא חוקית בפועל ולהפרעה לתנועה.
10. הוצעו 5 חניות להורדה והעלאה לטובת הגנים והמעון המוצעים לצד יציאה מהחניון התת"ק, יש להקצות חניות נוספות להורי הילדים ולמצוא הפרדה בין חניות אלו ליציאת דיירים מהמתחם.
11. התכנית מציעה חניון תת"ק לשלושת המבנים עם כניסה ויציאה אחת, כולל חנייה למסחר ולמבני ציבור. יש לבחון את סוגיית העומס על הכניסה והיציאה בשעות העומס.
12. יש לערוך בה"ת לתכנית.
13. מיקרו אקלים- יש לערוך מדידה של עוצמת הרוחות ולערוך בחינה של השפעת הבינוי המוצע בגובה הרחוב ובגובה הבניינים לאור הנתונים האקטואליים.
14. עצים- לא נשמר אף לא עץ אחד בתחום התכנית באזור המשופע בעצים בוגרים. יש לשקול שמירה על עצים כחלק מהאופי השכונה.
15. הפרשה מבונה- למעט בקשה לבית כנסת שלוש כיתות גן ושתי כיתות מעון לא מוצעות הפרשות נוספות בתחום התכנית ועקב הציפוף המוצע עתיד להיות מחסור ועומס בלתי אפשרי על מוסדות הציבור הקיימים בשכונה. כמו כן מבני הציבור בהפרשות המבונות ממומנות מזכויות הבנייה הנוספות המוקצות ליזם, למרות שזו מטלה עירונית של העירייה לממן מתקציבה דבר זה מעמיס ציפוף מיותר לפרויקט.
16. חברתי- התכנית תגרום לדחיקת התושבים החיים במתחם של יוכלו לעמוד בעלויות התחזוקה של המגדלים ותגום לפגיעה באיכות החיים של תושבי השכונה ויצירת ציפוף מוגזם שיגרום לקריסת התשתיות בשכונה.
17. בטיחות כבאות והצלה- אין כיום מענה לשריפות במגדלים רבי קומות ומדובר על סכנת חיים, כמו כן הועדה המחוזית מתעלמת מכך ומאפשרת בנייה בגובה רב. על הועדה לשקול שיקולים אלו בנוסף ליתר השיקולים התכנוניים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה כי בבעלות המדינה חלקה מס 5 בגוש 30207 בשטח של 1696 מ"ר הכלולה בקו הכחול של התכנית דנן וכי שיווי חלקת המדינה הוערך ע"י שמאי התכנית באופן שגוי: נדרשת בחינה לטענות הנ"ל בתיאום מול השמאי של הוועדה המחוזית, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
2. לקבל חלקית את התנגדויות ביחס לבקשה לתוספת מתן אפשרות למעבר תת קרקעי לכלי רכב בין מתחם ג' למתחם ד', על מנת להנגיש את הכניסות למתחמים מרחובות עולי הגרדום ואבשלום חביב: יש לקבוע זיקת הנאה כניסה לחניה שתיבחן ע"י הגורמים הרלוונטיים ומול מחלקת תכנון עיר, כיון שחלופה זו משפרת תכנון התנועה בשתי התכניות המוזכרות.

3. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית בנדון מציעה כיכר עירונית במקום שביל ציבורי, מבקשים שהכיכר תפותח ע"י היזם ואחזקתה תועבר לעיריית ירושלים:**
הגדרת הכיכר העירונית הינה ציבורית, **יש להוסיף סעיף הפקעה בהוראות התכנית:**
א. ההפרשות המבונות ייחודו לרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
ב. יש לצרף סעיף הפקעה כללי כמפורט להלן: 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 ממגיש התכנית.
4. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לרשות הכיכר לא יהיה מענה בשעת שריפה במגדלים:** פתרונות בנושאים הנ"ל יינתנו בשלב היתר הבנייה בתיאום וקבלת אישור של הרשות הארצית לכבאות והצלה – יש לקבוע הוראות מתאימה בהוראות התכנית.
5. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית מציעה חניות לטובת העלאה הורדת נוסעים לטובת מבני הציבור המוצעים בתחומה- מיקום החניות אינו תואם לכניסות של מבני הציבור:** יש להציע חניות העלאה והורדת נוסעים בצמוד לכניסות להפרשות המבונות המוצעות בתכנית בתיאום עם תושי"ה.
6. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בדבר הטענה כי התכנית מציעה לכריתה את רוב העצים בתחומה ואינה משמרת אף לא אחד מהם:** התכנית מציעה הסדרה של שטחים המיועדים כיום למגורים בין המבנים לשטח ביעוד שצ"פ, התכנית קובעת נטיעה מחייבת של עצים בתחום השצ"פ. יחד עם זאת, יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר, יינטע עץ חדש בעל ערכיות במקומו ככל הניתן, וכי על כל 50 מ"ר פנוי מבינוי בתחום התכנית כולה יינטע עץ חדש. מיקום העצים יתואם בשלב ההיתר כך שתתאפשר אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' לפחות והימנעות מאדניות מוגבהות בעיקר בתחום השצ"פ. תנאי לטופס 4 יהיה הנטיעה בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
7. **לדחות את התנגדויות בעניין הטענה כי יש לבחון את גובה הבינוי המוצע ביחס למבטי הנוף ממרחב רכס ארמון הנציב לפי העבודה שנערכה על תכנית האב:** מבטי הנוף ממרחב רכס ארמון הנציב ביחס לנקודה זו הינם נמוכים, בשטח זה על מנת לשמור על מבטי הנוף יש לבנות בגובה של 6 קומות ומטה, גובה בינוי זה אינו מאפשר התכנות להתחדשות עירונית כיון שהמבנים הקיימים בני 3-5 קומות.
8. **לדחות את התנגדויות בעניין הטענה כי התכנית תיצור, קשיים כלכליים ותחזוקה יקרה וכי הדבר עשוי להוביל לדחיקה של אוכלוסייה ללא אמצעים אל מחוץ לשכונה:** תחילה יצוין כי וועדות התכנון מודעות לסוגיה זו וכי קיימת חשיבה ברמה העירונית למתן פתרונות לנושאים הנ"ל. ביחס לכך בהתאם למדיניות ועדות התכנון נקבע כי תוקם קרן תחזוקה ל-10 שנים לדיירים הקיימים. בנוסף לאור חשיבות של תחזוקת ארוכת טווח למגדלים עבור תחזוקת מנע ושביר עליהם אין מענה לטווח הארוך, נקע במסגרת התכנית תוספת זכויות ייעודיות במגדל לצורך הקמת קרן תחזוקה לטווח ארוך עבור אלו.
9. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה ליצירת מעבר עם הנגשה מכנית בשטח התכנית המקשר את רחוב עולי הגרדום לרחוב אבשלום חביב וכי במסמכי התכנית הסמוכה 1284660 מוצג מהלך מדרגות לא מוגש:** התכנית מציעה מעבר מכני בתחומה ביחד עם תכנית מצרנית בשטח הכיכר העירונית המוצע.
10. **לדחות את ההתנגדות ביחס לתמהיל יח"ד- מבקשים תמהיל מגוון שיכלול לפחות 20% יח"ד קטנות מ-80 מ"ר כולל ממ"ד:** קיים סעיף בהוראות התכנית בעניין תמהיל דיור הקובע כי 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.
11. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לבקשה לבחינה תנועתית לכל התכניות המקודמות בסמוך לתכנית בנדון בשל גידול האוכלוסייה המתוכנן וביחס לטענות כי מוצעות מעט חניות לאורחים ויתכן שתהיה מצוקת חניה וכי לא מתוכננות חניות עיליות לטובת המסחר המוצע דבר שיגרום לחנייה לא חוקית בפועל ולהפרעה לתנועה וכי התכנית מציעה חניון תת"ק לשלושת המבנים עם כניסה ויציאה אחת, כולל חנייה למסחר ולמבני ציבור וכי יש לבחון את סוגיית העומס על הכניסה והיציאה בשעות העומס:** התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. ביחס לטענות בנושא התנועה, התכנית מציעה את הרחבת עולי הגרדום. פתרונות בנושא התנועה ברמת השכונה

ינתנו בהתאם לצורך בראיה שכונתית.

ביחס לטענות בנושא החנייה, התכנית קובעת כי פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן ובנוסף כך נדרש להציע היקף חניות עבור אורחים בשיעור של 15% מסך יח"ד. מדובר על היקף ראוי שצפוי לתת מענה תכנוני ראוי.

12. לדחות את ההתנגדויות בעניין הטענה כי התשתיות הקיימות באזור לא מתאימות לשאת תכנית בסדר גודל כזה וכי התכנית תייצר צפיפות והעמסה עליהם: נושאים אלו נבחנים במסגרת עבודות הפרויקטור השכונתי וזאת על מנת שמימוש יח"ד יהיו מתואמות לשיפור השלד הציבורי והקמת מבני הציבור הנדרשים בשכונה ויתר התשתיות הפיזיות בשכונה. כמו כן, יצוין כי נושא התשתיות הקיימות והעתידיות נבחנות שוב בשלב הליך היתר בנייה והינו תנאי למתן היתר בנייה.

13. לדחות את ההתנגדויות בעניין הטענה כי התכנית סותרת את תכנית המתאר, ואת תכנית האב של תלפיות מזרח התכנית ומציעה בינוי של 30 קומות וחורגת לעניין זה ביחס לתכנית האב שבמתחם זה מאפשרת 22 קומות: בניגוד לטענה זו בתכנית האב לשכונה שלא אושרה באופן סופי, נקבע כי יש לקדם התחדשות עירונית במסגרת תכנית האב ובהתאם לכך התכנית מקודמת, תכנית מתאר 2000 לא קבעה אחוזי בניה או מספר קומות בתכניות להתחדשות עירונית.

14. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לצמצם את גובה הקומות ולבחון בנייה מרקמית ביחס לנוף מהעיר העתיקה וביחס לתכנון שאינו מיטבי ביחס למגרש הפינתי וביחס לטענה כי התכנית אינה מתוכננת כראוי ביחס לרחובות, והחזית המסחרית המוצעת אינה מלווה את הרחוב. כמו כן לא ברורה הכדאיות הכלכלית להקמת שטחי מסחר בהיקף של 2450 מ"ר ביחס לתכניות סמוכות המציעות אף הן מסחר רב: התכנית במתכונתה המופקדת משפרת את המרחב הציבורי ומציעה שטחי ציבור משמעותיים לרבות הקמת מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. חלופת התכנון המופקדת נמצאה ראויה ע"י וועדות התכנון. יצוין כי מגדלים הם חלק בלתי נפרד מתכניות להתחדשות עירונית על מנת לאפשר פינוי הקרקע לצורכי ציבור. נושא הבינוי נבחן מתוך מטרה לשפר את השלד הציבורי הקיים ועל מנת לאפשר פתרונות פרוגרמטיים ותנועתיים ככל הניתן בתחום הקו הכחול. המסחר המוצע בתכנית הינו בהיקף שכונתי של 755 מ"ר ולא כפי שנטען. עירוב שימושים זה הינו ראוי וצפוי לעודד ההליכות והפחתת השימושים ברכב.

15. לדחות את ההתנגדות בדבר הטענה כי אין גישות לרכבת קלה בתחום התכנית ולתחבורה ציבורית מספקת: יצוין כי קיימת כוונה עירונית לקדם תכנון של רק"ל לשכונה דבר שעשוי להפחית את עומסי התנועה, כמו כן הגברת התחבורה הציבורית תבחן ע"י הגורמים לעת הצורך.

16. לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי מוצעת קומת מסד לשלושת המבנים המוצעים וכן מציעה דירות גן בשטח של 450 מ"ר שמפר את עיקרון הבנייה העירונית המרקמית: נספח הבינוי הינו מנחה ולא ניתן להסיק ממנו את גודל יח"ד שיוצעו במסגרת הליך הרישוי.

17. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה כי יש לערוך מדידה של עוצמת הרוחות ולערוך בחינה של השפעת הבינוי המוצע בגובה הרחוב ובגובה הבניינים לאור הנתונים האקטואליים: הנושא נבחן במסגרת התכנית וכי קיימות הוראות במסמך הוראות התכנית בעניין רוחות ומיתונם.

18. לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי למעט בקשה לבית כנסת שלוש כיתות גן ושתי כיתות מעון לא מוצעות הפרשות נוספות בתחום התכנית ועקב הציפוף המוצע עתיד להיות מחסור ועומס בלתי אפשרי על מוסדות הציבור הקיימים בשכונה. כמו כן, מבני הציבור בהפרשות המבונות ממומנות מזכויות הבנייה הנוספות המוקצות ליזם, למרות שזו מטלה עירונית של העירייה לממן מתקציבה דבר זה מעמיס ציפוף מיותר לפרויקט: נושאים אלו נבחנים במסגרת עבודות הפרויקטור השכונתי בתיאום עם אגפי העירייה השונים וזאת על מנת שמימוש יח"ד יהיו מתואמות לשיפור השלד הציבורי והקמת מבני הציבור הנדרשים בשכונה ויתר התשתיות הפיזיות בשכונה. יצוין כי במסגרת התכנית בנדון מוצעות הפרשות מבונות לצרכי ציבור בנוסף לשצ"פ בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון. כדי לאפשר מימוש של שטחים ציבוריים יחד עם בניית מבני המגורים, הוועדה סבורה כי יש לתת גם הפרשות מבונות שייבנו יחד עם בנייני המגורים וגם מגרשים חדשים.

19. לדחות את התנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית סותרת את תמ"מ 30/1 כי הוועדה

המקומית נדרשת להכין תכנית מדיניות לעניין גובה הבינוי וכדומה: עפ"י התמ"מ קיימת
לוועדות התכנון סמכות לאשר בנייה גבוהה תוך בחינה תכנונית של מסי נושאים. כאמור
לעיל, גובה הבינוי המוצע בתכנית נבחן ע"י וועדות התכנון ונמצא ראוי.
20. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1370881
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מעלה כובשי קטמון בנייה בע"מ
עורך התכנית:	חמס פרי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	06/01/25
כתובת	כובשי קטמון, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30007	259	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 19 תשריט 11

מטרת התכנית: התכנית מציעה הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות והקמת תא שטח בחלקה כשפ"פ עבור הקמת קיוסק בן קומה אחת בחזית הפונה לשצ"פ, להלן עיקרי הוראותיה: עיקרי הוראות התכנית: - הקמת בנין מגורים חדש. - הגדרת תא שטח בחלקה כשפ"פ עבור הקמת קיוסק. - שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג'. - קביעת שטחי בניה בתחום ייעוד המגורים לסה"כ 8115 מ"ר, מתוכם: - מעל הכניסה הקובעת- 3285 מ"ר כוללים. - מתחת לכניסה הקובעת- 4830 מ"ר כוללים. - הגדרת תא שטח בחלקה כשפ"פ עבור הקמת קיוסק בחזית הפונה לשצ"פ הסמוך - גן לינדסי לטובת ולשימוש מבקרי הגן בהיקף של 16 מ"ר. - קביעת מס' הקומות לפי הוראות התכנית לעד 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-6 קומות מתחת לכניסה הקובעת. לפי נספח הבינוי קיים חתך של 8 קומות כלפי החזית האחורית. - קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ושטחי בניה עבורם. - קביעת 27 יח"ד חדשות. 22 יח"ד תוספת ביחס למצב המאוסר. 110 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת לפי הערכה. - קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בנין, מס' קומות, מס' יח"ד ושלבי ביצוע. - קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי. - קביעת תנאים למתן היתר בניה. - קביעת עצים לשימור - קביעת תנאים להליך הרישוי. - קביעת הוראות בניה ירוקה.

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'	27	988.42	98.25	3285 מ"ר	המהווים 326.5% מעל הכניסה

הקובעת. *לפי נספח הבינוי מוצע שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת. לא ניתן לחשב את אחוזי הבנייה המרביים מאחר וטבלה 5 מציגה שטחי בנייה באופן נפחי ללא חלוקה לעיקרי ושירות.					
		17.6	1.75		שטח פרטי פתוח
סה"כ		27	1,006.02	100	3285 מ"ר
תיאור המצב הקיים					
שטח ריק המיועד לאזור מגורים 5, עם 11 עצים בוגרים מתוכם 9 לשימור ושניים לעקירה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 1343 משנת 1966. יעדה את שטח התוכנית לאזור מגורים 5. שטחי המגורים בייעוד זה הם בהתאם לתכנית מתאר 62. ניתן לקבוע בינוי בהיקף של 50% בנייה ב-2 קומות. לפי הערכה ניתן לאפשר 5 יח"ד לפי גודל דירה של 100 מ"ר ממוצע.					
היתרים:					
לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שטח התכנית נמצא בתחום העיר ההיסטורית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
א. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני. ב. תכנית שכונתית – תכנית אב המושבות יעדה את השטח למתחם 3 – עיבוי מרקם קיים. בטור ב' היקפי הבנייה 215% בנייה + ממ"דים בהיקף של כ-204 מ"ר לפי חישוב של 17 יח"ד, ב-6 קומות, קווי בניין: קדמי לפי הקיים ברחוב, צידיים 4 מ' אחורי 5 מ'. ג. 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	כן	לא			
מבני ציבור	כן	לא			
עתודות / אחר					

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	תאריך 06/02/2025 חו"ד תוכנית מס' – 1370881 בנין מגורים חדש ברח' כובשי קטמון, ירושלים מונה תדפיס הוראות 19 מונה תדפיס תשריט 11 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30007 חלקה 259 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות רשות הפיתוח מיום 26/3/2018 מכוח חלוקה. שטח בבעלות עיריית ירושלים 0 מ"ר. נכסים אין שטחים מצב קיים אין שטח ציבורי בגבול התכנית מצב חדש התוכנית לא מציעה שטחים ציבוריים חדשים. הערות הנכסים סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 3 למחוק כל שימוש בשטח ציבורי בבעלות עיריית ירושלים דרוש אישור אגף הנכסים. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 4 יש להבהיר שאין לחרוג מתחום קו התכנית לתחום שטחים בבעלות או אשר ירשמו לבעלות עיריית ירושלים. סעיף 4.1.2 ב' סעיף קטן 4 יש להבהיר שאין לחרוג מתחום קו התכנית לתחום שטחים בבעלות או אשר ירשמו לבעלות עיריית ירושלים. שפ"פ וקיוסק לא יותר שום שימוש כמו הצבת שולחנות מתקנים וכו' בשטח השצ"פ ללא אישור אגף הנכסים. לאור היקף הבינוי המוצע על שטח פנוי יש לקבל חו"ד מחלקת מדיניות תכנון בנוגע להפרשות ציבוריות מהפרויקט, לאור המלצתם יש להטמיע סעיפי רישום לפי נוסח אגף הנכסים במידת הצורך. רמפת הכניסה לחניון צמודה לכניסה לגן יש להזיז אותה לצידו השני של מגרש המגורים או ליצור מרווח שלא יפריע לכניסה לשצ"פ.
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1370881 – רח' כובשי קטמון, קטמון הישנה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת בנין חדש והגדרת תא שטח בחלקה כשפ"פ עבור

הקמת קיוסק. התכנית חלה על חלקה 259 בגוש 30007, מדובר בגוש מוסדר. יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבפרק 5 לתקנון יש לתקן את גודל מגרש ל 1,108 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. יש להכניס לפרק 6 את ההוראות הבאות : יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. איחוד וחלוקה : - תכנית זו כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה 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 מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי : - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר : - חלקה 249 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 121/2017 הרשומה מתאריך 01.05.2018. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול במפת המדידה תואמים לגבולות ההחלקה שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
בנין מגורים חדש כובשי קטמון מדובר ב 27 יח"ד אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט. 3. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

מכך. 4. יש לעשות הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמליים בחניות הבניין. 5. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים ציבוריים במחלקת המאור. 6. מחלקת גנים ונוף מבקשת לנטוע כמה שיותר עצים חדשים. 7. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 8. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	
הנדון : חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון- תכנית מס' 1370881, רח' כובשי קטמון, קטמון הישנה [חוות הדעת מתייחסת למונה תדפיס הוראות התכנית 19 מתאריך 28.11.24 ותשריט 11 מתאריך 11.11.24] מיקום : רח' כובשי קטמון, קטמון הישנה. גוש : 30007, חלקה בשלמותה : 259 שטח התכנית : כ-1 דונם. מצב סטטוטורי : בשטח התכנית חלה תב"ע 1343 מגרש 69. מצב מאושר : ייעוד הקרקע המאושר הוא "אזור מגורים 5" לפי תכנית מתאר 62. ניתן לבנות עד 2 קומות, אחוזי הבנייה נטו במגרש הוא 25% ושטח הרצפה בכל הקומות הוא 50%. מצב קיים : השטח ריק. תיאור התכנית : שינוי ייעוד קרקע ל"מגורים ג" (גודל שטח 988 מ"ר) ו-"שטח פרטי פתוח" (גודל שטח 17 מ"ר). בניית מבנה בן 7 קומות מעל כניסה קובעת ו-6 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 27 יח"ד. השימושים במגורים ג : מגורים. השימושים בשטח פרטי פתוח : מסחר- קיוסק 16 מ"ר בן קומה אחת מעל כניסה קובעת. סך שטח בנייה כולל 8,131 מ"ר, מתוכם 3,285 מ"ר מעל כניסה קובעת ו-4,830 מ"ר מתחת לכניסה קובעת. בהעדר פירוט של שטח עיקרי ושירות, נעשה חישוב של 80% מהשטח מעל הקרקע כעיקרי 2,628 מ"ר + 324 מ"ר ממ"דים = 2,952 מ"ר שטח עיקרי מעל כניסה קובעת. תוספת של 2,552 מ"ר עיקרי. המלצת המחלקה למדיניות התכנון : אזור תכנית זו ושכונות הסביבה הקרובה (מתחם ברוריה, רסקו) עתיד לגדול באלפי יח"ד בשנים הבאות. לאור זאת, נדרש לתת מענה לצרכי ציבור בכל תכנית, לרבות עבור צרכי חינוך, שטחים פתוחים, חברה, רווחה, תרבות ועוד על כן כל תכנית נדרשת להפרשות ציבוריות אשר יתנו מענה הולם לצרכי השכונה. לאור נתוני התכנית, בהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה, ולאחר תיאום ובדיקה מול המחלקות השונות בעירייה נדרשות הפרשות הציבוריות המבונות כדלקמן : 200 מ"ר הפרשה מבונה עבור צרכי חברה/קהילה/תרבות כגון שלוחת מתני"ס/חללים רב תכליתיים/מרחב עבודה שיתופי וכו'. השימוש הציבורי יהיה בזיקה לגן הסמוך, ויכול להיות רב תכליתי ורב גילאי, גם עבור המשפחות הצעירות והגיל הרך שמגיעים אחה"צ, וגם עבור הגיל השלישי. ואף לכלול מרחב עבודה שיתופי לסטודנטים וכדומה. התכנית מציעה שפ"פ ובו מוצע קיוסק. יש להציע את השימוש המסחרי בבינוי המוצע, תוך אפשרות לחזית מסחרית, ולבטל את ייעוד השפ"פ המוצע. המסחר יכול לפנות כלפי הגן הציבורי ובזיקה אליו. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

כניסה נפרדת. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. 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.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי - לעניין הקיוסק המוצע.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
פטור חו"ד שימור	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
טיפול בקרקע והוספת יחידות דיור		התאמה לחזון העיר
קיוסק לטובת השצ"פ המצרני הקיים		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
תת"ק		תשתיות ותחבורה:
עקירת עצים בוגרים		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

- לצורך שיפור התכנון והמערך שטחי הציבור בסביבת התכנית, נדרש להציע חילוף שטחים בין שטח השצ"פ המאושר בגוש 30007/250 לבין החלק הדרום מערבי של מגרש המגורים. שטח השצ"פ יוצע ברצועה ברוחב של כ-3 מ'. תכנון זה יאפשר את הגדלת שצ"פ המאושר מדרום וכן הפיכת מגרש המגורים ליותר רגולרי. לשם כך הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית
- התכנית מבקשת חריגה מהמדיניות בקומה וחצי, בקווי הבניין וכן באחוזי הבנייה בהיקף של כ-90% בנייה. מאחר ובמסגרת התכניות הסמוכות אושר גובה בינוי דומה ניתן לאפשר את מס' הקומות המוצעות. יחד עם זאת-

- א. מאחר ומדובר במגרש ריק מבינוי, היקפי הבינוי המוצעים בחריגה מהמדיניות יוצעו עבור דיור להשכרה ארוך טווח לתקופה של לפחות 20 שנה.
- ב. על מנת לשמר את אופי האזור קווי הבינוי יסומנו עפ"י המדיניות: קו בניין צידי של 3 מ' ו-5 מ' אחורי כלפי החזית הדרומית. לא תותר חריגה של הבינוי מקווי הבינוי לרבות מרפסות הזיז.

3. מאחר ומוצעים אחוזי בנייה כוללים באופן נפחי ובשל הטופוגרפיה, יש להגדיר שטחי בנייה מרביים מעל הקרקע (ללא חלוקה לעיקרי ושירות).
4. בתכנית מוצע שפ"פ בשטח של 17.6 לטובת קיוסק הפונה לשצ"פ קיים בקו בניין אפס, גן לינסדי. יש להטמיע את שטחי המסחר בתחום מסת הבינוי ולבטל בהתאם את ייעוד שפ"פ.

בינוי ופיתוח:

5. לאור החריגה במספר הקומות, גובה קומות המגורים יוצעו בגובה ברוטו של 3.30 מ'. יש לתקן את מסמכי התכנית והוראותיה בהתאם.
6. הדירות המוצעות הינן גדולות מהמקובל (שטח דירה מוצעת מבוקש 121 מ"ר), יש לצמצם שטח דירה ממוצעת לשטח ממוצע של 105 מ"ר.
7. 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.
8. יש לקבוע כי מרפסות זיז יוצעו בעומק של 2 מ' לכל היותר ומרפסות מקורות יהיו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליחיד.
9. יש לקבוע כי שטחי אחסנה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
10. יוצע מחסן אחד בלבד ליחיד, בשטח של עד 8% משטח יחיד.
11. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע.
12. מאחר ומדובר בבניין שאינו גבוה, יש לבטל את הסעיף הקובע כי תותר הקמת קומה טכנית. ניתן להציע חדר יציאה לגג בגובה מינימלי ובתכנית מינימלית.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

13. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון נדרש להציע 200 מ"ר הפרשה מבונה עבור צרכי חברה/קהילה/תרבות כגון שלוחת מתנ"ס/חללים רב תכליתיים/מרחב עבודה שיתופי וכו'. השימוש הציבורי יהיה בזיקה לגן הסמוך, ויכול להיות רב תכליתי ורב גילאי, גם עבור המשפחות הצעירות והגיל הרך שמגיעים אחה"צ, וגם עבור הגיל השלישי. ואף לכלול מרחב עבודה שיתופי לסטודנטים וכדומה.
14. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.
15. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 4 יש להבהיר שאין לחרוג מתחום קו התכנית לתחום שטחים בבעלות או אשר ירשמו לבעלות עיריית ירושלים.
16. יש להטמיע סעיפי רישום לפי נוסח אגף הנכסים.

עצים:

17. בתיאום מול שפ"ע, יש לבחון שימור העצים ככל הניתן בדגש על עצים 4+5 המוצעים לעקירה בשל מיקומם על רמפת הכניסה לחניון, יש לבחון הזזת הרמפה מעט צפונה, מדובר על עצים בערכיות גבוהה וע"י טיפול נכון של אגרונום נראה כי יהיה ניתן לשמרם.
18. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 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.
19. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית כאמור.

תנועה וחנייה:

20. התכנית מציעה הפחתה בתקן החנייה ל-1:1. מאחר ושטח התכנית אינו נמצא בקרבת הרק"ל הפחתת התקן אינה מקובלת. תקן החנייה יקבע בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה. יש לעדכן את הבינוי המוצע בהתאם לכך.
21. יש להשלים חו"ד תוש"ה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

כללי:

22. בתיאום עם שפי"ע מדרכות וכבישים, יש לבצע סעיפים הנ"ל כתנאי למתן טופס 4 :
- 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 לאשר תוכניות תאורה בשטחים ציבוריים במחלקת המאור.
23. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
24. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
25. ההפרשה הציבורית תיוחד לרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
26. 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'.
27. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: חח"י, תברואה, תושי"ה, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
28. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.
29. 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.
30. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית וכן בעלי העניין במגרשים הסמוכים.
31. לשים 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:

32. בסעיף 1.6 יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
33. יש לתקן את שטח התכנית מיחידות של דונם ליחידות של מ"ר או להגדיר את השטח המוצג ביחידות של דונמים.

מספר סידורי: 8

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: - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 645 מ"ר מתוכם 570 מ"ר עיקרי ו- 75 מ"ר שטחי שירות המהווים 560% מרבי. - הגדלת מס' יח"ד מ- 9 ל- 10 - הגדלת מס' קומות מ- 5 ל- 6 - קביעת קווי בניין מרביים חדשים - קביעת הוראות להכשרת בינוי ללא היתר - 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
ד. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני. ה. התייחסות לתכנית הבניה- אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת ו. 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. ז. 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: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1361286
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קליין ישראל
עורך התכנית:	גת אורי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	04/12/2024
כתובת	כנפי נשרים 27 , אזור תעשייה גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30332	52	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8___ תשריט: 6

תוכנית מציעה מבנה למגורים תעסוקה ומסחר ושטח למבנים ומוסדות ציבור כדלהלן : 1. שינוי יעוד משטח למסחר לעירוני מעורב ושב"ץ 2. קביעת שטחי בניה ביעוד עירוני מעורב בסך 22,080 מ"ר מתוכם שטח כולל למגורים בסך 11,040 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ושטח כולל לתעסוקה בסך 11,040 מ"ר מעל הכניסה . שטח של 12,450 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת 3. קביעת שטח כולל לבניה למבנים ומוסדות ציבור בסך 1,200 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-4,800 מתחת 4. קביעת מספר יחידות דיור ל-130 יח"ד מתוכם 44 יח"ד להשכרה 5. קביעת מספר קומות 6. קביעת קווי בניין חדשים 7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח 8. קביעת הוראות למעבר רגלי ושהייה לציבור

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
עירוני מעורב	130	1,846.25	70	22,080	1196% בניה
מבנים ומוסדות ציבור		790.25	30	1,200	152% בניה
סה"כ		2,636.5	100		

תיאור המצב הקיים			
משטח אספלט המשמש לחניון אוטובוסים עם כניסה מרחוב בית הדפוס			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
167452 משנת 2017 נגנזה. תוכנית להסדרת שימושים מותרים במקום על מנת לאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם למדיניות תכנון במקום. 3732 משנת 1990 קבעה במקום תא שטח מס' 4 ביעוד מסחר בשטח של 1,000 מ"ר בשתי קומות, והפקעה לשצ"פ לאורך רחוב קצנבלוגן ממערב והרחבת רחוב בית הדפוס מדרום 3028 משנת 1983 קבעה במקום מגרש 508 ביעוד שטח למוסד תוכנית מתאר משנת 1959 סימנה במקום גבול בין אזור תעשייה גבעת שאול לשמורת טבע באזור אוכף טופוגרפית ממערב			
היתרים: 2010/0601.01 רשיון עסק לחניון פתוח לאוטובוסים.			
עבירות בניה:			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ח. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור תעשייה ט. התייחסות לתכנית הבניה- אזור לא למגורים י. תכנית שכונתית- החלקה הינה קו ראשון לרק"ל קו ירוק העובר ברחוב כנפי נשרים. תוכנית אב גבעת שאול תוכנית אב החריגה מתחם זה מהתוכנית. אחד משערי כניסה לגבעת שאול בהתאם לעדכון תוכנית אב -ניתן להציע 25% מסך שטחי בניה למגורים , 25% למלונאות , 50% לתעסוקה ומסחר א. תקן חנייה עירוני- אזור מוטה תחבורה ציבורית -בסמוך לתחנה קו ירוק של הרכבת הקלה			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תחנת דלק סמוכה במרחק 40 מ'	
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		

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 מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	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
(חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 8 של הוראות התכנית 1/12/2024, וגרסה 6 של תשריט מצב מוצע 1/12/2024) 1. מיקום התכנית : רח' כנפי נשרים 27 אזור תעשייה גבעת שאול, גוש 30332 חלקה בשלמותה : 52. שטח התכנית 2.628 דונם. 2. מצב סטטוטורי : התכנית מבקשת לשנות את תכנית 3732 . - מצב מאושר: ייעוד הקרקע לפי התכנית הוא "שטח מסחרי" (בגודל שטח 2,667 מ"ר). סה"כ שטח בנייה כולל 1,000 מ"ר בגובה 2 קומות. - מצב קיים: בשטח התכנית קיים חניון אוטובוסים של אגד. 3. המצב המוצע : - התכנית מציעה שינוי ייעוד קרקע ל"עירוני מעורב" (גודל שטח 1,846 מ"ר) ול"מבנים ומוסדות ציבור" (גודל שטח 790 מ"ר). - בניית מבנים חדשים בגובה 30 ו-3 קומות מעל כניסה קובעת, ועד 7 קומות מתחת	

לכניסה הקובעת. סה"כ 130 יח"ד. צפיפות בינוי 49 יח"ד לדונם. - התוכנית מציעה בשימוש עירוב עירוני: מגורים, תעסוקה ומסחר. - סה"כ שטח כולל בסך 40,530 מ"ר, מפני שאין פירוט בטבלה 5 של שטח עיקרי ושטח שירות מעל ומתחת לקרקע, הנגזרת שאנו עושים היא 80% מהשטח מעל הקרקע הוא שטח עיקרי. לכן, תוספת היא כ-17,664 מ"ר שטח עיקרי למצב המאושר. 4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון : - בשכונת גבעת שאול וקריית משה קיימות כיום כ-5,300 יח"ד (על פי השנתון הסטטיסטי לשנת 2019). הן עתידות לגדול בכ-3,000 יח"ד על פי תכנית האב (בהתאם לאחוזי מימוש שונים) וכפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. - מפרוגרמה לשכונת גבעת שאול וקריית משה, אשר הוכנה במחלקת מדיניות התכנון, עולה כי כבר כיום ישנו במחסור בשטחי ציבור לרבות שרותי דת, רווחה, חברה, קהילה והן בשטחים ציבוריים פתוחים. מצב שצפוי להחריף בעתיד. - קרוב לשטח התכנית ישנה תחנת דלק ויש צורך לקבל חוות דעת ואישור מהמחלקה לאיכות הסביבה לבניית מגורים ומבני ציבור. - יש לבדוק מול מחלקת תושייה פתרון לחניון אוטובוסים שמפנים משטח התכנית. - לפי מדיניות רק"ל יש להקצות שטח קרקעי של 40% משטח התכנית. לכן, יש צורך להגדיל את גודל המגרש הציבורי המוצע לדונם. שטח זה יתחבר למגרש הצמוד שבו תקודם תב"ע עתידית. - החלק הצפון מרזחי של השטח למבנים ומוסדות ציבור קרוב לתחנת הדלק ולכן לא מאפשר פיתוח של האזור. אנו מבקשים שהרצועה הצפון מזרחית של המבנים ומוסדות ציבור תעבור לחלק הדרומי לכיוון רחוב בית הדפוס, מחוץ לגבול הרדיוס של המגבלות תחנת הדלק. - התכנית מציעה בניית בריכת שחייה למגורים מתחת לשטח של מבנים ומוסדות ציבור. יש צורך לשנות את מיקום הבריכה ושלא תהיה ממוקמת מתחת לשטח ציבורי. - בשטח למבנים ומוסדות ציבור השימושים יהיו לחינוך, חברה, תרבות ופנאי וקהילה. 240% אחוזי בניה ועד 6 קומות. - לאור האמור לעיל ותוך לקיחה בחשבון של תוספות והיקפי הבנייה המוצעים, תוספת יח"ד המבוקשת, ונתוני המגרש נדרשת הפרשה ציבורית כדלקמן: - הפרשה בגודל 500 מ"ר לשימושים רווחה, קהילה, דת, חברה, תרבות ופנאי. ניתן יהיה לעשות כמה שימושים בשטח כגון: 250 מ"ר בית כנסת ו-250 מ"ר לשימוש מועדון רב תכליתי. ההפרשה תפנה לרח' בית הדפוס בצד הדרומי של התכנית ושתהיה בעלת כניסה נפרדת ונגישה. - כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. - בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 -לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. - 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.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה

אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	תיק חוות דעת שמאים 2024/202 אזור תעשייה גבעת שאול - כנפי נשרים 27
המחלקה לנגישות	- יש להציע פתרון לדרך גישה נגישה בציר הליכה המרכזי בין הרחובות בית הדפוס וכנפי נשרים. - 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.
אגף נכסי עיריה	1. מדובר במקרקעין בייעוד תחנת דלק – תחנת דלק הינו צורך ציבורי בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה. 2. בתכניות המבקשות לשנות ייעוד ציבורי לייעוד מסחרי כגון תכנית זו יש להתיר שינוי ייעוד כך ש-60% משטח המגרש יוותר במטרה ציבורית ורק 40% ממנו יהיה למטרות מסחריות, כמו כן 30% מהמגרש יירשם לבעלות הרשות המקומית מעומק עד רום. 3. תכנית זו ככל הנראה איננה מחשיבה מגרש זה כמגרש בייעוד ציבורי אם כן תכנית זו ככל הנראה מחשבת זאת כמתווה מדיניות לאורך צירי רכבת קלה. במצב זה ראה סעיף 5 מטה. 4. על פי מדיניות צירי רכבת קלה ככל ומבוקש לממש את זכויות אלו בעצימות זו יש לרשום לבעלות הרשות המקומית 40% מהמקרקעין מעומק עד רום. בתכנית זו מוצע 30% בשכבת פני הקרקע בלבד, ועל כן ההצעה להפריש מקרקעין אלו כאשר בעומק הקרקע שטחים פרטיים איננה מצב יעיל או איכותי ואגף הנכסים מתנגד להצעה זו. 5. 40% משטח התכנית יירשם לבעלות הרשות המקומית באופן שבו השטח המוצע יהיה רגולרי בעל זוויות ראויות לבנייה, ואין למקם בעומק הקרקע שטחים פרטיים המגבילים את יכולה של הרשות המקומית לממש את זכויותיה בעתיד. 6. יש למחוק מדברי ההסבר לתכנית כי התכנית מציעה 30% מהמגרש לטובת הציבור שכן נכון להוראות תכנית זו אין מדובר מעומק עד רום ועל כן אין 30% מהמגרש.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	התחדשות ופיתוח בהתאם למדיניות	
השפעות חברתיות:	הפרשת קרקע לשב"ץ	להתאים הפרשת קרקע ל-40% לפי מדיניות רק"ל
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		תכנית תת"ק של 100% ללא אפשרות לשתילת עצים
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית ממוקמת על קו הרכס בסמוך לתחנת רכבת קלה ברחוב כנפי נשרים ובסמוך לכניסה הראשית לשכונת הר נוף. התוכנית מציעה בינוי לפי מדיניות רק"ל עם עקרונות ראויים של העמדת הבינוי האינטנסיבי כלפי הרק"ל ובסמוך לאזור מגורים ובינוי עבור תא שטח של מבנים ומוסדות ציבור בחלק הפנימי שעתיד להתרחב עם קידום תוכנית בחלקה 73 הסמוכה.
2. התוכנית תואמת את עדכון תוכנית אב לאזור תעשייה גבעת שאל לעניין הצעת מגורים באזורים שנקבעו בממשק בין אזור תעשייה לשכונות מגורים גובלות והוגדרו כשערי כניסה.
3. התוכנית מוגשת לפי מדיניות רק"ל על כן יש להתאים את התוכנית המוצעת למדיניות במקום. יש להגדיל הפרשת קרקע למבני ציבור ל 40%, קרי להגדיל מערבה את תא שטח 400 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לסך של 1050 מ"ר ע"ח תא שטח 100 ביעוד עירוני מעורב ששטחו יצטמצם בהתאם ל-1,578 מ"ר.
4. יש להגדיל רוחב מדרכה לאורך רחוב בית הדפוס ל-3.5 מ' ביעוד דרך על חשבון שטח התוכנית.
5. עקב צימצום תא שטח של המגרש השכיר יש לצמצם את אחוזי הבניה המוצעים ל- 1200% בהתאם למדיניות רק"ל.
6. תא שטח 400 ביעוד מבנים מוסדות ציבור יועבר בשלמותו לבעלות הרשות המקומית מעומק עד רום. יש לתקן סעיף 4.2.1 בהוראות התוכנית המתיר במקום חניה בריכה וחדר כושר עבור המגרש השכיר וסעיף 6.3.2 לעניין רישום תלת מימד
7. יש להגדיל את אחוזי הבניה בתא שטח 400 ל-240% כמקובל, ולמחוק זיקת הנאה לאורך הרחוב
8. יש לסמן הפרשה ציבורית מבונה בהתאם לחו"ד מדיניות תכנון עבור שטח 500 מ"ר עבור שימושים כגון רווחה, קהילה, דת, חברה, תרבות ופנאי
9. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מייטבים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור
10. יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים
11. התוכנית מסמנת קו בנין 0 כלפי תא שטח 400 של שב"ץ יש לסמן קו בנין של 5 מ' לכיוון מזרח בנוסף על מנת להבטיח בינוי נמוך יותר של מסד בגובה עד 30 מ' כלפי תא שטח 400 כפי שמוצג בתוכנית בינוי יש להבדיל בתשריט בין קו בנין למסד וקו בנין למגדל.
12. התוכנית מציעה הקמת מרתף בתכסית של 100%, יש לצמצם שטח זה על מנת לאפשר נטיעות עצים לאורך גבולות המגרש והשארית שטח חילחול טבעי
13. נספח בינוי כולל 2 חתכים בלבד, יש להוסיף חזיתות לאורך הפרויקט המסבירות את הממשקים לתוכניות הסמוכות ופרוגרמות השונות בתוכנית עצמה
14. לטובת עידוד שימוש בחלופות לרכב פרטי יש לקבוע כי התוכנית תציעה שטח מוגדר כחניון אופניים במידה ויהיה בתחום תת"ק שטח זה יהיה בסמוך למעלית בגודל תואם להסעת לאופניים (כאשר שני גלגלים על רצפת מעלית) עם קישוריות מיטבית לרחוב.

15. התוכנית ממוקמת בגבול אזור תעשייה ומסמיכות לתחנת דלק יש לתאם עם מחלקת איכות סביבה בנושא שימושים, מרחקי בטיחות חומרים מסוכנים וכו'.
16. 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.
17. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפי"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
18. 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. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה.
19. 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.
20. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, רשות העתיקות, המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא, מחלקת היטל השבחה, תוכנית אב לתחבורה.
21. כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 4 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.
22. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה b, ע"פ ת"י 5282 חלק 1.
23. תנאי להפקדה יהיה השלמת מסמך סביבתי הבוחן השפעות סביבתיות – רעש וזיהום אוויר – כתוצאה מהגברות תנועה ברחובות המובילים לחניון, לאישור הרשות לאיכות הסביבה יש להשלים בחינה מיקרו אקלימית לתכנית: בחינת מטרדי רוח לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה מיוני 2024 והצללה לפי תקן בניה ירוקה. הדוח יועבר לאישור הרשות כתנאי להפקדת התכנית.
24. יש לקבוע כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה. כולל מסחר ותעסוקה מסחר בתיאום מחלקת איכות סביבה.
25. על מנת להבטיח את מימוש התוכנית יש לקבוע כי פרק זמן למימוש התוכנית יהיה 7 שנים, לעדכן סעיף מימוש התוכנית בהתאם.
26. יש לקבוע שלביות ביצוע בתיאום מהנדס העיר ומחלקת תכנון.
27. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.
28. 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.

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	993907
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	מידר גני עדן
עורך התכנית :	דלה פרגולה מיכל
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	21/11/2024
כתובת	מרדכי אלקחי , תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30205	23	כן
30205	31	לא
30205	18	לא
30205	13	כן
30205	20	לא
30205	32	לא
30205	33	לא
30205	12	כן
30205	9	לא
30205	38	לא
30205	8	כן
30205	27	כן
30205	26	כן
30205	25	כן
30205	29	כן
30205	24	כן
30205	11	כן
30205	10	כן
30205	28	לא
30205	21	כן
30205	14	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 16 תשריט 15

מטרת התכנית : פינוי 10 מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים בני 26-35 קומות בעלי קומת מסחר ושטחים ציבוריים מבונים ופיתוח שטחי שצ"פ. כמפורט להלן :

1. שינוי ייעודי קרקע :

א. שינוי ממגורים למגורים ד'

ב. שינוי ממגורים לשטחים למוסדות ומבני ציבור

ג. שינוי ממגורים לשצ"פ

ד. שינוי ממגורים לשביל

ה. שינוי ממגורים לדרך

ו. שינוי מדרך קיימת לשביל

ז. שינוי משביל להולכי רגל למגורים ד'
ח. שינוי מדרוך קיימת למגורים ד'
ט. שינוי משצ"פ למגורים ד'
י. שינוי משטח למבנה ציבור לשצ"פ
2. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים, שצ"פ מסחר ומבנה ציבור.
3. קביעת הוראות לבינוי בנייני מגורים בני 33-25 קומות. קביעת 950 יח"ד, תוספת של 771 יח"ד על המאושר. מכפיל 5.3. (בטבלה 5 סעיף ט נקבעו 970 יח"ד- לפיכך מכפיל 5.41)
4. קביעת סה"כ שטחי הבנייה ל- 196,434 מ"ר, מתוכם:
ת.ש 1 מגורים: 12670 מ"ר עיקרי, 4841 מ"ר שרות, שניהם מעל הכניסה הקובעת.
מסחר: 695 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
ת.ש 2: מגורים: 13031 מ"ר עיקרי, 5125 מ"ר שרות, שניהם מעל הכניסה הקובעת.
מסחר: 680 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
ת.ש 1+2 מגורים: 18429 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
ת.ש 3: מגורים: 15230 מ"ר עיקרי, 5477 שרות, שניהם מעל הכניסה הקובעת. 9336 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
מסחר: 305 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.
ת.ש 4: מגורים: 15605 מ"ר עיקרי, 5840 מ"ר שרות, שניהם מעל הכניסה הקובעת. 7500 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
ת.ש 5: מגורים: 17,729 מ"ר עיקרי 6616 מ"ר שרות, שניהם מעל הכניסה הקובעת.
ת.ש 6: מגורים: 17,729 מ"ר עיקרי 6616 מ"ר שרות, שניהם מעל הכניסה הקובעת.
ת.ש 5+6 מגורים: 22,078 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
ת.ש 7: מבנים ומוסדות ציבור: 1800 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-400 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת, 1000 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
ת.ש 10: חניון: 2127 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
ת.ש 11: חניון: 2619 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
ת.ש 12: חניון: 2956 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בנייה.
6. קביעת זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי
7. קביעת הוראות לבינוי מבנה ציבור.
שטח יח"ד ממוצע: 96 מ"ר עיקרי.
צפיפות 95 יח"ד לדונם.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור		1191.5	7.4	המהווים 184% בנייה
מגורים ד'	950	10,232.12	63.51	המהווים 1236% בנייה למגורים. 126,509 מ"ר 1680 מ"ר עיקרי למסחר.
שביל		1874.03	11.63	
שצ"פ		2814.57	17.47	
סה"כ		16,112.22	100	
תיאור המצב הקיים				

במצב קיימים 10 מבנים עם בני 7-8 קומות עם 179 יח"ד, אזור זה משופע בעצים בוגרים.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 2074 משנת 1975 תכנית מפורטת שיעדה את המתחם לאזור מגורים 1 ב65% בנייה 4-5 קומות. תכנית 3894 משנת 1990 להרחבות יח"ד. תכנית 971705 משנת 2021 – פינוי בינוי - רחובות אלקחי, דרזנר, הודעה לפי סעיף 77 ו78 לחוק			
היתרים:			
לא רלוונטי מאחר והמבנים הקיימים בתחום התכנית מוצעים להריסה.			
עבירות בניה:			
לא רלוונטי מאחר והמבנים הקיימים בתחום התכנית מוצעים להריסה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
בתחום התכנית עוברת אמת המים ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יא. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני.			
יב. תכנית שכונתית- שטח התכנית נמצא בתחום תכנית אב להתחדשות עירונית בשכונת תלפ"ז – לא אושרה. במסגרת תכנית זו שטח התכנית נמצא בחלק המערבי של תלפ"ז שטח מתחם כ"ב. המתחם כולל הצעה לשילוב חזית מסחרית לאורך רחוב דוד רזיאל . גובה הבינוי המומלץ בתכנית האב הינו 14-16 קומות עם דירוגים בקומות העליונות.			
a. יצויין כי לאורך רח' אלקחי, ברצועת השצ"פ, עובר תוואי אמת המים ההיסטורית			
b. מתחמים אלו נמצאים במיקום רגיש נופית מבחינת התצפיות המשניות המערביות כמצוין בטבלה מטה, ויש להתייחס אליהן בתשומת לב בעת תכנון המתחם .			
ג. 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			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	ראה חו"ד מדיניות תכנון מטה
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	22.12.2024 שלום אורית :

בהמשך לשיחתנו , מעביר התייחסותנו לגבי תכנון כבישים פיסי בלבד לתכנית מס' :101-0993907 - כיוון ומוצע מפלסי כניסות עבור 2 החניונים מרחוב דוד רזיאל הקיים ו לשתי כניסות מ רחוב יחיאל דרזנר הקיים : עקרונית אין מניעה לקידום התכנית בתנאים הבאים : 1. יש לאשר תכנון הסדרי התנועה והחנייה. 2. בתשריט המוצע מופיע ייעוד דרך חדשה לאורך רחוב דוד רזיאל : יש להסביר האם מדובר על הרחבה מעבר לרוחב זכות הדרך המאושרת כיום ? יש לאשר בתנועה מבחינת מה מוצע בחתך הרחוב המוצע.. 3. בתשריט המוצע מופיע ייעוד דרך חדשה לאורך רחוב יחיאל דרזנר : יש להסביר האם מדובר על הרחבה מעבר לרוחב זכות הדרך המאושרת כיום ? יש לאשר בתנועה מבחינת מה מוצע בחתך הרחוב המוצע.. 4. בתשריט המוצע ברחוב יחיאל דרזנר – מגרש 14 - מוצעת הסטה לדרך סטטוטורית ובהמשך ייעוד שביל עם זיקת הנאה ? מומלץ ייעוד של דרך עד הכניסות לחניונים ולאחר מכן שביל - בכפוף לאישור הסדרי התנועה.. בנוסף יש להראות תכנון פיזי מוקדם לאורך כל מגרש 14. 5. בתשריט במגרש 15 - ייעוד שביל מוצע – יש להראות תכנון פיזי מוקדם . 6. במגרש 11 : זיקת ההנאה לרכב היושבת על ייעוד שצ"פ לא מומלצת – ממליץ שביל עם זיקת הנאה לרכב.	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 993907 פיזי בינוי ח' אלקחי, דרזנר ורזיאל 1. כללי 2. התכנית מבקשת להרוס 10 מבנים קיימים למגורים, לבנות 6 מגדלים למגורים הכוללים חזית מסחרית, שצ"פ, מבנה ציבור וכן לייצר שני רחובות/שבילים פנימיים. 3. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 15 ולמונה הדפסה 16 של הוראות התכנית 4. הערות המחלקה לתכנית 5. התכנית משנה את מפלסי הקרקע, מציעה לעקירה 156 עצים הנמצאים בתוך שטח התכנית ומשמרת רק את העצים בשולי התכנית. החלקה סבורה כי יש לקחת בחשבון את תשתית העצים הקיימת ולקחת אותה בחשבון בתכנון המחודש של המבנים. יש לבחון מחדש את הנושא. 6. קיים חוסר התאמה בין סקר העצים המתוארך לנובמבר 22 ומציג את העצים בגבול המערבי של התכנית כעצים לשימור לבין התשריט העדכני יותר שמציג את אותם עצים לעקירה וכך ייתכן כי מס' העצים לעקירה שצוין בסעיף הקודם אף גדול יותר... 7. בתכנית הפיתוח מוצגת שתילת עצים רבים לאורך החזית המערבית של התכנית ועל כן סבורה המחלקה כי יש להרחיב את הקו החול לכיוון מערב לשטח המדרכה של רח' דוד רזיאל על מנת לאפשר את פיתוח ואת נטיעת העצים המוצעת. 8. המחלקה סבורה כי שטחי השצ"פ, הפיזור המוצע שלהם בשטח התכנית והשימוש של חלקם באמצעי גישור ונגישות בין המפלסים, מצמצמים את היעילות שלהם ולא מאפשרים ניצול נאות של השצ"פ. יש לערוך בחינה מחודשת של פריסת שטחי השצ"פ ולקחת בחשבון חיבור לשצפים קיימים בצפון התכנית בדומה למוצע בדרום התכנית. 9. תנאים להפקדת התכנית	המחלקה לאיכות הסביבה

10. יש להגיש נספח ניהול נגר כתנאי להפקדת התכנית 11. על פי הוראות התכנית, בגג מבנה הציבור מתוכנן אמפיתיאטרון נופי, יש לערוך בדיקה אקוסטית, לבחון את היתכנות האמפיתיאטרון ולקבוע הנחיות תכנוניות ותפעוליות למניעת מפגעי רעש לתושבים. 12. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה כתנאי להפקדת התכנית 13. התקבל מסמך סביבתי 14. מיקרו-אקלים הצללות 15. על פי בדיקת המסמך עולה כי גג מבנה ברח' אלקחי 14 וכן החזיתות הדרומיות באותו בניין אינם עומד בקריטריון ההצללה בעונת החורף כתוצאה מהבינוי המוצע. 16. בנוסף החזיתות הדרומיות של מבנים קיימים ברח' אלקחי מספרים: 18, 20, 22, 24 אינם עומדים בקריטריון כבר במצב הנוכחי, אך התכנית מרעה את מצבם. 17. השצ"פ הקיים מצפון לתכנית מקבל תוספת צל ואינו עומד בקריטריון. 18. בתוך התכנית, גג מבנה הציבור שאמור לשמש כגג ציבורי פתוח, אינו עומד בקריטריון וגם החזית הדרומית שלו, אינה עומדת בקריטריון. 19. המגדלים המוצעים בחלקם אינם עומדים בקריטריון לחזיתות הדרומיות בחלק מהקומות. 20. בתוך התכנית השצ"פים הצפוניים אינם מקבלים שמש נאותה ואינם עומדים בקריטריון, השצ"פים הדרומיים עומדים בקריטריון. 21. רוחות 22. בחינת הרוחות לא נערכה לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה. יש לעדכן את הבדיקה לפי הנחיות הרשות העדכניות מיוני 2024. 23. שימוש בנתוני התחנה באקה לא היה מעולם מותר או אפשרי לשימוש עבור בחינת משטר הרוח בירושלים בהנחיות נוכחיות ובהנחיות קודמות. התחנה משמשת כתחנת נייטר אולם נתוני הרוח בתחנה אינם מפורקים. נתוני הרוח הנדרשים לתכנית המוצעת הם נתוני תחנת ג'נרלי. 24. משטח הבדיקה שנלקח הוא אחיד ואינו מתחשב במפלסים בתכנית המייצרת מפלסי תכנון שונים למבנים בחלק המזרחי למול המבנים בחלק המערבי (כגון גג מבנה הציבור האמור לשמש כשטח ציבורי). 25. לאור הפערים הגדולים בין הנחיות הרשות לבדיקה שנערכה לתכנית אנו לא יכולים להתייחס לתוצאות החישובים המוצגות במסמך. 26. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 27. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מבני המגורים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 28. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי הממוצע לכל מבנה יהיה b 29. בהמשך לקביעה כי גג מבנה הציבור ישמש את הקהילה, יש לקבוע בהוראות התכנית כי גם גגות המגדלים בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשחיית מי נגר, מתקנים פוטו-וולטאים וכו' 30. בהתאם לתוצאות סקר האנרגיה, יש לקבוע דרישה למימוש 50% מיכולת ייצור האנרגיה על הגג ו25% מיכולת ייצור האנרגיה על החזיתות. 31. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 32. 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. 33. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 34. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו	

ובתאום עם חברת החשמל . 35. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי
מונה תדפיס הוראות 16 מונה תדפיס תשריט 15 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30205 חלקה 9 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עיריית ירושלים מיום 23/5/1989 מכוח מכר לפי סעיף 5 חוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-185 מ"ר. חלקה 38 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עיריית ירושלים מיום 23/5/1989 מכוח מכר לפי סעיף 5 חוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-4 מ"ר. חלקה 33 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עיריית ירושלים מיום 23/5/1989 מכוח מכר לפי סעיף 5 חוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-508 מ"ר. חלקה 20 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עיריית ירושלים מיום 23/5/1989 מכוח מכר לפי סעיף 5 חוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-290 מ"ר. חלקה 18 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עיריית ירושלים מיום 23/5/1989 מכוח מכר לפי סעיף 5 חוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-27 מ"ר. חלקה 31 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עיריית ירושלים מיום 23/5/1989 מכוח מכר לפי סעיף 5 חוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-865 מ"ר. חלקה 29 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עיריית ירושלים מיום 23/5/1989 מכוח מכר לפי סעיף 5 חוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-130 מ"ר. סה"כ שטח בבעלות עיריית ירושלים בשטח התוכנית כ-2,010 מ"ר. נכסים 4719 - רחוב יחיאל דרזנר. 6019 - שביל המחבר בן רח' יחיאל לרח' דוד רזיאל. 4764 - שפצ + שביל ברח' דוד רזיאל ורח' מ. אלקחי. שטחים מצב קיים תוכנית 2074א מגרש 2צ ב-gis העירוני, יעוד שצ"פ, שטח המגרש כ-185 מ"ר. מגרש 19a ב-gis העירוני, יעוד שצ"פ, שטח המגרש כ-705 מ"ר. מגרש 18א ב-gis העירוני, יעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטח המגרש כ-91 מ"ר. מגרשים 333, 33b, 35 ב-gis העירוני, ביעוד דרך, שטח המגרשים כ-1,040 מ"ר. מגרש 33c ב-gis העירוני, ביעוד שביל, שטח המגרש כ-130 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד ציבורי כ-2,151 מ"ר. מצב חדש מגרש 7 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטח המגרש לחישוב מאזן שטח עירוני 1,191.5 מ"ר.	אגף נכסי עיריה

מגרש 8 ביעוד שצ"פ, קיימת הוראות רישום תלת ממד במגרש, שטח המגרש לחישוב מאזן שטח עירוני 0 מ"ר.
מגרש 9 ביעוד שצ"פ, קיימת הוראות רישום תלת ממד במגרש, שטח המגרש לחישוב מאזן שטח עירוני 0 מ"ר.
מגרש 10 ביעוד שצ"פ, קיימת הוראות רישום תלת ממד במגרש, שטח המגרש לחישוב מאזן שטח עירוני 0 מ"ר.
מגרש 11 ביעוד שצ"פ, שטח המגרש לחישוב מאזן שטח עירוני 490 מ"ר.
מגרש 12 ביעוד שביל, קיימת הוראות רישום תלת ממד במגרש, שטח המגרש לחישוב מאזן שטח עירוני 0 מ"ר.
מגרש 13 ביעוד שביל, קיימת הוראות רישום תלת ממד במגרש, שטח המגרש לחישוב מאזן שטח עירוני 0 מ"ר.
סה"כ שטחים אשר ירשמו על שם עיריית ירושלים מכוח התוכנית ללא הפרשה תלת ממדית 1,681.5 מ"ר.

הערות הנכסים

1. רישום תלת ממד בתוכנית מציאה מגרשים ללא הוראות רישום בתלת ממד בשטח כולל של 1,681.5 מ"ר בלבד, בעוד במצב הקיים העיריה נכנסת אם שטח בהיקף של כ-2,010 מ"ר (מדוד במערכת ה-gis).
יש לאבחן בין 2 מקרים

1. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
2. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת ממד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע) מתחת לקו ומעל לקו).

כאמור לא ניתן ל"מכור" (רישום תלת ממדי הנו מכירה בשכבות) תת קרקע ציבורי לשימוש פרטי (חניות, מרפסות, מחסנים, מתקנים וכו') היקף השטח הציבורי בבעלות עירייה יחזור במלואו ללא בינוי בתת הקרקע או מעליו.
יש לערוך את מסמכי התוכנית כך שירשמו לרשות עיריית ירושלים שטחים בהיקף שלא יפחת מהיקף השטח בבעלותה במצב הקיים. על שטחים אלו להיות רגולרים, רציפים, במיקום ראוי וללא הוראות רישום תלת ממד או שימוש לא ציבורי אחר.

2. יש לסמן את תא שטח 13 עד תא שטח 10 ביעוד כביש (זה שימוש) ולא כשביל.
3. יש להוריד את זיקת המעבר לכלי רכב בתאי שטח 13 ו-10 השטחי הציבוריים מטרנס לשרת את כלל תושבי העיר ולא את השטחים השכירים של פרויקט זה. לא יותרו שימושים בקרקעות עירוניות ללא אישור אגף הנכסים.
4. סעיף 4.1 ו' סעיף קטן 2, לא תותר חריגה מקווי בניין למגרשים או חלקות בבעלות או שירשמו מכוח תוכנית זו על שם עיריית ירושלים, יש לתקן סעיף זה.
5. 4.3.1 שטח ציבורי פתוח – שימושים. סעיף 6 כל התשתיות כמו מעליות גשרים או מבנים אשר ממוקמים בשטחים הציבוריים, ישרתו רק את השטחים הציבוריים. מתקנים אשר משרתים את השטחים השכירים ימוקמו בתוחם מגרשים אלו.
6. שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות – אין סימון לאיזה שטח סעיף זה מתייחס, לסמן אותו בברור ולשנות את החלק הנוגע לחנייה. "שימוש לחניה בתת הקרקע יותר במגרשים התת קרקעים התלת ממדיים בלבד".
יש להציג את תחום החלקה התלת ממדית כולל את ממד העומק שלה, אין לחרוג מתחום המגרש התלת ממדי.

7. 4.3 ד' זכות מעבר – לא יותר זכות מעבר לרכב בתחום שטחים בבעלות עירונית בתת הקרקע או על פני השטח. 8. הוראות טבלה 5 סעיף י' לא ניתן לנייד שטחים תת קרקעים ממגרשי המגורים למגרשי השצ"פ. גבולות החלקות התלת ממדיות לחניה צריכים להיות ברורים וסופיים. 9. סעיף 6.1 למחוק חלק מתאי השטח לא קיימים בתא שטח 11 ביעוד שצ"פ ירשם על שם עיריית ירושלים. כל המתקנים הטכניים המשרתים את מגרשי המגורים ימוקמו בתחום ולא בתחום השטח הציבורי. 10. הפקעה ורישום: יש לשנות את סעיף ההפקעה לנוסח הבא – "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 ממגשי התכנית." איחוד וחלוקה: מתחמי האיחוד והחלוקה לא מסומנים בתסריט התוכנית תרם הנפקת היתר בנייה יש לרשום את הקרקעות המיועדות לעיריית ירושלים יש להוסיף את הסעיפים הבאים: 3. תנאי למתן היתר בנייה רישום תצ"ר. 4. תנאי למתן היתר בנייה אישור אגף הנכסים. 5. תנאי לתופס אכלוס אישור אגף מבני ציבור לשטחים המבונים הציבוריים. יש לתקן את ההוראות בהתאם לתאי השטח הנכונים כפי שהם מופיעים בתשריט. יש לשנות ברישום שטחים ציבוריים במסגרת בתי משותף משטחים המסומנים בחום לשטחים המיועדים להירשם על שם עיריית ירושלים. 11. לאור היקף הבנוי יש לקבל חו"ד מחלקה למדינות תכנון לנושא הפרשות מבונות, יש לשקול את הפרשות הקרקע מכיוון שהתוכנית כפי שהוצגה לא מציעה תוספת של שטחים ציבוריים איכותיים. אלה רק תוספת של שטחים בהם יש גריעה תלת ממדית שטחים אלו הינם פחות איכותיים ויגבילו את השימוש האפשרי בהם. 12. יש לקבל חו"ד לנושא המעליות הגשרים ופיתוח השצ"פים בתוכנית.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
מאשרת מפת המדידה הנושאת חתימתי מיום 3.10.2022. בנתוני המודד ובטבלה יש להוסיף את חלקה 29 בשלמות.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה

תיק חוות דעת שמאים 2024/173 פינוי בינוי ברחובות אלקחי דרזנר ורזיאל , ארמון הנציב ירושלים	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
- לאורכו של רחוב דוד רזיאל, תהא מדרכה רציפה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, דרך הגישה בין הרחובות דוד רזיאל ומרדכי אלקחי תהא באמצעות אמצעי מכני. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - 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.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
הנדון : חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 993907- פינוי בינוי ברחובות אלקחי דרזנר ורזיאל , ארמון הנציב ירושלים. להלן חוות הדעת : התוכנית 993907 קובעת גבולות ייעודי קרקע חדשים על שטחים המיועדים לשביל ולשצ"פ לפי תב"ע מאושרת 2074א. ניתן לאשר את התוכנית כל עוד העניין מקובל על מחלקת התכנון בעירייה.	יחידת ממג באגף בתכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות
- בכפוף להערות מחלקה לתכנון פיזי - הערות אשר ניתנו בפגישה הערות ראשוניות : 1. חסר הצגת הסדרי התנועה ברחובות הגובלים למתחם , חשוב להציג את ההסדרים הקיימים ברחוב ממנו נכנסים לפרויקט . 2. יש להציע חתך הרחוב שיכלול מדרכות רחבות, שביל אופניים, חניה 3. חסרים קווי זכות הדרך ברחובות שמופיעים בנספח התנועה , יש להוסיף . 4. קיימים 4 גיליונות של נספח התנועה. נא לתת שמות מפורטות לכל גיליון. 5. יש להציג תכנית הסדרי תנועה (גיליון נפרד?) שכולל את כל המתחם, רחובות סביב המתחם ובתוך המתחם, ולסמן כניסות לחניה. יש להראות התחברות עם מצב קיים 6. חסרים חתכים טיפוסיים של רחובות הגובלים למתחם ובתוך המתחם 7. חסר רוזטות בנספח התנועה . יש להשלים .	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

8. קנה המידה המציג את תכנון החניונים אינו מאפשר בדיקה מפורטת לפרטי התנועה בחניונים, יש להציג את החניונים בקנ"מ 1:200 או קנ"מ דומה על מנת לראות את המידות, רוחבים, אורך תימרון וכו'. 9. יש להקפיד ולהפריד את מקומות החניה שמיועדים למגורים ממקומות החניה אשר מיועדים למסחר. את חניות המסחר לסמן בצבע שונה ובמיקום מופרד. 10. בחתכי הרמפות המוצגות אין אי תנועה או הפרדה בין כיווני התנועה המנוגדים, יש להציג הפרדה בין כיווני התנועה כנדרש בהנחיות לתכנון פרק ד' - תכנון חניונים. 11. יש להציג פתרון ומסלול ברור ומסומן עבור פינוי האשפה. בנוסף להציג פתרון לפריקה וטעינה של שימושי המסחר המוצעים. 12. הרדיוסים בכניסה לחניון קטנים ואינם מתאימים למשאית su-9 כפי שמתוכנן להעביר בכניסה. יש להגדיל את הרדיוס ולהציג עקבות לרכב su-9 בכניסה וביציאה.	
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור לא התקבל	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	התחדשות עירונית, ניצול הקרקע ותוספת יח"ד	מכפיל יחידות דיור גבוה יחסית שכונה
כלכלת היישוב/ הרשות:	הפרשות מבונות לצורכי ציבור, שצ"פ ושטחים למבני ציבור.	השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
סביבה ונוף:	חנייה תת"ק	כריתת עצים בוגרים רבים
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
קוורום: דן קינן- יו"ר, אבי בן צור, שרון אופנר, יצחק רביץ, ישראל קלרמן. החלטה 1. הוועדה בחנה את הבקשה להחרגת היתר הבנייה מהתנאים שנקבעו למתן היתרי בנייה במתחם (מרדכי אלקחי 4 בקשה מספר 00.0530/2020). (הוועדה תציין כי בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, ומעיון בבקשה להיתר בניה מדובר בבקשה להרחבת דירה בכ-25 מ"ר על הגג המבנה הכוללת חדר מחוזק ומרפסת לא מקורה. הוועדה המקומית המליצה להחריג את ההיתר מהגבלות הבניה בשל השפעתם המינורית על תכנית הפינוי בינוי ובשל מועד הגשת הבקשה להיתר בתאריך 2020/9, טרם ההחלטה לפי סעיפים 77-	23/05/2023

78. 2. בהתחשב במועד הגשת הבקשה טרם החלטת הוועדה בעניין תנאים למתן היתרי בנייה לפי סעיפים 77-78 לחוק, ונוכח היקף הבקשה המצומצם, ולאחר שהוועדה השתכנעה כי אין במתן היתרים אלה כדי לסכל את סיכויי קידומה ומימושה של התכנית, הוועדה מחליטה על החרגת הבקשה מהמגבלות למתן היתרי בנייה בתחום התכנית.	

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תחילה יצוין כי מדובר בתכנית המציעה שיפור של המרחב הציבורי ביחס לקיים וניצול טוב של הקרקע ע"י התחדשות עירונית. בהמשך לכך ועל מנת לשפר את התכנון המוצע ולצורך קבלת שטח יעיל ומשמעותי למבני ציבור ותכנון מיטבי עבור המגורים, יש להציג חלופת תכנון הכוללת את שטח חלקה 22 ו-30 מדרום לתכנית וכן את החלק הדרומי של חלקה 31 + 32, זאת על מנת להעביר את המבנה המוצע ה"כלוא" במרכז התכנית לשטח הדרומי בתחום חלקות 22 ו-30, ובכך לבטל את זכות הדרך (רחוב דרזנר) כולו ולא רק רובו כפי שמוצע בתכנית. שינוי זה יאפשר שיפור השלד הציבורי ע"י הגדלה משמעותית של השטח החום הקיים ממערב לתכנית לעיבוי בית הספר הקיים וכן יצירת שצ"פ משמעותי וגדול במרכז התכנית. יש לתאם מול מהנדס העיר את החלוקה בין שטח ציבורי פתוח ובין שטח לבנייני ציבור שירחיב את השטח הציבורי הקיים בסמוך בשטח של כדונם.
2. יש להציע את הכניסות לחניונים תת"ק תוך ניצול הטופוגרפיה הקיימת. החניון יוצע כולו בתת הקרקע ללא מופע כלפי רחוב דוד רזיאל התחתון.
3. ביחס למבנים המוצעים בחלק המערבי של התכנית ברח' אלקחי, יש לבחון חלופת תכנון המציעה הרחבת הקו הכחול של התכנית לכיוון מערב, ליצירת חזית פעילה לרחוב דוד רזיאל. חלופה זו תציע הסטת המבנים מערבה והצמדתם לחזית רח' דוד רזיאל, תוך הסטת הכביש הקיים מזרחה בצמוד למבנים הני"ל. הסטה זו תאפשר כניסה תחתונה ויעילה לחניונים תת"ק של מבנים אלו, יצירת חזית רחוב אפקטיבית ופעילה לרחוב רזיאל, שימוש וגישור על הטופוגרפיה במסע הבינוי, תכנון שייטיב עם המבנים עצמם וינגיש אותם לשכונה. כמו כן, בשילוב עם החלופה המוצעת בסעיף 1 לעיל, יאפשר הנגשת שטחים למבני הציבור שיוצעו במרכז התכנית כהרחבה של השטח הציבורי מדרום.
4. יצוין כי רח' אלקחי הקיים יושב בזכות דרך רחבה בשל חניות בניצב לאורכו משני צדדיו, ככל ומתוכננת התחדשות החניות מתיירות והשטח אף הוא יתייטר. הרחוב משרת ברובו את המבנים בחזית רחוב אלקחי המזרחי וככל ותוצע התחדשות עירונית לאורכו, החלופה המוצעת תיטיב עימם ביחס לנגישות ותנצל את השטח באופן מיטבי.
5. יצוין כי אמת המים ההיסטורית עוברת בתחומי הפרויקט, בגבולו המערבי ואין התייחסות לכך בשום צורה במסמכי התכנית, יש, לסמן את תוואי אמת המים ולשלב אותה בתכנון בתיאום מול רשות העתיקות ומחלקת שימור.
6. המכפיל המוצע בתכנית הוא מכפיל גבוה ביחס לתכניות אחרות המקודמות בשכונה, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובהתאם לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם.
6. היקף הבינוי בשטח למבני הציבור ייקבע לעד 240% בנייה ב-6 קומות. קווי הבניין

יסומנו כדלקמן: אפס כלפי שטחים ציבוריים ו-3 מ' כלפי שטחים פרטיים.

7. הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית לצורך הרחבת הקו הכחול של התכנית כלפי השטח למבני הציבור הסמוך מדרום ולשם ביטול רחוב דרזנר.
8. לאור הפרשי הטופוגרפיה בין רח' אלקחי לרח' דוד רזיאל, יש להציע הנגשה מכנית בין שני הרחובות וזאת במטרה להנגיש את מערב השכונה לוואדי קאשני אשר מהווה את מרכז החיים של השכונה ובעתיד גם תעבור בו רכבת קלה. השבילים המוצעים כלפי מזרח יוצעו ברחוב של לפחות 6 מ'.
9. קווי הבניין יסומנו במרחק של 5 מ' כלפי השטח החום. קווי הבניין יסומנו במרחק של 3 מ' מתחום עצים לשימור. כל הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות מרפסות, מרפסות זיזיות עבור סוכות יוצעו עד מרחק של 3 מטרים מגבולות המגרש.
10. יש לקבוע שטחי בנייה כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושרות תוך הבחנה ביחס לשטחי הבנייה הכוללים מעל ומתחת לקרקע. בהתאם לכך יש לתקן את מסמכי התכנית לרבות טבלה 5 ולמחוק את סעיף ד לטבלה 5.
11. יש לוודא ששטחי הבנייה המוצעים בתכנית מתאימים למספר הקומות הקבועים בתכנית, תכסיות המבנים המבוקשות וקווי הבניין המוצעים בתכנית.
12. תמהיל דירור: 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.
13. שטח דירה ממוצעת גבוה מהמקובל (108 מ"ר עיקרי וממ"ד), יש לצמצם שטח יח"ד ממוצע לעד 100 מ"ר עיקרי + שרות.
14. 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. יש לתקן בהוראות התכנית בהתאם.

בינוי ופיתוח

15. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
16. תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.
17. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
18. מרפסות זיז עבור סוכה יוצעו בעומק מרבי של 2 מ', מרפסות מקורות ישולבו בתכנון בתחום קווי הבניין ויוצעו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
19. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
20. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיות ופיתוח.
21. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
22. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

23. יש להשלים את חוות דעת מח' מדיניות תכנון ולהציע הפרשות לצרכי ציבור לרבות היקף השטח הציבורי למבני הציבור הנדרש כהרחבה של השטח הציבורי הסמוך מדרום לתכנית. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לחוות הדעת.

נכסים:

24. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.
25. התוכנית מציעה מגרשים ללא הוראות רישום בתלת ממד בשטח כולל של 1,681.5 מ"ר בלבד, בעוד במצב הקיים העיריה נכנסת עם שטח בהיקף של כ-2,010 מ"ר (מדוד במערכת ה-gis).
26. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי

- ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
27. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת ממד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע מתחת לקו ומעל לקו).
28. כאמור לא ניתן ל"מכור" (רישום תלת ממדי הנו מכירה בשכבות) תת קרקע ציבורי לשימוש פרטי (חניות, מרפסות, מחסנים, מתקנים וכו') היקף השטח הציבורי בבעלות עירייה יחזור במלואו ללא בינוי בתת הקרקע או מעליו.
29. יש לערוך את מסמכי התוכנית כך שירשמו לרשות עיריית ירושלים שטחים בהיקף שלא יפחת מהיקף השטח בבעלותה במצב הקיים. על שטחים אלו להיות רגולרים, רציפים, במיקום ראוי וללא הוראות רישום תלת ממד או שימוש לא ציבורי אחר.
30. סעיף 4.1 ו' סעיף קטן 2, לא תותר חריגה מקווי בניין למגרשים או חלקות בבעלות או שירשמו מכוח תוכנית זו על שם עיריית ירושלים, יש לתקן סעיף זה.
31. 4.3.1 שטח ציבורי פתוח – שימושים. סעיף 6 כל התשתיות כמו מעליות גשרים או מבנים אשר ממוקמים בשטחים הציבוריים, ישרתו רק את השטחים הציבוריים. מתקנים אשר משרתים את השטחים הסחירים ימוקמו בתחום מגרשים אלו.
32. שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות – אין סימון לאיזה שטח סעיף זה מתייחס, לסמן אותו בברור ולשנות את החלק הנוגע לחנייה. "שימוש לחניה בתת הקרקע יותר במגרשים התת קרקעיים התלת ממדים בלבד".
33. יש להציג את תחום החלקה התלת ממדית כולל את ממד העומק שלה, אין לחרוג מתחום המגרש התלת ממדי.
34. 4.3 ד' זכות מעבר – לא יותר זכות מעבר לרכב בתחום שטחים בבעלות עירונית בתת הקרקע או על פני השטח.
35. הוראות טבלה 5 סעיף י' לא ניתן לנייד שטחים תת קרקעיים ממגרשי המגורים למגרשי השצ"פ. גבולות החלקות התלת ממדיות לחניה צריכים להיות ברורים וסופיים.
36. סעיף 6.1 למחוק חלק מתאי השטח לא קיימים בתא שטח 11 ביעוד שצ"פ ירשם על שם עיריית ירושלים. כל המתקנים הטכניים המשרתים את מגרשי המגורים ימוקמו בתחום ולא בתחום השטח הציבורי.
37. הפקעה ורישום: יש לשנות את סעיף ההפקעה לנוסח הבא – "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 ממגשי התכנית".
38. יש להוסיף סעיף איחוד וחלוקה: מתחמי האיחוד והחלוקה לא מסומנים בתשריט התוכנית טרם הנפקת היתר בנייה יש לרשום את הקרקעות המיועדות לעיריית ירושלים יש להוסיף את הסעיפים הבאים:
39. תנאי למתן היתר בנייה רישום תצ"ר.
40. תנאי למתן היתר בנייה אישור אגף הנכסים.
41. תנאי לטופס אכלוס יהיה אישור אגף מבני ציבור לשטחים המבונים הציבוריים.
42. יש לתקן את ההוראות בהתאם לתאי השטח הנכונים כפי שהם מופיעים בתשריט.
43. יש לשנות ברישום שטחים ציבוריים במסגרת בתי משותף משטחים המסומנים בחום לשטחים המיועדים להירשם על שם עיריית ירושלים.
44. יש לקבל חו"ד לנושא המעליות הגשרים ופיתוח השצ"פים בתוכנית.

תנועה וחנייה:

45. יש להשלים את דרישות אגף תושי"ה ולהטמיען במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית:
46. יש להציע חתך הרחוב שיכלול מדרכות רחבות, שביל אופניים, חניה
47. יש להקפיד ולהפריד את מקומות החניה שמיועדים למגורים ממקומות החניה אשר מיועדים למסחר את חניות המסחר לסמן בצבע שונה ובמיקום מופרד.

48. בחתכי הרמפות המוצגות אין אי תנועה או הפרדה בין כיווני התנועה המנוגדים, יש להציג הפרדה בין כיווני התנועה כנדרש בהנחיות לתכנון פרק ד' - תכנון חניונים .
49. יש להציג פתרון ומסלול ברור ומסומן עבור פינוי האשפה. בנוסף להציג פתרון לפריקה וטעינה של שימושי המסחר המוצעים.
50. נדרשת בחינה של חתך רחבות אלקחי ודוד רזיאל תוך תכנון מדרכה של לפחות 3.5 מ'. במידת הצורך יש להרחיב את זכות הדרך על חשבון תחום התכנית.
51. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא ועפ"י תקן.

נגישות:

52. לאורכו של רחוב דוד רזיאל, תהא מדרכה רציפה.
53. ייקבע בהוראות התוכנית כי, דרך הגישה בין הרחובות דוד רזיאל ומרדכי אלקחי תהא באמצעות אמצעי מכני. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
54. 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.
55. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
56. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

תשתיות:

57. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת יש להציג פתרון חניות העלאה והורדה לטובת כיתות הגן המוצעות למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
58. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

עצים:

59. נדרשת חשיבה מחודשת בנוגע לעצים הקיימים. התכנית מציעה לעקירה 156 עצים הנמצאים בתוך שטח התכנית ומשמרת רק את העצים בשולי התכנית. יש לקחת בחשבון את תשתית העצים הקיימת בתכנון המחודש של המבנים.
60. קיים חוסר התאמה בין סקר העצים המתוארך לנובמבר 22 ומציג את העצים בגבול המערבי של התכנית כעצים לשימור לבין התשריט העדכני יותר שמציג את אותם עצים לעקירה וכך ייתכן כי מס' העצים לעקירה שצוין בסעיף הקודם אף גדול יותר.
61. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 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.
62. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

איכות הסביבה:

63. בתיאום עם איכות הסביבה, יש להטמיע תנאים להפקדת התכנית כמפורט להלן:
64. יש להגיש נספח ניהול נגר כתנאי להפקדת התכנית.
65. על פי הוראות התכנית, בגג מבנה הציבור מתוכנן אמפיתיאטרון נופי, יש לערוך בדיקה אקוסטית, לבחון את היתכנות האמפיתיאטרון ולקבוע הנחיות תכנוניות ותפעוליות למניעת מפגעי רעש לתושבים.
66. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה כתנאי להפקדת התכנית
67. בחינת הרוחות לא נערכה לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה. יש לעדכן את הבדיקה לפי הנחיות הרשות העדכניות מיוני 2024.
68. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מבני המגורים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב 3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

69. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי הממוצע לכל מבנה יהיה b.
70. בהמשך לקביעה כי גג מבנה הציבור ישמש את הקהילה, יש לקבוע בהוראות התכנית כי גם גגות המגדלים בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, מתקנים פוטו-וולטאים וכו'.
71. בהתאם לתוצאות סקר האנרגיה, יש לקבוע דרישה למימוש 50% מיכולת ייצור האנרגיה על הגג ו25% מיכולת ייצור האנרגיה על החזיתות.
72. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
73. 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.
74. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
75. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
76. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

תברואה:

77. בתיאום מול אגף תברואה, יש לתכנן אשפה פנאומטית- 2 דחסניות 22 קו"ב למסחר- מכבש קרטונים. יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסגרת הבינוי.
78. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. כתנאי לקבלת היתר יש צורך בתחשיב כמויות אשפה ופגישה נוספת עם אגף תברואה לקביעת כמות ופתרון סופי וקבלת אישורם לתכנית.

כללי:

79. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן:
- א. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
 - ב. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
 - ג. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
 - ד. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
 - ה. דר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
 - ו. חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
80. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:
- א. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
 - ב. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
 - ג. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
81. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים:
- א. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 - ב. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 - ג. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.

- ד. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
- ה. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
82. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.
83. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
84. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
85. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
86. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
87. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר בנוסף לקרן תחזוקה ארוכת טווח עבור שבר ומנע.
88. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
89. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזורחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
90. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:
- א. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
91. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף בעניין פקיעת תוקף התכנית ל- 7 שנים.
92. לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
93. השלמת חווי"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה לעבודה קהילתית, חח"י, איכות הסביבה, שפ"ע גננות, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי וכבאות בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
94. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
95. 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

96. יש להשמיט את סעיף ד' לטבלה 5.
97. יש לתקן את סעיף ב' לטבלה 5, יותר שטח אחסנה בהיקף של עד 8 מ"ר ליח"ד.
98. יש להשמיט את סעיף ט' לטבלה 5, לא יותר ניווד זכויות מבניין לבניין.
99. יש להשמיט את סעיף י' לטבלה 5, לא יותר לנייד שטחים תת קרקעיים משטחי המגורים שמתחת לשצ"פ אל שטחי המגורים התת קרקעיים במגרשי המורים להיפך.
100. יש להשמיט את סעיף יב לבלה 5, לא יהיה ניתן לנייד שטחים מעל המפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת בין מגורים למסחר וההיפך.
101. במסגרת התיאום מול תושי"ה, יש להתייחס להערות להלן:
- א. חסר הצגת הסדרי התנועה ברחובות הגובלים למתחם, חשוב להציג את ההסדרים הקיימים ברחוב ממנו נכנסים לפרויקט.

- ב. חסרים קווי זכות הדרך ברחובות שמופיעים בנספח התנועה, יש להוסיף.
- ג. קיימים 4 גיליונות של נספח התנועה. נא לתת שמות מפורטות לכל גיליון.
- ד. יש להציג תכנית הסדרי תנועה (גיליון נפרד?) שכולל את כל המתחם, רחובות סביב המתחם ובתוך המתחם, ולסמן כניסות לחניה. יש להראות התחברות עם מצב קיים
- ה. חסרים חתכים טיפוסיים של רחובות הגובלים למתחם ובתוך המתחם
- ו. חסר רוזטות בנספח התנועה. יש להשלים.
- ז. קנה המידה המציג את תכנון החניונים אינו מאפשר בדיקה מפורטת לפרטי התנועה בחניונים, יש להציג את החניונים בקנ"מ 1:200 או קנ"מ דומה על מנת לראות את המידות, רוחבים, אורך תימרון וכו'.
- ח. הרדיוסים בכניסה לחניון קטנים ואינם מתאימים למשאית su-9 כפי שמתוכנן להעביר בכניסה. יש להגדיל את הרדיוס ולהציג עקבות לרכב su-9 בכניסה וביציאה.

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1244664
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רוטנשטיין משה
עורך התכנית:	וקסלר חגית
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	31/12/2024
כתובת	מענה שמחה 32 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	113	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 8

1. תוספת קומות לבניין קיים 2. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ג'. 3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית. 4. קביעת בינוי בגובה 6 קומות. - תוספת 2 קומות על בניין של 4 קומות 5. קביעת מס' יח"ד ל 14 יחידות דיור. - תוספת של 4 יחידות דיור. 6. קביעת קווי בנין. 7. קביעת תכנית בינוי. 8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. 9. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי איכלוס. 10. קביעת שלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר - מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג	12	792	100	2417	305 אחוס בניה

סה"כ	12	792	100	2417	
תיאור המצב הקיים					
הבניין הקיים כולל 4 קומות ו 8 יחידות דיור הבניין המקורי כלל 2 קומות ועם השנים נוספו תוספות בניה תוספת קומות והרחבות דיור משמעותיות					
תכנית מאושרת ותכנית קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית 4849 שאושרה בשנת 2001 וקבעה בינוי עבור הרחבות דיור לכל הדירות.					
היתרים:					
02/01/1979	1978/0832.00	תוספת בניה לדירות	הודפסה טיוטת היתר בניה	27/04/1979	
-	ברוך עדיקה				
25/06/2001	1980/0662.04	בניית מרפסת	הופק-הוצא היתר בניה	06/12/2001	יחיאל
18/08/2011	1980/0662.06	תוכנית שינויים	הופק-הוצא היתר בניה	19/09/2016	בשם
28/08/2001	2001/0455.00	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים הופק-הוצא היתר בניה		29/04/2002	
-	רותי וישראל צבי מרכוס				
18/03/2004	2001/0455.01	תוספת בניה לדירות	הודפסה טיוטת היתר בניה	12/08/2007	
-	אברהם חי ושרה סגל				
15/04/2004	2001/0455.02	תוספת בניה לדירות	הופק-הוצא היתר בניה	14/06/2005	-
24/06/2004	2001/0455.03	תוספת בניה לדירות	הופק-הוצא היתר בניה	21/09/2005	-
28/06/2005	2001/0455.04	תוספת בניה לדירות	הופק-הוצא היתר בניה	06/06/2006	-
01/12/2011	2001/0455.06	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים הופק-הוצא היתר בניה		26/06/2013	
-	גיטי פער פלינק				
09/03/2004	2003/0192.01	תוספת בניה לדירות	הופק-הוצא היתר בניה	05/06/2006	-
06/03/2005	2003/0192.02	שינויים בבנין קיים	ממתין לאישור נוסח פרסום	23/05/2005	
-	אהרון ואסתר נתן				
30/05/2013	2013/0448.00	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים הופק-הוצא היתר בניה		11/05/2015	
עבירות בניה: בבנין נראה כי קיימות עברות בנייה רבות במערכת יש תיק אחד -2005/4823.00					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יד. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני			
טו. התייחסות לתכנית הבנייה: תוספת 2 קומות על בניין קיים			
טז. תכנית שכונתית: אין			
יז. תקן חנייה עירוני: תקן נמוך על פי תכנית 5166ב			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		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	
התובע העירוני	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1244664 – רח' מענה שמחה 32-38, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות ויח"ד חדשות ושינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 4849 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 113 בגוש 30234, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 113 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 27/2002 הרשומה מתאריך 28.11.2007. 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.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
אגף תושייה -	

צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1244554 מוצע תוספת 6 יח"ד למבנה קיים בעל 16 יח"ד באזור תקן נמוך רחוב ללא מוצא הערות: 1- יש לתקן את טבלת מאזן חניה להורות מצב קיים מול מוצע כולל גלגול היתרים 2- יש להטמיע מדידה עדקנית המראה מה הם הסדרי התנועה במקום לאור מיקום פחים חדשים

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר על חלקה קטנה הכוללת בינוי קיים בעייתי של תוספות על תוספות בעבר וגם תוספת הקומות היא מאולצת ומציעה 4 גרמי מדרגות בבניין אחד בקווי בניין בעייתיים – קיימת עדיפות מובהקת להציע הריסה של הבניין הקיים ובנייה חדשה ומסודרת ולא של עוד תוספות מעבר לקיים.
2. יש לציין שלאחרונה היית הפניה של יזמים לקדם תכנית התחדשות עירונית לחלקה ולחלקו מצפון.
3. ככול ותחליט הוועדה להפקיד את התכנית יש לקבוע את התנאים הבאים:
4. תוספות הבנייה לחזית המערבית יהיו אחידות ומסודרות וייצרו חזית אחידה לכיוון מערב- החלק הנצפה יותר של הבניין מכיוון מערב- כביש בגין והכניסה לעיר.
5. לאור הנצפות הגבוהה של החזית יש לקבוע כי כל תוספות הבנייה ייבנו בהינף אחד בלבד לייצירת חזית חדשה אחידה ומסודרת.
6. כל הפיתוח ממערב לחלקה הכולל דרך ופלישות של הבניין וכניסות לדירות יסומנו להריסה – הגישה לבניין תהיה מצפון בלבד ותיבנה גדר בגבול החלקה שתפריד בין גבול החלקה לשטח פתוח.
7. תיבחן אפשרות להציע חדר מדרגות אחד ולא 4 כפי שמוצע בתכנית לצורך גישה לכל הדירות

הקיימות והחדשות.

8. יש לקבל אישור של אגף תושיה לחניה המוצעת.
9. יש לבחון התאמה של תוספות הבניה המוצעות בהתייחס לתכנית המאושרת ולהיתרי הבניה ברבים שהוצאו בחלקה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
10. יש לבחון התאמה של זכויות הבניה המבוקשות לנספחי הבינוי.
11. שלביות הביצוע של תוספת הקומות תהיה בהינף אחד בלבד.
12. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
13. חומרי הבניה של התוספות המוצעות יתואמו בשלב היתר הבניה מול מהנדס העיר.
14. כל התוספות המוצעות כשטחים עיקריים יעמדו בתקנות לעניין אוורור שטחים , שטחים בלתי מאווררים לא ישמשו לשטחים עיקריים.
15. יש לכלול ממדים לכל הדירות הקיימות המקבלות הרחבות דיור נוספות.
16. סעיף 4.1.2.ג יבוטל – החניה תהיה על פי התקן ותוצג בנספח הבינוי כתנאי לאישור יחידות הדיור החדשות.
17. יש סתירות במסמכים לגבי מספר יחידות הדיור הכולל ומספר תוספת יחידת הדיור יש להבהיר בכל המסמכים ולתקן בהתאם.
18. יש לצמצם את היקף המרפסות המקורות הרשומות בטבלה בנפרד ל 12 מ"ר כפי שמקובל ולא 20 מ"ר כפי שמוצע.
19. יש לבטל את ההערה מתחת לטבלה לעניין חישוב עובי קיר- הנושא ייבחן בשלב היתר הבניה בהתאם לתקנות.
20. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת עצים לאורך החזיתות הפונות למרחבים ציבוריים, בתיאום עם אגף שפ"ע.
21. 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.
22. 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.
23. 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: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1070911
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	א.ב.נ.ר אבן ישראל רזידנס
עורך התכנית:	אללו ניסים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	22/03/2023
כתובת	המלך גורג 27 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30037	161	כן
30037	92	לא
30037	30	כן
30037	81	כן
30037	106	לא
30037	107	לא
30037	159	לא
30037	164	כן
30037	165	כן
30037	65	לא
30037	91	כן
30037	103	כן
30037	80	כן
30037	63	לא
30037	104	כן
30037	108	כן
30037	49	כן
30037	5	לא
30037	115	לא
30037	186	כן
30037	114	כן
30037	163	כן
30037	188	כן

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

קביעת הוראות לתוכנית פינוי-בינוי להריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש במקומו לשימושי מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים. כמו כן שינויי ייעודי הקרקע במתחם הנמצא בין הרחובות המלך ג'ורג' במערב, רח' מבוא המתמיד במזרח ומאיר שחם וגן העצמאות מדרום על מנת לפתח את המרחב הציבורי הפתוח במתחם.

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע
2. קביעת השימושים המותרים בשטח התוכנית
3. קביעת הוראות להריסה ופינוי מבנה/גדרות/קירות בשטח התוכנית
4. קביעת הוראות לבינוי מבנה חדש ב"מתחם חסבון", מבנה e בתשריט, שהנו מבנה בן 36 קומות וגלריה מעל למפלס הכניסה הקובעת וכן קומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת עם חזית לכיוון מערב וכן קומות תת קרקעיות לחניה ולשטחי שירות נלווים
5. קביעת מס' יח"ד במבנה החדש e ל-155 יח"ד
6. קביעת שטחים מרביים- עיקריים ושטחי שירות, למבנה e ב"מתחם חסבון" ולמבנה f ב"מתחם פזגז"
7. קביעת שטחים מרביים- עיקריים ושטחי שירות, למבנים לשימור a,b,c,d
8. קביעת גובה מרבי ומספר קומות מרבי לבניין f ב"מתחם פזגז"
9. קביעת הוראות לעניין שטח לשימוש ציבורי במבנה f ב"מתחם פזגז"
10. קביעת קווי בניין בשטח התוכנית
11. קביעת הוראות שימור למבנים a,b,c,d
12. קביעת תנאים למתן היתר
13. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, העתקה ולשימור
14. קביעת הוראות לפיתוח שטחים פתוחים
15. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה
16. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה
17. קביעת הוראות בדבר חלקות תלת מימדיות

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
סה"כ				
תיאור המצב הקיים				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
היתרים:				
עבירות בניה:				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				
יח. ייעוד לפי תכנית המתאר יט. התייחסות לתכנית הבנייה כ. תכנית שכונתית				

כא. תקן חנייה עירוני			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - 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	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	13.10.2024 לצורך מתן חו"ד המח' לבקרת תכנון פיזי מומלץ לתאם פגישה מסודרת מול המחלקה להצגת התכנית, לצורך מתן חו"ד לשלב התב"ע - יש למסור תכנון פיזי מוקדם : תנוחה וחתכים לאורך ו לרוחב , התכנון הפיזי המוקדם מתבסס על תכנון הסדרי תנועה מאושר עקרונית , באופן כללי במידה וישנו תכנון פיזי בקרבת התכנית : יש לבדוק התכנונים מול רפרנט האזור במח' בהתאם לחלוקת האזורים , בברכה ,
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	12/11/2024 י"א חשון תשפ"ה

אל: מר אמנון ארבל, סגן מנהל אגף תכנון

מאת: בודקת תכניות בניין עיר, המחלקה לתכנון בר קיימא

הערות המחלקה לתכנית 1070911 – התחדשות עירונית מתחם חסבון

1. כללי
2. התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית בשטח נרחב לאורך רחוב קינג ג'ורג', בין רחוב הלל לגן העצמאות. בתחום התכנית כלול מתחם בנוי בין רחוב הלל, קינג ג'ורג', מבוא המתמיד ומאיר שחם (המתחם הצפוני), חלק נרחב מגן העצמאות והמסעדות הממוקמות במעלה הגן בכתובת קינג ג'ורג' 41 (מתחם הרונדו).
3. התכנית כוללת 3 מגדלים בני 45-55 קומות – שניים במתחם הצפוני ואחד במקום המסעדות במתחם הרונדו, 4 מבנים לשימור בני 1-2 קומות במתחם הצפוני שנותרים ללא שינוי, 5 מבנים בני 6-9 קומות למגורים, מסחר ומשרדים אשר ממוקמים בחזית לרחוב קינג ג'ורג' והלל, ומבנה ציבור בן 2 קומות שנמצא במרכז המתחם הצפוני.
4. הערות המחלקה מתייחסות לתשריט מצב מוצע במונה תדפיס מס' 55, הוראות התכנית במונה תדפיס מס' 60, נספחי בינוי ונוף מספטמבר 2024, נספח תנועה מאוגוסט 2024, סקר עצים מיולי 2024.
5. לתכנית הוכן מסמך סביבתי ע"י חברת esd, גרסה מאוגוסט 2024 אשר כולל כנספח מסמך מיקרו-אקלים.
6. עיקרי ההערות
7. הבחינה המיקרו-אקלימית מראה חריגות יוצאות דופן מהקריטריונים למטרדי רוח, לרבות חריגות משמעותיות מקריטריוני הבטיחות לאדם. על כן הרשות לאיכות הסביבה מבקשת לבחון חלופות לתכנון אדריכלי של המבנים עצמם - כך שיושג מזעור של מטרדי הרוח הצפויים. יש להגיש דוח מיקרואקלימי מעודכן לפי ההערות להלן ולפי תכנית אדריכלית מיטבית לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. האלמנטים שייקבעו לטובת מיתון הרוח (אדריכליים, מבניים או נופיים) יהיו מחייבים ויעוגנו בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.
8. שטח התכנית כ- 27 דונם. יש להשלים נספח ניהול נגר עילי ע"פ הנחיות תמ"א 1/8. יש להתחשב במסגרת המסמך במעבר יובלים במעלה נחל קדרון בתחום התכנית, על פי המיפוי ההידרולוגי שבוצע במסגרת תכנית האב למרחב ציבורי.
9. התכנית חלה בחלקה בתחום אתר טבע עירוני "בררכת ממילא וגן העצמאות". נבקש כתנאי להפקדה הגשת סקר טבע מקדמי על פי הנחיות תכנית המתאר לטבע עירוני מס' 101-0292870, עם תמונות מהשטח. על פי ממצאי הסקר ייתכן כי תידרש השלמה של סקר טבע מפורט.
10. נבקש להשלים את המסמך הסביבתי כמפורט בסעיף 4.1.1 בהמשך.
11. לאור סדר הגודל של הבינוי המוצע ואופיו החדשני המבוקש, נבקש בחינה של פוטנציאל ייצור אנרגיה בתכנית, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
12. הערות לתכנון
13. נבקש לבחון אפשרות לצמצום תחום התכנית כך שלא תכלול את שטחי גן העצמאות. במידה ושטחי הגן ישארו כחלק מהתכנית, נבקש להציג את הממשק בין התכנית הזו לתכנית הפיתוח הנופי של משרד אהרונסון בגן העצמאות. יש לשים לב שגן העצמאות מוגדר כפארק עירוני ע"פ תכנית אב מרחב ציבורי וראוי להישמר כשטח ירוק איכותי. נבקש להימנע מפיתוח חניונים בתת הקרקע בתחומי.
14. לאור היקפי המסחר המבוקשים, המחלקה סבורה כי ראוי להציג בנספח התנועה תכנון עקרוני לחצרות תפעוליות בתחום החניון התת-קרקעי.
15. הערות למסמכים שהוגשו
16. מסמך סביבתי
17. מרבית הנושאים הכלולים במסמך הסביבתי מקובלים על המחלקה. יחד עם זאת, לאור סדר הגודל המשמעותי של הבינוי המבוקש בתכנית, נבקש להשלים במסמך הסביבתי בחינת חלופות, הדמיות, בחינת השפעות סביבתיות – רעש ואיכות אוויר - כתוצאה מהגברת תנועה ברחובות מרכז העיר ובחינת השפעות של אקוסטיקה מציר רק"ל על התכנית.

18. על פי הוראות התכנית, במבנים בייעוד עירוני מעורב מותר שימוש למנחת ומסוף רחפנים. לשימוש כזה יש השפעות סביבתיות שנדרש לבחון אותם. נבקש השלמת בחינה סביבתית מתאימה וקביעת הנחיות בנדון.

19. מסמך מיקרו-אקלים

4.2.1 כללי

- התכנית כוללת 3 מבנים גבוהים כאשר הגבוה מביניהם הינו בגובה 218 מטר. יחד עם זאת הוראות התכנית מאפשרות לחרוג מגובה הבינוי הרשום בנספח הבינוי של התכנית עד תוספת 4 קומות טכניות וקומת גן. הבדיקה המיקרואקלימית לא התייחסה לתוספת גובה אפשרית זו. - המסמך הסביבתי וגם המסמך המיקרואקלימי אינם מתייחסים לתכניות מאושרות או מופקדות בסביבת התכנית הכוללות הגבהת מבנים קיימים ו/או פינוי בינוי. לתכניות כאלו משמעות גדולה בבחינת ההשפעות המיקרואקלימיות של התכנית.

4.2.2 הצללה

- לאור העדר בדיקה של תכניות מאושרות/מופקדות, הבדיקה אינה מתייחסת לזכויות הבניה שאושרו להרבה מבנים בתחום הטל הצל של התכנית. לדוגמה מבנה מס' 24 הוא מבנה שמאושר בו בינוי עד 21 מטר ולא 9.9 מטר כפי שכתוב בדוח לפי תכנית 692616 מאושרת מאפריל שנת 2022, שאושרו בה תוספת 6 קומות למבנה. כמו כן לא ניתן לדעת מה באמת תרומת התכנית להצללה החורגת מהקריטריון שהתקבלה למשל על מבנה מס' 33 כאשר זכויות השמש של מבנה זה כבר מושפעות מתכניות מאושרות או מופקדות המצויות מדרום לו. - נבקש לציין את כתובות המבנים בהם נמצאו חריגות מהקריטריונים להצללה. - יש להשלים התייחסות להצללה על השצ"פים והכיכרות הציבוריות המתוכננים במסגרת התכנית.

20.

21. רוחות

- מנהרת הרוח הווירטואלית לא כללה מבנים מאושרים עתידיים.
- תצורת המבנים במודל אינה תואמת את תכנית הבינוי (למשל חסר בניין a בתא שטח 10 למשל).

- הערות טכניות - לא כתוב מה אורך הרשומה של הרוח שהוזנה למודל. לא ברור מה פקטור תיקון נתוני הרוח שנלקח. לא ברור מה האינטרוולים של הרוח שנלקחו לבדיקה. נבקש לפרט במסמך מתקן.

- התכנית זיהתה אזורים רבים בהם צפויות חריגות גדולות מהקריטריונים, וכן אזורי טורבולנטיות משמעותיים במעברי הולכי רגל מוצעים ובשטחי משחק ומעבר בפארק גן העצמאות. למרות זאת התכנית אינה מציגה פתרונות למיתון הרוח. יודגש כי התכנית מציגה מצב בו מתקיימות חריגות גבוהות ביחס לקריטריון מצבים מסוכנים (השכיחות להופעת מצבים המסוכנים לבטיחות אדם היא פי 80 מהמותר). על כן אמצעים במרחב הציבורי לא יהיו יעילים בהקטנת החריגות.

על כן הרשות מבקשת לבחון חלופות לתכנון אדריכלי של המבנים עצמם, לרבות יצירת פודסט, הקטנת קווי הבניין, שינוי קווי הבניין, יצירת בנין בתצורת פירמידה, שינוי גובה מירבי של הבניינים - כך שיושג מזעור של מטרדי הרוח הצפויים.

הרשות דורשת דוח מיקרואקלימי מעודכן לפי ההערות לעיל ולפי תכנית אדריכלית מיטבית אשר יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. האלמנטים שייקבעו לטובת מיתון הרוח (אדריכליים, מבונים או נופיים) יהיו מחייבים ויעוגנו בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.

22. הערות להוראות התכנית

23. השימושים המותרים בשטחי שצ"פ על פי סעיף 4.4.1 בהוראות התכנית כוללים מעברי תשתיות, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים עליית פירי אוורור ממרתפים, וכן חדרי שנאים בשטחים בהם יש רישום תלת מימדי. המחלקה מתנגדת לשימושים אלו בתחום השצ"פ שכן הם פוגעים באיכות המרחב הציבורי ומצמצים את המרחב הנגיש לציבור. נבקש למחוק שימושים אלה ולקבוע הנחיות המפורט להלן – 24. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים או בקומה טכנית, בתיאום מול הרשות לאיכות הסביבה. 25. 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. 26. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל חדר שנאים יהיה הצגת היתר הקמה/ היתר סוג, כולל הצגת מרחקי בטיחות קרינה בתכנית הבינוי המפורטת (תנוחה וחתכים) ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך. 27. הוראות למסחר : 28. 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. 29. 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. 30. בניה ירוקה : 31. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחוייבו בעמידה בציון 4 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281. 32. 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. 33. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי גר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו', בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 34. תנאי בהליך הרישוי : 35. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לשלב ההקמה ולשלב הקבע לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. 36. ייתכן כי נבקש הנחיות נוספות בהיבטים סביבתיים לאחר השלמת המסמכים המבוקשים בסעיף 2. בברכה, טלי עולמי בודקת תכניות בניין עיר	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות

- אריכאולוג מרחב י-ם	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית המבקשת לקבוע הוראות לשינוי ייעודי הקרקע, התוכנית כוללת שינויים ברחובות שבשטח התוכנית, שימור מבנים ותוספת בינוי ע"ג מבנים לשימור, פיתוח חצר פנימית כשטח ציבורי פתוח, שינויים ופיתוח בשטח פתוח קיים - גן שרמן, ופינוי-בינוי של מבנים קיימים ע"מ לבנות מבנים חדשים לשימושים עירוניים מעורבים. התכנית חלה על חלקות 30,49,80-81,91,103-104,108,114,161,163-165,186,188 וחלק מחלקות 5,63,65,92,106-107,115,159 בגוש 30037, מדובר בגוש שומה. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות ההבאות: - התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד. היות וגוש 30037 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקות התלת ממדיות, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את כל ההוראות הנוגעות לתלת ממד בתקנון וכן בתשריט המוצע משום שאין ברות ביצוע. לידיעה – תמ"ר אשר תוגש בגוש לא מוסדר תדחה היות ואינה ניתנת לרישום. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף/לתקן את ההוראות תחת פרק 6 לתקנון: יש להשמיט את פרק 6.4 מהתקנון - אין להכניס לשום תכנית הוראה המפנה לרישום באמצעות פרק ד', פרק ד' מקנה זכות לבעל קרקע האם לחלק או לאחד קרקעות שנמצאות בבעלותו במידה ותכנית לא קבעה הוראות איחוד וחלוקה. איחוד וחלוקה: - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. - במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו". – במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה ולהשמיט את סעיף 4 מפרק זה. - יש להשמיט את סעיפים 2-3 בפרק 6.5 - לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון. 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:	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

- 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. הפקעות לצרכי ציבור תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות הפקעה וגם הוראות רישום איחוד וחלוקה היות ומדובר בשני הליכי רישום שונים לכן, יש להפריד בין הוראות רישום אלו. במידה וישנם תאי שטח להפקעה יש לציין תחת סעיף זה אלו תאי שטח יופקעו, במידה וכל הרישום יעשה באמצעות איחוד וחלוקה אין להכניס סעיף הפקעה לתקנון ובמקרה זה יש להשמיט את פרק 6.7 מהתקנון. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר : - בגוש 30037 קיימת מפת גוש שומה. - חלקה 5 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 76/1964 הרשומה מתאריך 20.10.1964. בנוסף, קיימת תצ"ר מס' אליפסה 392/2006 הכשרה לרישום מתאריך 18.05.2006. - חלקה 30 נוצרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 7/1932. - חלקה 49 נוצרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 1660/1936. - חלקות 63 ו-65 נוצרו בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 71/1967. - חלקות 80-81 נוצרו בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 46/1934. - חלקות 91-92 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 300/1952 הרשומה מתאריך 05.07.1954. - חלקות 103-104,106,108 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 230/1959 הרשומה מתאריך 05.02.1960. - חלקות 114-115 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 430/1967 הרשומה מתאריך 17.05.1986. - חלקות 159,161,163-165 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 975/2005 הרשומה מתאריך 28.12.2010. - חלקות 186,188 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 3723/2021 הרשומה מתאריך 01/2023. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים. 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 טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם שבתשריט המוצע : - יש להשמיט את חלקה 107. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת, במתכונת הנוכחית לא ניתן לאשרה היות ואינה ניתנת לרישום.	
תאריך 10.11.24 סוג דיון	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

ועדה לשימור	
מספר וועדה	
13	
מספר תיק שימור	
5891	
נתונים כלליים	
כתובת (רחוב + שכונה)	
מאיר שחם – המלך ג'ורג' – הלל – מבוא המתמיד	
שם המבקש	
א.ב.נ.ר אבן ישראל רזידנס	
סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
1070911	
סמכות	
וועדה מחוזית	
איש קשר במחלקת השימור	
אביגיל בן שמחון	
גוש	
חלקה	
בשלמות	
30037	
30,49,80-81,91,103-104,108,114,161,163-165,186,188	
כך	
30037	
5,63,65,92,106-107,115,159	
חלקי	

עיקרי התכנית ומטרותיה : (מהות :) התחדשות עירונית במתחם חסבון התייחסות למבנים ואתרים לשימור : עיר היסטורית מחוץ לעיר ההיסטורית שימור סטטוטורי תכנית 9464 ותכנית 4486 – הגדרת 4 מבני מתחם חסבון לשימור ללא תוספות רשימת שימור 3995 – הלל 2 בית מר-חיים 3996 – הלל 4 4000 – המלך ג'ורג' 29 בית עלית 3999,4009 – מתחם חסבון כרטסת שימור 4001 – המלך ג'ורג' 31 4002 – המלך ג'ורג' 33-37 בית הכשרת היישוב/בית פיגמליון מבן מיוחד מתחם חסבון – מבן לשימור מלא התכנית המבוקשת – תכנית זו מציעה תכנון מחדש ופיתוח מתחם עירוני מרכזי במע"ר ירושלים, המשלב מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים, מגורים להשכרה ושימושים ציבוריים וכן שינויים ופיתוח שצ"פ "גן שרמן". המתחם תחום בין הרחובות המלך ג'ורג' ממערב, רח' מבוא המתמיד וגן העצמאות ממזרח, רחוב הלל מצפון, וגן מאיר שרמן מדרום, ונמצא בסמוך לציר רק"ל שברחוב המלך ג'ורג'. במסגרת התכנית מוצעת הריסת מבנים קיימים ובנייה במקומם של מבנים חדשים תוך תוספת משמעותית של יחידות דיור בבניינים f, g, h, k, l. מתוכם 3 מגדלים בגובה של 46, 49, 56 קומות. התכנית מציעה לשימור מחמיר את המבנים ההיסטוריים הידועים כ"מתחם חסבון"- מבנים a, b, c, d תוך שינוי ייעודם ממגורים למלונאות, תעסוקה ומסחר, על מנת להנגיש אותם לציבור רחב. התכנית מציעה שימור של מבנים i ו-j תוך הוספת תוספות בינוי. התוכנית מציעה את ביטולו של "מגדל פזגז", שהיה צריך לקום במרכז ה"בלוק העירוני" במסגרת תוכנת מאושרת 779645 ובמקומו הקמת "מגדל הרונדו" בצדו הדרומי של גן שרמן	

התכנית משמרת את רצף החזיתות המסחריות הפונות אל רחוב המלך ג'ורג' ורחוב הלל, ומוסיפה חזיתות מסחריות לאורך רחוב מבוא המתמיד, רחוב מאיר שחם ולאורך המעברים החדשים בתוך ה"בלוק העירוני". עוד מוצע להרחיב את המדרכות לאורך רחוב מבוא המתמיד; לשנות את הגאומטריה של רחוב מאיר שחם, תוך צמצום מיסעה, התאמתו להולכי רגל וחיבור בין הבינוי המוצע לגן העצמאות.

רקע שימורי:

התכנית כוללת בלוק עירוני שנבנה במספר שלבים. תחילה נבנה מתחם חסבון במאה ה-19 (ממוקם בצדו המזרחי של הבלוק) כחלק מבנייה לא מאורגנת של מתחמים משפחתיים ע"י משפחות ערביות נוצריות באזור שסביב בית הקברות ממילא ומנזר רטיסבון (שכונת אל עמירה/מנשייה). בתקופת המנדט נבנו בהיקף השטח, בנייני מגורים טוריים בסגנון האירופאי האופייני למרכז העיר, הכוללים מסחר בקומת הקרקע ובינוי בקו 0 לרחובות שנשללו מעט קודם לכן (1924). מיד עם קום המדינה הושלם הבלוק באמצעות בנייני משרדים.

מתחם חסבון – המתחם הוקם סביב 1860 ע"י משפחה ערבית נוצרית. משפחת חסבון, משפחה ערבית נוצרית מבית לחם שהתעשרה ממסחר בטבק, רשומה כבעלים רק מ-1892 אך בהחלט יתכן והם מקימי המתחם. המתחם מוקף חומה חיצונית בה שער רחב וכולל 4 מבנים ייחודיים סביב חצר משותפת ו-7 בורות מים. המבנים נבנו בסוף המאה ה-19 ותחילת המאה ה-20 בטכנולוגיה טיפוסית לתקופה העות'מאנית.

ההתיישבות הערבית באזור החלה במאה ה-19 במתחמים משפחתיים סגורים שהוקמו באזורים שמסביב לבית הקברות המוסלמי ממילא, ללא תכנון מסודר. מקבץ גדול יחסית של מבנים ערביים מפוארים הוקם סביב מנזר רטיסבון. אזור שנקרא באותה תקופה "שכונת מנשייה". אחד המבנים הערביים החשובים באזור הוא בניין בצלאל שנקנה ב-1908 וסביבו החלה התיישבות יהודית. עם תחילת תקופת המנדט, החליפה בהדרגה אוכלוסייה יהודית את הערבית. הקרקעות במרכז העיר נקנו ע"י הכשרת הישוב והוכנה תכנית מתאר לבניית בלוקים עירוניים של בנייני מסחר ומגורים בסגנון אירופאי.

גם חצר חסבון אוכלסה בתחילת המאה ה-20 ע"י שוכרים יהודים שהחליפו את הבעלים המקוריים. במתחם קיימים פרטי בניין אופייניים כגון מגן דוד עם המילה "ציון" במרכזו. פרטי בניין אלו כנראה בשימוש משני ונלקחו ממקומות אחרים.

ארבעת המבנים במתחם צמודים לגבולותיו כשקיר חיצוני של כל אחד מהמבנים מהווה חלק מהחומה למתחם. הכניסה למתחם היא בצדו הצפוני של המתחם באמצעות שער מפואר. גם בתוך המתחם נבנו גדרות המחלקים את המתחם לחצרות פרטיות סביב הבתים.

המתחם מסומן לשימור מלא בתכנית.

גן העצמאות –

הוקם בשנות ה-30 של המאה ה-20 לאורך רחוב המלך ג'ורג' – מקטע זה נקרא גן מאיר שרמן. כל אזור הגן ובית הקברות ממילא הוגדר כשצ"פ בתכנית המתאר שהוכנה ע"י הנרי קנדל ב-1944. שטח הגן הקיים היום הכולל גם את כל בית קברות המוסלמי ממילא ואת בריכת ממילא, נחנך בשנת 1957. הגן מהתקופה המנדטורית שופץ ב-1970 ונקרא ע"ש מאיר שרמן, ולאחר מכן שופץ שוב ב-1990. בית קפה רונדו – נבנה באזור בו היתה רפת היסטורית.

הבלוק המנדטורי –

לאחר קניית אזור "המשולש" ע"י חברת הכשרת היישוב, ולאחר סלילת רחוב המלך ג'ורג' בשנת 1924, החלה בנייה קבלנית עבור מגורים ומסחר.

ההלל 4 – מבנה מנדטורי בן 5 קומות, בעל פרטי אבן מיוחדים ומרפסות מעוגלות. מסומן בתכנית לשימור חזית. ההלל 2 (המלך גורג' 27) – מבנה מנדטורי בפינת הרחובות הלל והמלך ג'ורג'. מבנה מעוגל בן 7 קומות. נבנה בין 1933-1935. אחד המבנים הגבוהים באותה תקופה. יזם: אליעזר מר-חיים. אדריכל: ראובן אברם שתכנן מבנים רבים בירושלים כולל המבנה שממול – בית פרומין-הכנסת הישנה והמלך ג'ורג' 31 (להלן). במבנה הותקנה אחת המעליות הראשונות בירושלים. המבנה מוצע לשימור עם תוספות. קיים תיק תיעוד שהוגש במסגרת בקשה אחרת. המלך ג'ורג' 29 – בית עלית (נקרא גם בית טראומן) – אדריכל בנימין צ'ייקין. נבנה בסביבות 1933 בניין ייחודי בסגנונו. מעלית מקורית. נבנה ללא קומה מסחרית. מוצע לשימור עם תוספות. המלך ג'ורג' 31 – מבנה מודרניסטי בן 5 קומות. אדריכל ראובן אברם. נבנה בסביבות 1935. אושר להריסה בתכנית פזגז פרט לדלת שתותקן בחזית החדשה. בתכנית נוכחית החזית מוצעת לשימור. מבני משרדים מתחילת שנות ה-50 – מתכנן המבנים: אדריכל אוטו הופמן, בוגר בית ספר באוהאוס. מבנים נוספים בתכנונו – "בית קדימה" ברחוב הרב ברלין המוגדר כמונומנט לשימור, בית העם (ז'ראר בכר), מצודות ה"טיגרטים" של המשטרה הבריטית ועוד. המבנים נבנו בסגנון תואם לבנייה הקבלנית המנדטורית שהוקמה בבלוק. להלן פירוט מבני המשרדים: המלך ג'ורג' 37 פינת מאיר שחם. מכונה "בית פיגמליון" על שם בית הקפה ששכן בחלקה בתקופת המנדט והמשיך לפעול בתוכו. מבנה משרדים שנבנה בתחילת שנות ה-50 עבור משרדים של הכשרת היישוב. סומן בכרססת השימור. ההלל 10-8-6 מבני משרדים בני 7 קומות. מתחת לבניין קיים מעבר ציבורי דרכו ניתן להתחבר למבוא המתמיד רגלית וברכב. מאחורי הלל 6 מסומן בור מים במפה היסטורית. תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית: 856 – תכנית המגדירה דרכים ושטח מסחרי. שנת 1960. 1602 – משנת 1976 – בניין פזגז וסלילת רחוב מבוא המתמיד וחניה. 2190 משנת 1976 – השלמת קומה חמישית בית עלית. 2184 משנת 1978 – הרחבת דרך רחוב הלל פינת המלך ג'ורג'. 3440 – סלילת רחוב מאיר שחם. שנת 1989. הריסת מקטע מבנה מתחם חסבון. 4486 – מתחם רבי עקיבא משנת 1998 – מגדירה לשימור את מתחם חסבון. 9464 – תכנית מתחם גן העיר (זהב על הפארק) משנת 2005. מגדירה את מתחם חסבון לשימור מלא. 898239 – תכנית לתוספת זכויות על תחם חסבון. הומלצה לדחייה ע"י וועדה מקומית. התכנית לא קודמה. 779645 משנת 2022 – תכנית פזגז. היתרים:	

2011/309.00-07 פרויקט זהב על הפארק. בביצוע. 2022/0469.00 היתר חפירה מתחם פזגז. בתהליך. 1996/1134.03 היתר לשינויים פנימיים, מעלית ותוספת עמודת ממ"ק בחזית אחורית ברחוב הלל 2 199611134.04 היתר למעלית פנימית לחנות הלל 2. בתהליך. מדיניות : מדיניות גובה במרכז העיר 8-10 קומות. מדיניות ציר רק"ל – 30 קומות. בניית בלוקים מסחר ומגורים וועדת שימור : המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 12 : ההנחיות מתייחסות לסט תכניות מאוגוסט 2024 (הוגש בינתיים עדכון נוסף) : התכנית תאושר בתנאים המפורטים : שימור – מתחם חסבון – מוצע שימור מלא של מתחם חסבון – 4 בניינים (a,b,c,d), החצר, בורות המים, גדרות. הוגש תיק תיעוד למבנים. - יש להוסיף בתשריט סימבול לשימור על המתחם כולו לרבות החצר. - יש לסמן בתשריט את גדרות המתחם לשימור. - יש להוסיף בהוראות השימור – שימור או שחזור של בריכת נוי מקורית. שימור ושיקום פרטי ברזל, נגרות, פרטי אבן, פרטי בטון. - יש להגביל את פריצת הגדר המערבית ל-2 פתחים מקסימום בסעיף שימור 4.2.2/א'1ד'. - סעיף שימור 1"א – לגבי התאמות המבנים לתקנים, ביטחון, נגישות ובטיחות – הסעיף מאפשר שינויים רבים מדי. נציין שעל סמך התוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה יש הקלות מהתאמות אלו. נבקש לבטל את הסעיף ולמצוא פתרונות ספציפיים ומינימליים כבר בשלב זה. - יש להרחיק את קו הבניין התת"ק של החניה מתחת לשצ"פ מגדר המתחם. לפי חו"ד הנדסית שימורית יש להתרחק כמטר. - הריסת תוספת בנייה לבניין c – התוספת הינה היסטורית משנות ה-20 של המאה ה-20. אין מספיק מידע בתיק התיעוד. יש לבחון את החזית המערבית של הבניין הראשי ולבחון אם ההריסה של התוספת תועיל לבניין או לא. לא ניתן לבחון בשלב זה. - שימושים – גם בתב"ע קודמת, הבניינים הוצעו לשימור ללא תוספות אך בשימוש של מסחר ומגורים. המטרה של השינוי ממגורים לשימושים אחרים הוא לאפשר הנאה של הציבור מהמתחם. השימושים המוצעים בתכנית הנוכחית הם מסחר, תעסוקה ותיירות. שימוש של תעסוקה ותיירות עלול לפגוע במבנים בשל התאמות נדרשות וכן עלול להדיר את הציבור. יש להשאיר שימושים מסחריים ולהוסיף ייעוד ציבורי לצורכי תרבות.	

- החזיתות של הבניינים והגדרות לשימור לא ייקברו או יוסתרו ע"י מבנים אחרים או מעברים במפלסים גבוהים יותר. החזיתות יהיו פנויות מבינוי גם מחוץ למתחם.

הבלוק המנדטורי:

1. הלל 4 – בניין k

- לא הוגש תיק תיעוד. נדרש.
- מוצעת הריסת הבניין המקורי תוך שימור חזית לרחוב. במקומו מוצע בניין של 6 קומות בנסיגה. יש לשמור על הבניין ולא רק על החזית. הבניין כולל גם חזית מזרחית בניצב לחזית הקדמית. החזית הניצבת היא בעלת ערך רב לשימור וכוללת טור מרפסות מעוגלות. כמו כן, קיימת חזית פנימית של הארקדה וגם היא לשימור. גם חדר המדרגות הינו לשימור. יתכן ולאחר הגשת תיק תיעוד ימצאו ערכים נוספים לשימור.
- אין לבטל את הארקדה הציבורית העוברת מתחת לבניין. יש לסמן בהתאם בתשריט ובתקנון.
- מעבר ציבורי דרך הבניין – רק במידה ולא יפגע בחזיתות או בחדר המדרגות ההיסטורי. המעבר יותאם למעבר הקיים. יש להוסיף להוראות התכנית.
- מרחבים מוגנים לא ימוקמו בחזיתות לשימור.
- יש לשמור פרטי בניין מקוריים בחזיתות – חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.
- ז. גובה המבנה – לפי הקיים.

2. הלל 2 – בית מר חיים - בניין j –

מוצע לשימור עם תוספת 2 קומות בנסיגה של 2 מ'.

קיים תיק תיעוד שהוכן במסגרת היתר.

- יש להוסיף הוראות לגבי שימור חדרי מדרגות ומעליות.
- קיים מעבר ציבורי בארקדה במפלס הרחוב מתחת לבניין. יש לסמן בתשריט ובתקנון.
- יש לציין שאם יתווספו מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות ומעליות נוספים הם יתווספו בחזית אחורית בלבד.
- יש למחוק את הסעיף המאפשר הגדלת פתחים לצורך השמשת המבנים לייעודם. סעיף זה יאפשר שינויים רבים שיפגעו בבניין.
- תוספת 2 הקומות – אין להוסיף מעל הבניין לשימור. בנוסף לפגיעה בבניין, תוספת הקומות תהפוך את הבניין לגבוה ביחס לשאר המבנים המנדטוריים בבלוק. תוספת הקומות תחייב מעליות וחדרי מדרגות נוספים וכן עמידה בתקנים נוספים.
לפיכך יש לשמור על הבניין הקיים ללא תוספות.
- יש לשמור פרטי בניין מקוריים – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.

3. המלך ג'ורג' 29 – בית עלית - בניין i –

מוצע שימור המבנה עם תוספת 2 קומות בנסיגה של 2 מ' – 7 בסה"כ.

- מדובר בבניין ייחודי שתוכנן ע"י האדריכל בנימין צ'ייקין ונבנה בשנת 1933. הבניין כולל קומת קרקע לה פתחים מקושטים. בניגוד לשאר הבניינים, הקומה תוכננה למגורים ולא למסחר. חדר המדרגות כולל מעלית מקורית, אולי הראשונה בירושלים (לפני בית מר חיים ובית המעלות). יש לשמר את הבניין לרבות חדר המדרגות והמעלית.

- התכנית מציעה אגף אחורי. במבט ראשון נראה שהחזית מחופה טיח ואין בה ערכי שימור גבוהים אך יש לבחון זאת באופן מעמיק יותר באמצעות תיק התיעוד.
 - גובה – אין להוסיף קומות מעל הבניין הקיים. ניתן לשקול תוספת מעל האגף החדש בחזית אחורית. תוספת קומות מעל הבניין הקיים לא תאפשר שימור של חדר המדרגות הקיים והמעלית המקורית ותחייב התאמות נדרשות נוספות שיפגעו בבניין.
 - יש להוסיף סעיף בתקנון שמיגון, חדרי מדרגות חדשים ומעליות אם יידרשו יהיו באגף האחורי החדש.
 - מצוין בסעיף 4.1.2/ב' כי קומת הקרקע תהיה מסחרית. יש לציין שלא ישונו הפתחים בקומת הקרקע.
 - יש לבטל סעיף שמאפשר הגדלת פתחים. שינויים מעין אלו ללא מגבלות, יפגעו בבניין.
 - יש לשמור פרטי בניין מקוריים – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.

4. בניין h – המלך ג'ורג' 31

בניין שתוכנן ע"י ראובן אברם אברמוביץ' וכולל את סמלו המסחרי – עיטור משונו מעל הכניסה (העיטור קיים גם בבית פרומין ובית מר חיים). מוצע פירוק והרכבה של החזית. בתב"ע של מתחם פזגז אושרה הריסה מלאה של הבניין פרט לפירוק והרכבה של הכניסה ושילובה בבניין החדש.

יש לשמור את החזית והמרפסות המקוריות. ניתן לשקול התאמת פתחים באופן נקודתי אם יידרש.

- יש לסמן בהתאם בתשריט ובנספח הבינוי.
 - יש לציין שמרחבים מוגנים לא יופנו לחזית לרחוב.
 - יש לשמור פרטי בניין מקוריים להרכבה – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.

בניינים משנות ה-50 –

בניינים שתוכננו ע"י האדריכל אוטו הופמן שתכנן מבנים חשובים כגון בית קדימה ברחוב הרב ברלין. הבניינים צנועים יחסית אולי בשל הקמתם מיד לאחר קום המדינה. מוצעים כולם להריסה.

הוגש תיק תיעוד לחלק מהמבנים. נבקש תיק תיעוד מתחמי שכולל את גן העצמאות והמבנים משנות ה-50.

5. בניין e – מוצע מגדל בן 49 קומות במקום בית פיגמליון. הבניין הקיים המוצע להריסה תוכנן ע"י האדריכל אוטו הופמן כבניין משרדים ומגורים. הכניסה למגורים היא בחזית האחורית הכניסה וחדר המדרגות עוצבו כחזית מעוגלת ומושקעת ביחס לשאר חזיתות הבניין.

- המגדל המוצע בקו 0 לרחוב ללא קומות מסד. יש לשקול נסיגה של המגדל מקו 0 והותרת מסד בן 7 קומות כפי שאופייני לבניינים המנדטוריים ברחוב – בית המעלות, בית מר חיים.

- הכניסה ממזרח בין בניין e לבניין היסטורי b – המפלס המוצע לא יאפשר שימור חזית מערבית של בניין b

6. מוצעת הריסת בניין משרדים ברחוב הלל משנות ה-50 (כנראה תוכנן ע"י האדריכל אוטו הופמן) והקמת 2 בניינים במקומו – בניין l ובניין f (מגדל)

- בניין l - בניין חדש בן 6 קומות ו-6 קומות תת"ק. במיקום המבנה או מדרום לו מסומן בור מים במפה היסטורית. יש לחפור בזהירות ולבחון אם נשמר. יש להגיש תיעוד וסקר הנדסי

שימורי למחלקת שימור לצורך בירור אם קיים בור המים ואם נדרש שימורו ושילובו במתחם. - מוצעת עקירת עצים ברחוב. יש לשמר את שדרת העצים. גן העצמאות – שימור גן העצמאות – גן מאיר שרמן הוקם בשנות ה-30 או ה-40. הגן נראה בתמונות היסטוריות. 7. יש להגיש תיק תיעוד מתחמי של גן העצמאות והמבנים משנות ה-50. 8. יש לצמצם עקירת עצים בכל תחום התכנית – ברחוב שחם המועתק, מגדל e – מדרום לו וממזרח. 9. מוצעת הסטת רחוב מאיר שחם. - יש לצמצם עקירת עצים. - יש להציע בסמוך לרחוב שחם הקמה מחדש של קיוסק (סימיקו) המהווה נקודת ציון היסטורית-חברתית במרכז העיר. - המפלסים של הרחוב ביחס למתחם חסכון אינם ברורים. יש פערי מפלסים ולא ברור כיצד ישפיעו כניסות מהרחוב על המתחם. לדוגמא – מעבר בין מגדל e לבניין b ההיסטורי – המעבר יקבור את החזית המערבית של בניין b. דוגמא נוספת – החיבור בין הרחוב לחצר המונמכת הדרומית של בניין b. לא ברור מה מוצע – האם יש מעבר מדורג? האם יש קיר תמך (לא מקובל)? יש לרדת לרזולוציה גבוהה יותר לגבי המפלסים כבר בשלב זה (תנאי להפקדה) על מנת שהבניינים והחצר במתחם חסכון יישמרו בפועל ולא ייקברו. 10. מוצע מגדל בן 56 קומות במקום בית הקפה רונדו. - יש לכלול התייחסות לקפה רונדו בתיק התיעוד המתחמי ולרפת שניצבה שם קודם להקמתו. - כניסה לרכב מרחוב אבידע – יש למצוא פתרון אחר. המעבר דורש עקירת עצים ופגיעה בגן. יש לתכנן מעבר מכיוון רחוב המלך ג'ורג' או אם לא ניתן, יש להסיט דרומה למעבר בין הבניינים כשהמעבר יהיה תת קרקעי (הטופוגרפיה מאפשרת זאת) וזאת במידה ואין בור מים ששייך למבנים ההיסטוריים. 11. יש להתאים את תכנית הפיתוח של גן העצמאות לתכניות המקודמות מול אדריכל העיר. 12. בניין כרם הינו מונומנט לשימור – ממוקם מחוץ לקו הכחול אך סמוך לשטח החפירה של המגדל. יש להוסיף הוראות הגנה על הבניין. הערות כלליות: קו בניין – - מצוין כי כל קווי הבניין התת קרקעיים יהיו 0. לא מקובל. יש לסמן באופן פרטני. המשמעות היא עקירת עצים, פגיעה בבורות מים ועוד. - בחזיתות ובמבנים לשימור תותר הבלטת מרפסות – יש לציין שקו הבניין למרפסות יהיה בהתאם לקיים. - יש לשקול קו בניין לקומות מסד של המגדל בהתאם לבלוק הקיים (7 קומות) ובנפרד לקומות עליונות – בנסיגה. מרחבים מוגנים – לא בחזיתות לרחוב.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח'
לא התקבל	

לתחזוקת כבישים ומדרכות	
אדריכל העיר	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	תיק ח"ד : 2023/9 - התחדשות עירונית במתחם חסבון (פזגז) יש לשקול את הגדרת התכנית כפינוי בינוי לאור כך שקיימת תכנית מאושרת 779645 אשר קיבלה תוקף ב 28.3.22, לכן ספק האם ניתן להגדיר את התכנית כפינוי בינוי. לאחר עמידה בתנאי סף- חיוני להפנות שוב את התכנית אל מחלקת השמאות העירונית למתן חוות דעת ובחינה מעמיקה של התכנית.
המחלקה לנגישות	לאורכו של רחוב מבוא המתמיד, תהא מדרכה רציפה.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	אל : מאריה יונס עקרה, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת : חניתה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת לתכנית 1070911 מרכז העיר מתחם חסבון (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 57 של הוראות התכנית, וגרסה 54 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת במרכז העיר בין הרחבות קינג גורג-הלל-מבוא המתמיד. שטח התכנית : כ- 27 דונם. 2. מהות התכנית : הקמת מתחם מגורים חדש בין 900 יחידות דיור, מתוכן כ- 250 יח"ד מאושרות. 3. התייחסות לתכנית : - מתוך מסמכי התכנית וכן החומר הנלווה לא ברור האם 900 יחידות דיור הן המצב הנכנס בכל הבניינים. בטבלה 5 לא צוינו מספר יחידות דיור בכל תא שטח ובניין. - מכח התכנית נגזר בית ספר תיכון 9 כיתות ובית ספר יסודי 9 כיתות בגודל של 4,300 מ"ר, 4 כיתות גני ילדים, מעון יום 3 כיתות ובית כנסת בגודל של כ- 600 מ"ר. בשל מורכבות הפרויקט והרצון לחזק ולעבות את בית הספר הניסויי ולהציעו כבי"ס דגל למרכז העיר, הונחנו על ידי מנהל אגף תכנון העיר, אד' רועי לביא, לאפשר הצגת שימושים שישמשו את תלמידי בית הספר. בינוי במתחם חסבון עבור בית הספר יאפשר פינוי של שטחים במתחם בית הספר אשר יוסבו לכיתות לימוד. מבדיקה שנערכה מול מנח"י ההנחיה של משרד החינוך כי בשטחים אלה יוכלו להיות פונקציות שאינן בתדירות גבוהה, על מנת למנוע תנועה של תלמידים מחוץ לשערי וגבולות בית הספר. לכן הפונקציות הבאות בחשבון הן ספרייה, אודיטוריום ומעבדות.

- ממסמכי התכנית על נספחיו לא ניתן ללמוד היכן ניתנות ההפרשות המבונות. נספח הבינוי יתוקן, כך שבכל בניין ובכל קומה בה יש שטחים העוברים לבעלות עיריית ירושלים תוצג תכנית הקומה תוך ציון השימושים וגודלם ובכלל זה שטחי החצרות.

התכנית לא עברה בחינה של המחלקה לתכנון מבני ציבור ושל מחלקות העירייה השונות האם ניתן לממש את שטחי הציבור הנדרשים, והאם הם עונים על הסטנדרטים הנדרשים על ידי משרדי הממשלה השונים ועיריית ירושלים.

- התכנית מציעה שטחים סמי ציבוריים המשרתים בלעדית את הדיירים ולא את תושבי השכונה והעיר.

שטחים אלה אינם יכולים להיכלל כשטחי ציבור והפרשות לטובת הציבור.

תשומת לבך לכך כי היקף השטחים הסמי ציבוריים הוא גדול ומכתיב תוספת ניכרת של שטחים שאינם צריכים להיות.

4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון:

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

- יש לציין בכל תא שטח ובכל בניין את מספר יחידות הדיור.
- ממסמכי התכנית על נספחיו לא ניתן ללמוד היכן ניתנות ההפרשות המבונות עבור כל שרתי הציבור והאם הם עונים בסטנדרטים של משרדי הממשלה השונים ועיריית ירושלים. נספח הבינוי יתוקן, כך שבכל בניין ובכל קומה בה יש שטחים העוברים לבעלות עיריית ירושלים תוצג תכנית הקומה תוך ציון השימושים וגודלם ובכלל זה שטחי החצרות.

למיטב ידיעתנו לא בוצעה שום בדיקת התכנות לכלל השרותים בפרוגרמה אל מול מחלקת תכנון מבני ציבור. במידה ואין התכנות לשימושים אלה לא ניתן לקדם הפרוייקט במתכונת זו.

- מכח התכנית נגזר בית ספר תיכון 9 כיתות ובית ספר יסודי 9 כיתות, 4 כיתות גני ילדים, מעון יום 3 כיתות ובית כנסת בגודל של כ- 600 מ"ר.

לפיכך על התכנית להציג במסמכי התכנית –

4300 מ"ר, לטובת ספרייה אודיטוריום ומעבדות. מאחר ומדובר בהקצאה מבונה יש לתאם עם הממונה על תכנון פיזי במנח"י את השטחים.

4 כיתות גני ילדים – כל כיתה בגודל של 130 מ"ר + חצר צמודה ורציפה בגודל של 175 מ"ר. מאחר ומדובר בהקצאה מבונה יש לתאם עם הממונה על תכנון פיזי במנח"י את גודל השטחים.

3 כיתות מעון יום - בשטח בנוי של 440 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות. על נספח הבינוי להציג גישה מוטורית אל מטבח מבשל בכפוף לפרוגרמות למעונות יום. השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית.

יש לציין כי מאחר ומדובר בהקצאה מבונה סך השטחים יהיו גדול מהמצויין לעיל ויצטרך להיות בהתאם לסטנדרטים שנקבעו על ידי משרד החינוך.

בית כנסת - שטח בנוי של 600 מ"ר.

- מתוך מסמכי התכנית לא ברור אם ישנם שטחים עירוניים בשטח התכנית (שלא מכח

תכנית 779645, תכנית פז גז). ככל וישנם שטחים כאלה, יש להחזירם ולהציגם בנוסף לשטחים הנדרשים בחוד ז', כפי שצויין לעיל. - באחריות עורך התכנית להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) את השימושים הבאים: בית ספר, גני ילדים, מעון יום, קהילה ובית כנסת, בכל אחת מייעודי הקרקע ותאי השטח הרלוונטיים. - יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי. - בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות. - בטבלה בסעיף 5 כל השטחים הציבוריים ירשמו כשטחים עיקריים ובהערה יצויין כי ניתן יהיה לניידם משטח עיקרי לשטח שרות. - יש להציע ולהציג חניות עירוניות עבור כלל שטחי הציבור שיעברו לעיריית ירושלים, בהתאם לתקנים המקובלים. שטחים אלה יינתנו ככל הנחת במיקום נפרד, יבנו על ידי היזם וימסרו לידי עיריית ירושלים. - כביש הגישה המוצע לתא שטח 9 הינו על חשבון שטח ירוק תוך פגיעה בו (תא שטח 35). אי לכך אנו סבורים כי יש להכניס את החניה וכן את החניה העילית העירונית שמדרום לתוך הפרוייקט, לתת הקרקע ולפנות את השטח כשטח ירוק. - מרביתם של השטחים הירוקים הינם בבעלות עירונית כבר כעת. התכנית לא הקצתה שטחים פתוחים ציבוריים בגין יחידות הדיור החדשות. יתר על כן, צרוף שטח גן העצמאות נעשה באזור שתוכנן על ידי עיריית ירושלים ובוצע על ידה ולא ברור מה תרומת הפרוייקט לשטח הציבורי הפתוח. - יש לציין בהוראות הבינוי כי כל מערכות הבניין והתשתיות עבור השימושים הציבוריים יהיו מופרדים מהתשתיות עבור השטחים הסחירים. - לאור מסת יחידות הדיור יש לציין בהוראות התכנית כי לא יאושרו דיוריות. - יש לקבל חווד תושיה לעניין העומס שיווצר בשל ריבוי הפרוייקטים במרחב אשר ישתמשו בכבישים שבתחום התכנית. - בגוש חלקה 30037/24 קיים בניין המוגדר מונומנט לשימור. בסמוך אליו ישנן חניות. יש לברר את מקור הבעלות, יתכן והיא של משהוא אחר (אולי של הבניין לשימור) ולא של עיריית ירושלים. - יש להתייחס גם לסוגייה זו. - כל שטח נדרש יחושב כבר כעת, גם שטח של גלריה. - בטבלה בסעיף 5 שבהוראות התכנית לא נמצאו נתונים של תא שטח מספר 40. לכל הפחות יש לציין: יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת וכן שהנתונים הינם לפי התכנית התקפה. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהיו תנאי למתן טופס 4. בנוסף, יש לקבוע כי התנאי לבניית 300 יחידות דיור האחרונות יהיו השלמה השטחים הציבוריים והעברתם לבעלות עיריית ירושלים. - יש לוודא כי הכביש החדש באמצע הפרוייקט ומוסת, יאפשר גישה בין שני חלקי הפארק ולא יבתר אותו. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם היחידה העירונית הרלוונטית המקבלת את השימוש הציבורי. - יש לתאם עם הלשכה המשפטית של עיריית ירושלים את צורת הרישום של השטח הנמצא בשימוש עירוני ושימוש סחיר באותה חלקה, תוך רישום נפרד בהוראות התכנית של השטח העילי על-שם עיריית ירושלים, והשטח התת-קרקעי ביעוד מגורים. - לאור המתואר לעיל, אנו סבורים כי יש לחתום על הסכם טרום-תב"ע מול היזם. בהסכם זה היזם יצהיר ויחתום כי ידוע לו שבמקרה הנדון העירייה יכולה לדרוש ממנו הפרשת מגרש נפרד לצרכי ציבור, וכי ע"פ בקשתו, ומתוך רצון למקסם את אחוזי הבנייה בפרוייקט או להשיג תכנון נכון יותר מבחינתו של היזם, נאותה העירייה לאפשר תכנון פרויקט על כל השטח. במסגרתו ייבנו שטחי הציבור בהפרשה מבונה בבניין ע"י היזם ועל חשבונם ויעברו לבעלות העירייה.	

- 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, חנינה דפני קמיש העתיקים : אדר' רועי לביא – מנהל אגף תכנון העיר גב' ריטה לדיז'ינסקי – מנהלת אגף הנכסים מר יצחק הנאו, מנהל אגף מבני דת, אגף מבני ציבור מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר אדר' ענת קליינמן – ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור אד' יעל דרייפוס שקד – ממונה על בקרת תכנון, אגף נכסים מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון, אגף תכנון העיר אדר' נטע לוי גולשטיין, ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר	

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

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
13/11/2024	לדחות את ההכרעה לצורך בחינת הנושאים הבאים : קבלת דוח שמאי מפורט מטעם עיריית ירושלים . בחינת נושא ביטול מגדל פז גז והעברתו לגן העצמאות .

קבלת הדמיות של הפרויקט מנקודות משמעותיות בעיר המציגות את הפרויקט – ההדמיות יוכנו על ידי עיריית ירושלים.	
התכנית ירדה מסדר היום.	15/07/2024
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את שיפור המרחב הציבורי במתחם והעברת מגדל אחד מחוץ למתחם. ההצטרפות לא תחליף את הצורך בעמידה בתקנות לעניין הסכמות נדרשות להגשת תכניות להתחדשות עירונית.	29/05/2024
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית הרחבה יותר וזאת על מנת לתכנן את כל הבלוק בראיה רחבה, לשפר את הכניסות לחניונים ואת המרחב הציבורי בתנאים הבאים : הקו הכחול יצומצם ולא יכלול את רחוב הלל ולא יציע את ביטולו וכל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם- ישנה חשיבות לשמירה על הרחוב הקיים ושדרת העצים הקיימת בו . המלצה זו היא בתיאום עם יזם התכנית. ההצטרפות לא תחליף את הצורך בעמידה בתקנות לעניין הסכמות נדרשות להגשת תכניות להתחדשות עירונית.	12/07/2023

ייערכו ישיבות תכנון ותאום התכנית מול מהנדס העיר טרם הבאתה לדיון להפקדה בוועדה המקומית.	
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישת התכנית על מנת להסדיר מבחינה סטטוטורית את הסטת הרחוב בתכנית דגן לצורך קידום התכנית של התחדשות עירונית. הכל בכפוף להמשך תאום התכנית מול מהנדס העיר טרם הבאתה לדיון להפקדה בוועדה המקומית.	07/12/2022

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

רקע

התכנית הנדונה מציעה התחדשות עירונית במתחם בעל חשיבות מרכזית בעיר ירושלים, הכוללת הריסת מבנים קיימים והקמת מגדלים לשימושים מעורבים, כמו גם שימור מבנים היסטוריים בעלי ערך תרבותי והיסטורי. מדובר בתכנית בקנה מידה משמעותי, אשר צפויה לתרום רבות למרקם העירוני של מרכז העיר ולירושלים כולה.

בחזון יישום הפרויקט במרכז העיר יתרום לשיפור איכות המרחב הציבורי ויספק מענה מיטבי לצורכי תושבי העיר והמבקרים בה. הקמת מבני המגורים החדשים והשימושים המעורבים תאפשר חיזוק חיי היום-יום במרכז העיר, תיצור מוקדי משיכה חדשים ותהווה מענה חשוב למגורים, מסחר, תעסוקה ושירותים ציבוריים. השילוב של מגדלים עם מבנים היסטוריים שמורים ישמר את צביון העיר תוך הוספת תשתיות חדשות ומתן ביטוי לאופי הדינמי של ירושלים כעיר שמתפתחת ומשתנה לאורך השנים.

1. התכנית מציעה שלושה בניינים בגובה של 41, 43 ו 50 קומות הכוללות קומות גן וקומות טכניות בכל בניין.

2. בהמשך להצגת הדוח השמאי לוועדה והמסקנות שלו כי השטחים המוצעים בתכנית תואמים לדוח הכלכלי, ניתן לקדם את התכנית המוצעת.

- א. יש לקבוע כי הגובה המקסימלי של מגדל רונדו יהיה 49 קומות כולל קומות הגן וקומות טכניות.
- ב. יש לקבוע כי הגובה המקסימלי של מגדל מגדל המלך גורג יהיה כמוצק, היקף הקומות הטכניות ייבחן בשלב היתר בהבניה.
- ג. יש לקבוע כי הגובה המקסימלי של מגדל הלל יהיה כמוצק היקף הקומות הטכניות ייבחן בשלב היתר בהבניה.
3. לא ניתן להבין ממסמכי התכנית מה התכנית המוצעת של המגדלים ואיך זכויות הבניה נכנסות בתחום המגרשים – יש להציג בצורה מפורטת את התכניות המוצעות של המגדלים הן בקומות הקרקע והן בקומות שמעל הקרקע- על פי נסחי הבינוי לא הראה שהקומות שמעל הקרקע רחבות יותר מהקומות התחתונות, כך שלא ברור חישוב השטחים המוצג וסה"כ השטחים שניתן להציע בכל מגדל.
4. יש להציג בצורה ברורה את התכנון של המגדלים ובהתאם לכך יש להציג את זכויות הבניה הנגזרות מכך.
5. התכנית מציעה התחדשות עירונית במספר בניינים, יש להבהיר את היקף ההסכמות לפינוי של בניינים אלה בהתאם לתקנות, הצטרפות הוועדה המקומית להגשת התכנית אינה באה להחליף את הצורך בעמידה בתקנות לעניין זה.
6. יש להוציא מהקו הכחול של התכנית את חלקה מספר 30 (בניין J) – התכנית אינה מציעה שינויים משמעותיים בבניין ולא הוגשו הסכמות של הדיירים לתכנון המוצק, ואין בצירוף חלקה זו לתכנית תועלת ציבורית.
7. התכנית מציעה תכנון בחלקה מספר 80 (בניין I) שתורמת למרחב הציבורי ומשפרת את החזית האחורית של הבניין יש לקבל הסכמות של הדיירים לתכנון המוצק או לחילופין להוציא את התכנית מהקו הכחול.

ייעודי קרקע

1. בתאומי תכנון עם האדריכלים והיזם סוכם על זיקת ההנאה להולכי הרגל מרחוב המתמיד. עם זאת בתשריט מצב מוצק מקטע זה – חזית דרומית של בניין F (תא שטח 8) מסומן כדרך לביטול, שצ"פ זכות למעבר ברכב. לא ברור הצורך בסימון זיקת מעבר לרכב בשטח זה כאשר מטרת התכנית היא לאפשר מרחב ציבורי להולכי רגל בכל פנים המתחם לכן למעט מעבר רכב חרום בשטח זה יש לבטל את כל יתר הסעיפים המציעים מעבר רכב תפעולי או כל רכב אחר בשטח זה., יותר מעבר זמני עד להשלמת החניון לנגישות לתא שטח 40.
2. בתחום התכנית כלולה חלקה 40 הכוללת מגדל קיים ועל פי התכנית המאושרת קיימת זיקת הנאה לציבור, בפועל מדובר על מעבר ציבורי שלאור התכנית החדשה הוא מעבר ציבורי חשוב המחבר את המתחם הפנימי לרחוב מאיר שחם -יש לשנות את זיקת ההנאה המאושרת לשטח ציבורי פתוח כחלק ממערך השטח הפתוח כולו.

קווי בניין

3. בין הבניינים H ו- E ובניינים F ו- L קיים מעבר ציבורי ברוחב של 5 מטרים בלבד היות ואנחנו מעוניינים במעברים מזמינים ורחבים לפנים המתחם יש להגדיל את המעברים לרוחב של 8 מ' לפחות מתוכם 5 מטר כמוצק יהיו ציבורים כמוצק ועוד שלושה מטרים יהיו של 2 קומות לפחות בקומת הקרקע.

4. יש לקבוע בהוראות התכנית כי קו הבניין העילי בבניין E, הרוכב מעל למבנה לשימור B יחל רק מקומה 5 ואילך וזאת על מנת לשמור על מרחק סביר מהמבנה לשימור "B". יש לקבוע על כך סעיף סטייה ניכרת.
5. יש לסמן בקומת הקרקע בנספח הבינוי ותשריט מצב מוצע את המרחקים בין הבניינים השונים המוצעים והקיימים במתחם.

שימושים

6. כל קומות הקרקע בכל הבניינים ישמשו עבור מסחר בדגש כל החזיתות לכבישים הראשים ולחזיתות הפנימיות לחלל הפנימי וזאת למעט שטחים למבני ציבור ולוביים לשימושים השונים.
7. יש לקבוע גמישות בשימושים שאינם מגורים באופן שיאפשר בהם מסחר/ משרדים/ מלונאות.
8. בבניינים A C D יש לקבוע שימוש מסחרי בקומת הקרקע ובקומות שמעל שימושים ציבורים עבור תרבות/קהילה ולבטל את שאר השימושים.
9. יש לקבוע בכל תא שטח את מספר יחידות הדיור המוצעות.
10. יש לקבוע תמהיל יחידות הדיור המשקף ממוצע של כ 100 מ"ר ממוצע לדירה (פלדלת).
11. בתקנון החדש המוצע מוצעים כ 11200 מ"ר עיקרי עבור דירות להשכרה לצמיתות.
12. בהתאם להנחיות מנהל התכנון 20 אחוז מהדירות יהיו בשטח של 55 מ"ר.

הפרשה ציבורית

13. יש לקבוע ייעוד עירוני מעורב עם חזית מסחרית בתאי שטח 10, 12, 13 (A C D) – מתחם חיסבון ההיסטורי. יש לקבוע בהוראות התכנית כי השימושים יהיו שטח לצורכי ציבור ומסחר בקומת הקרקע.
14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תאי השטח הציבוריים והפרשות המבונות יירשמו על שם עיריית ירושלים במסגרת האיחוד וחלוקה.
15. יש להציג תכניות קומה של כל שטח שאמור להיות בבעלות עיריית ירושלים, תוך ציון השימוש וההיקף, בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית.
16. על פי הערכה ראשונית נדרש בפרוייקט בית ספר. יחד עם זאת לאור מורכבות של הפרוייקט והרצון לחזק ולעבות את בית הספר הניסויי ולהציעו כבי"ס דגל למרכז העיר, יש לאפשר הצגת שימושים שישמשו את תלמידי בית הספר. בינוי במתחם חסבון עבור בית הספר יאפשר פינוי של שטחים במתחם בית הספר אשר יוסבו לכיתות לימוד. מבדיקה שנערכה מול מנח"י ההנחיה של משרד החינוך כי בשטחים אלה יוכלו להיות פונקציות שאינן בתדירות גבוהה (לא כיתות לימוד) , על מנת למנוע תנועה של תלמידים מחוץ לשערי וגבולות בית הספר. לכן הפונקציות הבאות בחשבון הן ספרייה, אודיטוריום ומעבדות, אולם ספורט. יש להציג פתרון לנ"ל בתכנית: בנספח הבינוי ובטבלה 5 כתנאי להפקדת התכנית.
17. יש לקבוע את ההפרשות הבאות במסמכי התכנית:

4300 מ"ר לטובת ספרייה אודיטוריום ומעבדות. מאחר ומדובר בהקצאה מבונה יש לתאם עם הממונה על תכנון פיזי במנח"י את השטחים.

4 כיתות גני ילדים - כל כיתה בגודל של 130 מ"ר + חצר צמודה ורציפה בגודל של 175 מ"ר. מאחר ומדובר בהקצאה מבונה יש לתאם עם הממונה על תכנון פיזי במנח"י את גודל השטחים.

3 כיתות מעון יום – בשטח בנוי של 440 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות. על נספח הבינוי להציג גישה מוטורית אל מטבח מבשל בכפוף לפרוגרמות למעונות יום. השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית.

יש לציין כי מאחר ומדובר בהקצאה מבונה סך השטחים יהיו גדול מהמצוין לעיל ויצטרך להיות בהתאם לסטנדרטים שנקבעו על ידי משרד החינוך.

בית כנסת – שטח בנוי של 600 מ"ר.

- א. יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.
- ב. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות.
- ג. בטבלה בסעיף 5 כל השטחים הציבוריים ירשמו כשטחים עיקריים ובהערה יצוין כי ניתן יהיה לניידם משטח עיקרי לשטח שירות.
- ד. יש להציע ולהציג חניות עירוניות עבור כלל שטחי הציבור שיעברו לעיריית ירושלים, בהתאם לתקנים המקובלים. שטחים אלה יינתנו ככל הניתן במיקום נפרד, יבנו על ידי היזם וימסרו לידי עיריית ירושלים.
- ה. יש לציין בהוראות הבינוי כי כל מערכות הבניין והתשתיות עבור השימושים הציבוריים יהיו מופרדים מהתשתיות עבור השטחים הסחירים.
- ו. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנבסים.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם היחידה העירונית הרלוונטית המקבלת את השימוש הציבורי.
18. יש להציע ולהציג חניות עירוניות בתוך החניון של הפרוייקט עבור כל השימושים הציבוריים המוצעים בהתאם לתקן.

תנועה וקישוריות

19. יש להציג באופן ברור את הכביש המוצע בחלק הדרומי של גן העצמאות – כולל חתכי רחוב, סימון נהיר וקריא של כניסה למנהרה, ועקביות בין מסמכי התכנית. כמו כן, יש להראות היתכנות לכניסה של משאיות תפעול, באמצעות חתכים והצגה של רדיוס סיבוב.
20. תוואי כביש הגישה למגדל הרונדו מוצג בחוסר עקביות בין התשריט לנספחי הבינוי. יש ליישר קו בין המסמכים. כמו כן, לא ברור נתיב כביש הגישה היות ואינו תואם את התוואי הקיים בשטח.
21. רמפת הכניסה מרחוב המתמיד נראית לא סבירה, מאחר ואין רדיוס סיבוב. יש להציג נספח תנועה מלא.
22. עצים לעקירה – מסומנים עצים רבים לעקירה בתא שטח 24 אשר בייעוד שצ"פ. יש לבחון נחיצות עקירתם מול צוות אדריכלי הנוף ויש להציע העתקה ככל הניתן, ככל וידרש לעקורם, יש

- להציע עצים אחרים שווי ערך בתא שטח זה. יש לדאוג לעומק שתילה של לפחות 2 מטרים.
23. קיימים בניינים ומקלטים בתוואי המוצע של הכביש – ככל והם מיועדים להריסה יש לסמנם בהתאם. יש לבחון את הצורך במקלט הציבורי במקום. יש להראות זאת בנספחי הבינוי ושיקבע על כך סעיף בהוראות התכנית.
24. תכנון של כביש מאיר שחם החדש והתחברות למלך גורג: מוצע צמצום מ- 2 נתיבים לנתיב אחד לא ניתן לצמצם נתיב ברחוב שחם בקרבת רחוב קינג ג'ורג', מכיוון שבכניסה לרחוב מעלות מתוכנן מפרץ הורדה לאוטובוס. (דרופ אוף של מוזיאון הכנסת) - יש לתאם את הנושא סוית מול אגף תושיה לא בהיבט של הסדרי תנועה אלא בהיבט של רחוב הכביש המוצע.
25. אין לקבוע בתב"ע את נושא החלפת הסטריות ברחוב המתמיד – מדובר בבחינה של הסדרי תנועה. יש לבחון רדיוס סיבוב ברחוב זה בחיבור עם רחוב מאיר שחם.
26. יש להראות חתכי רחוב למאיר שחם ולהימנע ככול הניתן מיצירת קירות תמך. תנאי להפקדה יהיה הצגת תכנית פיתוח מפורטת.
27. בהתאם לבקשת היזם והרצון להפחית תקנים במרכז העיר יש לקבוע בתכנית את ההנחיות הבאות לגבי תקן החניה:
- א. מסחר משרדים ומלונאות יהיו בתקן אפס למעט פריקה וטעינה וחניות נכים.
 - ב. תקן החניה למגורים לדירות עד 55 מ"ר יהיה פטור מחניה .
 - ג. תקן החניה לדירות שמעל 55 מ"ר יהיה חצי מקום ליחידת דיור .
 - ד. התכנית תיתן מענה לחניות על פי התקן לשימושים הציבוריים.
 - ה. התכנית תיתן מענה לפריקה וטעינה מלאים וחניות נכים בהתאם לתכנית 5166ב.
28. יש להציג ניתוח מיקרוסימולציה לרחובות המתמיד ומאיר שחם.
29. יש לתכנן צומת בין רחוב השחם לרחוב המתמיד שיאפשר מעבר לאוטובוס. תנאי להפקדת התכנית – יהיה השלמת נספח התנועה בהתאם לנ"ל.
30. יש להוסיף סימוני מפלסים בכל הקומות המוצגות, כולל קומת קרקע. יש לוודא כי מפלסי הכניסה לכל אחד מהחללים בבניינים לשימור אכן תואמים למפלסי הפיתוח.

מגדל רונדו

31. יש להוסיף עמודה בטבלה 5 המתייחסת לתכנסיות המגדלים.
32. חסרה קורלציה בין נספח הבינוי לנספח הפיתוח יש לוודא בסימוני המפלסים כי קיימת שמירה על חיבור להולכי רגל בין המלך גורג לפארק – באמצעות המדרגות והרמפות.
33. לא ניתן להבין ממסמכי התכנית את שטחי הבניה המוצעים במגרש בהתייחס לגובה שהוחלט עד 50 קומות, לא ברור כמה דירות מוצעות בקומה ואין תכניות של קומות טיפוסיות. יש להבהיר ולהשלים
34. טבלת איחוד וחלוקה לא תואמת לתשריט – יש להטמיעה טבלה מעודכנת בטבלה 5 בהוראות התכנית.
35. יש להציג פתרון לפריקה וטעינה לשטחים המסחריים. יש לתאם מול אדריכל העיר במסגרת תכנית פיתוח שטח לעת הפקדת התכנית.

תכנית המגדלים:

36. מגרש 8 מגדל F – יש להציג בתכנית הבינו את כל השטחים המוצעים במגבלת הגובה המוצעת וקווי הבניין ולהציג באופן ברור במסמכי התכנית.

37. במגרש 1 מגדל E, מוצע שטח קומה גדול משמעותית משטח המגרש. שטח המגרש על פי הטבלה – 1263.9 מ"ר, זכויות בניה 65,203- על פי הטבלה 43 קומות – תכנית בניה של מגדל 1516 מ"ר –אכן ישנה דלתא של מקטע מרחף מעל לבניין ההיסטורי, אולם הדלתא הזו במכפלת הקומות מהווה כ 2500 מ"ר – לכן עדיין טבלה 5 לא מתיישבת עם הנתונים. יש ליישב סתירה זו ולהציג במסמכים באופן ברור את כל הזכויות המבוקשות.

38. בארבעת המבנים לשימור בחצר הפנימית, יש לקבוע חזית מסחרית בקומת הקרקע.

39. בנספח הבינוי אין התייחסות לקומת החניון תת"ק – לכן לא ניתן להתייחס לנושא של קווי בניין, נגר עילי, התייחסות לנושא עומקי שתילה לעצים וכיוב'. יש לצרף נספח בינוי מלא, שמתייחס גם לקומות התת"ק.

שימור

התכנית תאושר בתנאים המפורטים:

מתחם חסבון – בניינים A,B,C,D והחצר

40. מוצע שימור מלא של מתחם חסבון – 4 בניינים (A,B,C,D), החצר, בורות המים, גדרות. הוגש תיק תיעוד למבנים. יש להוסיף בתשריט סימבול לשימור על המתחם כולו לרבות החצר.
41. יש לסמן בתשריט את גדרות המתחם לשימור.
42. יש להוסיף בהוראות השימור – שימור או שחזור של בריכת נוי מקורית. שימור ושיקום פרטי ברזל, נגרות, פרטי אבן, פרטי בטון.
43. יש להגביל את פריצת הגדר המערבית ל-2 פתחים מקסימום בסעיף שימור 4.2.2/א'ד'.
44. סעיף שימור 1"א – לגבי התאמות המבנים לתקנים, ביטחון, נגישות ובטיחות – הסעיף מאפשר שינויים רבים מדי. נציין שעל סמך התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה יש הקלות מהתאמות אלו. נבקש לבטל את הסעיף ולמצוא פתרונות ספציפיים ומינימליים כבר בשלב זה.
45. יש להרחיק את קו הבניין התת"ק של החניה מתחת לשצ"פ מגדר המתחם. לפי חו"ד הנדסית שימורית יש להתרחק כמטר. יש לתקן בכל המסמכים.
46. הריסת תוספת בניה לבניין C – התוספת הינה היסטורית משנות ה-20 של המאה ה-20. אין מספיק מידע בתיק התיעוד. יש לבחון את החזית המערבית של הבניין הראשי ולבחון אם ההריסה של התוספת תועיל לבניין או לא. יש להשלים מידע לעניין זה, יש לציין כי ככול ויוחלט להרוס את הבניין יש בכך יתרונות מבחינת המרחב הציבורי וחשיפה של הבניין המקורי הראשי.
47. החזיתות של הבניינים והגדרות לשימור לא ייקברו או יוסתרו ע"י מבנים אחרים או מעברים במפלסים גבוהים יותר. החזיתות יהיו פנויות מבינוי גם מחוץ למתחם.

הבלוק המנדטורי:

הלל 4 – בניין K

48. לא הוגש תיק תיעוד. נדרש.
49. מוצעת הריסת הבניין המקורי המנדטורי תוך שימור חזית לרחוב. במקומו מוצע בניין של 6 קומות בנסיגה. הבניין כולל גם חזית מזרחית בניצב לחזית הקדמית. החזית הניצבת היא בעלת ערך רב לשימור וכוללת טור מרפסות מעוגלות. כמו כן, קיימת חזית פנימית של הארקדה וגם היא לשימור. גם חדר המדרגות הינו לשימור. יתכן ולאחר הגשת תיק תיעוד ימצאו ערכים

נוספים לשימור ואז תתקבל החלטה אם ניתן להרוס את הבניין או לו ומה יש לשמר – יש לציין כי הבניין הקיים הוא בגובה של 7 קומות ומוצע להרוס אותו ולבנות 6 קומות בלבד – יש לבחון אפשרויות נוספות.

50. אין לבטל את הארקדה הציבורית העוברת מתחת לבניין. יש לסמן בהתאם בתשריט ובתקנון.
51. מוצע מעבר ציבורי דרך הבניין – יש לאפשר אותו רק במידה ולא יפגע בחזיתות או בחדר המדרגות ההיסטורי.
52. מרחבים מוגנים לא ימוקמו בחזיתות לשימור.

המלך ג'ורג' 29 – בית עלית - בניין I –

53. ככול ויוחלט מבחינת הסכמות בתחילת ההמלצה שהחלקה נותרת בתכנית יש להתייחס בהתאם לסעיפים הבאים:
54. מוצע שימור המבנה עם תוספת 2 קומות בנסיגה של 2 מ' – 7 בסה"כ: יש להגיש תיק תיעוד. לא ניתן להתייחס לכל המוצע בתכנית ללא תיק תיעוד. מדובר בבניין ייחודי שתוכנן ע"י האדריכל בנימין צ'ייקין ונבנה בשנת 1933. הבניין כולל קומת קרקע לה פתחים מקושטים. בניגוד לשאר הבניינים, הקומה תוכננה למגורים ולא למסחר. חדר המדרגות כולל מעלית מקורית, אולי הראשונה בירושלים (לפני בית מר חיים ובית המעלות).
55. התכנית מציעה אגף אחורי. קשה להתייחס להריסת חזית אחורית ללא תיק תיעוד. במבט ראשון נראה שהחזית מחופה טיח ואין בה ערכי שימור גבוהים אך יש לבחון זאת באופן מעמיק יותר באמצעות תיק תיעוד.
56. גובה – יש לבחון במסגרת תיק התיעוד את האפשרות לתוספת קומות מעל הבניין הקיים תוך שימור חדר המדרגות הקיים והמעלית המקורית.
57. יש להוסיף סעיף בתקנון שמיגון, חדרי מדרגות חדשים ומעליות אם יידרשו יהיו באגף האחורי החדש.
58. מצוין בסעיף 4.1.2/ב' כי קומת הקרקע תהיה מסחרית. יש לציין שלא ישונו הפתחים בקומת הקרקע.
59. יש לבטל סעיף שמאפשר הגדלת פתחים. שינויים מעין אלו ללא מגבלות, יפגעו בבניין.
60. יש לשמור פרטי בניין מקוריים – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.

בניין H – המלך ג'ורג' 31

61. בניין שתוכנן ע"י ראובן אברם אברמוביץ' וכולל את סמלו המסחרי – עיטור משונן מעל הכניסה (העיטור קיים גם בבית פרומין ובית מר חיים). מוצע פירוק והרכבה של החזית. בתב"ע של מתחם פזגז אושרה הריסה מלאה של הבניין פרט לפירוק והרכבה של הכניסה ושילובה בבניין החדש. יש לשמור את החזית והמרפסות המקוריות. ניתן לשקול התאמת פתחים באופן נקודתי אם יידרש.
62. יש לסמן בהתאם בתשריט ובנספח הבינוי.
63. יש לציין שמרחבים מוגנים לא יופנו לחזית לרחוב.
64. יש לשמור פרטי בניין מקוריים להרכבה – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.

הבניין על מאיר שחם פינת המלך גורג

65. בניינים שתוכננו ע"י האדריכל אוטו הופמן שתכנן מבנים חשובים כגון בית קדימה ברחוב הרב ברלין. הבניינים צנועים יחסית אולי בשל הקמתם מיד לאחר קום המדינה. מוצעים כולם להריסה. לא הוגשו תיקי תיעוד- יש להשלים לאור העובדה שמדובר על בניינים היסטוריים.

בניין E

66. מוצע מגדל בן 43 קומות במקום בית פיגמליון. הבניין הקיים המוצע להריסה תוכנן ע"י האדריכל אוטו הופמן כבניין משרדים ומגורים. הכניסה למגורים היא בחזית האחורית הכניסה וחדר המדרגות עוצבו כחזית מעוגלת ומושקעת ביחס לשאר חזיתות הבניין.

67. הכניסה ממזרח בין בניין E לבניין היסטורי B –יש להראות התכנות הנדסית להקמת המגדל מבלי שיפגע במבנה לשימור.

68. בניין L - בניין חדש בן 6 קומות ו-6 קומות תת"ק. במיקום המבנה או מזרח לו מסומן בור מים במפה היסטורית. יש לחפור בזהירות ולבחון אם נשמר. יש להגיש תיעוד וסקר הנדסי שימורי למחלקת שימור לצורך בירור אם קיים בור המים ואם נדרש שימורו ושילובו במתחם.

גן העצמאות -

69. שימור גן העצמאות – גן מאיר שרמן הוקם בשנות ה-30 או ה-40. הגן נראה בתמונות היסטוריות. יש להגיש תיק תיעוד מתחמי של גן העצמאות והמבנים משנות ה-50. יש לכלול התייחסות בתיק התייעוד המתחמי לגן המנדטורי ולרפת שניצבה שם קודם להקמתו.

70. יש להציע בסמוך לרחוב שחם הקמה מחדש של קיוסק (סימיקו) המהווה נקודת ציון היסטורית- חברתית במרכז העיר.

71. המפלסים של הרחוב ביחס למתחם חסבון אינם ברורים. יש פערי מפלסים ולא ברור כיצד ישפיעו כניסות מהרחוב על המתחם. לדוגמא – מעבר בין מגדל E לבניין B ההיסטורי – המעבר יקבור את החזית המערבית של בניין B. דוגמא נוספת – החיבור בין הרחוב לחצר המונמכת הדרומית של בניין B. לא ברור מה מוצע, יש לרדת לרזולוציה גבוהה יותר לגבי המפלסים כבר בשלב זה (תנאי להפקדה) על מנת שהבניינים והחצר במתחם חסבון יישמרו בפועל ולא ייקברו.

72. בניין כרם הינו מונומנט לשימור – ממוקם מחוץ לקו הכחול אך סמוך לשטח החפירה של המגדל. יש להוסיף הוראות הגנה על הבניין.

הערות כלליות:

קו בניין -

73. בחזיתות ובמבנים לשימור תותר הבלטת מרפסות – יש לציין שקו הבניין למרפסות יהיה בהתאם לקיים.

74. יש לקבוע כי המרחבים מוגנים לא יופנו לרחובות הראשיים.

עצים

75. יש לסמן את העצים ברחוב הלל לשימור, יבוטל סימון עקירתם.

76. מסומן עץ לעקירה בין בניין C ל B – לא ברור הצורך בעקירתו, יש לסמנו לשימור.

77. יש לקבוע חובת נטיעת עצים חדשים בתא שטח 20 בתאום עם מחלקת שפע ואדריכל העיר. יש לקבוע עומק שתילה של מינימום שני מטר.

הערות מחלקת נכסים:

78. המקרקעין אינם מוסדרים – מדובר בגוש שומה יש לבחון מועד השלמת הסדר הקרקעות.
79. תכניות איחוד וחלוקה במקרקעין שאינם מוסדרים מצריכים השלמת הסדר הקרקעות להשלמת רישום הקרקעות כנדרש.
80. שימוש נרחב בתת הקרקע – לבחון מאזן קרקע עירונית נכנסת ויוצאת, עודפי השטחים בתת הקרקע על חשבון מקרקעין ציבוריים (שטחים לא "נקיים" בתת הקרקע בהשוואה למצב הנכנס) יהיו שטחים בבעלות העירייה חניונים אלו יהיו חניונים ציבוריים בהתאם לסעיף 5 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, זכויות הפרטיים ע"פ תקן בהתאם לכופר חניה הנהוג באזור.
81. התכנית כוללת איחוד וחלוקה עם שטחים בבעלות עירונית – יש לתאם את הנושא מול מחלקת נכסים.
82. השטחים הציבוריים כולל ההפרשות המבונות ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת איחוד וחלוקה.

איכות הסביבה:

83. הבחינה המיקרו-אקלימית מראה חריגות יוצאות דופן מהקריטריונים למטרדי רוח, לרבות חריגות משמעותיות מקריטריוני הבטיחות לאדם. על כן הרשות לאיכות הסביבה מבקשת לבחון חלופות לתכנון אדריכלי של המבנים עצמם - כך שיושג מזעור של מטרדי הרוח הצפויים. יש להגיש דוח מיקרואקלימי מעודכן לפי ההערות להלן ולפי תכנית אדריכלית מיטבית לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. האלמנטים שייקבעו לטובת מיתון הרוח (אדריכליים, מבנים או נופיים) יהיו מחייבים ויעוגנו בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.
84. שטח התכנית כ- 27 דונם. יש להשלים נספח ניהול נגר עילי ע"פ הנחיות תמ"א 1/8. יש להתחשב במסגרת המסמך במעבר יובלים במעלה נחל קדרון בתחום התכנית, על פי המיפוי ההידרולוגי שבוצע במסגרת תכנית האב למרחב ציבורי.
85. התכנית חלה בחלקה בתחום אתר טבע עירוני "בריכת ממילא וגן העצמאות". נבקש כתנאי להפקדה הגשת סקר טבע מקדמי על פי הנחיות תכנית המתאר לטבע עירוני מס' 101-0292870, עם תמונות מהשטח. על פי ממצאי הסקר ייתכן כי תידרש השלמה של סקר טבע מפורט.
86. לאור סדר הגודל של הבינוי המוצע ואופיו החדשני המבוקש, נבקש בחינה של פוטנציאל ייצור אנרגיה בתכנית, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
87. לאור היקפי המסחר המבוקשים, המחלקה סבורה כי ראוי להציג בנספח התנועה תכנון עירוני לחצרות תפעוליות בתחום החניון התת-קרקעי.
88. מרבית הנושאים הכלולים במסמך הסביבתי מקובלים על המחלקה. יחד עם זאת, לאור סדר הגודל המשמעותי של הבינוי המבוקש בתכנית, נבקש להשלים במסמך הסביבתי הדמיות, בחינת השפעות סביבתיות – רעש ואיכות אוויר - כתוצאה מהגברת תנועה ברחובות מרכז העיר ובחינת השפעות של אקוסטיקה מציר רק"ל על התכנית.
89. על פי הוראות התכנית, במבנים ביעוד עירוני מעורב מותר שימוש למנחת ומסוף רחפנים. לשימוש כזה יש השפעות סביבתיות שנדרש לבחון אותם. נבקש השלמת בחינה סביבתית מתאימה וקביעת הנחיות בנדון.
90. התכנית כוללת 3 מבנים גבוהים כאשר הגבוה מביניהם הינו בגובה 218 מטר. יחד עם זאת

- הוראות התכנית מאפשרות לחרוג מגובה הבינוי הרשום בנספח הבינוי של התכנית עד תוספת 4 קומות טכניות וקומת גן. הבדיקה המיקרואקלימית לא התייחסה לתוספת גובה אפשרית זו.
91. המסמך הסביבתי וגם המסמך המיקרואקלימי אינם מתייחסים לתכניות מאושרות או מופקדות בסביבת התכנית הכוללות הגבהת מבנים קיימים ו/או פינוי בינוי. לתכניות כאלו משמעות גדולה בבחינת ההשפעות המיקרואקלימיות של התכנית.
92. לאור העדר בדיקה של תכניות מאושרות/מופקדות, הבדיקה אינה מתייחסת לזכויות הבניה שאושרו להרבה מבנים בתחום הטל הצל של התכנית. לדוגמה מבנה מס' 24 הוא מבנה שמאושר בו בינוי עד 21 מטר ולא 9.9 מטר כפי שכתוב בדוח לפי תכנית 692616 מאושרת מאפריל שנת 2022, שאישורו בה תוספת 6 קומות למבנה. כמו כן לא ניתן לדעת מה באמת תרומת התכנית להצללה החורגת מהקריטריון שהתקבלה למשל על מבנה מס' 33 כאשר זכויות השמש של מבנה זה כבר מושפעות מתכניות מאושרות או מופקדות המצויות מדרום לו.
93. נבקש לציין את כתובות המבנים בהם נמצאו חריגות מהקריטריונים להצללה.
94. יש להשלים התייחסות להצללה על השצ"פים והכיכרות הציבוריות המתוכננים במסגרת התכנית.
95. מנהרת הרוח הווירטואלית לא כללה מבנים מאושרים עתידיים.
96. תצורת המבנים במודל אינה תואמת את תכנית הבינוי (למשל חסר בניין a בתא שטח 10 למשל).
97. הערות טכניות - לא כתוב מה אורך הרשומה של הרוח שהוזנה למודל. לא ברור מה פקטור תיקון נתוני הרוח שנלקח. לא ברור מה האינטרוולים של הרוח שנלקחו לבדיקה. נבקש לפרט במסמך מתוקן.
98. - התכנית זיהתה אזורים רבים בהם צפויות חריגות גדולות מהקריטריונים, וכן אזורי טורבולנטיות משמעותיים במעברי הולכי רגל מוצעים ובשטחי משחק ומעבר בפארק גן העצמאות. למרות זאת התכנית אינה מציגה פתרונות למיתון הרוח. יודגש כי התכנית מציגה מצב בו מתקיימות חריגות גבוהות ביחס לקריטריון מצבים מסוכנים (השכיחות להופעת מצבים המסוכנים לבטיחות אדם היא פי 80 מהמותר). על כן אמצעים במרחב הציבורי לא יהיו יעילים בהקטנת החריגות.
99. הרשות דורשת דוח מיקרואקלימי מעודכן לפי ההערות לעיל ולפי תכנית אדריכלית מיטבית אשר יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. האלמנטים שייקבעו לטובת מיתון הרוח (אדריכליים, מבונים או נופיים) יהיו מחייבים ויעוגנו בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.
100. השימושים המותרים בשטחי שצ"פ על פי סעיף 4.4.1 בהוראות התכנית כוללים מעברי תשתיות, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים עליית פירי אוורור ממרתפים, וכן חדרי שנאים בשטחים בהם יש רישום תלת מימדי. המחלקה מתנגדת לשימושים אלו בתחום השצ"פ שכן הם פוגעים באיכות המרחב הציבורי ומצמצמים את המרחב הנגיש לציבור. נבקש למחוק שימושים אלה ולקבוע הנחיות המפורט להלן –
101. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים או בקומה טכנית, בתיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.
102. 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.
103. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל חדר שנאים יהיה

- הצגת היתר הקמה/ היתר סוג, כולל הצגת מרחקי בטיחות קרינה בתכנית הבינוי המפורטת (תנוחה וחתכים) ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך.
104. 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.
105. 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.
106. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחוייבו בעמידה בציון 4 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.
107. 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.
108. 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.
109. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לשלב ההקמה ולשלב הקבע לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
110. לאור מורכבות התכנית תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנת בינוי ועיצוב אדריכלי בוועדה המקומית.

כללי

111. תנאי לתחילת עבודות יהיה הצגת תכנית פיתוח לכל השטחים בציבורים ולמרחב הציבורי ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל של כל הפיתוח .
112. תנאי לתחילת עבודות של מגדל רונדו יהיה הריסה של בניין פז גז הקיים
113. תנאי לטופס 4 של מגדל רונדו יהיה השלמת כלל הפיתוח מדרום לרחוב מאיר שחם.
114. תנאי לטופס 4 של מגדל המלך גורג יהיה השלמת הפיתוח של רחוב מאיר שחם וסביבתו.
115. תנאי לטופס 4 של מגדל הלל יהיה השלמת הפיתוח של כל השטח הפנימי בין הבניינים.
116. יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף – 7 שנים – כפי שמקובל בתכניות מסוג זה בוועדות.
117. תנאי להפקדת התכנית קבלת חוות של צוות תכנית אב לתחבורה.
118. יש לקבוע יחס החלפה לתכניות המאושרות החלות בשטח.
119. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
120. יש להשלים חוות הדעת של המחלקות הבאות חברת הגיחון-מים, חברת הגיחון -ביוב וניקוז, הרשות הארצית לכיבוי והצלה, , אגף מבני ציבור, אגף תברואה, חברת החשמל, רשות העתיקות, שפ"ע גגנות, שפ"ע מדרכות.
121. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
122. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי

כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1328285
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	בר חיים אליהו
עורך התכנית:	ירמיקי עודד אליעזר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	31.12.24
כתובת	הגדוד החמישי 20, 22, 24, 26, פסגת זאב, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30665	18	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7 תשריט 4

תוספת קומה רביעית ותוספת בניה להרחבת יח"ד והוספת 5 דיוריות, הגדוד החמישי 20-26, פסגת זאב. 1. קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן: תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד בקומה שמתחת כמפורט בנספח בינוי. תוספות בניה בעמודות לשם הרחבת יח"ד קיימות בבניין 24 כמפורט בנספח בינוי. תוספת מחסנים במפלס המרתף לכל יח"ד כמפורט בנספח בינוי. 2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים ל – 3,770.86 מ"ר. מתוכם: 2,739 מ"ר עיקריים (2,627 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 112 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 1,031.86 מ"ר שטחי שירות (447 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 584.86 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 260 מ"ר שטחי מרפסות. 3. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים. 4. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית כאמור. 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 6. קביעת הוראות בגין הריסה. 7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה. 8. קביעת הוראות לתוספת 5 דיוריות.

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'	24	2,126.79	100	3,186	150% בניה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ	24	2,126.79	100	3,186	
תיאור המצב הקיים					
4 בנייני מגורים צמודים, בני 3-4 קומות. קיימות סגירות ללא הסדרה. חניה בתחום הדרך הציבורית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 3335 מאושרת משנת 1984 – מגרש 212 ביעוד אזור מגורים. תכנית 3058 מאושרת משנת 1983 – מתחם תכנון 35 ביעוד אזור מגורים. במתחם מאושרות 453 יח"ד, 45,300 מ"ר שטח רצפות למגורים מרבי. 4 קומות.					
היתרים: 1983/30 – בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף. 24 יח"ד. 2,210.98 מ"ר שטחים עיקריים. 2010/0542.00 – תוספת בנייה לדירות- 3 ממ"דים, פרגולות ופיתוח שטח. תוספת 36 מ"ר שירות. 2010/542.1, 2010/542.2, 2011/542.3 – חידוש היתר. תוספת בנייה לדירות- 3 ממ"דים, פרגולות ופיתוח שטח. תוספת 36 מ"ר שירות.					
עבירות בניה: לא אותרו תיקי פיקוח פעילים.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כב. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עד 6 קומות. כג. תכנית שכונתית - אין כד. תקן חנייה עירוני - גבוה					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
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	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1328285 – רח' הגדוד החמישי 20-26, פסגת זאב כללי - מדובר בתכנית המציעה הרחבות חלק מיח"ד קיימות כולל פתרון מיגון דירתי ותוספת מרפסות ליח"ד, תוספת קומה חדשה להרחבת יח"ד בקומה העליונה, ותוספת מחסנים בקומת המרתף. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים כללי שנקבע בתכנית 3335 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 18 בגוש 30665, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה בבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 18 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 488/1987 הרשומה מתאריך 26.06.1991. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול במפת המדידה תואמים לתוואי גבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	לשכה משפטית

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תואם	הרחבות דיור משמעותיות לבניין אחד מתוך 4. תוספת 5 דיוריות לדירות שאין להן ממ"ד. לא מסומנות חלק מעבירות הבניה הקיימות בבניין.

		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:

1. במסגרת התכנית מוצעת הרחבה של כל יח"ד בארבעה בניינים צמודים. רק בניין אחד מקבל תוספת משמעותית ותוספת ממ"ד, בחזית הצפונית. יש לבחון תוספת בניה בעמודות בחזית האחורית לכל יח"ד בבניינים הנוספים בצורה אחידה ומסודרת, בתיאום מחלקת התכנון.
2. בהמשך לנ"ל, יש לציין ע"ג נספח הבינוי ולהוסיף הוראה לתקנון, כי תותר הסבת שטח המקלט הקיים לשטח משותף לכל הדיירים, כגון חדר עגלות, אחרי שיוקמו כל הממ"דים בבניין.
3. לצמצם את הבינוי המוצע לכוון צפון, מערב ודרום, לכוון חלקת מגורים סמוכה, מעבר ציבורי להולכי רגל ודרך. יש לשמור על מרחק מגבולות החלקה של 3 מ' לבינוי ו- 1.5 מ' לפחות עבור מרפסות זיז. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
4. על פי תצ"א ובהתאם למסומן בנספח הבינוי, קיימת בניה ללא היתר בקומת הקרקע בחזית הצפונית של הבניינים ובחזית הדרומית. ככול וניתן להכשיר במסגרת התכנית בתחום קווי הבניין יש לתאם זאת מול מחלקת התכנון, ככול ולא ניתן יש לסמן להריסה בנספח הבינוי ובתשריט מצב מוצע.
5. מוצעת תוספת בניה בקומת המחסנים לכל יח"ד. יש לבטל פתח שחרור עשן המסומן עבור כל מקבץ מחסנים.
6. בתחום החלקה קיימים עצים שאינם מופיעים בתכנית המדידה ובתשריט. יש להציג את כל העצים בחלקה. עצים שאינם בתחום קווי הבניין יסומנו לשימור. ככל וישנם יותר מחמישה עצים, והם לא מסומנים לשימור, יש להכין סקר עצים ולקבל אישור אגף שפ"ע, בתיאום מחלקת התכנון.
7. על פי המצוין בהוראות התכנית, מוצעת תוספת של 5 דיוריות. יש להציג מיקום הדיוריות בנספח הבינוי, דיוריות יהיו בדירות שיש בהם פתרון ממ"ד או חדר מחזק.

8. להוסיף סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד.
9. להוסיף בהוראות התכנית בסעיף 3.2 טבלת שטחים את השטחים במצב המאושר.
10. לתקן את שלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן שתוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד בכל בניין בנפרד. תוספת הקומה בכל בניין תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.
11. להציג בנספח הבינוי את המתקנים המשותפים הקיימים על הגג ואופן הגישה אליהם. בתיאום מחלקת התכנון.
12. להוסיף בהוראות התכנית סעיף לעניין העתקת המתקנים המשותפים אל הגג החדש על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר וכי תישמר גישה חופשית אל הגג לכל הדיירים.
13. להוסיף להוראות התכנית סעיפים לעניין חלחול מי נגר, הריסה, עצים לשימור ועקירה ולהשמיט סעיף עתיקות (6.3.1).
14. לוודא התאמה בין תכניות חתכים וחזיתות ולסמן כל הבניה ללא היתר להריסה ו / או להכשרה, לסמן בניה מאושרת בהיתר, בהתאם למקובל.
15. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
16. 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.
17. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
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 והבניה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית:

19. דברי ההסבר לתכנית – לתקן את התכנית החלה במקום.
20. סעיף 1.4 – לציון לפי איזה סעיף בחוק התכנית בסמכות מקומית.

21. סעיף 1.5.4 – יש להשלים מספרי הבתים.

22. סעיף 1.6 – להוסיף תכנית 3335 ותכנית 3058, יחס כפיפות. להשמיט תכנית 3058א'.

23. סעיף 1.7 – להשלים פרטים.

24. סעיף 5 – לציין מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.

25. סעיף 7.2 – יש לציין זמן משוער למימוש התכנית.

תשריט מצב מוצע

26. לציין מידות לקווי בניין בנקודות בהן המרחק הקטן ביותר מגבולות החלקה.

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1233790
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קפיטל גולד התחדשות בע"מ
עורך התכנית:	רונשיין מטיו אהרן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	15/01/2025
כתובת	ששת הימים 2, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30246	5	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 18 תשריט 12

מטרת התכנית:
הריסת מבנה קיים בן 4 קומות ו-3 כניסות הכולל 24 יחידות דיור והקמת מתחם מבנים בגובה משתנה בין 10.5-12 קומות הכולל מגורים עם 104 יח"ד מעל קומת מסחר, מבני ציבור וחניון תת קרקעי.
עיקרי הוראותיה:
א. שינוי ייעוד ממגורים לשטח ביעוד מגורים מסחר ומבנה ציבור.
ב. קביעת הוראות בינוי פיתוח ועיצוב.
ג. הגדלת מספר קומות על קרקעיות – עד 12 קומות.
ד. הגדרת מספר קומות תת קרקעיות – 4 קומות חניון תת קרקעי.
ה. קביעת הוראות למספר יחידות דיור – 104 יח"ד.
ו. קביעת קווי בניין.
ז. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ עקירה.
ח. קביעת הוראות בגין הריסת מבנה קיים.
ט. קביעת הוראות למתן היתר בניה בשטח.
י. קביעת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי.
יא. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

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

	מרבית מעל לקרקע				
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	708%	20,900	100	2,953.67	104
סה"כ			100	2,953.67	
תיאור המצב הקיים					
בניין בן 4 קומות ו3 כניסות הכולל 24 יח"ד					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1442א משנת 1971 תכנית מתאר לשכונה המייעדת את המקום לאזור מגורים 2 תכנית 1420 משנת 1976 המייעדת את המקום לאזור מגורים 2					
היתרים: לא נמצא היתר להקמת הבניין במערכת העירונית קיימים היתרים להרחבות ובניית מרפסות בת.ב. 17/211,00/747.11,00/747.5,68/796.2,68/796.1					
עבירות בניה: נמצאו תיקי עבירה פעילים 20/6851,19/7981					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור – ל"ר עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כה. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. כו. התייחסות לתכנית הבנייה – במגרשים מעל 2.5 ניתן לבנות עד 18 קומות 450%, תכנית המתאר לא קובעת היקף זכויות בנייה לתכניות פינני בינוי . כז. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב או מתאר לשכונה. כח. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 2:1.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
אזור פיתוח עירוני אזור מוטה תחבורה ציבורית					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
תמ"א 35	תואם				
תמ"א 1	תואם				
תמ"א 18	תואם				

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1233790 – רח' ששת הימים 2, רמת אשכול כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת מבנה קיים, 24 יחידות דיור, הקמת מתחם מבנים הכולל מגורים, מסחר ומבנה ציבור וחניון תת קרקעי. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 2 שנקבע בתכנית 1442א לאזור למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלקות 5 ו-7 בגוש 30246, מדובר בגוש שומה וחלקה 5 רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון : התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד. היות וגוש 30246 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקה התלת ממדית,

לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד משום שאינן ברות ביצוע. לידיעה – תמ"ר אשר תוגש בגוש לא מוסדר תדחה היות ואינה ניתנת לרישום. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקות 5 ו-7 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 233/1988 הרשומה מתאריך 07.05.1991. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
ששת הימים 2 אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט. 3. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. 4. יש לעשות הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמליים. 5. בשטח קיימים עמודי תאורה עירוניים, לפני כניסה לעבודה יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור. 6. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 7. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת רמת אשכול ברחוב ששת הימים 2 גוש: 30246 לא מוסדר, חלקה 5. שטח התכנית: כ- 2.918 דונם. מצב סטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1420 אשר קבעה את היעוד לאזור מגורים 2 ולשטח ציבורי פתוח. כמו כן בשטח חל תרש"צ 5/19/01 שסימן את השטח כאזור מגורים 3-4 קומות. תיאור התכנית: מדובר בתכנית התחדשות עירונית, שעיקרה הריסת בניין בן 23 יחידות דיור והקמת 2-3 מבנים בייעוד מגורים הכוללים 104 יח"ד, חניון תת קרקעי, מסחר ומבנה ציבור. הבניינים בעלי 10.5 קומות מעל הקרקע ברחוב מדבר סיני ו-11.5 קומות מרחוב ששת הימים. בנוסף מוצעות 4 קומות תת קרקעיות. סה"כ שטח מרבי על קרקעי כ-21,000 מ"ר. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: שכונת רמת אשכול שינתה בעשרים השנים האחרונות את פניה. לאורך השנים נוספו יחידות דיור וכן האוכלוסייה הפלורליסטית המבוגרת בחלקה עזבה את שכונה ובמקומה נכנסה אוכלוסייה חרדית צעירה. על מנת להבטיח היקף מספק ואיכותי של שירותי ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, עולה הצורך בראיה מתחמית רחבה גם אם בפועל חלקה תקודם בתוכניות נפרדות. אי לכך, אנו ממליצים לכלול בשטח התכנית גם את הבניין ברחוב ששת הימים 4 שנמצא מצפון מערב לתכנית המוצעת וכן את חלקה 7 בגוש 30246 שכיום משמשת כחנייה לדיירי שני הבניינים.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

התכנית המוצעת מבקשת 18,400 מ"ר שטחים עיקריים. תוספת של 81 יח"ד לסך של 104 יחידות דיור קיימות התכנית מציעה הפרשה מבונה לצרכי ציבור בשיעור קטן מאוד ולא מקובל של כ- 500 מ"ר למרות שהיא מייצרת ביקוש רב יותר. במידה ולא תתקבל ההצעה להגדלת הקו הכחול של התכנית ולאור נתוני התכנית, תוספת יח"ד המוצעת, זכויות הבנייה המבוקשות וצרכי השכונה, נדרשת הפרשה ציבורית כדלקמן: - שתי כיתות גן ילדים - שטח בנוי של 130 מ"ר בנוי (עיקרי) ו- 175 מ"ר שטח חצר לכל כיתה. - בית כנסת – שטח בנוי של 400 מ"ר. השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית. יש לתאם את מיקום השטחים הציבוריים הבנויים ואופיי הבינוי שלהם מול המחלקה לתכנון מבני ציבור. יש להטמיע בסעיף 4.1.1 (שימושים) את השימושים לגן ילדים ובית כנסת. בנספח הבינוי יש להציג את ההפרשה המבונה, תוך ציון מפורש של גן ילדים ובית כנסת ושטחי חצרות. 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. 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.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
תוכנית 1233790 מוצע הריסתן של 24 יחידות דיור, והקמת 2-3 מבנים כ-104 יחיד' סה"כ, לטובת מגורים, מסחר ומבנה ציבור בצומת שדרות לוי אשכול ורחוב ששת הימים 2. הערות לתוכנית 1- תקן החניה המוצע אינו תואם לתקן 5166 ב' (יש לעדכן את תקן עבור הדירות מעל 95 מ"ר ל 1.33 במקום 1.2). 2- אין התאמה בשטחי הבניה המוצעים בין הוראות התוכנית לנספח התנועה (טבלת מאזן החניה) יש להציג את דרישת החניה עבור מלוא זכויות הבניה בדיוק לפי תקנון התוכנית וטבלה 5. 3- יש להציג רדיוסים מזעריים נדרשים עפ"י ההנחיות בתכנון החניון. 4- יש להציג תימרון רכב בכניסה וגם ביציאה ברמפה המתוכננת בין הקומות חניה המוצעים. 5- יש להציג את כל קומות החניה בנספח התנועה. 6- יש למספר את כל מקומות החניה באופן עקבי מ 1 עד מספר החניות הדרוש עבור כל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

שימוש בנפרד . 7- יש להפריד בין מקומות החניה שמיועדים למגורים למקומות החניה שמיועדים לשימושי המסחר והציבורי. התכנון המוצע מקשה על הפרדה פיזית בין מקומות החניה. יש לבחון את האפשרות לתכנן בקומה העליונה 1- את כל דרישת החניה למסחר ולציבורי. 8- חסר חתך רוחב עבור הרמפות המוצעות . יש להשלים 9- חסר חתך אורך וציון השיפועים המתוכננים . יש להשלים 10- לא מקובל לתכנן שני פתחים במימשק עם רחוב ששת הימים !! לתכנן פתח אחד לכניסה ויציאה באמצע בין המעגל לצומת המרומזר . יציאה נוספת סמוכה מאד למעגל אינה מקובלת . יש לעדכן . 11- מה הכוונה חניון זמני לבניין 4 , מה יהיה המצב הסופי יש להציג מצב סופ 10- בתקנון סעיף 4.1.2 תת סעיף ד' הערות : תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף לעת בקשה להיתר, חניה לאורך רח' ששת הימים רק על חזית המגרש בלבד וללא שיוך. סעיף 7.1 , שלב 2 - היתר הבניה, יש להוסיף הגשת תוכנית הסדרי תנועה עבור רחוב ששת הימים בקטע שבין מעגל התנועה לצומת המרומזר הסמוכים לתוכנית . לסיף 4 – אכלוס - יש להוסיף ביצוע בפועל לתוכנית המאושרת לפי סעיף קטן 2 בשלבי הביצוע (7.1). (יועץ תנועה- יוסי וויס)	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	פינוי בינוי	התאמה לחזון העיר
	מוצעת קומה מסחרית	כלכלת היישוב/ הרשות:
	מוצעת הפרשה לצורכי ציבור	השפעות חברתיות:
התכנית לא מבטלת מפרץ חניה קיים בחזית הרחוב	מוצע חניון תת קרקעי	תשתיות ותחבורה:
התכנית מציעה עקירת כל העצים בתחום המגרש לטובת הבינוי החדש		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גבול התכנית - התכנית ממוקמת בכניסה לשכונת רמת אשכול , על צומת הרחובות שדרות אשכול וששת הימים ומציעה הריסה של אחד המבנים מתוך שניים להם קיימת חניה משותפת בחלקה 7 כלפי רחוב ששת הימים .

גרסת המסמכים הראשונה כללה את החלקה 7 והציעה פתרון חניה בתת הקרקע עבור מקומות החנייה שבוטלו.

הגרסה הנוכחית מסירה מהתכנית את חלקה 7 והקו הכחול צומצם לחלקה 5 בלבד. ע"י כך, נוצרה רצועת שטח לא מטופלת בחזית הבניין עם נסיגה מיותרת מהרחוב אשר עלולה להישאר מוזנחת תכנונית לאורך השנים. בנוסף, מתקבל בינוי מאולץ עם מעברים משותפים לא יעילים.

מאחר והתכנית מציעה הריסה של בניין קיים והקמת מבנים חדשים בחלקה אחת ובהתחשב במיקום התכנית בכניסה לשכונה, היה ראוי להגיש תכנית עם הסתכלות תכנונית רחבה יותר שלא תתעלם מהחלקות הסובבות אותה ותציע תכנית עם בינוי מיטבי הכולל חזית אחידה ורציפה על הרחוב במקטע שבין רחוב שד' אשכול למדבר סיני.

יש לציין כי בכל התכניות המקודמות במסלול של פינוי בינוי והם כוללות רצועות חניה דומות, התכניות מבטלות את החניה החיצונית ומציעות תכנון ראוי ומקובל ושיפור המרחב הציבורי.

לאור האמור מסמכי התכנית יתוקנו באופן הבא:

א. יש לצרף את חלקה 7 לתכנית . יינתן מענה עבור מקומות חניה שבוטלו בתת הקרקע של המבנים החדשים.

ב. יוצע תכנון מבנים הולם יותר עם חזית מסחרית על רחוב ששת הימים.

ג. מומלץ להגדיל את הקו הכחול מצפון ולצרף לתכנית את הבניין הצפוני בחלקה 4 ואם לא, יש לצרף לתכנית חלק מחלקה 7 המקביל לקו הכחול של התכנית בלבד.

ד. לצורך צירוף חלקה 7 הוועדה המקומית תצטרף לתכנית כמגישת תכנית.

2. קישוריות – כיום קיימים מעברים פנימיים בתחום החלקה מכיוון רחוב ששת הימים לכיוון רחוב מדבר סיני. התכנית תשמור על המעברים אשר יקשרו בין הרחובות ואף תציע אותם ביעוד שביל/ מעבר ציבורי להולכי רגל כדלקמן:

א. מעבר אחד יהיה מרחוב ששת הימים במרכז התכנית לכיוון רחוב מדבר סיני.

ב. מעבר נוסף יהיה מרחוב שד' אשכול לכיוון מדבר סיני.

ג. המעברים יהיו מוגשים ככול הניתן ויסומנו כשבילים ציבוריים.

3. קווי בניין

א. קו בניין קדמי כלפי רחוב ששת הימים ושד' אשכול – ניתן להציע קו בניין אפס כלפי הרחוב עם חזית מסחרית תוך השארת מדרכה ראויה ברוחב של 3.5 מ' לכל הפחות. המדרכה המוצעת תהיה ביעוד דרך.

ב. קו בניין כלפי חלקות מגורים יהיה 5 מ' לכל הפחות. מרפסות סוכה ניתן להציע עד 3 מטר מגבול החלקה לכיוון מגורים.

ג. קו בניין תת קרקעי מוצע בתכנית מלאה, יש לצמצמו כך שישאיר קרקע פנויה מבינוי בהתאם

להוראות תמ"א 1 לעניין חלחול מי נגר וישמור מרחק של 3 מ' לכל הפחות מהעצים לשימור בחלקות הגובלות.

ד. מוצעות מרפסות זיז מחוץ לקווי הבניין, לא מקובל. מרפסות זיז יוצעו בתחום קווי הבניין כאמור בסעיפים א' וב'.

ה. חתך 3-3 מציג בינוי בקו אפס מעל הקרקע של חלל מבני ציבור, לא מקובל. לא ניתן להציע בינוי בקו אפס מעל הקרקע, יש לצמצם לתחום קווי הבניין המפורטים בסעיף א' וב'.

4. **עצים** - התכנית מציעה עקירת עצים בתחום התכנית לטובת הבינוי. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות \ גגות בנויים \ הגינות הקומתיות, ישאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית.

5. **הפרשות מבונות** - התכנית מציעה הפרשה מבונה לצרכי ציבור בשיעור קטן ולא מקובל של כ- 500 מ"ר למרות שהיא מייצרת ביקוש רב יותר. נדרשת הפרשה ציבורית כדלקמן:

- א. שתי כיתות גן ילדים - שטח בנוי של 130 מ"ר בנוי (עיקרי) ו- 175 מ"ר שטח חצר לכל כיתה.
- ב. בית כנסת – שטח בנוי של 400 מ"ר.
- ג. ההפרשות המבונות לצורכי ציבור ימוקמו בקומת הקרקע עם כניסות ישירות ועצמאיות. יש להציע חללים איכותיים, מאווררים, עם חזית פתוחה לכל גובהה. יש לציין בהוראות התכנית כי חזית הפונה כלפי חוץ לא תפחת מ-40% מגודל השטח המוקצה למבני ציבור.
- ד. תיאום מיקום השטחים הציבוריים הבנויים ואופי הבינוי שלהם יהיה מול המחלקה למבני ציבור.
- ה. יש להטמיע בסעיף 4.1.1 (שימושים) את השימושים לגן ילדים ובית כנסת.
- ו. בנספח הבינוי יש להציג את ההפרשה המבונה, תוך ציון מפורש של גן ילדים ובית כנסת ושטחי חצרות.
- ז. השטחים לצורכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.

6. הסדרי תנועה

- א. תקן החניה המוצע אינו תואם לתקן 5166 ב'. יש לעדכן את תקן עבור הדירות מעל 95 מ"ר ל 1.33 במקום 1.2.
- ב. אין התאמה בשטחי הבניה המוצעים בין הוראות התוכנית לנספח התנועה (טבלת מאזן החניה) יש להציג את דרישת החניה עבור מלוא זכויות הבניה בדיוק לפי תקנון התוכנית וטבלה 5.
- ג. יש להציג רדיוסים מזעריים נדרשים עפ"י ההנחיות בתכנון החניון.
- ד. יש להציג תמרון רכב בכניסה וגם ביציאה ברמפה המתוכננת בין הקומות חניה המוצעים.
- ה. יש להציג את כל קומות החניה בנספח התנועה.
- ו. יש למספר את כל מקומות החניה באופן עקבי מ 1 עד מספר החניות הדרוש עבור כל שימוש

בנפרד .

ז. יש להפריד בין מקומות החניה שמיועדים למגורים למקומות החניה שמיועדים לשימושי המסחר והציבורי התכנון המוצע מקשה על הפרדה פיזית בין מקומות החניה. יש לבחון את האפשרות לתכנן בקומה העליונה 1- את כל דרישת החניה למסחר ולציבורי.

ח. חסר חתך רוחב עבור הרמפות המוצעות , יש להשלים.

ט. חסר חתך אורך וציון השיפועים המתוכננים , יש להשלים.

7. תשתיות

א. 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.

ב. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט 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.

ג. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

ד. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

ה. 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.

8. חדר עגלות - עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:

א. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.

ב. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.

ג. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.

ד. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.

ה. חדר זה ייחשב כשטח שירות.

9. כללי

א. התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), רישום חלקה תלת ממדי תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד.

היות וגוש 30246 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקה התלת ממדי, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד משום שאין ברות ביצוע.

- יש לתאם מול המחלקה לאיכות הסביבה את אופן הרישום.
- ב. לתקן את הוראות התכנית לעניין הקומות ולציין בטבלה 5 כי מדובר ב 12 קומות ולא 10.5.
- ג. להסיר סעיף קטן ב מתחת לטבלה 5 כי תותר הבלטת מרפסות עד 3 מ' מעבר לקווי בניין. מרפסות זיז יהיו בתחום קווי הבניין.
- ד. להסיר סעיף (4) מתחת לטבלה 5 כי יותר שינוי של מס' יח"ד, כל יחידות הדיור יופיעו בטבלה 5.
- ה. לתקן סעיף 1.2.4.1 ד 1 כי תקן חניה יהיה לפי טבלת המאזן המופיע בנספח התנועה ולציין כי תקן חניה יהיה לפי התקן המעודכן לעת מתן ההיתר.
- ו. להסיר סעיף 1.2.4.1 ט 2 כי תותר בניית מרפסות מחוץ לקווי בניין.
- ז. התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה חדשה לאור צירוף חלק מחלקה 7 לתכנית.
- ח. יש לקבוע כי עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
- ט. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
- י. על הבינו לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.
- יא. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים.
- יב. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
- יג. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה.
- יד. יש לקבוע כי החנויות המוצעות יהיו בשטח מרבי של 100 מ"ר לצורך מגוון של מסחר שכונתי ולא מעבר לכך.
- טו. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינו, מס' קומות וקווי בניין.
- טז. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.
- יז. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית יבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
- יח. יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
- יט. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
- כ. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
- כא. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
- כב. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
- כג. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
- כד. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
- כה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
- כו. תנאי להיתר בניה יהיה 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.

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

כח. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.

כט. תנאי להתחלת עבודות יהיה אישור תוכניות תאורה במחלקת המאור.

ל. תנאי לקבלת ההיתר אישור אגף שפ"ע.

לא. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

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

10. **חוו"ד גורמים** - יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: המחלקה לעבודה הקהילתית, כיבוי אש,

איכות הסביבה, מבני ציבור, תברואה, אגף נכסים, רשות העתיקות, מח' נגישות, שפ"ע – גננות.

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

באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

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

הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ

סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה

בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' –

המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 15

פרטי תוכנית	
מספר התכנית:	1381409
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אינווסטמנט פרופרטי אסוסיאייטד אס. איי
עורך התכנית:	ביטמן בועז
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	29.1.25
כתובת	תורה מציון 3-11א, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30075	183	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 5

שינוי קווי בניין, רחוב תורה מציון 11-3, רוממה.
1. שינוי קווי בנין לבניה.
2. קביעת תנאים והוראות למתן היתרי בניה.
3. קביעת הוראות בגין חזית לשימור.
4. קביעת הוראות בגין הריסה.
5. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים	-	2,843.5	100	-	כמאושר בתכנית 2267
סה"כ		2,843.5	100		
תיאור המצב הקיים					
במגרש קיים מבנה מגורים היסטורי הכולל חצר קדמית ובית כנסת. למבנה 4 קומות. המגרש גובל במתקן הנדסי. עפ"י מערכת ה-GIS, נראה כי קיים בינוי ללא היתר בחזיתות צידיות ואחוריות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
2267, מאושרת משנת 1985- אזור מגורים 2, 93% בנייה מירבים, 4 קומות, קווי בניין 6 מטר בחזית קדמית, 4 מטר חזית צידית, 5 מטר חזית אחורית.					

1124965, שינוי קווי בניין, נגנזה יולי 2024 – בשל אי מילוי תנאים להפקדה.	
535724, שינוי קווי בניין ברחוב תורה מציון, ירושלים, נגנזה בשנת 2020- התכנית הציעה שינוי בקווי בניין לצורך הרחבות דיור שיוגשו במסגרת בקשה להיתר של תמ"א 2/38. התכנית הוגשה בעקבות בקשה לתמ"א 38/2 שהוצגה בפני מחלקת התכנון והרישוי. הבקשה מתכננת בניית 8 קומות מגורים תוך שימור מלא של חזיתות 2 הקומות ההיסטוריות המקוריות, שימור מלא של מבנה בית הכנסת הקיים ושל החלל הציבורי הקיים במקום וההתאם לחו"ד מחלקת שימור. המבנה לשימור נמצא בקצה המגרש ולכן חלקים מהמרחבים המוגנים חורגים אל מעבר קווי התמ"א – לכן, סוכם על קידום תב"ע בסמכות מקומית לשינוי קווי בנין. על מנת לא לעכב את לוח הזמנים, אושר כי במקביל לתהליך התב"ע, ימשך מסלול הבקשה במסגרת תמ"א 38/2. יש לציין כי קווי הבניין המצומצמים לחזית האחורית פונים למגרש של מאגר מים ולא לשכנים והחריגה אושרה לצורך שימור כל החזית הקדמית והחצר ופיתוחה. התכנית לא הציעה תוספת של זכויות בנייה. התכנית אושרה למתן תוקף בשנת 2019 אך נגנזה לאחר שלא מולאו תנאים למתן תוקף.	
היתרים: לא נמצא היתר בנייה מקורי לבניין. 1971/0281.02, מדרגות, היתר הופק בשנת 1995- בניית מדרגות עבור כניסה לאגף צידי בחזית דרומית. 1980/1076.02, תוספת מרפסות, היתר הופק בשנת 1996- לא נמצאה הרמוניקה.	
עבירות בניה: במבנה ריבוי עבירות בניה. לא נמצאו תיקי פיקוח פעילים.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
מדובר במבנה היסטורי שנבנה בשנת 1945. במקור נבנה כ2 קומות + קומת מרתף. בשנת 1971 התווספו 2 קומות נוספות. שתי הקומות ההיסטוריות מחופות אבן, שתי הקומות העליונות מחופות אבן מלאכותית. המבנה כיום משמש כמגורים ומבנה נפרד לבית כנסת בחזית הדרומית.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
כט. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור למגורים לפי תכנית כוללת. ל. תכנית שכונתית - תכנית האב לאזור תעשייה רוממה, 300% בנייה מרביים במגרש מעל 2 דונם, בינוי עד 10 קומות. לא. תחום עיר היסטורית - מבנה היסטורי בתחום העיר ההיסטורית, בחינת התכנית על פי התאמתה לסביבה הקרובה תוך שמירה על קנה המידה באזור. לב. תקן חנייה עירוני – בינוי.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1	
תואם	
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות	
תמ"א 35	מתאים
תמ"א 1	ל"ר
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

הנדון: חו"ד תכנית מס' 1381409 – רח' תורה מציון 3-11, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי קווי בניין ושינוי יעוד מאזור מגורים 2 שנקבע שתכנית 2267 לאזור מגורים. התכנית חלה על חלקה 183 בגוש 30075, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 5 יש לשנות את גודל מגרש ל2,816 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 183 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 639/2014 הרשומה מתאריך 15.01.2018. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
תואם	
התאמה לחזון העיר	
כלכלת היישוב/ הרשות:	

		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. מוגשת תכנית לשינוי קווי בניין. יש להשמיט ממסמכי התכנית את נספח הבינוי.
2. התוכנית מבקשת לקבוע קווי בניין חדשים על מנת לאפשר היתכנות להגשת בקשה לתמא 2/38 אך היא מציעה קו בניין עילי וקו בניין 0 לחזית אחורית. יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור המבנה המוצע בבקשה לתמ"א 2/38 בתיאום עם מחלקת התכנון, ולשמור על גמישות לכיוון צפון (בריכת המים) ולשמור על 3 מטרים לפחות לכיוון חלקות המגורים הסמוכות. יותר קוו בניין אפס בקומות התת קרקעיות עבור חניה.
3. יש לקבוע הוראות כי בתקופת הבנייה תישמר הכניסה והגישה לבית הכנסת לכל משך תקופת הבנייה.
4. בהתאם לחו"ד מחלקת מידע תכנוני, יש לתקן את שטח התכנית ואת שטח תא השטח בטבלה 5 בהוראות התכנית ל-2,816 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין.
5. התוכנית מסמנת למעלה מ-5 עצים לעקירה; אין התאמה בין סקר העצים שהוגש לבין העצים המסומנים בתכנית לשימור. יש לקבל אישור שפע לעניין העצים בחלקה.
6. לא תותר הצבת גדרות בחזית הקדמית הפונה לרחוב תורה מציון.
7. יש לסמן להריסה בתשריט מצב מוצע בינוי ללא היתר בתחום המגרש וכן גם בינוי/ גדר הפולש לתוואי הדרך המאושרת מדרום (חלקה 184).
8. התכנית כוללת הוראות לשימור ועקירה של עצים. יש להחליף את הסעיף בתקנון לסעיף סטנדרטי.
9. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
10. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
11. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות:

1. דברי הסבר לתכנית – יש להסביר מהות התכנית והרקע להגשתה.
2. סעיף 1.4 – לציין מכוח איזה סעיף התכנית בסמכות הועדה המקומית.
3. סעיף 1.5.2 – להשלים תיאור מקום.
4. סעיף 1.5.4 – להשלים כתובת התכנית.
5. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
6. סעיף 1.8 – להשלים שם מגיש ויזם התכנית.

תשריט מצב מוצע:

7. לציין מידות לקווי הבניין.

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1335249
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פישמן מרדכי
עורך התכנית:	חרלפ גדעון
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	23/01/2025
כתובת	רמת הגולן 19, גבעת המבחר

גוש	חלקה	בשלמות
30245	120	לא

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

מטרת התכנית התכנית מוגשת על חצי מחלקה, עבור יח"ד דרומית אשר הינה חצי מדו משפחתי. מוצעת הרחבת יח"ד ותוספת 1.5 קומות. במקביל הוגשה תכנית מס' 1241090 לחצי השני של החלקה עבור יח"ד הצפונית. עיקרי הוראותיה: 1. שינוי במערך יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'. 2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: • קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת קרקע, ובקומת מרתף, לשם הרחבת הדיור, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. • קביעת בינוי לתוספת קומה וחצי מעל הבניין הקיים לשם הרחבת הבית הקיים, בהתאם לנספח בינוי. 3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 4. הגדלת מס' קומות מקומה אחת מעל מרתף ל-3 קומות מעל מרתף. 5. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים. 6. קביעת שלבי ביצוע לתוספות הבנייה, כאמור. 7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית			
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד	היקפי בניה
			הערות

מ"ר	%	מ"ר – מרבי מעל לקרקע			
מגורים ב'	1	401.62	100	311.76	77%
סה"כ		401.62	100		
תיאור המצב הקיים					
בית דו משפחתי בן קומה אחת כלפי רחוב רמת הגולן ו2 קומות כלפי חזית אחורית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1442 א משנת 1971 תכנית מתאר לשכונה המיעדת את המקום לאזור מגורים 5 מיוחד ומאפשרת 50% בינוי מירביים . תכנית 1241090 עמדה בתנאי סף ביום 05/08/2024 עבור יח"ד צפונית.					
היתרים: היתר להקמת בניין דו משפחתי בת.ב. 69/1108. היתר לשינויי בת.ב. 69/1008.1. היתר בת.ב. 90/800 משנת 1992 לתוספות.					
עבירות בניה: לא קיים ת.ע. עבור היחידה נשוא התכנית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור - המבנה אינו לשימור. עיר היסטורית – המגרש אינו בתחום העיר ההיסטורית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לג. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. לד. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור ללא ציפוף. ללא תוספת יח"ד. ניתן להרחיב עד 50% מהתכנית המאושרת בנוסף לשטחי שירות. לה. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב לשכונה. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 2:1.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם אזור פיתוח עירוני					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש		נדרש עפ"י תדריך ההקצאות		מוצע בתכנית הערות	

שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1335249 – רח' רמת הגולן 19, רמת אשכול כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת דיור ותוספת קומה וחצי ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 1442 א לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלק מחלקה 120 בגוש 30245, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. 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. - במידה ומדובר באיחוד וחלוקה בהסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו." - במידה ומדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו." יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, במידה והינה מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים יהיה צורך לצרף טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול ותצ"ר: - בחלקה 120 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 157/1987 הרשומה מתאריך 13.09.1987.

מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה בתצ"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.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	אזור לא לציפוף	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
התכנית מבטלת מקום חניה מאושר		השפעות חברתיות:
	ל"ר אין תוספת יח"ד	תשתיות ותחבורה:
מוצע עץ לעקירה עבור הבינוי המתוכנן		סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/09/2024	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סמכות מקומית - התכנית מוגשת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62 (א) א, יש להציג חישוב מפורט המוכיח כי התכנית אכן עומדת במסלול לפי סעיף 62 א (א). תכנון קומת מרתף - התכנית מציעה שינויים בשטחים המאושרים כדלקמן: מחסן תת קרקעי מאושר, מוצע להעביר מעל הקרקע במקום שטחים עיקריים, לא מקובל. מחסן יהיה תת קרקעי במלואו. חדר הסקה מאושר, מוצע להעביר מיקום. מאחר והצורך בחדרי הסקה מתייטר, אין להציע שימוש ח. הסקה במיקום אחר, ניתן לבקש במקומו חדר טכני/ חדר משאבות וכו' ובתת הקרקע בלבד.

מקלט – מאחר ומוצע ממ"ד עבורה היחידה, השימוש במקלט מתייטר, ניתן להציע בתחום המקלט שטחי שירות לפי הצורך במקום לחפור את אותם שטחי שירות במקום אחר.

בחנת ב-ב יש להסיר קו אדום כתוספת מוצעת מחוץ לקונטור הבניין הקיים, שכן לא מוצע במקום הנ"ל שטח חדש.

התכנית תציג שטחים עיקריים מקומת המרתף מעל הקרקע ותתאים את הגובה לתקנות 2.5 מ' מינימום עבור שטחים עיקריים. גובה הקומה עבור שטחי שירות כגון מחסנים, חדרי טכניים יהיה 2.20 מ'.

קומת קרקע - התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי בחזית האחורית בתחום מרפסת זיז אשר בנויה על עמודים ללא היתר.

באופן עקרוני בינוי על עמודים אינו מקובל, אבל מדובר בחזית אחורית בבית פרטי לכן אין מניעה לאשר את הבינוי על עמודים. יש לסמן את העמודים להכשרה, לחלופין להציג היתר.

יש לתקן גרפיקה בתחום התוספת ולהסיר בתחומה את המילה מרפסת.

יש לצבוע מרפסת זיז מוצעת הצמודה לתוספת.

לא ברורה הגרפיקה בחזית המערבית אשר נראית כמו מרפסת זיז אבל לא מופיעה בתכנית הקומה, במידה ומדובר במרפסת זיז מוצעת, לא מקובל מאחר ולא שומרת על קו בניין של 3 מ' מחלקת השכן.

חניה – התכנית אינה מציגה חניה מאושרת בתחום המגרש, יש להציג מקום חניה עבור היחידה.

עצים – מוצע עץ לעקירה בחזית האחורית, מאחר ומדובר בעץ בוגר, יש להציע שתילת עץ בוגר חדש במקום העץ שמוצע לעקירה.

הערות גרפיות

שטח המגרש בסעיף 3.2 אינו תואם בין המצב המאושר למוצע, יש להתאים למצב המאושר.

חישוב שטחים: יש לציין כי השטח 207 מ"ר הינו עפ"י היתר ולא תכנית מאושרת. שטחי שירות מעל הקרקע אמורים להיחשב ב-50%. העמודה של שטחי שירות לא בהירה, יש להבהיר.

חוו"ד גורמים - יש להשלים חוו"ד של מח' תברואה

התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

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

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

הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום

היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור ירישוי ופיקוחי – המחלקה להיטל השבחה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **מדיניות** – התכנית נמצאת באזור ללא ציפוף עפ"י תכנית מתאר 2000 המאפשרת תוספת של עד 50% מהתכנית המאושרת ע"י הוועדה המחוזית.

א. נראה כי קיימת חריגה מהתוספת של ה-50% המותרים. התכנית תציג חישוב אשר מוכיח כי אינה חורגת מהתוספת המותרת.
ב. התכנית מציגה שטחי שירות מעל הקרקע המאושרים בהיתר. שטחי שירות מעל הקרקע יחושבו במניין שטחים מירביים.

2. **קווי בניין** – מוצעת חריגה מקווי בניין בחזית הדרום מערבית, מאחר והחריגה נקודתית בפינת הבניין אין מניעה לאפשר את ההרחבה המוצעת.

3. **תכנון** - התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי בחזית האחורית בתחום מרפסת זיז אשר בנויה על עמודים ללא היתר. באופן עקרוני בינוי על עמודים אינו מקובל, אבל מדובר בחזית אחורית בבית פרטי לכן אין מניעה לאשר את הבינוי על עמודים.

4. **עצים** – מוצע עץ לעקירה בחזית האחורית, מאחר ומדובר בעץ בוגר יש להציע שתילת עץ בוגר חדש במקום העץ שמוצע לעקירה.

5. הערות גרפיות

א. קומת מרתף – יש להציג את השטחים המוצעים כמקובל בצבע: ממ"ד, מעלית, חדר מכונות.

לעניין יתר הפונקציות לציין כי מאושרים בהיתר ולציין מס' היתר.

גובה חדר ממ"ד יהיה 2.50 מ' לכל הפחות, הגובה הקיים אינו תקני.

ב. קומת קרקע - יש להסיר את המילה "מרפסת" בתחום התוספת המוצעת. יש לצבוע מרפסת זיז מוצעת הצמודה לתוספת.

ג. בית השכן בקיר המשותף אינו מוצג נכון, יש להתאים למצב הקיים והמוצע בתכנית הסמוכה.

ד. שטח המגרש בסעיף 3.2 אינו תואם בין המצב המאושר למוצע ולטח המצוין בטבלה 5, יש להתאים בין הסעיפים.

6. **גורמים לחו"ד – יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות:** אגף תברואה, שפ"ע – תחזוקה וגננות.

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.

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1236736
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אסף אביב – מרדכי אביב מפעלי בנייה בע"מ אליהו בליליוס – פלפלון סנטר בע"מ – תרזה מימון וכספים בע"מ עודד ברוך – אבוטס פרופרטיז ל.ט רמי עמיר – תחנת דלק יעד – האומן בע"מ – רמי אמיר
עורך התכנית:	כהן חיים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	07/01/2025
כתובת	איזור תעשייה תלפיות - בין רחובות פייר קניג, התעשייה והאומן

גוש	חלקה	בשלמות
30129	31	לא
30129	30	לא
30129	29	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 13 תשריט 8

התכנית מציעה מתחם מגורים בעירוב שימושים ובנייה מגדלית על קומות מסד ושצ"פ – להלן: 1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מייעוד מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור לייעוד מסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ומגורים 2. קביעת הוראות בינוי להקמת 2 מגדלי מגורים בני 31 קומות כל אחד מעל 6 קומות מסד בעירוב שימושים של מסחר, תעסוקה וצרכי ציבור. 3. קומות המסד כוללות: מסחר, תעסוקה, הפרשות מבונות, דירות להשכרה כמופיע בנספח הבינוי. 4. קביעת ת.ש נפרד לטובת שטח ציבורי פתוח. 5. קביעת שטחי בנייה ל – 77704 מ"ר סה"כ, מתוכם: א. מסחר: 1974 מ"ר שטח עיקרי ו – 490 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 494 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת. ב. תעסוקה: 10133 מ"ר שטח עיקרי ו – 2533 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. ג. מוסדות ציבור כלל עירוניים: 2000 מ"ר שטח עיקרי ו – 520 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. ד. מגורים: 21375 מ"ר שטח עיקרי ו – 7125 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 6. קביעת 252 יח"ד - שטח ממוצע של יחידת דיור בשטח של 85 מ"ר + ממ"ד 12 מ"ר ברוטו. 7. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. 8. קביעת קווי בניין. 9. קביעת הוראות בגין הפרשה מבונה. 10. קביעת הוראות בדבר מבנים להריסה. 11. קביעת הוראות ומגבלות למניעת מטרדים סביבתיים. 12. קביעת הוראות לעניין זיקות הנאה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
ייעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות – אחוזי בניה מרבית
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		635.42	9.22	
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	252	4192.01	60.81	מסחר: 70% תעסוקה: 302% מוסדות ציבור כלל עירוניים:
				מסחר: 2464 תעסוקה: 12666 מוסדות ציבור כלל

60% מגורים : 680%	עירוניים : 2520 מגורים : 28500 סה"כ : 46150				
		29.97	2066.31		שטח ציבורי פתוח
		100	6893.73		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
המתחם משמש בפועל כתחנת דלק ושירותי רכב. ברובו ריק מבינוי					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 71951 משנת 2016 אשר ייעדה את שטח התכנית למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. עיקרי התכנית הינה הרחבת דרך מאושרת לרחוב פייר קניג. התכנית אישרה הגדלת זכויות בנייה והיקפי בינוי בסמיכות לציר פייר קניג. תכנית נשוא התכנון נקבעה בת.ש 607 בו נקבע להלן: מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. 24166 מ"ר שטח עיקרי ו – 7822 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 31288 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. בינוי עד 18 קומות ו 7 קומות תת"ק. 511% בניה מרבים. התכנית קודמה על ידי עיריית ירושלים בהתאן לעקרונות תכנית האב הקודמת למסחר ותעסוקה בלבד.					
היתרים : ל"ר. השטח מפונה לטובת בינוי חדש.					
עבירות בניה : ל"ר. השטח מפונה לטובת בינוי חדש.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לו. ייעוד לפי תכנית המתאר – 2000 : מגורים, מסחר ותעשייה. לז. תכנית שכונתית – תכנית אב לאזור תעשייה תלפיות. אזור עירוני מעורב א' – מגורים, מסחר ותעסוקה ושימושים ציבורים. 60% מסחר, 300% תעסוקה, 490% מגורים – סה"כ 850% מגדל מגורים בן 24 קומות על 6 קומות מסד (סה"כ 30 קומות) מעל תכסית מסד עד 60%. הפרשה ציבורית של 40% משטח המגרש. אפשרות תוספת 200% למגורים בהתאם לדו"ח שמאי שיוגש וזאת ככול ויש הריסה של בניינים גדולים בתחום התכנית.					
לח. תקן חנייה עירוני – על פי תכנית 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 – תחנת הדלק במתחם מסומנת לפינוי והריסה.			
אחרת		ל"ר			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	כן	כן	ראה פירוט בחו"ד מח' מדיניות תכנון מטה		
מבני ציבור	כן	כן			
עתודות / אחר	ל"ר	ל"ר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	1. מתוכננים שני בניינים רבי קומות למגורים, מעל לתעסוקה, מסחר ובני ציבור. 2. גובה הבניינים מעל הכניסה – 30 קומות. 3. בבניינים מתוכננים מצנחי/ שוט אשפה וריכוז דחסניות בקומת אספקה -1. 4. על המתכנן להציג תחשיב כמויות אשפה ומתקני אצירה כתנאי לקבלת היתר. 5. בשלב קבלת היתר יש להציג מיקום לגרוטאות ופתרון פינוי האשפה למסחר. 6. יש להציג אישור מהנדס תנועה לסידורי תנועה לפריקה וטעינה של משאיות האשפה. 7. לנושא קרטונים, יש להשתמש בדחסנית או מכבש קרטונים. 8. על היזם להעסיק חברת ניהול לבניין.
אגף נכסי עיריה	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	אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. מדובר ב 290 יח"ד 1. יש לשקם מדרכה, כביש שצ"פ וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט. 3. תנאי למתן היתר בניה אישור של כל מחלקות האגף גנים ונוף אחזקה, מאור, ובטיחות. 4. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. 5. יש לאשר תוכניות של תאורה קבועה בשטחים הציבוריים בשטח הפרויקט. 6. יש לעשות הכנות טעינת רכבים חשמליים בחניות. 7. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, 8. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	להלן הערות ראשוניות לתוכנית : 1. יש לסמן את קווי זכות הדרך בצורה ברורה בצבע אחיד ברחובות סביב המתחם 2. חסר מקרא. יש להשלים 3. חסר סימון גבולות המתחם בנספח התנועה, כולל מפלסי חניה 4. חסרים חתכים טיפוסיים. יש להשלים 5. יש להציג קומת פיתוח ולהציג בניינים מתוכננים, לסמן כניסות למגורים, למבני ציבור וכד' 6. יש להציג מדרכות רחבות . (רוחב מדרכה 2.85 מ' בפרויקט חדש לא מקובל). 7. כניסה לחניה נמצאת בקרבה לשני צמתים מרומזרים. נדרשת בדיקה תנועתית לנושא

זה. 8. יש לחשב מספר כניסות למתחם. 9. לא מובן מה מתוכנן בחזית המזרחית של התכנית. יציאה מהחניון? 10. כניסות מרחוב התעשייה. לא מובן לאן הן מובילות 11. תקן חניה: יש לתכנן חניה עפ"י תקן התקף.	
- ייקבע בהוראות התוכנית כי, התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור, החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, בשיפוע מתון. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס קומת המסחר, בתחום שטח הבניין המוצע - ייקבע בהוראות התוכנית כי, תנאי למתן היתר בניה 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. - ייקבע במסמכי התוכנית (נספח בינוי, נספח תנועה והוראות התוכנית) מיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הציבורי (מסחר/מבני ציבור) ומיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הפרטי (מגורים) בחניון התת-קרקעי/העילי המוצע. המיקום כאמור, יהא מחייב. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבורי, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. - יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה אל האזור הציבורי (מסחר/מבנה ציבור) לבין הכניסה אל האזור הפרטי (מגורים). - יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה לכלי רכב ובין הכניסה להולכי הרגל. - יש להציע פתרון למדרכה ברוחב של 2.50 מ' נטו, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור, על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה. יש להציע פתרון למפרץ להורדה והעלאת נוסעים, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
שטח התכנית 6.2 דונם והיא ממוקמת במגרשים 29-30-31 במתחם 15 בתכנית האב על רחוב האומן פינת רח' התעשייה ופייר קניג דרום. על פי תוכנית האב מיועד השטח לאיזור עירוני מעורב א' (6 קומות מסד ועד 30 קומות סה"כ), דרך מאושרת (הרחבה של פייר קניג דרום) ושצ"פ ב – 2016 - אושרה במגרש תכנית מס' 101-0071951 להמשך פייר קניג דרומה אשר קבעה הפקעות להרחבת הדרך, מבנים להריסה וזכויות בניה. התכנית שהועברה לעיונו אינה שלמה ומכילה כעת הוראות, תשריט (שניהם בגרסא ראשונית – מונה 2) ונספח בינוי – ללא נספח תנועה, ללא נספח מצב מאושר וללא סקרי עצים וסביבה. להלן פירוט התייחסותנו לתכנית 1. הפרשות קרקע – במסמכי התכנית לא מפורט המצב המאושר (קומפילציה / מצב נכנס) - התכנית מפרישה 33% משטחה לשצ"פ – פחות מדרישת תכנית האב להפרשה של 40%. ניתן להניח כי הנ"ל בעקבות ההפקעה שבוצעה עבור המשך רח' פייר קניג ממגרשים 30-31 – וכי לאחר סכימת ההפקעה הנ"ל סך ההפרשה הקרקעית יגיע ל- 40% הנדרשים 2. הפרשות מבונות – התכנית מציגה הפרשה מבונה של 2343 מ"ר בנוי בתא שטח 1 – ללא ציון יעוד מפורט להפרשה המבונה. – יש לציין כי חסרים סעיפים בהוראות	חברת עדן - אזור תלפיות

התכנית אשר יתייחסו להפרשה המבונה הנדרשת 3. זכויות בניה – יש לציין כי ישנן סתירות בין טבלה 5 של התכנית לבין סעיף 3.2. כיוון שלמיטב ידיעתנו שטח תאי השטח בסעיף 3.2 נובעים מהתשריט ולכן הם מדויקים יותר – נתייחס למספרים אלו. שטח המגרש הסחיר המוצע בתכנית הוא 4.19 דונם. מוצעות בו זכויות בניה של 980% + הפרשה מבונה של עוד 55% - כאשר זכויות הבניה לפי תכנית האב הן 850% - כלומר יש כאן תוספת של 130% שמקורה אינו ברור. טבלת הזכויות בטבלה 5 אינו ברורה – וקיימת בה התייחסות לשטח עיקרי בלבד, ללא שטחי שירות וללא שטח לחניון תת קרקעי וכו'. כ"כ שטח המגרש בטבלה 5 אינו נכון – זהו שטח המגרש לפני הפרשת 40% לשב"צ. החלוקה בין השימושים השונים היא – 50% למסחר, 285% לתעסוקה 645% למגורים. כך שהתכנית אינה תואמת לתכנית האב (60% למסחר, 300% לתעסוקה ו - 490% למגורים) – בנוסף לא מפורטים שטחי שירות בטבלה 5 וגם לא שטחי שירות מתחת לפני הקרקע מפורטים לפי שימושים – רשום שטח שירות על קרקעי בסיכום אך ללא פירוט בשימושים – הנ"ל מהווה עוד תוספת של מעל 350% בניה מעל הקרקע – לכן ככל הנראה מדובר בטעות סופר – בכל מקרה יש לתקן את הטבלה ולהבהיר את התפלגות השטחים המותרים לפי התכנית המוצעת. יש לציין כי מומלץ להוסיף הוראה בטבלה 5 הוראה המאפשרת ניווד בין שטח עיקרי לשירות וההפך ותאפשר גמישות לעת היתר 4. מגורים / דיור להשכרה – התכנית מציעה זכויות בניה מעבר לתכנית האב – מומלץ כי השטחים הללו יהיו לפחות לדיור להשכרה. כ"כ יש ל תקן את יעוד הקרקע בתשריט / הוראות – לא מתאים לתת יעוד קרקע של מ סחר תעסוקה ומבני ציבור למגרשים בהם השימוש העיקרי - כ - 2/3 – יהיה למגורים 5. מס' ותמהיל יח"ד – אין פירוט בטבלה 5 של מס' יח"ד המוצע בשימוש מגורים – מצויין מס' יח"ד מותר של 290 יח"ד – אך לא בשימוש של מגורים. יש להשלים את המידע הנ"ל ולתקן את טבלה 5 ולהתאים את הסה"כ לשימושים המפורטים. יש לציין כי לפי שטח יח"ד ממוצע לפי תכנית האב – 113 מ"ר ל יח"ד ברוטו – מגיעים סה"כ ל 240 – יח"ד ב - 27,058 מ"ר למגורים המוצעים בתכנית (שגם ב - 30% מעל מדיניות תכנית האב) – כלומר התכנית מציעה צפיפות גבוהה ב - 60% ביחס לתכנית האב – יש לבחון זאת ביחס להפרשות לצרכי ציבור בתכנית כיוון שמדובר בתוספת יח"ד משמעותית מאוד להבנתנו, כ - 110 יח"ד – ביחס לצפיפות שהוגדרה בתכנית האב. אין התייחסות לתמהיל יח"ד – יש להשלים בהתאמה לתכנית האב 6. נ פח בינוי – אין התייחסות לנפח הבינוי בטבלה 5 בהוראות התכנית – יש להשלים. בנספח הבינוי שאינו מחייב מוצע בינוי בגובה עד של 31 קומות - מגדל של עד 26 קומות מעל פודיום של 5-7 קומות. יש לתקן את הוראות התכנית ביחס לנפח הבינוי המאושר – הנוסח בהוראות אינו תקין – ראה סעי' 1,2,3 בתשריט התכנית מוצג קו בניין עילי – אך הבינוי המוצג בנספח הבינוי חורג מקו הבניין העילי...ולא מצויין קו בניין אחר מלבד קו בניין תת קרקעי. יש לתקן ולהוסיף את קווי הבניין ולודא התאמת הבינוי לקו וי הבניין המוצעים. גובה הבינוי בתקנון בקומות אינו תואם את תכנית האב (6 קומות מסד + 24 קומות למגדל – סה"כ 30 קומות), בנוסף נראה כי בנספח הבינוי מופיעה קומה טכנית על גג הבניין – מומלץ להתייחס לכך בהוראות התכנית 7. אופי הבינוי - בנספח הבינוי מוצע פודיום בן 5-7 קומות מסחר/תעסוקה/ציבורי ומעליו 2 מבנים – בהתאמה לתכנית האב. קשה לקבוע האם נספח הבינוי תואם לתשריט כיוון שלא מצויינים בו גבולות תאי השטח, קווי הבניין וכו'. כ"כ החזיתות המוצגות בצורה עקרונית מאוד, ללא סימון הרחובות הגובלים ועם חוסר בהירות ביחס לקו הקרקע הטבעי ברחובות הגובלים – כך שקשה לקבוע עד כמה החיבור לקרקע ולסביבה של הבינוי המוצע תואם את עקרונות תכנית האב. יחד עם זאת הנספח אינו מחייב וישנה מגמה של מנהל התכנון לבטל את נספחי הבינוי כך שלא ניתן לקבוע האם נדרש להרחיב / לדייק את נספח הבינוי. 8. תכנון תלת מימדי – חסר נספח תלת מימד + סעיף כנ"ל בתכנית – מוצע בתכנית חניון פרטי למגרש הסחיר מתחת למגרש לשצ"פ ברישום תלת מימדי 9. התייחסות להנחיות מרחביות של תכנית האב – בתכנית האב נדרש להראות התייחסות לתכנית הרחובות המתוכננים וכן למבנים שכנים – לא ראינו התייחסות כנ"ל במסמכי התכנית. לא הוצגו חזיתות לרחובות הגובלים, ואין	

סימון ברור של קו הקרקע הטבעי של הרחובות והמגרשים השכנים ואין התייחסות לגובה גדרות ואלמנטי פיתוח. – וגם לא הוצג נספח פיתוח לפי דרישת תכנית האב. 10. נספח תנועה וחניה – לא הוצג נספח תנועה לתכנית בין נספחי התכנית. יחד עם זאת נספח הבינוי מציג כניסה לחניון מרח' האומן במיקום שאינו תואם לכניסה לחניון המוצגת במסמכי תכנית האב. יש לצרף לתכנית נספח בינוי ולודא התאמת הכניסות לחניון וכן הצגת חתכי רחוב גובלים לפי דרישות תכנית האב – חתכי רחוב NN ו. CC - 11. חלחול מי נגר – מומלץ לדרוש התייחסות לנושא זה כיוון שלפי נספח הבינוי תכנית נראה כי תכנית המרתף היא 100% מתא שטח 1 בתכנית וגם בשצ"פ בתא שטח 2 בנוי ברובו בתת הקרקע - כך שגם כמעט כולו הוא למעשה גג מגונן (במגבלות בדיקת נספח הבינוי ללא סימון גבול תאי שטח התכנית והקו הכחול.). 12. חתך הרחוב וקווי הבניין – בנספח חתכי רחוב לתכנית האב מופיעים חתכים של רח' פייר קניג דרום ושל רח' האומן – התכנית מציעה קו בניין 0 לכיוון רח' פייר קניג והאומן עם ציון של זיקת הנאה למעבר בקומת הקרקע (ללא ציון מידה אך בה תאמה עקרונית לתכנית האב). יחד עם זאת מומלץ היה להתייחס למידות רצועת הפיתוח בתכנית האב במסגרת נספח הבינוי / פיתוח בתכנית. חתך טיפוסי בתכנית האב ברח' האומן עם רצועת פיתוח של 5 מ': חתך טיפוסי בתכנית האב ברח' פייר קניג דרום עם רצועת פיתוח של 10 מ': לסיכום – מסמכי התכנית הינם מסמכים ראשוניים ובהוראותיה קיימות סתירות ומידע חסר / לא שלם. יחד עם זאת מעקרונית התכנית עומדים בהוראות תכנית האב, מלבד מס' חריגות. אי התאמות עיקריות בתכנית המוצעת לתכנית האב: מומלץ לבחון את ההפרשה מתוך שטח המגרש הנכנס – האם עומד ב- 40% הנדרש ביחס להפקעה שבוצעה בתכנית לפייר קניג דרום. נפח הבינוי (חריגה מינורית של קומה אחת), זכויות הבניה וצפיפות חוסר התייחסות לתמהיל יח"ד לפי תכנית האב נקודות תכנוניות הדורשות בחינה נוספת : הכנת נספח תכנון תלת מימדי מתן פתרון לחלחול מי נגר – מומלץ לדרוש נספח הידרולוגי לתכנית כיוון שאין כרגע פתרון – מדובר במגרש של 6.2 דונם שלא ברור מה פתרון החלחול המוצע במגרש וכיצד ינתן לעת היתר. בחינה חוזרת של הוראות התכנית שאינן שלמות, ובמיוחד טבלה 5 + יעוד הקרקע שהוגדר בתכנית למגרש הסחיר שאינו תואם לשימושים אשר מוצעים בו בפועל (מגורים). בנוסף: בהתאם לתוכנית החשמל של תלפיות וע"פ הוראות תב"ע 71951 - נדרש היזם להעתיק את עמוד השנאי "מוסכי תלפיות" הנמצא ברחוב התעשייה לתת הקרקע בשטחו הפרטי.	
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות
כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מתחם למסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור ומגורים, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור בחלק מתחום התכנית לשצ"פ. התכנית מבקשת לשנות את החלוקה שנוצרה בתכנית 71951 ומחלקת מחדש את תא שטח 607 שבתכנית זו. התכנית חלה על חלקות 31-29 בגוש 30129, מדובר בגוש מוסדר. היות והתכנית קובעת הוראות רישום תלת ממד ויוצרת חלוקה חדשה יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. לידיעה - ללא פרק ג' לא יהיה ניתן לרשום את החלקה התלת ממדית בטאבו מכח תכנית זו ויהיה צורך בהחלת הליך פרק ד' כפי שמפורט מטה. בנוסף, יש לבדוק עם אגף נכסים האם יש הפקעה בתא השטח המיועד לצרכי ציבור, במידה ואגף נכסים יקבע כי יש להפקיע את תא שטח זה יהיה צורך לערוך את התכנית כאיחוד ו/או חלוקה על חלק מתחום התכנית דהיינו על תא שטח 1.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

במקרה בו הרישום יתבצע ע"י הפרשה ללא תמורה לא ניתן לבצע רישום זה מכח פרק ח' לחוק התכנון והבנייה אלא ע"י טבלת הקצאה, במקרה זה התכנית תוגדר כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בכל תחום התכנית וסעיף ההפקעה בתקנון ימחק.

יש לשים לב כי לפי הוראות המבא"ת תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות של הפקעה וגם איחוד וחלוקה היות והרישום במקרה של איחוד וחלוקה נעשה ע"י טבלת הקצאה ולא בהליך של הפקעה.

יש להוסיף לתקנון :

- בטבלה שבס' 1.7 יש לצרף את נספח התלת ממד ותחולתו תהיה 'מחייב'.

לידיעה - כל עוד נספח תלת הממד אינו מחייב תכנית זאת אינה תכנית הקובעת הוראות תלת ממד ובהמשך הכנת התמ"ר יהיה צורך בתיקון התכנית או לחילופין בדיקה האם ניתן להחיל הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 שיתאפשר רק במצב בו תכנית לא משנה זכויות קנייניות.

איחוד וחלוקה

- תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

- במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן : "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו". - במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה (תא שטח 1).

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

לידיעה – ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר.
בנוסף, בטבלת ההקצאה יש להתייחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא לשטח המדוד שבתכנית, כל אי התאמה בין השטחים בטבלאות ההקצאה לשטחים שבתצ"ר לא תאפשר רישום התצ"ר בטאבו.

תלת ממד :

- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בתחום תא הקרקע של תא שטח 2 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד, וזאת בהתאם להוראות פרק ג' סימן א' 1 לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1961 ולתקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020.

- גבולות מגרש התלת ממד _____ ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח תלת ממד מחייב המצורף לתכנית זו.

- רישום החלקה התלת ממדית הנגרעת מתא שטח 2 יהיה בהתאם לטבלת ההקצאה בנספח האיחוד וחלוקה המהווה חלק מתכנית זו.

- מגרש התלת ממדי _____ יהיה ביעוד חניון.

- תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה (z) בטווח של עד 2 מ' בכפוף לשמירה על נפח מגרש התלת ממד כמפורט בנספח התלת ממד.

- תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר).

בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020 יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב אשר יכלול :

- איזומטריה של הצורה הנגרעת, האיזומטריה תציג את כל נק' הפינה של הצורה הנגרעת ולכל נק' ינתן מספר - יש לציין בנספח מס' רום עליון, רום תחתון וכן הקואורדינטות של כל נק' (בהתאם לטבלאות המצורפות מטה). - מבט היטל על ובנוסף חתך עקרוני של התכנית הצבוע לפי יעודי הקרקע העובר בתחום מגרש התלת ממד. - יש לצרף כחלק ממסמכי המדידה קובץ dwg תלת ממד של הגריעה (הצורה האיזומטרית) בו יצוינו הקואורדינטות של כל פינה (z,y,x). - יש לסמן בתשריט המוצע את תחום מגרש התלת ממד. לידיעה – יש לקחת בחשבון את חישוב יסודות המבנה בעת הגריעה של מגרש התלת ממד ולצרף אותם כחלק מהנפח הנגרע. היות ונוהל מבא"ת לא מאפשר סטייה בנפח הצורה הנגרעת, כל סטייה מנספח תלת הממד תאלץ תיקון תכנית או לחילופין בדיקה האם ניתן להחיל הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 שיתאפשר רק במצב בו תכנית לא משנה זכויות קנייניות. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.6 יש לשנות את סוג היחס לתכנית 101-0071951 מ'שינוי' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101-0071951 בתחומה". בדיקה מול תצ"ר: - בחלקות 29-31 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 383/2005 הרשומה מתאריך 18.06.2006. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר זו. המודד הצהיר כי המדידה שנעשתה במפת המדידה הינה גרפית לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית, לא ניתן לאשר את מפת המדידה כל עוד הקו הכחול לא מוקם בצורה אנליטית. יש צורך בתיקון התכנית בהתאם להנחיות לעיל וצירוף תשריט מוצע מעודכן לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים תתקבל חו"ד סופית.	
בהסתמך על הנספח מ. 14.3.2024, אין לצוות בקרת תכנון פיזי מניעה לקידום התכנית בכפוף לתיאומי התכנון מול חב' עדן וקבלת אישורם. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה יש להגיש תכנון פיזי על סמך תכנון הסדרי תנועה לצורך אישורם באגף תושי"ה + יש לתאם התכנון מול חב' עדן. חו"ד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה.	צוות בקרת תכנון פיזי
1. המקום: בין רחובות פייר קניג, התעשייה והאומן א.ת. תלפיות, גוש 30129 חלקות	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון [חו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 13 מתאריך 2.1.2025 וגרסת תשריט מוצע 8 מיום 29.12.2024]

בשלמותן 29-31. שטח התכנית 6.878 דונם. 2. מצב סטטוטורי: על תחום התכנית חלה תב"ע 71951 (הארכת רח' פייר קניג), לפיה השטח מיועד למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור- מגרש 607 בשטח של 6,257 מ"ר; ודרך מאושרת - מגרש 113 בשטח של 635 מ"ר. לפי המצב המאושר ניתן לבנות בתא שטח 607 שטח כולל בסך 63,276 מ"ר, מתוכם 24,166 מ"ר שטח עיקרי. שטח התכנית קיימים תחנת דלק, חנייה ועוד שטח ריק. 3. מצב מוצע: - שינוי יעודי הקרקע בשטח ליעודים הבאים: מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור- תא שטח 1 בשטח 4,192 מ"ר; שצ"פ- תא שטח 2 בשטח 2,066 מ"ר ודרך מאושרת - תא שטח 3 בשטח 635 מ"ר. - בתא שטח 1 מוצעים שימושים מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. הקמת שני בניינים בני 30 קומות סה"כ, הכוללים 5 עד 7 קומות מסד כולל קומת כניסה למסחר ומעליה 4 עד 6 קומות לתעסוקה ומוסדות ציבור ומעליהן 22 ו-26 קומות בשני מגדלים לשימוש מגורים, וזאת מעל 7 קומות מתחת לכניסה הקובעת. - בתא שטח 2 המוצע לשימוש שצ"פ ימוקם מעל קומות חנייה. - התכנית מציעה בינוי בהיקף של 87,614 מ"ר שטח כולל עבור כל השימושים, מתוכם שטח מרבי בסך 46,644 מ"ר (1,112% בנייה) מתוכם: 28,500 מ"ר למגורים (680% בנייה), 2,958 מ"ר למסחר (70% בנייה) ו-12,666 מ"ר תעסוקה (302% בנייה); ושטח עיקרי בסך 35,976 מ"ר (858% בנייה), מתוכם שטח עיקרי בסך 21,375 מ"ר למגורים, 2,468 מ"ר למסחר, 10,133 מ"ר לתעסוקה ו-2,000 מ"ר שטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור. - מוצעות 252 יח"ד, בצפיפות של 36 יח"ד לדונם בתא שטח 1. 4. הערכת התכנית: 1. התכנית המוצעת כלולה בתחום תכנית האב המעודכנת למתחם תלפיות אשר מציעה תוספת משמעותית של מגורים באזור. 2. שטח התכנית המוצעת כלול במתחם 15 לפי תכנית האב, ומיועד לפיה לאזור עירוני מעורב א'. לפי הגדרת תכנית האב באזור זה יותרו 850% בנייה, מהם 490% למגורים, 300% לתעסוקה ו-60% למסחר. כמו-כן, יותר בינוי של עד 30 קומות, מהן 6 קומות מסד ומעליהן 24 קומות מגדל. זכויות הבנייה המוצעות חורגות מהגדרות תכנית האב. 3. בין עקרונות תכנית האב המעודכנת נקבע כי תכניות מפורטות שיוגשו על פיה יציעו הפרשת קרקע בהיקף של 40% מהשטח וכן הקצאת שטחי ציבור מבונים, לפי מפתח שנקבע ל-10 מ"ר בנוי לכל יח"ד שמוצעת. 4. בהוראות התכנית המוצעת, בין השימושים המוצעים בשצ"פ מצוין מתקנים הנדסים, חנייה ותשתיות. יש לשאוף ששימושים אלו לא יהיו מתחת לשצ"פ ולקבל התייחסות של צוות אדריכל העיר. 5. כאמור לעיל, לפי עקרונות תכנית האב, יש להקצות שטח ציבורי מבונה ביחס של 10 מ"ר לכל יח"ד מוצעת. לפיכך על פניו יש להקצות שטח ציבורי בנוי בסך 2,520 מ"ר. התכנית המוצעת תואמת את הגדרות תכנית האב. השימושים המבוקשים בהקצאה מבונה יהיו לפי הפירוט הבא: 4 כיתות גני ילדים: כל כיתה בשטח 130 מ"ר וחצר צמודה 200 מ"ר. סה"כ 520 מ"ר בנוי ו-800 מ"ר חצרות. הגנים יהיו ממוקמים בקומת הקרקע בעלי כניסה נפרדת ונגישה. לפי מסמכי התכנית שטחי הציבור מוצעים בקומות 5-6. על פי הנחיה שהתקבלה ממשד החינוך שירותי חינוך לגיל הרך כגון מעונות וגני ילדים לא יכולים להימצא במפלסים אלו ויש להורידם לקומת הקרקע או עד לקומה שלישית. - בית כנסת בגודל 300 מ"ר. - שימוש לחינוך/קהילה/רווחה כגון: תחנת שרות פסיכולוגי חינוכי. כיום קיימת בתלפיות רח' פייר קניג 33 תחנת שירות פסיכולוגי אשר נותנת מענה לשכונות תלפיות, ארנונה, תלפיות מזרח והר חומה. תחנה זו בשכירות ולכן יש צורך בתחנה בבעלות העירייה ובגודל שטח נרחב יותר. לאחר תאום עם השירות הפסיכולוגי	

החינוכי עולה כי נדרשת תחנה בגודל 900 מ"ר וכן מקומות חניה ל-50 עובדים . 6. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור, מדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים- מנח"י, מבני דת והשרות הפסיכולוגי. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר. 7. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת וככל הניתן במנותק ממערכות שאר השימושים. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. 8. 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." 9. התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. 10. אין בתכנית המוצעת כל התייחסות לשצ"פים על הגגות של קומות המסד. תכנית האב מתייחסת לנושא זה, בטבלה 4.1 סעיף ה' 16, שם מצוין כי גגות המסד יתוכננו כגגות פעילים ששטחם יתחלק בין שימושי המגורים ומבני הציבור, ובין השאר מומלץ שיתוכננו בהם פתרונות לבתי גידול לעצים וצמחיה, כגגות ירוקים ו/או חומים, אשר יתרמו למיתון אפקט "אי החום העירוני", ובהתאם לכך מומלץ כי 30%-40% משטחם יהיה מכוסה צמחיה. יש לנסח סעיף בעניין זה בהוראות התכנית. 11. השצ"פ ממוקם מעל חנייה אנו סבורים כי לאור מיעוט השטחים הציבוריים הפתוחים בשכונת תלפיות המתהווה ככל הניתן אין לאפשר בינוי מתחת או לכל הפחות לעשות זאת במשורה. בנוסף, יש לעגן בתקנון סעיף לשביעות אגף הנכסים אשר יפטור את העירייה מנזקים עתידיים לחנייה. 12. בשטח התוכנית ממוקמת תחנת דלק שתתפנה מהמקום יש צורך לחוות דעת מהמחלקה לאיכות סביבה שאין זיהום בקרקע. 13. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2- לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. 14. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם אל מול התכניות הנוספות המקדמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. 15. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
אי התאמה לאחוזי הבנייה על פי תמהיל שימושים במסגרת תכנית האב	יח"ד להשכרה / מעונות סטודנטים	התאמה לחזון העיר
	שטחי מסחר ותעסוקה בקומות המסד	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	חנייה מוסדרת בתת הקרקע	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

חוות הדעת מתייחסת לחלופה תכנונית המציגה שימושים בקומות המסד ומצמצמת אחוזי בנייה בשימושי תעסוקה ומסחר על פי תכנית האב, להלן :

1. היקף תמהיל השימושים יוצעו עפ"י תכנית האב עד 490% בנייה למגורים, 300% תעסוקה ו-60% למסחר סה"כ 850% בנייה מרבית. יחד עם זאת, לאור העובדה שהמגרש ריק כמעט לחלוטין מבינוי אין הצדקה שמאית להוסיף אחוזי בניה מעבר להנחיות תכנית האב.
2. ניתן יהיה להציע תוספת זכויות בנייה עבור דירות להשכרה ארוכות טווח על פי ההנחיות הבאות :
 - א. הוועדה תציין כי בשנים האחרונות מדיניות התכנון הארצית והמחוזית מעודדת את הגדלת היצע הדירות להשכרה ובהישג יד. הוועדה סבורה כי ראוי להציע גם במסגרת תכנית זו יחידות דירה להשכרה בהישג יד, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק.
 - ב. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי תיקבע תוספת של עד 200% זכויות בניה למגורים עבור דירה להשכרה בהישג יד, מעבר להיקף של 490% למגורים שהתאפשרו בהתאם למדיניות בתכנית האב לתלפיות.
 - ג. ככול ככל והדבר מצריך חריגה במספר הקומות של המגדלים בהתייחס לתכנית האב, ניתן יהיה לאשר זאת.
3. הוועדה מברכת על הצעת שטחים לטובת מעונות סטודנטים וזאת בהתאם להנחיות תכנית האב שמאפשרות גמישות עבור שימור זה.
4. קווי בניין : ניתן לאפשר קו בניין אפס כלפי הדרכים לרחובות התעשייה, האומן ופייר קניג. יש לסמן קו בניין של 3 מ' עבור קומות המסד.
5. ייקבע בהוראות התכנית כי גג המסד יהיה גג פעיל לטובת מבני ציבור ו/או שימושים משותפים למגורים, כן ייקבעו הוראות לפיתוח הגג כגג ירוק בהנחיית לשכת התכנון.
6. בהתאם לתכנית האב מספר יחידות בתכנית יקבע עפ"י תמהיל יחידות הדירה שנקבע בתכנית האב. לרבות היקף יחידות דירה קטנות כן יקבע כי לא יותר ניווד זכויות שאינן למגורים לשימושי מגורים ותקבע על כך הוראת סטייה ניכרת.
7. יוטמעו הוראות להבטחת חזית עירונית פעילה כלפי רחוב התעשייה והמשכיות לרח' פייר קניג העתידי, הבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית, עיצוב המגדל והמרפסות והבטחה של שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות ו/או על גג המגדלים.
8. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, גובה בינוי והחזית המסחרית.
9. יש להבטיח במסגרת התכנית מדרכות ברוחב 3.5 מטר לפחות לכל הרחובות הסובבים.
10. יש לקבוע כי הבינוי יוצע בהינף אחד.
11. תנאי להפקדת התכנית יהא בחינת הצורך בהרחבת זכות הדרך ברחוב פייר קניג בתיאום מול אגף תושבי"ה כפי שמוצע בתכנית.

פרוגרמה וצרכי ציבור :

12. בהתאם לתכנית האב היקף ההקצאה לשטח ציבורי בנוי יעמוד 10 מ"ר בנוי (כולל חצרות) לכל יחידת דירה. – סה"כ שטח שיעודכן בהתאם למספר יחידות הדירה הסופי שיוצע בתכנית ויכלול :
13. כיתות גני ילדים : כל כיתה בשטח 130 מ"ר וחצר צמודה 200 מ"ר. סה"כ 520 מ"ר בנוי ו-800 מ"ר חצרות.

14. בית כנסת בגודל 300 מ"ר.
 15. שימוש לחינוך/קהילה/רווחה כגון: תחנת שרות פסיכולוגי חינוכי. כיום קיימת בתלפיות רח' פייר קניג 33 תחנת שירות פסיכולוגי אשר נותנת מענה לשכונות תלפיות, ארנונה, תלפיות מזרח והר חומה. תחנה זו בשכירות ולכן יש צורך בתחנה בבעלות העירייה ובגודל שטח נרחב יותר. לאחר תאום עם השירות הפסיכולוגי החינוכי עולה כי נדרשת תחנה בגודל 900 מ"ר וכן מקומות חניה ל-50 עובדים.
 16. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.
 17. לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור, מדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים- מנח"י, מבני דת והשרות הפסיכולוגי. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר.
 18. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת וככל הניתן במנותק ממערכות שאר השימושים. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
 19. 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."
 20. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
 21. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית.
 22. השטחים הציבוריים ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.
- בינוי ואדריכלות:**
23. התוכנית קובעת אזור תפעולי לרחבת פריקה וטעינה. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד וללא כל מופע על חזיתות הבניין. יש לתכנן את הכניסה לחניון מתוך מסת הבינוי ולא כפורטל פתוח, יש לקרות הירידה לחניון ככל שניתן ולקבוע מעליה גיבון.
 24. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
 25. לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל חזית רחוב פייר קניג ורחוב התעשייה.
 26. יותר שילוב קומה טכנית בגוף המבנה לצורך הבטחת תפקודו היעיל והסתרה של המתקנים הטכניים ככל הניתן.
- מסחר תשתיות ופיתוח:**
27. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר, בהוראות התוכנית בפרק 6.1 "תנאים בהליך הרישוי" יקבע סעיף לעניין זה יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
 28. 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.
 29. בהתאם לתוכנית החשמל של תלפיות וע"פ הוראות תב"ע 71951 - נדרש היזם להעתיק את עמוד השנאי "מוסכי תלפיות" הנמצא ברחוב התעשייה לתת הקרקע בשטחו הפרטי - כתנאי למתן היתר בנייה.
 30. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
 31. יש לקבוע בהוראות התוכנית את אופן הטיפול במי נגר ולקבוע את הגבלת התכסית על פי תכנית האב ובתיאום עם מחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
 32. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחיה זו בהוראות התוכנית.
 33. לא תותרנה סגירות חורף לכיוון הרחובות השכנים אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' אחרי הסגירה.
 34. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי,

פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולאו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

תנועה וחנייה:

35. יש להשלים את התיאום מול תושי"ה בכל הנוגע להרחבות הדרכים במידה ונדרש, פתרונות הורדה.
36. יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.
37. יקבע בהוראות התכנית כי תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים.
38. יקבע בהוראות התכנית כי בינוי החניון יכלול הכנת תשתית לטעינה חשמלית בכל מקומות החניה, לרבות חדר שנאים ככל שיהיה בכך צורך.
39. כניסה לחניה נמצאת בקרבה לשני צמתים מרומזרים. נדרשת בדיקה תנועתית.
40. יש להציע פתרון למפרץ להורדה והעלאת נוסעים, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור.

איכות סביבה:

41. תנאי להיתר בניה יהא השלמת הסקרים והתיאומים הנדרשים בהתאם להנחיות הוראות סעיף 6.2 בתכנית האב לרבות מיפוי שימושים מטרדיים בסביבת הפרויקט, ביצוע סקר היסטורי phase 1 ותכנית דיגום קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה.
42. בהתאם לתוצאות הסקר תיקבע שלביות ביצוע אשר תבטיח בניית השימושים רגישים בתכנית לאחר פינוי השימושים המטרדים או בביצוע מיגון נדרשים מפניהם.
43. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
44. אין בתכנית המוצעת כל התייחסות לשצ"פים על הגגות של קומות המסד. תכנית האב מתייחסת לנושא זה, בטבלה 4.1 סעיף ה' 16, שם מצוין כי גגות המסד יתוכננו כגגות פעילים ששטחם יתחלק בין שימושי המגורים ומבני הציבור, ובין השאר מומלץ שיתוכננו בהם פתרונות לבתי גידול לעצים וצמחיה, כגגות ירוקים ו/או חומים, אשר יתרמו למיתון אפקט "אי החום העירוני", ובהתאם לכך מומלץ כי 30%-40% משטחם יהיה מכוסה צמחיה. יש לנסח סעיף בעניין זה בהוראות התכנית.
45. בשטח התוכנית ממוקמת תחנת דלק שתתפנה מהמקום יש צורך לחוות דעת מהמחלקה לאיכות סביבה שאין זיהום בקרקע.
46. יוטמעו הוראות לניהול מי נגר בהנחיית היועצת הסביבתית של לשכת התכנון.
47. ייקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי בנייה ירוקה ברמה של שלושה כוכבים.
48. ייקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין. כן יקבע כי פתרונות האשפה יתואמו עם אדריכל העיר כתנאי להיתר הבניה.

כללי:

49. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן:
 - א. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
 - ב. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
 - ג. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
 - ד. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
 - ה. חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
 - ו. חדר הדיירים ימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.

50. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:

- א. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
- ב. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
- ג. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.

51. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים:

- א. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 - ב. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 - ג. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
 - ד. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
 - ה. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
52. ייקבע בהוראות התוכנית כי, התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור, החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, בשיפוע מתון.
 53. ייקבע בהוראות התוכנית כי, תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס קומת המסחר, בתחום שטח הבניין המוצע
 54. ייקבע בהוראות התוכנית כי, תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית התארגנות המכילה

- בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התוכנית תאשר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול.
55. ייקבע במסמכי התוכנית (נספח בינוי, נספח תנועה והוראות התוכנית) מיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הציבורי (מסחר/מבני ציבור) ומיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הפרטי (מגורים) בחניון התת-קרקעי/העילי המוצע. המיקום כאמור, יהא מחייב.
56. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
57. יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה אל האזור הציבורי (מסחר/מבנה ציבור) לבין הכניסה אל האזור הפרטי (מגורים).
58. יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה לכלי רכב ובין הכניסה להולכי הרגל.
59. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
60. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
61. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תברואה לנושא פינוי אשפה ופסולת.
62. לא יותר ניווד משטחי בניה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
63. לא יותר ניווד משטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
64. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
65. יש לקבוע הוראות לשלביות ביצוע להבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים. בהיבט של הבטחת מימוש השטחים הציבוריים-תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים כאמור לעיל.
66. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
67. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
68. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: כבאות והצלה, מבני ציבור, נכסים, תברואה, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע עצים גנות.
69. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי העניין בתחום שטח התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

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

הערות טכניות

הוראות טכניות:

1. סעיף 1.6 – יש להסיר את כל התכניות למעט תכנית 71951 – שאר התכניות לא רלוונטיות לתכנית זו.
2. סעיף 3.2 – יש להוסיף טבלת שטחים מאושרים.
3. סעיף 4.1 – יש להתחיל סעיף זה לסעיפים הרלוונטים לייעוד מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. רק לאחר מכן להוסיף הערות לגבי השצ"פ.
4. סעיף 4.3.2 ח – יש להשלים הסעיף.
5. סעיף 4.3.2 ס"ק י – יש להשלים בהתאם לחו"ד מדיניות תכנון.
6. טבלה 5 – יש לציין אחוז תכסית.
7. סעיפים קטנים תחת טבלה 5:

8. להסיר סעיף ד' – כחלק מפתרונות המיגון יוצעו ממ"דים בלבד ולא ממ"קים.
9. יש להסיר את כל סעיפי ניווד השטחים כמופיע לעיל. על כן להסיר סעיפים 1 עד 5.
10. להסיר סעיף 9 – על פי המופיע לעיל – לא יוצעו שטחים טכניים כחלק מקומות המגורים במגדל אלא בתת הקרקע בלבד.
11. שלביות ביצוע – יש להשלים כמופיע לעיל.

מידע ורישום

היות והתכנית קובעת הוראות רישום תלת ממד ויוצרת חלוקה חדשה יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

יש לבדוק עם אגף נכסים האם יש הפקעה בתא השטח המיועד לצרכי ציבור, במידה ואגף נכסים יקבע כי יש להפקיע את תא שטח זה יהיה צורך לערוך את התכנית כאיחוד ו/או חלוקה על חלק מתחום התכנית דהיינו על תא שטח 1.

במקרה בו הרישום יתבצע ע"י הפרשה ללא תמורה לא ניתן לבצע רישום זה מכח פרק ח' לחוק התכנון והבניה אלא ע"י טבלת הקצאה, במקרה זה התכנית תוגדר כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בכל תחום התכנית וסעיף ההפקעה בתקנון ימחק.

יש לשים לב כי לפי הוראות המבא"ת תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות של הפקעה וגם איחוד וחלוקה היות והרישום במקרה של איחוד וחלוקה נעשה ע"י טבלת הקצאה ולא בהליך של הפקעה.

יש להוסיף לתקנון :

- בטבלה שבס' 1.7 יש לצרף את נספח התלת ממד ותחולתו תהיה 'מחייב'.

לידיעה - כל עוד נספח תלת הממד אינו מחייב תכנית זאת אינה תכנית הקובעת הוראות תלת ממד ובהמשך הכנת התמ"ר יהיה צורך בתיקון התכנית או לחילופין בדיקה האם ניתן להחיל הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 שיתאפשר רק במצב בו תכנית לא משנה זכויות קנייניות.

איחוד וחלוקה

- תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

- במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן : "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו". - במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה (תא שטח 1).

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

לידיעה – ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר.

בנוסף, בטבלת ההקצאה יש להתייחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא לשטח המדוד שבתכנית, כל אי התאמה בין השטחים בטבלאות ההקצאה לשטחים שבתצ"ר לא תאפשר רישום התצ"ר בטאבו.

תלת ממד :

- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בתחום תא הקרקע של תא שטח 2 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד, וזאת בהתאם להוראות פרק ג' סימן א' 1 לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1961 ולתקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020.

- גבולות מגרש התלת ממד _____ ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח תלת ממד מחייב המצורף לתכנית זו.

- רישום החלקה התלת ממדית הנגרעת מתא שטח 2 יהיה בהתאם לטבלת ההקצאה בנספח האיחוד וחלוקה המהווה חלק מתכנית זו.

- מגרש התלת ממדי _____ יהיה ביעוד חניון.

- תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה (z) בטווח של עד 2 מ' בכפוף לשמירה על נפח מגרש התלת ממד כמפורט בנספח התלת ממד.

- תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר).

בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020 יש לצרף לתכנית נספח תלת

ממד מחייב אשר יכלול :

- איזומטריה של הצורה הנגרעת, האיזומטריה תציג את כל נק' הפינה של הצורה הנגרעת ולכל נק' ינתן מספר - יש לציין בנספח מס' רום עליון, רום תחתון וכן הקואורדינטות של כל נק' (בהתאם לטבלאות המצורפות מטה).

- מבט היטל על ובנוסף חתך עקרוני של התכנית הצבוע לפי יעודי הקרקע העובר בתחום מגרש התלת ממד.

- יש לצרף כחלק ממסמכי המדידה קובץ dwg תלת ממד של הגריעה (הצורה האיזומטרית) בו יצוינו הקואורדינטות של כל פינה (z,y,x) .
- יש לסמן בתשריט המוצע את תחום מגרש התלת ממד.

תנאים בהליך הרישוי :

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

- תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר.

לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.

יש לתקן בתקנון :

- בטבלה שבס' 1.6 יש לשנות את סוג היחס לתכנית 101-0071951 מ'שינוי' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101-0071951 בתחומה".

מספר סידורי: 18

זיהוי התכנית				
מספר התכנית :	מגיש התכנית :	עורך התכנית :	סמכות :	ת.עמידה :
1159920	רגונס יהודה	פייגין יואל	ועדה מחוזית	13.10.24
רחוב, שכונה :				
מתחם הממוקם מערבית משכונת הר חומה ומזרחית משכונת אום טובא – צור באהר.				

גוש	חלקה	בשלמות
31786	402	כן
31786	401	כן
31786	36	כן
31786	33	כן
31786	3	כן
31786	35	כן
31786	34	כן
31786	2	כן
31786	1	כן
31786	1202	כן
31786	4602	כן
31786	4601	כן
31786	403	כן
31786	57	כן
31786	503	כן
31786	45	כן
31786	902	כן
31786	28	כן
31786	1201	כן
31786	901	כן
31786	60	כן
31786	803	כן
31786	802	כן
31786	804	כן
31786	603	כן
31786	4402	כן
31786	4401	כן
31786	502	כן
31786	501	כן
31786	402	כן
31786	43	כן
31786	41	כן
31786	39	כן
31786	30	כן
31786	902	כן
31786	901	כן
31786	602	כן
31786	601	כן
31786	1101	כן
31786	1102	כן
31786	42	כן
31786	38	כן
31786	31	כן
31786	502	כן
31786	501	כן
31786	37	כן

כ	32	31786
כ	1002	31786
כ	1001	31786
כ	604	31786
כ	61	31786
כ	605	31786
כ	4903	31786
כ	4902	31786
כ	801	31786
כ	4901	31786
כ	1802	31786
כ	1803	31786
כ	1801	31786
כ	602	31786
כ	1901	31786
כ	1902	31786
כ	1701	31786
כ	1702	31786
כ	1703	31786
כ	4801	31786
כ	4802	31786
כ	4803	31786
כ	2002	31786
כ	2001	31786
כ	1602	31786
כ	1603	31786
כ	1601	31786
כ	2102	31786
כ	2101	31786
כ	1502	31786
כ	1501	31786
כ	50	31786
כ	4701	31786
כ	4702	31786
כ	51	31786
כ	27	31786
כ	201	31786
כ	202	31786
כ	26	31786
כ	2201	31786
כ	2202	31786
כ	1402	31786
כ	1401	31786
כ	903	31786
כ	25	31786
כ	23	31786
כ	601	31786
כ	1302	31786
כ	1301	31786
כ	301	31786
כ	302	31786
כ	24	31786
כ	606	31786
כ	40	31786
כ	29	31786
כ	802	31786

31786	703	כן
31786	702	כן
31786	701	כן
31786	801	כן
31786	401	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 20 תשריט 14

התכנית מציעה הקמת שכונת מגורים חדשה בין שכונת צור באהר – אום טובא לשכונת הר חומה, בשטח של 27 דונם, להלן:

1. שינוי ייעודי הקרקע מדרך מאושרת, מגורים ב', מגורים 5 מיוחד, שטח ללא תכנית מפורטת, שצ"פ לייעודי קרקע לדרך ו/או טיפול נופי, דרך מאושרת, דרך מוצעת, מגורים ד', שצ"פ.
2. הוראות בגין הקמת מבני מגורים בהתאם לטופוגרפיה – 8 קומות מעל המפלס הכניסה הקובעת לכל מבנה ו – 5 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
3. יצירת 2 רחובות חוצים ויצירת 3 טרסות בינו ל 3 שורות מבני מגורים.
4. קביעת 3,000 מ"ר לטובת שטחי מסחר ו – 3000 מ"ר לטובת מבני ציבור.
5. קביעת כ 650 יח"ד מוצעות.
6. קביעת 5 קומות תת"ק לחניונים תחת מבני המגורים – 2 כניסות מדרום מערב.
7. קביעת סך שטחי הבניה והייעודים בתכנית:
8. **תא שטח 1:** ייעוד מגורים ד'.
סה"כ 91,000 מ"ר. מתוכם 68,250 מ"ר עיקרי ו- 22,750 מ"ר שירות, 405% בניה מירבי.
17 מבנים בני 8 קומות מעל 5 קומות חניון.
25,000 מ"ר שטח חניון.
9. **תא שטח 2:** ייעוד שצ"פ בשטח 1.7 דונם.
10. **תא שטח 3 ו-4:** ייעוד דרך מאושרת.
11. **תאי שטח 5, 8 ו-9:** ייעוד דרך או טיפול נופי.
12. **תא שטח 6 ו-10:** ייעוד דרך מוצעת.
13. קביעת תמהיל יח"ד והצגת שטח יח"ד ממוצע.
14. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
15. קביעת זכויות בניה והוראות בניה, תכסיות, שטחי בניה מירביים, מספר קומות וגובה מרבי לבינוי ע"פ פירוט תאי השטח לעיל וכלל השימושים המותרים.
16. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבית מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
		0.80	218.43		דרך ו/או טיפול נופי
		1.19	324.53		דרך מאושרת
		9.63	2,632.76		דרך מוצעת
מגורים: 400% מסחר ומבנים ומוסדות ציבור: 26.40%	מגורים: 91,000 מסחר ומבנים ומוסדות ציבור: 6000 סה"כ: 97000	82.09	22,442.74	650	מגורים ד'
		6.29	1,719.32		שטח ציבורי פתוח
		100%	27,337.77		סה"כ

תיאור המצב הקיים

שטח וואדי הררי בתחום שכונת צור באהר מדרום לקיבוץ רמת רחל ומצפון מזרח לשדרות שמואל מאיר, הכביש המוביל לשכונת הר חומה.

תכנית מאושרת ותכנית קודמת בשטח התכנית			
2302א- תכנית מתאר מפורטת לצור באחר ואום טובא, שנת 1999. ייעוד אזור מגורים 5 מיוחד. 50% בנייה מירבים. בינוי עד 3 קומות.			
היתרים : לא נמצאו היתרי בניה במערכת.			
עבירות בניה : לא נמצאו עבירות בניה במערכת.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לט. ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור מגורים עירוני. מ. התייחסות לתכנית הבנייה- שטח מגורים 5 מיוחד ושצ"פ ע"פ 2302א. מא. תכנית שכונתית- תכנית אב צור באחר ואום טובא. בשטח לתכנון מפורט מ 2302א', בו מתחייב תכנון של כל הפולגון או לפחות 50 דונם ברמה מפורטת ושלד לכלל הפולגון, תכנית האב של צור באחר קבעה ההפקעה בהיקף של 50% והיקף הבינוי המירבי בשטח הנותר למגורים : 400% (ללא בינוי גבוה). 9 קומות. מב. תקן חנייה עירוני- נמוך.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
איזור פיתוח עירוני ע"פ תמ"מ 30/1.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם.	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן		בהתאם חו"ד מחלקת מדיניות התכנון.
מבני ציבור	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	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	בעניין התכנון הפיזי : אין מניעה עקרונית לקידום התכנית בהתאם לגרסת התכנון הפיזי מתאריך 21/11/2024 ובתנאים הבאים : 1. תנאי קבלת אישור לתכנון הסדרי תנועה. 2. יש לציין ש השיפוע המתוכנן מול הגישה בכביש 22 לפי התב"ע הוא 11% זה בהתאם לתכנון של תב"ע סמוכה. 3. יש להראות באופן ברור בתשריט המוצע את הרחבת דרך אל משאחר : הרחבת דרך בצבע אדום- 4. בעת הגשת בקשה להיתר הבנייה הראשון יש להגיש ולאשר תכנון פיזי מפורט על סמך תכנון הסדרי תנועה מאושרים באגף תוש"ה. 5. בעת הגשת בקשה להיתר הבנייה הראשון יש לתאם מול עיריית ירושלים את נושא ביצוע הכבישים.

אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני	כללי - מדובר בתכנית להקמת שכונת מגורים חדשה שתכלול כ 650- יחידות דיור, שטחי מסחר, שצ"פים ודרכים, מוסדות ציבור ועוד. התכנית חלה על חלקות 106,102-100,97,94-92,86-84,69-65,29-27-1 וחלק מחלקות 99-98,93,85,67-28, בגוש 31786, מדובר בגוש מוסדר. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לתקן את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'. 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! יש לעדכן את בטבלאות ההקצאה כי הגוש מוסדר. 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 מפת גוש: - בגוש 31786 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 31.03.2024 הקבעה את גבולות חלקות 106,102-97,95-67,1-1. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות: - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קווי הגבול בין נק' 261 עד לנק' 350 שלא יחדור לחלקות 96 ו107. - 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 טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם שבתשריט המוצע: - יש להשמיט את חלקות 96 ו107 היות ותכנית זו לא חלה עליה. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל

[חוו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 20 מתאריך 26.6.2024 ולגרסת תשריט מוצע 14 מתאריך 14.6.2024] 1. המקום: שטח סמוך לכניסה המערבית לאום טובא ומדרום לרמת רחל, מצפון לרח' אל משאדה. גוש לא מוסדר 31786. שטח התכנית 27.336 דונם. 2. מצב סטטוטורי: על השטח חלה תכנית 2302א, לפיה השטח מיועד לאזור מגורים 5 מיוחד – 22,149 מ"ר; אזור מגורים ב' – 32 מ"ר; דרך – 2,937 מ"ר; נוף פתוח – 1,738 מ"ר; ושטח ללא ייעוד בתכנית מפורטת – 446 מ"ר. 3. מצב מוצע: מטרת התכנית היא תכנון והקמת שכונה חדשה הכוללת מגורים, מסחר, שטחי ציבור מבונים, שצ"פ ודרכים. מוצע שינוי ביעודי הקרקע לאזור מגורים ד' – תא שטח 1 בשטח 22,443 מ"ר; שצ"פ – תא שטח 2 בשטח 1,719 מ"ר; דרך מאושרת – תאי שטח 3-4 בשטח כולל בסך 324 מ"ר; דרך ו/או טיפול נופי – תאי שטח 5, 8, ו-9 בשטח כולל בסך 218 מ"ר; ודרך מוצעת – תאי שטח 6, 7 ו-10 בשטח כולל בסך 2,633 מ"ר. בייעוד מגורים ד' מוצעים בניינים בני 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת (משתנה בהתאם לטופוגרפיה של המגרש) ו-5 קומות מתחת לכניסה הקובעת (משתנה בהתאם לטופוגרפיה של המגרש). מוצעות סה"כ 650 יח"ד. צפיפות של 29 יח"ד לדונם. מוצע שטח כולל בסך 116,000 מ"ר, מהם שטח מרבי בסך 91,000 מ"ר (405% בנייה), ושטח עיקרי בסך 68,250 מ"ר (304% בנייה). בנוסף מוצע שטח למסחר בסך 3,000 מ"ר ושטח בנוי למבני ציבור בסך 3,000 מ"ר. 4. הערכת התכנית: 1. התכנית המוצעת מצויה בתחום תכנית האב של צור באחר (תב"ע 124412), במתחם תכנון 1 – אל משהאד ובמרכז בינוי עירוני. לפי סיכום דיון בין ראשי לשכת התכנון המחוזית והאגף לתכנון העיר מתאריך 6.8.2018 בעניין מדרג זכויות הבנייה בתכניות המוגשות בתחום תכנית האב של צור באחר, נקבע כי בתכניות שיוגשו על פולגון שלם לפי תכנית 2302א, יתאפשרו 400% בנייה מרביים למגורים, בכפוף להפקעה של קרקע בסך 50% משטח התכנית ליעודים ציבוריים. התכנית המוצעת חורגת מהגדרות אלה - שטח הקרקע המוצע בה ליעודים ציבוריים מסתכם ב-4,895 מ"ר, שהם כ-18% משטח התכנית, לעומת 22,443 מ"ר בייעוד מגורים ד' שהם 82% משטח התכנית. לאור זאת, על פניו נדרש להגדיל את שטח הקרקע להפקעה לסך של 13,669 מ"ר. בהתחשב בכך שניתן לקבל חלק מהשטחים הציבוריים הנדרש בהקצאות מבונות, אנו מסכימים לאפשר הפקעה של 40% בשטח קרקע, שהם 10,935 מ"ר, בעוד שאר השטח הציבורי להפקעה, דהיינו 2,734 מ"ר, יינתן בשטחים מבונים במגרש המגורים. במקרה זה סך שטח הקרקע למגורים יהיה 16,402 מ"ר. 2. במידה ויצומצם שטח הקרקע למגורים ל-16,402 מ"ר כמפורט בסעיף הקודם, צפויות להיכלל במתחם בחישוב גס כ-520 יח"ד. עם זאת, במסמכי התכנית הנוכחיים שעמדו בתנאי סף מוצעות 650 יח"ד והפרוגרמה שלהלן מתייחסת לנתון זה. ככל ויוגשו מסמכי תכנית מעודכנים מבחינת מס' יח"ד, תועבר פרוגרמה מעודכנת בהתאם. 3. ההנחות הפרוגרמטיות במקרה זה הן גודל משק הבית בסך 4.5 נפשות, וגודל שנתון חינוך בסך 2.5%. לאור זאת במתחם המתוכנן הכולל 650 יח"ד צפויה אוכלוסייה בסך 2,925 תושבים, ו-73 ילדים בשנתון. 4. עבור אוכלוסייה זו נדרשים שירותי הציבור הבאים: • מעון יום - 5 כיתות. • גן ילדים - 7 כיתות. • ביי"ס יסודי (א-ו) - 16 כיתות. • ביי"ס על-יסודי (ט-יב) - 16 כיתות. • בתי כנסת - נדרשים שני בתי כנסת בשטח בנוי בסך 500 מ"ר כ"א. • מקווה טהרה לנשים - נדרש לאור מיקומו המנותק של המתחם. • שלוחת מתנ"ס/אגף קהילתי/מועדון נוער – 300 מ"ר בנוי. • שצ"פ שכונתי - לפי 3 מ"ר לנפש נדרש כ-8.7 דונם.	אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון

5. כאמור לעיל, שטח הקרקע הנדרש להפרשה בתכנית הוא 10,935 מ"ר. בהתאם לדרישות הפרוגרמטיות, השטח הנ"ל יחולק לייעודים הבאים: ○ שצ"פ: נדרש להגדיל את שטח השצ"פ ל-4,000 מ"ר, לעומת השטח המוצע בסך 1,719 מ"ר. מוצע לחלק את השטח לשני תאי שטח – תא שטח אחד בגודל של כ-2.3 דונם ימוקם במרכז הפרויקט, בחלקו הצפוני, כאשר חלק ממנו ימוקם בניצב לטופוגרפיה לצורך יצירת מעבר פתוח ונגיש בין הכיכר מדרום לחלקו הצפוני של המתחם. תא שטח שני לשצ"פ בשטח 1.7 דונם ימוקם כפי שמוצע תא שטח 2 בגרסה המוצעת. ○ מבנים ומוסדות ציבור: בגרסה שעמדה בתנאי סף לא מוצע. נדרש שטח בגודל 3,500 מ"ר. מתוכו תא שטח אחד בגודל 3,000 מ"ר (3 דונם) ישמש לבניין יסודי הכולל שלוחת מתני"ס / אגף קהילתי. יש למקם את השטח בסמוך לדרך סטטוטורית הקיימת בחלקה הדרומי של התכנית, וכן בסמוך למעבר המהווה חלק מהשצ"פ כפי שמוצע לעיל. תא שטח נוסף למבנים ומוסדות ציבור בגודל 500 מ"ר ישמש לבית כנסת ומקווה. בתאי השטח למבנים ומוסדות ציבור יש לקבוע 240% בנייה, ולאפשר קו בניין 0 כלפי שטחים ציבוריים כגון דרך ושצ"פ. ○ דרכים: יתרת השטח, כלומר 3,435 מ"ר, לעומת השטח המוצע בסך 3,176 מ"ר. 6. בהתאם למתואר בסעיף 1 בחוות הדעת, שטחי ציבור נוספים יוצעו בהקצאות מבונות. להלן פירוט המענה הנדרש בהקצאות מבונות לציבור: מעונות יום: נדרשות 5 כיתות בשטח בנוי בסך 691 מ"ר וחצרות בשטח כולל בסך 575 מ"ר. השטח הבנוי למעונות יום ייבנה באשכול אחד הכולל את כל 5 הכיתות והשטחים המשותפים הנדרשים. יש להבטיח כניסה נפרדת מהמגורים ונגישות מלאה למטבח בישול עצמי. גני ילדים: נדרשות 7 כיתות, כ"א בשטח 130 מ"ר בנוי ו-175 מ"ר חצר. סה"כ 910 מ"ר בנוי לכיתות ו-1,225 מ"ר חצרות. בי"ס יסודי: יש להציע בתא שטח נפרד כמצוין בסעיף 5ב' לעיל. בי"ס על יסודי: יינתן מענה מחוץ לשכונה. בתי כנסת: בית כנסת אחד כאמור ימוקם בתא שטח נפרד בשילוב מקווה טהרה. יש להקצות שטח לבית כנסת נוסף בשטח 500 מ"ר. 7. הבינוי המוצע למסחר בהיקף של 3,000 מ"ר חריג מאוד ביחס למיקומו ולאופיו של המתחם. יש לצמצם את השטח המוצע. 8. התכנית מציעה בייעוד שצ"פ שימוש של מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתית. אנו מתנגדים למיקום שימושים אלה בתחום שצ"פ. יש להקצותם במגרש נפרד. 9. 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 כל השטחים המיועדים לשצ"פ בפועל יבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר בנייה כתנאי לקבלת טופס איכלוס. 10. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י, אגף חברה ואגף מבני דת. 11. במידה ולא יינתן מענה ראוי ותקני לסך מבני הציבור (מבחינת סך השטחים הבנויים, גודל החצרות וכיו"ב), יופחת בהתאמה מספר יחידות הדירה. יש לקבל אישור לכך הן מהמחלקה למדיניות התכנון והן מהמחלקה לתכנון מבני ציבור. 12. 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. 13. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין." 14. 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. 15. שטח התכנית חודר בקצהו הצפוני לתחום שיפוט מועצה אזורית מטה יהודה, וכן לשטח המיועד לאזור מגורים ב' לפי תכנית מפורטת 13504. יש לתקן זאת.	

16. יש לקבוע לתכנית סעיף "השמדה עצמית" לפיו יפוג תוקפה 7 שנים מיום אישורה, במידה ולא יאושר היתר בנייה מכוחה.	
התכנית אינה פוגעת בזכויות דרך או בתוואי רק"ל. אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית נבקש לעדכן בתכנית את הנושאים הבאים יש להגדיר סטטוטורית שבילים ומעליות כשטח בזיקת הנאה לציבור בתשריט יעודי הקרקע ובתקנון. ככל והמעליות מתוכננות ב "סטנדרט עירוני" יש להשלים תאום מול אגף תוש"ה בנדון. יש להציג חיבורים אפשריים להולכי רגל : - חיבור הולכי רגל לשכונת אמת המים ולשירותי התח"צ שבה. - חיבור הולכי רגל ישיר יותר לצומת שמואל מאיר / 398. יש לבחון חלופות לשרות תחבורה ציבורית לשרות תושבי השכונה : - שירות עיקרי על בסיס תחנות קיימות בשמואל מאיר / משטרה. - הסדרת תחנות לשירות חולף (כיום קו 95) בכביש 398. - הסדרת כביש החיבור לאמת המים למעבר תח"צ. מעבר שירות לשכונת אמת המים דרך שירות חולף מהר חומה, דרך נופי רחל ואמת המים. - חלופה לא רצויה – כניסה של שירות מכביש 398 עד תחנה במעגל וחזרה. פגיעה בנוסעים ממשיכים. יש לבחון את הממשק של התכנית עם שבילי אופניים סמוכים : - הממשק עם תכנית האס לשבילי אופניים. - חיבור התכנית לשבילי אופניים שבתכנית אמת המים ובאזור הר חומה.	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	מתכנן אזורי/שכונתי
לא התקבל	האגף למבני דת
• לאורכם של הרחובות אל משהאד וכביש 22, תהא מדרכה רציפה. • ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. • ייקבע בהוראות התוכנית כי, הנגשת המעברים הציבוריים תהא באמצעות אמצעי מכני. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
התוכנית 1159920 מייעדת בחלקה הצפוני שטח "מגורים ד" על שטח המיועד ל"נוף פתוח" לפי תוכנית מאושרת 2302א. ניתן לאשר את התוכנית כל עוד העניין מקובל על מחלקת התכנון בעירייה.	יחידת ממג באגף בתכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
מתחם תכנון לטובת שכונת מגורים חדשה בעירוב שצ"פ ומבני ציבור.	חלופת תכנון בתא שטח אחד בלבד ליעוד מגורים וצרכי ציבור - היוצר שצ"פ לא רגולרי	התאמה לחזון העיר
שטחי מסחר		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
חניון תת"ק מוסדרת תחת שטח השכונה		תשתיות ותחבורה:
	קודקוד הצפוני של שטח התכנית בתחום אזור חקלאי במסגרת תמ"מ 30/1	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש להגדיל את היקף השטחים לצורכי ציבור ל 40 אחוז משטח התכנית ובנוסף להציע הפרשות מבונות כדי לעמוד בפרוגרמה הנדרשת לצורכי ציבור.
2. שצ"פ: נדרש להגדיל את שטח השצ"פ ל-4,000 מ"ר, לעומת השטח המוצע בסך 1,719 מ"ר. מוצע לחלק את השטח לשני תאי שטח – תא שטח אחד בגודל של כ-2.3 דונם ימוקם במרכז הפרויקט, בחלקו הצפוני, כאשר חלק ממנו ימוקם בניצב לטופוגרפיה לצורך יצירת מעבר פתוח ונגיש בין הכיכר מדרום לחלקו הצפוני של המתחם. תא שטח שני לשצ"פ בשטח 1.7 דונם ימוקם כפי שמוצע תא שטח 2 בגרסה המוצעת.
3. מבנים ומוסדות ציבור: נדרש שטח בגודל 3,500 מ"ר. מתוכו תא שטח אחד בגודל 3,000 מ"ר (3 דונם) ישמש לבי"ס יסודי הכולל שלוחת מתנ"ס / אגף קהילתי. יש למקם את השטח בסמוך לדרך סטטוטורית הקיימת בחלקה הדרומי של התכנית, וכן בסמוך למעבר המהווה חלק מהשצ"פ כפי שמוצע לעיל. תא שטח נוסף למבנים ומוסדות ציבור בגודל 500 מ"ר ישמש לבית כנסת ומקווה. בתאי השטח למבנים ומוסדות ציבור יש לקבוע 240% בנייה, ולאפשר קו בניין 0 כלפי שטחים ציבוריים כגון דרך ושצ"פ.
4. דרכים: יתרת השטח, כלומר 3,435 מ"ר, לעומת השטח המוצע בסך 3,176 מ"ר.
5. שטחי ציבור נוספים יוצעו בהקצאות מבונות.
6. להלן פירוט המענה הנדרש בהקצאות מבונות לציבור:
7. מעונות יום: נדרשות 5 כיתות בשטח בנוי בסך 691 מ"ר וחצרות בשטח כולל בסך 575 מ"ר. השטח הבנוי למעונות יום ייבנה באשכול אחד הכולל את כל 5 הכיתות והשטחים המשותפים הנדרשים. יש להבטיח כניסה נפרדת מהמגורים ונגישות מלאה למטבח בישול עצמי.
8. גני ילדים: נדרשות 7 כיתות, כ"א בשטח 130 מ"ר בנוי ו-175 מ"ר חצר. סה"כ 910 מ"ר בנוי לכיתות ו-1,225 מ"ר חצרות.
9. בי"ס יסודי: יש להציע בתא שטח נפרד כמצוין לעיל.
10. בי"ס על יסודי: ייתן מענה מחוץ לשכונה.
11. בתי כנסת: בית כנסת אחד כאמור ימוקם בתא שטח נפרד בשילוב מקווה טהרה. יש להקצות שטח לבית כנסת נוסף בשטח 500 מ"ר.
12. הבינוי המוצע למסחר בהיקף של 3,000 מ"ר חריג מאוד ביחס למיקומו ולאופיו של המתחם. יש לצמצם את השטח המוצע למסחר מקומי בלבד
13. התכנית מציעה ביעוד שצ"פ שימוש של מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתית. יש להקצותם במגרש נפרד או להציע אותם בתחום מגרשי המגורים
14. 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 כל השטחים המיועדים לשצ"פ בפועל יבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר בנייה כתנאי לקבלת טופס איכלוס.
15. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י, אגף חברה ואגף מבני דת.

16. במידה ולא יינתן מענה ראוי ותקני לסך מבני הציבור (מבחינת סך השטחים הבנויים, גודל החצרות וכיו"ב), יופחת בהתאמה מספר יחידות הדירור. יש לקבל אישור לכך הן מהמחלקה למדיניות התכנון והן מהמחלקה לתכנון מבני ציבור.
17. 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.
18. 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."
19. נדרשת בחינה מול רשות העתיקות ביחס לאמת המים בחלק הצפוני של התכנית. ככל שאמת המים אכן עוברת בחלק הצפון מערבי של התכנית, יש לסמנה בייעוד שצ"פ ולהציע פיתוח שטח המשכי למערכת השטחים הציבוריים המוצעים בתכנית.
20. שטח התכנית ממוקם באתר טבע עירוני. יש לתאם נושא זה מול מחלקת איכות סביבה ולקבל חוות דעתם כתנאי להפקדת התכנית.
21. יש לבחון צמצום גבול צפוני של שטח התכנית ביחס לתמ"מ 1/30 המצוי בתחום אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח. מדובר בשטח מינורי מאוד כ-20 מ"ר בלבד בקודקוד צפון התכנית.
22. יש לציין בהוראות התכנית כי השטח המסחרי הפונה לכיכר ולדרך הדרומית יהווה מסחר בקנה מידה שכונתי בהיקף של כ-1000 מ"ר ולא 3000 מ"ר כפי שמוצע. ניתן להציע בשטחי המסחר שטחים עבור תעסוקה.
23. 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.

תנועה וחנייה:

24. החניון יוצע בתת הקרקע באופן מלא. נושא החנייה והתנועה בשלושת הכניסות והיציאות לחניון יתואם מול אגף תושבי"ה כתנאי להפקדת התכנית.
25. יש לקבוע תקן חנייה גבוה בהתאם לסמיכות לשכונת הר חומה, בה נקבע תקן חנייה גבוה בהתאם לתכנית 5166 ב'.
26. יש להגדיר סטטוטורית שבילים ומעליות כשטח בזיקת הנאה לציבור בתשריט ובתקנון.
27. יש להציג חיבורים אפשריים להולכי רגל: חיבור הולכי רגל לשכונת אמת המים ולשירותי התח"צ שבה וחיבור הולכי רגל ישיר יותר לצומת שמואל מאיר / 398.
28. יש לבחון חלופות לשירות תחבורה ציבורית לשירות תושבי השכונה:
29. שירות עיקרי על בסיס תחנות קיימות בשדרות שמואל מאיר.
30. הסדרת תחנות לשירות חולף (כיום קו 95) בכביש 398.
31. הסדרת כביש החיבור לאמת המים למעבר תח"צ. מעבר שירות לשכונת אמת המים דרך שירות חולף מהר חומה, דרך השכונה המוצעת ואמת המים.
32. יש לבחון את הממשק של התכנית עם שבילי אופניים סמוכים:
33. הממשק עם תכנית האס לשבילי אופניים.
34. חיבור התכנית לשבילי אופניים שבתכנית אמת המים ובאזור שכונת הר חומה.
35. לאורכם של הרחובות אל משהאד וכביש 22, תהא מדרכה רציפה.

כללי:

36. יש לקבוע לתכנית סעיף "השמדה עצמית" לפיו יפוג תוקפה 7 שנים מיום אישורה, במידה ולא יאושר היתר בנייה מכוחה.
37. יש להימנע מקירות תמך מעל 3 מטר. באם יש צורך, יתוכננו בדירוג ורצועות גינון לעידון מופע הבינוי.
38. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
39. 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.
40. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
41. יש להשלים חו"ד איכות הסביבה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
42. יש לתקן מסמכי התכנית בהתאם לדרישות מחלקת מידע תכנוני ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
43. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
44. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
45. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
46. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
47. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.

48. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:
49. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.
50. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
51. 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.
52. תנאי להפקדת התכנית: מכבאות והצלה, איכות סביבה, מבני ציבור, תברואה, נכסים, חברת חשמל, עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, שפ"ע עצים גננות, תושי"ה תנועה וחנייה, היטלי השבחה, מבני דת, מידע (בהתאם לתיקונים).
53. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת הודעות בדואר רשום לבעלי הענין בחלקות המצרניות ובעלי ענין של שטח התכנית.
54. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות טכניות:

1. יש להסיר בהערות תחת טבלה 5 – וועדה מקומית תהיה רשאית...
2. שלביות ביצוע: יש להסיר "ניתן יהיה להגיש היתר בנייה נפרד עבור מרתפים".

מידע ורישום

יש לתקן בתקנון:

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

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:

4. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
5. 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! יש לעדכן את בטבלאות ההקצאה כי הגוש מוסדר. תנאים בהליך הרישוי:
6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות:

7. יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קווי הגבול בין נק' 261 עד לנק' 350 שלא יחדור לחלקות 96 ו107.
8. 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 טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם שבתשריט המוצע:
9. יש להשמיט את חלקות 96 ו107 היות ותכנית זו לא חלה עליה.
- יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.

מספר סידורי: 19

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1339696
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	תלמוד תורה יעבץ
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	08/08/2024
כתובת	יפו 75 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30074	22	כן

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

תוספת קומות והרחבות בינוי למבנה היסטורי כדלקמן:
1. שינוי ייעוד ממגורים מיוחד למגורים ומסחר
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1415 מ"ר עיקרי מעל הקרקע, ו- 240 מ"ר עיקרי בתת הקרקע.
3. 688% בניה
4. הגדלת מס' קומות מ- 3 ו- 4 ל- 6
5. קביעת מס' יח"ד ל- 20
6. קביעת קווי בניין מרביים חדשים
7. הוספת שימוש למגורים להשכרה
8. 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		240.61	100	1415 עיקרי	588% מרבי
סה"כ		240.61	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים וקומת מסחר תת קרקעית גבוהה מעל הקרקע בחלקה, מהווה חלק מבניה טורית רציפה וכולל 2 אגפים הבנויים בקו אפס : האגף לכיוון רח' יפו הינו בן 3.5 קומות וגג רעפים (קומת המרתף מוגבהת ונפרצו בה פתחים גדולים בתקופה מאוחרת יותר לשימוש כחנייות) , האגף הפונה לכיוון חצר שכונת אבן ישראל הינו בן 4					

קומות וגג רעפים. סה"כ 7 יח"ד.			
המבנה נבנה בשלביות : קומת מרתף ואגף צפוני בקומת הקרקע נבנו עם הקמת השכונה בשנת 1873 אגף דרומי קומת קרקע, וקומה ראשונה נבנו בשנת 1898 קומה שנייה נבנתה בסוף שנות ה - 20 ובשלב מאוחר יותר נפרצו פתחים בחזית המרתף שפונה לרח' יפו לשימוש חנויות על חשבון המחסנים.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מס' 4847 משנת 2004- מייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד, חזית צפונית לשימור וקובעת תוספות בניה נפחית והוראות לשימור שכונת אבן ישראל, התכנית קובעת 0 תוספות לאגף הצפוני והדרומי, ורק בחצר מתירה תוספת 2 קומות, גג שטוח. עפ"י התב"ע קיים 3 קומות וגג רעפים לכיוון רח' יפו ו- 4 קומות וגג רעפים לחצר. תכנית מס' 1680 משנת 1972- הרחבת דרך ברחוב יפו. תכנית מס' 62 משנת 1959- התכנית מייעדת את המגרש לאזור מסחרי, 150 אחוזי בניה ב 3 קומות.			
היתרים: לא הופק עפ"י המערכת העירונית			
עבירות בניה:			
2019/7970.00 נפתחת תיק פיקוח בניה ללא היתר תאריך סטטוס 8/12/2019			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה כלול בתבע לשימור מס' 4847 התכנית היא תכנית שמור לכל מתחם שכונת אבן ישראל תוך הקפדה על גובה בנייה נמוך סביב חצר מפותחת			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מג. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מע"ר מד. התייחסות לתכנית הבנייה-המבנה הוא חלק מבנייה טורית. מה. תכנית שכונתית-תוכנית שימורית מס' 4847 לשכונת "אבן ישראל" מו. תקן חנייה עירוני-מע"ר ע"פ 5166 ב.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור מטרופוליני, מוטה 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	מוצע בתכנית	הערות

שצ"פ	תדריך ההקצאות	
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
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י - המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1339696 – רח' יפו 75, מרכז העיר כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת זכויות בניה ותוספת קומות למגורים, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 4847 לאזור מגורים ומסחר. התכנית חלה על חלקה 22 בגוש 30074, מדובר בגוש שומה, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 22 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 484/2019 הרושמה מתאריך 05.07.2021. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	תיאור המצב הקיים: הבניין הכלול בבקשה ממוקם ברחוב יפו 75 בשכונת אבן ישראל ההיסטורית, השכונה היהודית הראשונה שנבנתה באזור בשנת 1873 (והשישית מחוץ לחומות). השכונה ממוקמת בין הרחובות יפו, חיים אלבוחר, אגריפס ומשיח בורוכוף. זו שכונת חצר אופיינית הכוללת חצר גדולה במרכז המוקפת בתים טוריים היוצרים כעין חומה היקפית בקו 0 לרחובות החיצוניים. הכניסה לבתי המגורים היא דרך החצר. אל החצר היו 2 כניסות. אחת מיפו והשניה מאגריפס. השכונה נשמרה במצב טוב פרט לחצר המרכזית ובור המים שנהרסו עם שיפוץ החצר. היא כוללת חנויות, מגורים ותעשייה זעירה, בעיקר נגריות. המבנה הנדון הוא אחד הבניינים המיוחדים ביותר בשכונת אבן ישראל. הוא מכונה "גורד השחקים הראשון בירושלים" או "בית רבקה לוי", על שמה של בעלת הבניין המקורית שהיתה אשה נכבדת ועשירה שעלתה מארה"ב. המרתף וקומת הקרקע נבנו עם הקמת

השכונה בשנת 1873. המרתף הוא על קרקעי ובשל הטופוגרפיה נראה כקומה מלאה מכיוון חצר השכונה. האגף האחורי של קומת הקרקע ועוד קומה שלמה נבנו ב-1898 והקומה האחרונה ב-1920. הבניין כולל 2 אגפים עם חצר במרכז (החצר מוגבהת מעל קומת המרתף). החצר מתוחמת גם מהצדדים בבניו. בחצר מערכת מדרגות מורכבת. סיכוי רב שמתחת למרתף קיים בור מים.

חזיתו הצפונית פונה לרח' יפו וכוללת קומת מרתף ו-3 קומות. החזית כוסתה בטיח ו-2 מרפסות נסגרו. הפתחים של קומת הקרקע והמרתף נפגעו קשות בשל שינויים לאורך השנים שבוצעו ע"י הסוחרים.

חזיתו הדרומית פונה לחצר השכונה. החזית כוללת 4 קומות היסטוריות מלאות.

המבנה כולל שלל טכנולוגיות היסטוריות המהוות מעין קטלוג ייחודי לבנייה בתקופה. בקומת המרתף ובקרקע קמרונות צולבים, בקומת הקרקע ובקומה א' מיני קמרונות ובקומה האחרונה תקרות עץ טרפזיות עם עיטורי גבס מושקעים

המלצת מחלקת השימור:

לדחות את הבקשה המוצעת מהסיבות הבאות:

1. שימור המבנה - מדובר במבנה ייחודי בעל איכויות נדירות שהוא חלק ממתחם ייחודי - שכונת חצר יוצאת דופן בגודלה ובאיכותה. המבנה מכונה "גורד השחקים הראשון בירושלים" או "בית רבקה לוי", המיליונרית האמריקנית שבנתה את הבניין וגרה בו. בשל הסיפור שלו, בשל האדריכלות המיוחדת שלו הכוללת שלבי בנייה שונים וגג רעפים בעל תקרת עץ מעוטרת מבפנים ובשל המגוון הטכנולוגי הייחודי שלו, כל תוספת מעליו, תפגע בו באופן שלא תאפשר שימור של ייחודו.
2. גובה המבנה המוצע אינו מקובל -

- התב"ע השכונתית קובעת שאין להוסיף קומות על הבניין הקיים ובצדק. מדובר בשכונת חצר מהמאה ה-19 שנבנתה כיחידה אחת בטכנולוגיה ובסגנון עותומאניים הכוללים בנייה נמוכה. המבנה הנדון היה "גורד השחקים" של ירושלים באותה תקופה והוא יוצא דופן וחשוב מבחינה היסטורית, טכנולוגית ואדריכלית. התב"ע קבעה שאין להוסיף על הבניין שגם אחרי מימוש התב"ע בחלקות האחרות עדיין יהיה גבוה משכניו. לפיכך, אין להוסיף על הבניין בהתאם לתב"ע.
- המדיניות של הוועדה המקומית בשנים האחרונות היתה להקל מעט מהתב"ע ולאפשר 4 קומות בחזית ליפו ו-3 קומות בחזית לחצר השכונה. עם זאת, במקרה הנדון כבר קיימות 4 קומות לכיוון השכונה ו-3.5 קומות לכיוון יפו. ולפיכך אישור של בינוי מעל הקיים הוא חריגה נוספת ותקדים לתוספת גובה מעבר למדיניות.
- כל תוספת מעל הבניין הקיים תחייב חיזוק הבניין. מדובר בבניין ייחודי ביותר מבחינת סוגי הטכנולוגיה ההיסטוריים - בנייה באבן, קמרונות צולבים, מיני קמרונות, תקרות עץ טרפזיות מעוטרת ועוד ולכן כל חיזוק לא יאפשר את שימור המגוון הטכנולוגי המיוחד.
- הריסת גגות הרעפים לטובת בינוי מעל הבניין תביא להרס של תקרות העץ המיוחדות המותקנות במישורי גג הרעפים מבפנים. נציין שמוצעת במקום הקומה ההיסטורית המרשימה, קומה חדשה בגובה מינימלי של 258 ס"מ.

3. בינוי בחצר -

בחצר מערכת מדרגות מורכבת בעלת אופי ירושלמי. כמו כן, במרתף הבנוי מתחת לחצר, קיימת מערכת קמרונות ואולי אף בור מים במפלס שמתחת למרתף שלא יוכלו להישמר (קיים פתח ברצפת החצר).

4. מוצעת הריסה של חלקי מבנה המהווים חלק בלתי נפרד מהבניין לשימור.
5. הבינוי המוצע אינו ישים מכמה סיבות:

- קיימת סתירה בין סימון שימור המבנה ובין התכנון הכולל תוספת קומות, תוספת גרעין חדר מדרגות ומעלית וחדרים מחוזקים מחייבים חיזוקים מאסיביים בבטון. מדובר בבניין אבן בעל מגוון טכנולוגיות שבפועל לא יישמרו (על אף שמסומנים לשימור).

• התקנים הנדרשים לנגישות, תשתיות, כיבוי אש ועוד יהפכו את שימור המבנה ללא ישים ואף למפגע במרכז העיר - אין פתרונות לתשתיות שבפועל יהיו על הגג (ולא בתוכו) או על החזיתות. בשל כל הסיבות הנ"ל יש לדחות את התכנית המוצעת . החלטת הוועדה לדחות את הדיון לצורך יצירת תיאום והצגת התכנית מול מחלקת השימור. הבקשה תחזור לדיון בוועדות הקרובות. החלטת הוועדה מס' 15 מתאריך 08.12.2024 לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: 1. אין מניעה לאשר קומה מעבר למבנים אשר אושרו לאחרונה בתמאות. בדירוג כלפי החצר אבן ישראל (קומה פחות) מבנה הרבנית – נבנה "כרב הקומות" של השכונה ולכן הותרתו גבוה יותר שומרת על הסיפור ההיסטורי. 2. תנאי להפקדה מהנדס שימור אשר יגיש תכנית קונסטרוקציה אשר שומרת על הקמרון ועל ערכים אשר הוגדרו בתכנית השימור התקפה. 3. לאפשר חזית מסחרית כלפי חצר אבן ישראל. חזית זו יכולה לתרום רבות למרחב העירוני ולתחושת הביטחון בו.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	מהנדס תמא 38
לא התקבל	חברת הגיחון מח' המים

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
פגיעה בשכונה לשימור וחריגה מהמדיניות בדגש על נושא מופע מס' הקומות.		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:

		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהסיבות הבאות:

1. מדובר על מבנה המצוי בשכונת אבן ישראל אשר הינה אחת משכונות החצר היהודיות הראשונות מחוץ לחומות העיר העתיקה שנבנתה מהמאה ה-19. בעלת ערך שימורי גבוה ביותר כיחידה שלמה אחת ובעלת ערך היסטורי ואדריכלי ייחודי לירושלים.
2. התוכנית דנן מציעה תוספת של 3 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת, כך שנוצר מופע של 6 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת לכיוון רח' יפו ונגישה ממפלס הרחוב (מאחר ונפרצו בה פתחים גדולים והושמשה כמסחר) ו- 7 קומות לאגף הדרומי שפונה לחצר השכונה, ובכך מהווה חריגה משמעותית מהתבוע התקפה.
3. מפאת ערכיה ההיסטוריים, אושרה לשכונה זו, תכנית שימור מס' 4847 משנת 2004. אשר בין יתר הוראותיה שמה דגש לנושא הגובה וקבעה גובה מפורט ומדויק לכל חלקה וחלקה מתוך חשיבות שמירה על מרקם הבניה הייחודי מהתקופה העות'מאנית. בחלקה הנדונה קבעה כי לא תותר תוספת קומות לשני האגפים הצפוני והדרומי והבינוי המקס' יהיה כקיים - 3 קומות וגג רעפים לא מוגבה באגף הפונה לרח' יפו, 4 קומות וגג רעפים לא מוגבה באגף הפונה לכיוון החצר השכונתית, ותוספת של 2 קומות בלבד בשטח החצר הפנימית וגג שטוח.
4. אישור החריגה המשמעותית המוצעת, עלולה להוות תקדים ליתר המבנים ולפגוע מהותית באופי השכונה המאופיינת בחצר מרכזית סביבה בינוי רציף ובגובה המותאם לחלקות צרות וקטנות מ-150 מ"ר.
5. לאור כל האמור, יש לדחות את התוכנית המוצעת ולשמור על ערכי שכונת "אבן ישראל" הייחודית.

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1291525
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	דאבוש עמוס
עורך התכנית:	חר"ג רננה נילי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	01/01/2025
כתובת	דרך חברון 105, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30115	1	לא
30115	2	לא
30115	4	לא
30115	5	לא
30115	6	לא
30115	7	לא
30115	19	לא
30115	20	לא
30115	17	לא
30115	18	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 37 תשריט 28.

רקע
התכנית עוסקת בהתחדשות עירונית ממתחם בו קיימים 8 מבני מגורים בין הרחובות דרך חברון ממערב, רחוב עין גדי מצפון ורחוב שלום יהודה ממערב בשכונת תלפיות – בקעה. התכנית מציעה הריסה של 69 יח"ד ו-6 יחידות מסחר קיימות ובניית 313 יח"ד חדשות, תוך שדרוג המרחב הציבורי והוספת שטחי מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור. בצלעו הצפונית של הקו הכחול המוצע על רחוב עין גדי קיימת מגרעת של חלקה בה קיים מבנה בעל ערכים לשימור אשר קיבל מס' תוספות בינוי במהלך השנים. <u>התכנית מציעה בינוי ל - 6 מבנים ומגדל מגורים בעירוב שימושים כדלהלן:</u> 1. שינוי ייעודי הקרקע והגדרת מתחמי בינוי כולל התכליות והשימושים המותרים: דיור מיוחד, מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור כיכר עירונית וחניון. 2. <u>קביעת סך שטחי הבניה בתאי השטח בתכנית:</u>

3. **תא שטח 1- פינה צפון מערבית:** ייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.
סה"כ 4,544 מ"ר. מתוכם 3,320 עיקרי ו- 1,224 שירות, 620% בניה מירבי.
48 יח"ד ב- 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-6 קומות מתחת.
 4. **תא שטח 2- צלע מערבית:** ייעוד מגורים ומסחר.
סה"כ 13,540 מ"ר. מתוכם 9,388 עיקרי ו- 4,152 שירות, 1,052% בניה מירבי.
77 יח"ד ב- 20 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-6 קומות מתחת.
 5. **תא שטח 3- פינה דרום מערבית:** ייעוד מגורים ומסחר.
סה"כ 20,602 מ"ר. מתוכם 13,939 עיקרי ו- 4,217 שירות, 2,240% בניה מירבי.
153 יח"ד ב- 31 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-6 קומות מתחת.
 6. **תא שטח 4- פינה דרום מזרחית:** ייעוד מגורים.
סה"כ 4,317 מ"ר. מתוכם 3,108 עיקרי ו- 1,209 שירות, 306% בניה מירבי.
35 יח"ד ב- 9 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-6 קומות מתחת.
 7. **תא שטח 5- צלע מזרחית:** ייעוד דיור מיוחד.
סה"כ 2,487 מ"ר. מתוכם 1,970 עיקרי ו- 580 שירות, 210% בניה מירבי.
5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-6 קומות מתחת, **אין התייחסות למספר יח"ד.**
 8. **תא שטח 6- פינה צפון מזרחית:** ייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים.
מוצע מבנה בן 4 קומות בנספח הבינוי, אין התייחסות לשטחי בינוי מירביים עיקריים או שירות בהוראות התכנית.
 9. **תא שטח 7- לב התכנית:** ייעוד מסחר ותעסוקה.
סה"כ 355 מ"ר. מתוכם 255 מ"ר עיקרי ו- 1200 מ"ר שירות, 78% בניה מירבי.
מבנה בן קומה מעל הכניסה הקובעת ו-6 קומות מתחת.
 10. **תא שטח 30 צלע מערבית:** ייעוד כיכר עירונית בקומת הקרקע וחניון בתת"ק.
שטח התא 309.5 מ"ר.
 11. קביעת מס' יח"ד ל- 313 ע"פ הפירוט בתאי השטח לעיל. מדובר על תוספת של 244 יח"ד.
 12. קביעת מס' קומות ע"פ הפירוט בתאי השטח לעיל.
 13. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
 14. קביעת זכויות בניה והוראות בניה, תכניות, שטחי בניה מירביים, מספר קומות וגובה מרבי לבינוי
 15. ע"פ הפירוט התאי השטח לעיל וכלל השימושים המותרים.
 16. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
 17. קביעת הוראות להפקעה.
 18. קביעת הפרשות מבונות לצרכי ציבור.
 19. קביעת הוראות להריסת מבנים, גדרות ואלמנטים בנויים.
 20. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
 21. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.
- שטח יח"ד ממוצע הינה 91 מ"ר+ 12 מ"ר ממ"ד.

צפיפות יח"ד נטו הינה כ-65 יח"ד לדונם. צפיפות ברוטו כ-40 יח"ד לדונם.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבית מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דיור מיוחד		1,183.04	17.49	2,937 מ"ר	כ-248% בנייה מרביים
כיכר עירונית		309.59	4.58	-	
מגורים	35	1,407.26	20.80	4,317 מ"ר	כ-307% בנייה מרביים
מגורים ומסחר	230	2,203.92	32.58	34,142 מ"ר	כ-1,549% בנייה מרביים
מגורים, מסחר ותעסוקה	48	732.08	10.82	4,544 מ"ר	כ-620% בנייה מרביים
מסחר ותעסוקה		451.63	6.68	355 מ"ר	כ-74% בנייה מרביים
שטחים פתוחים למבנים ומוסדות ציבור		476.6	7.05	-	
סה"כ	313	6,764.13	100%		חלוקת יח"ד במבנים שונים
תיאור המצב הקיים					
בתחום הקו הכחול המוצע קיימים 8 מבני מגורים בין הרחובות דרך חברון ממערב, רחוב עין גדי מצפון ורחוב שלום יהודה ממערב בשכונת תלפיות – בקעה. בצלעו הצפונית של הקו הכחול המוצע על רחוב עין גדי קיימת מגרעת של חלקה בה קיים מבנה בעל ערכים לשימור אשר קיבל מס' תוספות בינוי במהלך השנים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
<u>101-0178129</u> - ציר רק"ל- הקו הכחול, שנת 2018 <u>1721</u> - התוויה וביטול דרכים חדשות ומאושרות בשכונת תלפיות, שנת 1976, אשר קבעה בין היתר תא שטח למעבר ציבורי בלב התכנית מס' תא שטח 9015. <u>7552</u> - קבעה בתא שטח מס' 17 ביעוד דרך למעבר ציבורי. <u>0920</u> - תכנית מפורטת לקביעת איזורי תעשייה ומגורים בתלפיות, שנת 1961.					
היתרים: ל"ר מאחר והבינוי מוצע כולו להריסה מלבד מבנה הדיור המיוחד שהוא מבנה לשימור 1965/0290.06 – משנת 2003, הופק הוצא היתר בנייה לצורך התקנת מתקנים מיוחדים. המבקש הינו – משרד הבריאות.					

עבירות בניה :			
ל"ר, מאחר והבינוי מוצע להריסה בתכנית למעט בניין אחד לשימור.			
מבנה הדיור המיוחד בו קיימת עבירת בניה מס' 2019/4559 משנת 2019, בסטטוס נפתח תיק פיקוח.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
קיים בניין לשימור			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מז. ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור מגורים עירוני מח. התייחסות לתבנית הבנייה- מדיניות ציר רק"ל. מט. תכנית שכונתית- תכנית אב ארנונה-תלפיות, מסומן כאזור להתחדשות עירונית והחלק הצפוני של התכנית מסומן כאזור רגישות היסטורית ומרקם לשימור. תקן חנייה עירוני- גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30			
אזור פיתוח עירוני, מוטה תח"צ.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
תמ"א 35	תואם.		
תמ"א 1	תואם.		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	-		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	מוצע ייעוד מעורב של שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור. ראה פירוט מטה בחוות דעת מח' מדיניות תכנון.
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל

המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחלי' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	314 יח"ד ב 4 בניינים מסחר 625 מ"ר תעסוקה 626 מ"ר בניין 1- 8 מכלים 350 ליטר בניין 2- דחסן 10 קוב ומהפך מגורים 3- דחסן 10 קו"ב ומהפך מגורים 4- דחסן 10 קו"ב אינטגרלי ומהפך 14 מיכלים 350 ליטר
אגף נכסי עיריה	לאשר בתנאים תאריך 11/02/2025 בודק – עמרי אדר חו"ד תוכנית מס' – 1291525 התחדשות עירונית-דרך חברון/עין גדי/שלום יהודה מונה תדפיס הוראות 37 מונה תדפיס תשריט 28 בדיקת בעליות ונכסים אין נכסים

10561 - מעבר ציבורי יוצא מרחוב חברון 3729 - הרחבת רחוב עין גדי שטחים מצב קיים מגרש tc15 (ב-GIS העירוני), מכוח תוכנית 1721א' ביעוד דרך. שטח המגרש בתחום התכנית כ-170 מ"ר. מגרש 9015 מכוח תכנית 1721, יעד דרך. שטח המגרש בתחום התוכנית כ-324 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד ציבורי כ-494 מ"ר. מצב חדש מגרש 6 ביעוד שצ"פ/מבני ציבור, שטח המגרש כ-494 מ"ר. מגרש 30 ביעוד כיכר עירונית, במגרש זה קיימות הוראות לרישום תלת ממדי הוא לא נחשב במניין השטחים העירוניים. סה"כ שטחים עירוניים 494 מ"ר. הערות הנכסים בצידה הצפוני של בחלקות 4 ו-1 יש מגרשים ביעוד דרך מכוח תוכנית 1721 א' בניגוד למה שמוצג בתשריט מצב קיים. יש לתקן את מסמכי התכנית. בתא שטח 5 יש להרחיק את קו הבניין ממגרש 6. סעיף 4.1.2 סעיף קטן 6' לא תתור חריגה של מרפסות מתוך מגרשים או חלקות בבעלות או שירשמו על שם עיריית ירושלים מכוח תוכנית זו. כיכר עירונית - אגף הנכסים לא רואה התועלת של רישום שטח זה כשטח ציבורי שירשם ויתוחזק על ידי עיריית ירושלים. כיכר זו תשרת את המסחר שנמצא במגרשים הפרטיים מתחתיה יש חניה פרטית. יש לשנות את הוראות התוכנית תא שטח זה יכלל במגרשים הפרטיים ותרשם בו זיקת מעבר. יש להציע פתרונות שונים לשטחים לטובת הציבור. במידה ולא ישתנה היעוד של תא שטח זה לא יותר כל שימוש בשטח זה ללא אישור אגף הנכסים. יש למחוק את כל השימושים הקשורים למגרשים הפרטיים כמו מבני עזר, מתקני תשתית וכו'. לאור סעיף 4, תוספת הבנייה הגדולה שמציעה תוכנית זו ובהתחשב בכך שהיא אינה	

מוסיפה שטח ציבורי או הפרשות מבונות. יש לשקול את המענה של התוכנית לצרכי הציבור שהיא יוצרת, יש לקבל חו"ד מחלקת מדיניות התכנון בנוגע לצרכי הציבור ולהטמיע סעיפי רישום בהתאם להמלצתם. הוראות לטבלה 5 סעיף יא' לא תותר בניית מרפסות בקו 0 בחזיתות שלא פונות לרחוב. יש להוסיף סעיפי רישום ולתקן את סעיף ההפקעה לפי הנוסח הבא: חלוקה ו/או רישום מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. *במידה ויתווספו לתוכנית הפרשות מבונות יש להוסיף סעיפי רישום כנדרש בהם ירשמו שטחים אלו על שם עיריית ירושלים במסגרת רישום הבית המשותף.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1291525 – רח' דרך חברון/עין גדי/שלוש יהודה, תלפיות כללי - מדובר בתכנית תכנית להתחדשות עירונית בדרך חברון פינת עין גדי ושלוש יהודה, שכונת ארנונה, ירושלים. הריסה של 69 יח"ד ו 6- יחידות מסחר קיימות ובניית 313 יח"ד חדשות, תוך שדרוג המרחב הציבורי והוספת שטחי מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור. התכנית חלה על החלקות הבאות: גוש מוסדר 30115 – חלק מחלקות 1-2,4-7,17-20.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

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 מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה למגורים/חניון/תעסוקה/תיירות/תחבורה (לבחור לפי העניין) ויותר בו השימושים עבור....

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון :

איחוד וחלוקה :

- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו.

- במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן : השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו". - במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה.

- יש להשמיט את סעיף 2 בפרק זה מהתקנון - לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון.

יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד!

תלת ממד :

- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תאי שטח מס' x 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 היחושב כמ"ר.

במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב במ"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.

הפקעות לצרכי ציבור

תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות הפקעה וגם הוראות רישום איחוד וחלוקה היות ומדובר בשני הליכי רישום שונים לכן, יש להפריד בין הוראות רישום אלו.

במידה וישנם תאי שטח להפקעה יש לציין תחת סעיף זה אלו תאי שטח יופקעו, במידה וכל הרישום יעשה באמצעות איחוד וחלוקה אין להכניס סעיף הפקעה לתקנון.

בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר:

- בגוש 30115 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקות 1-2,4-7,17-20.
- בחלקות 1-2,4-7,17-20 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1518/2020 הכשרה לרישום מתאריך 04/2023.

יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות בהתאם לתצ"ר 1518/2020:

- יש לדייק את הקו הכחול שישב בדיוק על קווי הגבול בין נק' d3 עד לנק' d10 מהתצ"ר.

- יש לדייק את הקו הכחול שישב בדיוק על קווי הגבול בין נק' 22 עד לנק' 9066 ומנק' 9066 עד לנק' d21.

- בחלק הצפוני של תא שטח 6 קיים יעוד דרך שנקבע בתכנית 1721א, יש לסמן ביטול דרך בתשריט המוצע.

- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות : התחדשות עירונית בדרך חברון פינת עין גדי ושלוש יהודה בשכונת ארנונה הכוללת הריסת 7 מבנים תוך שימור מבנה לשימור ברחוב שלום יהודה 5 , תוספת 2 קומות מעל מבנה לשימור. הקמת 5 מבנים חדשים הכוללים 313 יח"ד חדשות תוך שדרוג המרחב הציבורי והוספת שטחי מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור. התייחסות למבנים ואתרים לשימור : עיר היסטורית מחוץ לעיר ההיסטורית שימור סטטוטורי רשימת השימור העירונית אתר מס' 374 בנין משרד הבריאות תיאור המצב הקיים : מתחם התכנון ממוקם בצירי רחובות דרך חברון, עין גדי ושלוש יהודה בשכונת ארנונה. בתחום התכנון קיים מבנה לשימור, ממוקם ברחוב שלום יהודה בשכונת ארנונה. נבנה בשנת 1939, מבנה תלת קומתי מחופה באבן מעל קומה אחת בתת הקרקע, בעל מאפיינים אופקיים אופייניים לסגנון הבינלאומי. שורת חלונות אופקיים והדגשות על ידי הצללות מבטון מעל החלונות. המסגרות אופייניות לרוח הסגנון המודרניסטי. חלון טרמומטר מאפיין את ציר הכניסה וחדר המדרגות. המבנה בעל פרטים מקוריים הכוללים – תריסים, מעקות , חדר מדרגות מקורי וריצופים.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

המבנה ממוקם בשכונת ארנונה ובסמוך לציר רחוב דרך חברון המרכזי. המבנה הינו אחד מהמבנים הראשונים של השכונה הבנוי כחלק מרצף חלקות בשכונת עיר גנים אך אופי הבניה ונפחו חריגים משאר מבני המגורים שבסביבתו ובאזור בכלל. המבנה שימש בעבר כבית ספר לאוכלוסייה הערבית ובהמשך מבנה למלב"ן "מוסד לטיפול בעולים נחשלים" והיה למבנה ציבור מרכזי בשכונה. לאחר מכן שימש לאגף השיקום של משרד הבריאות באזור.

המבנה בעל חשיבות מבחינת תפקידו הקהילתי- ציבורי ובעל פוטנציאל להפוך לרווחת הקהילה והתושבתי בשכונה.

בקו 0 בחלק הצפוני מערבי קיים מבנה חד קומתי הנראה במפות היסטוריות משנת 1939 , ככל הנראה נבנה עם המבנה המרכזי. (אין התייחסות אליו בתיק התיעוד) בתחום ובגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים.

בסמוך למתחם הבינוי המוצע קיים מבנה לשימור המכונה " בית יצחק לוי" ברחוב עין גדי 4.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית :

0920- תלפיות מקור חיים - תוקף : 12/01/1961- דרך חדשה או קיימת.

1721- תכנית כללית- תלפיות ארנונה. תוקף : 25/11/1976- אזור מגורים 1

1721א- רשת הדרכים בשכונה- תוקף : 12/01/1986- אזור מגורים 1 עם דרך חדשה.

178129- רכבת קלה ירושלים – "הקו הכחול"-נספח מס' 3- תוקף : 01/09/2018-דרך מאושרת

היתרים :

04/09/1974- תוספת בניה- השלמת קומה שלישית –לא התקבל היתר- 04/09/1974

14/02/1991- תוספת בניה- נידונה בוועדת רישוי- לא התקבל היתר- 14/02/1991

21/10/1993 : הקמת מבנה שנאים- היתר בניה בתוקף : 21/10/1993

21/01/2003 : בנית חדש גנרטור תת קרקעי- היתר בניה בתוקף : 21/01/2003

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :

ייעוד לפי תכנית- אזור מגורים 1

תכנית שכונתית- תכנית מס' 30055 ארנונה- מבנה לשימור דרגה ב' -אתר מס' 6 במרקם לשימור בתחום העיר ההיסטורית. אזור בינוי 3- מתחם להתחדשות עירונית דרך חברון בתחום גבול העיר ההיסטורית.

במתחמים לשימור ובאזורים הרגישים לשימור ישמר קצב הבינוי ההיסטורי ומאפייני החזית וחתך הרחוב ומאפייני הפיתוח הנופי ההיסטורי בכל תכנון עתידי, גם אם יתבצע איחוד חלקות. לפיכך, בכל תכנית שתחול במתחם בעל רגישות לשימור (שטח העיר ההיסטורית) או מתחם לשימור מתוקף תכנית זו יבחן התכנון המוצע באמצעות תכנית בינוי מחייבת לנושא שימור שתכלול את הפתרון המרחבי המוצע ושימור על המאפיינים האורבניים, ההיסטוריים, האדריכליים והנופיים בשטחה. תכנית הבינוי תכלול השתלבות

בסביבה הקרובה וחתכי רחוב.

וועדת שימור:

המלצת וועדת שימור מס' 106:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

תשריט מצב מוצע ונספח בינוי:

א. יש לייצר ציר פנימי ירוק המשלב לאורכו חזית מסחרית וחצרות שאינן פרטיות משתי הצדדים, הציר יתחבר עם זיקת הנאה המוצעת מדרך חברון, יש להמשיכו לכיוון רחוב שלום יהודה. יש לסמן שביל זיקת הנאה ומרחב ציבורי מאפשר מעבר ירוק כדוגמת ציר יעוד הקרקע הקיים היום. לאורך כל הציר יש לשלב מסחר משני צידיו. שביל זה הינו המשכו של הרעיון המקורי של התכנון השכונתי, מעניק עומק לתכנון ומפגיש את הציבור עם החזית האחורית של בניין לשימור שיש לו איכויות אדריכליות.

ב. יש לתכנן מעבר משאיות לצורך מסחר בתת קרקע על מנת שלא לפגוע ברציפות של הולכי הרגל כאמור בסעיף קודם לעיל

ג. בקו 0 בתחום החלקה הפונה לצפון מערב קיים מבנה חד קומתי הנראה במפות היסטוריות משנת 1939 ככל הנראה נבנה עם המבנה המרכזי. אין התייחסות אליו בתיק התיעוד. יש להשלים מידע.

ככל וימצאו ערכים שימוריים, נבקש לשמרו ולשלבם בבינוי המוצע ולהשמישו לצורכי ציבור.

ד. מוצע תוספת עמודת ממ"ק למבנה לשימור הפוגעת בנפחיות המבנה ובערכיו השימוריים. יש לתכנן חדריים מחוזקים בתחום המבנה.

ה. עצים- עפ"י סקר עצים מתאריך 10/09/24 בתחום ובגבולות התכנון המוצע קיימים 107 עצים מתוכם מוצעים לכרייתה 36 עצים עקב הבינוי המתוכנן. יש להציג תכנון המשלב את העצים בתכנון המוצע בדגש על ציר פנימי ירוק (ראה לעיל סעיף א') וחזיתות ראשיות. אין להציע עקירת עצים מחוץ לגבולות הקו בכחול.

ו. יש לסמן בנספח הבינוי את המבנה לשימור בסגול כמקובל.

ז. גדר – יש לשמור על גדר נמוכה הפונה לרחוב שלום יהודה כפי שקיים היום.

יש להוסיף הוראות שימור:

א. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור

ב. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.

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

ד. תותר תוספת בנייה לבניין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו. ה. חיזוק מעטפת הבנין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן. ו. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתיאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. ז. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור. ח. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים. ט. תוספות ושינויים בחזיתות לשימור שאושרו ע"י מחלקת השימור יבוצעו באמצעות אבן היסטורית מפירוק. י. יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית. יא. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי. יב. יש לקבוע את הוראות השימור כסטייה ניכרת. יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק התייעוד, אדריכל שימור מלווה, מהנדס שימור, נספח פרטים, ערבות בנקאית, תיאום חומרי גמר עם מחלקת השימור. החלטת ועדת שימור מס' 19 מתאריך 02.02.25 לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : תשריט מצב מוצע ונספח בינוי : 1. המבנה לשימור מוצע עבור דיור מיוחד. מדובר בשימוש אשר ככל הנראה מייצר חזית אטומה לסביבתו, הוועדה מבקשת לבחון שימוש אחר כגון מבנה לשיקום נכים אשר יוכל להשתמש בגינה במשותף עם תושבי השכונה ואף לייצר תוספת מסחר עד 5% כנהוג במבני ציבור. בכל מקרה נבקש שימוש אשר מאפשר לכל הפחות מבט אל המבנה המיועד לשימור. 2. יש לייצר ציר פנימי ירוק המשלב לאורכו חזית מסחרית ומעונות יום ככל וידרשו על ידי הוועדה המקומית וחצרות שאינן פרטיות משני צדדיו, הציר יתחבר עם זיקת הנאה המוצעת מדרך חברון, יש להמשיכו לכיוון רחוב שלום יהודה. יש לסמן שביל זיקת הנאה ומרחב ציבורי המאפשר מעבר ירוק כדוגמת ציר יעוד הקרקע הקיים היום. לאורך כל הציר יש לשלב מסחר משני ציידיו. שביל זה הינו המשכו של הרעיון המקורי של התכנון השכונתי, מעניק עומק לתכנון ומפגיש את הציבור עם החזית האחורית של בניין לשימור שיש לו איכויות אדריכליות. 3. יש לתכנן מעבר משאיות לצורך מסחר בתת קרקע על מנת שלא לפגוע ברציפות של	

- הולכי הרגל כאמור בסעיף קודם לעיל.
4. בקו 0 בתחום החלקה הפונה לצפון מערב קיים מבנה חד קומתי הנראה במפות היסטוריות משנת 1939 ככל הנראה נבנה עם המבנה המרכזי. אין התייחסות אליו בתיק התיעוד. יש להשלים מידע. ככל וימצאו ערכים שימוריים, נבקש לשמרו ולשלבם בבינוי המוצע ולהשמישו לצורכי ציבור.
5. מוצע תוספת עמודת ממ"ק למבנה לשימור הפוגעת בנפחיות המבנה ובערכיו השימוריים. יש לתכנן את הממ"ק בתחום הבינוי על מנת שלא לפגוע בערכיו האדריכליים של המבנה. (אין מניעה להרוס חלק מהפנים עבור נושא זה) וועדת השימור ממליצה אף להוסיף קומה בשל אילוף זה.
6. עצים- עפ"י סקר עצים מתאריך 10/09/24 בתחום ובגבולות התכנון המוצע קיימים 107 עצים מתוכם מוצעים לכריתה 36 עצים עקב הבינוי המתוכנן. יש להציג תכנון המשלב את העצים בתכנון המוצע בדגש על ציר פנימי ירוק ושטחים ציבוריים(ראה לעיל סעיף א') וחזיתות ראשיות. אין להציע עקירת עצים מחוץ לגבולות הקו בכחול.
7. יש לסמן בנספח הבינוי את המבנה לשימור בסגול כמקובל.
8. גדר – יש לשמור על גדר נמוכה הפונה לרחוב שלום יהודה כפי שקיים היום.
9. יש להוסיף הוראות שימור:
- א. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור.
- ב. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.
- ג. לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית.
- ד. תותר תוספת בנייה לבניין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.
- ה. חיזוק מעטפת הבניין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.
- ו. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתיאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
- ז. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.
- ח. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים.
- ט. תוספות ושינויים בחזיתות לשימור שאושרו ע"י מחלקת השימור יבוצעו באמצעות אבן היסטורית מפירוק.
- י. יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות

או תת קרקעית. י"א. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי. י"ב. יש לקבוע את הוראות השימור כסטייה ניכרת. י"ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק התיעוד, אדריכל שימור מלווה, מהנדס שימור, נספח פרטים, ערבות בנקאית, תיאום חומרי גמר עם מחלקת השימור.	
דרך חברון/עין גדי/שלוש יהודה אנו מתנגדים לתכנית המוצעת. מדובר ב כ 313 יח"ד חדשות. 68 יח"ד קיימות 1. אנו מבקשים לשמור את 2 עצי הברוש בערכיות גבוהה בחלקה 1,2 ולשתול במדרכה 2 שורות של עצים. 2. אנו מבקשים להפוך את תת חלקה 6 לשצ"פ. 3. יש להקצות שטח לשצ"פ אינטנסיבי מתקני משחק מדשאות וכו'. 4. יש לעשות הכנות לעמדות טעינת רכבים חשמליים בחניות הבניין. 5. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור. 6. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית לתחבורה אב
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
	אגף רישוי

ופיקוח - המ' להיטלי השבחה	תיק חוות דעת שמאים 2025/10
התחדשות עירונית דרך חברון / עין גדי שלום יהודה	
המחלקה לנגישות	- יש להציע פתרון למעבר נגיש בציר ההליכה הראשי, המקשר בין הרחובות דרך חברון ושלום יהודה. - לאורכו של רחוב שלום יהודה, תהא מדרכה רציפה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל
מחלקת תועלות ציבוריות	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	מסחר מוצע לחזית רח' דרך חברון	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חנייה בתת הקרקע	הכניסה לחניה ולאשפה היא מרחוב שלום יהודה והיא מייצרת אילוצים תכנוניים
סביבה ונוף:	גובה הבינוי המוצע בתכנית דומה לגובה שאושר בתכניות סמוכות ולגובה הבינוי שנקבע עפ"י מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל	
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
27/11/2024	

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר קידום תכנית חדשה, החלפת ייעודי הקרקע במתחם ותכנון שיוביל למימוש התכנית. ההצטרפות הוועדה אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות. תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות. יש להשלים עד הדיון להפקדה את התיאום עם מנהל קהילה ועמידה בנהלים.	

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

- להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. תקן שמאי שהוגש ייבחן ע"י השמאי מטעם הוועדה המחוזית, ככל הנדרש, יצומצם הבינוי בהתאם.
 2. הוגשה בקשה ע"י עו"ד מטעם הבעלים בחלקה 10 מדרום לתכנית אשר הביעו רצון להצטרף לתכנית, דבר זה הינו מקובל וראוי תכנונית. יש לבחון את הצטרפותם לתכנית ולבחון את אופן העמדה של הבינוי בחלק הדרומי של התכנית, תוספת יחידות הדיור תהיה באמצעות תוספת קומות למגדל של ה 20 קומות וריווח בין יתר הבניינים.
 3. לאור צירוף הבניין וריווח בין הבניינים יש לייצר מעבר בין הרחובות דרך חדרון ושלוש יהודה בחלק הדרומי של התכנית.
 4. בהתאם להחלטת וועדת שימור יש לבחון יצירת ציר פנימי ירוק כשביל להולכי רגל שביל זה הינו המשכו של הרעיון המקורי של התכנון השכונתי, (ייתכן ולא ניתן בגלל הכניסה התפעולית והכניסה לחניה).
 5. קווי הבניין יסומנו כקו בניין אפס כלפי דרך חדרון ו-3 מ' כלפי רח' אבשלום יהודה וקו בניין צידי ואחורי של 3 מ'. מרחק בין מבני המגורים יהא לפחות 8 מ'. יחד עם זאת, קווי הבניין יסומנו במרחק של 3 מ' מעצים לשימור. כל הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות מרפסות.
 6. יש להשלים את חוות דעת מח' מדיניות תכנון בכל הנוגע להפרשות לצרכי ציבור. התכנית תתוקן בהתאם לפרוגרמה הנדרשת.

בינוי ופיתוח:

7. 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, שביל והכיכר העירונית המוצעת בתכנית.
8. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
9. 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, שביל והכיכר העירונית המוצעת בתכנית.
10. יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.
11. יש להציע פתרון למעבר נגיש בציר ההליכה הראשי, המקשר בין הרחובות דרך חברון ושלוש יהודה.
12. לאורכו של רחוב שלום יהודה, תהא מדרכה רציפה.
13. 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.

חנייה ותנועה:

14. יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה לקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.
15. יש לבחון מול תושי"ה את חתך רח' שלום יהודה ובמידת הצורך, יש להציע את הרחבת זכות הדרך, ולדאוג למדרכות שלא יפחת מ-3.5 מ'.
16. החניון יוצע בתת הקרקע באופן מלא. יש לקרות את רמת החניון ככל הניתן.
17. בתיאום מול תושי"ה נדרשת בחינה של דרך הגישה לחצר התפעולית תוך בחינה האם ניתן להציע את פתרונות החנייה התפעולית וכניסת המשאיות לתחום החניון התת קרקעי.
18. לא תותר כניסה לחנייה מחזית רח' דרך חברון. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
19. מאחר והתכנית נמצאת בציר הרק"ל העובר בדרך חברון, יש לקבוע כי תקן החנייה יהיה ביחס של 1:1 ללא קשר לגודל יח"ד. עבור יתר השימושים היקף החניות יוצע בהתאם לתקן. יחד עם זאת, יש להציע חניית אורחים בהיקף של 10% מסך יח"ד.

מסחר:

20. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
21. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.
22. קומות המסחר יותאמו להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
23. יקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
24. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
25. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

שימור:

26. קיים מבנה חד קומתי בצפון מערב התכנית, הנראה במפות היסטוריות משנת 1939 ככל הנראה

- נבנה עם המבנה המרכזי. ללא התייחסות בתיק התיעוד. יש להשלים מידע. ככל וימצאו ערכים שימוריים יש לשמרו ולשלבם בבינוי המוצע
27. במבנה לשימור מוצעת תוספת עמודת ממ"ק הפוגעת בנפחיות המבנה ובערכיו השימוריים. יש לתכנן חדרים מחוזקים בתחום המבנה.
28. יש לשמור על גדר נמוכה הפונה לרחוב שלום יהודה כפי שקיים היום.
29. בהתאם להחלטת וועדת השימור יש להוסיף להוראות התכנית את הסעיפים הבאים תחת הוראות שימור:
30. א. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור
31. ב. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.
32. ג. לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית.
33. ד. תותר תוספת בנייה לבניין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.
34. ה. חיזוק מעטפת הבנין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.
35. ו. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתיאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
36. ז. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.
37. ח. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים.
38. ט. תוספות ושינויים בחזיתות לשימור שאושרו ע"י מחלקת השימור יבוצעו באמצעות אבן היסטורית מפירוק.
39. י. יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.
40. י"א. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.
41. י"ב. יש לקבוע את הוראות השימור כסטייה ניכרת.
42. י"ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק התיעוד, אדריכל שימור מלווה, מהנדס שימור, נספח פרטים, ערבות בנקאית, תיאום חומרי גמר עם מחלקת השימור.

עצים:

43. נדרשת בחינה של נושא העצים כתנאי להפקדת התכנית מול אגף שפ"ע במטרה לשמר על עצים בעלי ערכיות גבוהה ככל הניתן.
44. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).

כללי:

45. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן:
- א. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
- ב. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
- ג. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.

- ד. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
- ה. דר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
- a. חדר הדיירים ימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
- ב. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:
- ג. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
- ד. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
- ה. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
- ו. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים:
- ז. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
- ח. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
- ט. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
- י. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
- יא. חדר זה יחשב כשטח שירות.
46. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
47. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
48. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.
49. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (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. כמו"כ, יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
51. לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
52. לא יותר ניווד משטחי בניה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
53. לא יותר ניווד משטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
54. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
55. יש לקבוע הוראות לשלבויות ביצוע להבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים.
56. בהתאם לחוות דעת שפ"ע:
- a. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.
- b. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה לאישור אגף שפ"ע.
57. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.
58. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
59. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
60. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: המחלקה למדיניות התכנון, צוות בקרה תכנון פיזי, כבאות, איכות סביבה, מבני ציבור, חברת חשמל, תושי"ה תנועה וחנייה, רשות העתיקות, אדריכל העיר, צתא"ל, אגף תושי"ה, המח' להיטלי השבחה, שפ"ע – עצים וגננות, המח' לעבודה קהילתית, מח' תועלות הציבור.
61. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין במגרשים הסמוכים.
62. בהתאם לחוות דעת מחלקת נכסים יש לתקן את המסמכים כמפורט להלן:

- א. בצידה הצפוני של בחלקות 4 ו-1 יש מגרשים בייעוד דרך מכוח תוכנית 1721 א' בניגוד למה שמוצג בתשריט מצב קיים. יש לתקן את מסמכי התכנית.
- ב. יש להוסיף סעיפי רישום ולתקן את סעיף ההפקעה לפי הנוסח הבא :
- ג. חלוקה ו/או רישום - מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- ה. 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.
- ו. הפקעה - לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
- ז. במידה ויתווספו לתוכנית הפרשות מבונות יש להוסיף סעיפי רישום כנדרש בהם ירשמו :
- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
- במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן : השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו". - במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה.
- יש להשמיט את סעיף 2 בפרק זה מהתקנון - לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון.
63. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
- השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד
- תלת ממד :
- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תאי שטח מס' x כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב.
- תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (z_1, z_2) 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' היחושב כמ"ר.

במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב במ"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.

ג. תנאים בהליך הרישוי :

- תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התצ"ר והתמ"ר.
הפקעות לצרכי ציבור :

יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות בהתאם לתצ"ר
1518/2020 :

- יש לדייק את הקו הכחול שישב בדיוק על קווי הגבול בין נק' d3 עד לנק' d10 מהתצ"ר.
- יש לדייק את הקו הכחול שישב בדיוק על קווי הגבול בין נק' 22 עד לנק' 9066 ומנק' 9066 עד לנק' d21.

- בחלק הצפוני של תא שטח 6 קיים יעוד דרך שנקבע בתכנית 1721א, יש לסמן ביטול דרך בתשריט המוצע.

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

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולקבל את אישור מח' מידע תכנוני כתנאי להפקדת התכנית.

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

הערה :

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

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1316918
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	פז דורי
עורך התכנית :	אפשטיין רנדי
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	12/01/2025
כתובת	גאולים - בקעה רח' ציפורה 9,11 ורח' רבקה 12, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30001	34	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 14 תשריט 8

התכנית מציעה מתחם התחדשות עירונית במתחם ברחוב ציפורה 9 ו-11 ורחוב רבקה 12, לטובת מתחם מגורים, הפרשות מבונות ושצ"פ להלן : 1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ד', דרך מוצעת ושצ"פ. 2. הריסת מבנים קיימים והקמת 2 מגדלי מגורים בגובה של עד 30 קומות ובינוי מרקמי עד 9 קומות עם חזיתות מסחריות והפרשות מבונות עבור מעון יום וגני ילדים. 3. התכנית כוללת שטח ציבורי פתוח, הרחבת רחוב ציפורה ורחוב רבקה ומעבר ציבורי שיאפשר חיבור רגלי בין רחוב ציפורה לרחוב רבקה. 4. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה. 5. קביעת השימושים ושטחי הבניה המותרים ביעודי הקרקע. 6. קביעת הוראות לבינוי של 2 מגדלים בגובה של עד 30 קומות ובניה מרקמית עד 9 קומות. 7. קביעת שטחי בניה ל – 86,005 מ"ר – מתוכם : א. מגורים ד' : 32490 מ"ר שטח עיקרי ו – 14204 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. 120 מ"ר שטח עיקרי ו – 96 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. ב. מסחר : 720 מ"ר שטח עיקרי ו – 80 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. ג. מבנים ומוסדות ציבור : 560 מ"ר שטח עיקרי ו – 140 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. ד. שטחי שירות תחת מגורים ד' : 35195 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. ה. שטחי שירות תחת שצ"פ (תלת מימד) : 2400 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. 8. קביעת 350 יח"ד (מכפיל 3.7). תוספת 246 יח"ד על 104 יח"ד קיימות. 9. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי. 10. קביעת זכויות והוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור עבור כיתות גן ומעון יום. 11. קביעת תנאים להליך הרישוי. 12. קביעת תנאים לתעודת גמר. 13. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או כריתה. 14. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים. 15. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר. 16. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי. 17. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה. 18. קביעת זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל. 19. מתן פתרון חניה עבור דיירי הבניין ברחוב גד 13.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות - אחוזי בניה מרבים
		מ"ר	%	
דרך מוצעת		138.06	2.40	

מגורים ד'	350	4573.77	79.49	מגורים ד': 46694 מבנים ומוסדות ציבור: 700 סה"כ: 47394	מגורים ד': 1024% מסחר: 16% מבנים ומוסדות ציבור: 15.3%
שטח ציבורי פתוח		1041.76	18.11		
סה"כ		5753.59	100		
תיאור המצב הקיים					
מתחם מגורים הכולל 3 מבני רכבת – רחוב ציפורה 9-11 ורחוב רבקה 12. סה"כ 104 יח"ד קיימות. בחזית מערבית לגבול התכנית, מבנה מגורים לחזית רחוב גד (אינו כלול בתחום התכנית) שחוזק במסגרת תמ"א 38/1. במרכז המגרש מגרש חנייה המשרתת את דיירי מתחם המגורים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 3770 משנת 1999 אשר ייעדה שטח התכנית לאזור מגורים מיוחד. התכנית קבעה הגשת תכנית מפורטת לתוספות בנייה והרחבות דיור (ללא קביעת אחוזי בנייה וגובה בינוי).					
היתרים: במהלך השנים הוגשו עשרות היתרי בנייה לטובת הרחבות דיור, תוספת מחסנים, הרחבות דיור והתקנת מעלית.					
עבירות בניה: על פי מערכת העירונית הוגשו תיקי פיקוח לדיווח עבירות בנייה. המתחם מיועד להריסה ובנייה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
התכנית מציעה הריסת 3 בנייני "רכבת" שאינם היסטוריים במסגרת פינוי בינוי. התכנון מציע בקומות הנמוכות תכנון ראוי מלווה רחוב בדומה לקיים, שצ"פ ומעבר רגלי מרחוב ציפורה לרחוב רבקה.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
נ. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני. נא. תכנית שכונתית – תכנית אב שכונת בקעה. מתחם C - שיכונים והתחדשות עירונית. מתחם הכולל שיכונים ומבנים. המתחם מיועד להגדלת זכויות בנייה על פי התחדשות עירונית תוך שמירה על הוראות שימור. היקף בנייה והוראות בנייה יקבעו בהתאם לתכנית מפורטת תמהיל יח"ד – 25% מסך יח"ד חדשות, לא יעלו על 80 מ"ר מירבי. ניתן לאחד חלקות. התכנית תכלול הפרשות לצרכי ציבור. נב. תקן חנייה עירוני – גבוה.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/30					
מותאם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		מותאם			
תמ"א 1		מותאם			
אחרת		ל"ר			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	בהתאם לקבלת חו"ד מח' מדיניות תכנון
מבני ציבור	כן	כן	בהתאם לקבלת חו"ד מח' מדיניות תכנון
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. כללי 1.1. התכנית מבקשת להרוס שלושה מבנים קיימים ולהקים 2 מגדלים ו21 מבנים מרקמיים הכוללים הפרשה מבונה ושצ"פ. 1.2. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 13 ולמונה הדפסה 14 של הוראות התכנית 2. הערות המחלקה לתכנית 2.1. התכנית מציעה עצים רבים לעקירה המהווים מעל 60% מסך העצים בתכנית. מתוך העצים המוצעים לעקירה, רובם נמצאים בשולי התכנית ונדרש להסיט את קווי הבניין בתכנית ולצמצם מעט את החניה בתת הקרקע ולשמר את העצים הקיימים. 3. תנאי להפקדת התכנית 3.1. התכנית נדרשת בהכנת נספח ניהול נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1/8 ולהגיש לבדיקה ואישור 3.2. יש להכין סקר אנרגיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. 3.3. יש להציג את ממצאי התסקיר שנערכו לרק"ל בנושאי רעש ואיכות אוויר ביחס למבני המגורים הקיימים (שנהרסים לטובת המגדלים) על מנת להבין מה היו הממצאים והאם היו הנחיות הנדרשות להטמעה במסגרת התכנית הנוכחית. 3.4. התכנית חלה באזור הנדרש לבדיקת קרקע ויש להגיש סקר היסטורי למשרד להגנת הסביבה ולקבל מהם המשך הנחיות ואישור. 4. התקבל מסמך סביבתי מאת לשם-שפר. להלן ממצאי המסמך והערות המחלקה לגביו: 4.1. סקר שימושים 4.1.1. התכנית גובלת באזור תעשייה תלפיות והמסמך מציג את שימושי הקרקע בסביבת התכנית. על פי הסקר, ממול התכנית מדרום ובמרחק של כ-45 מ' קיים ייעוד לתעשייה והשימוש במבנה הוא למשרדים ותעסוקה. במסמך נדרש להדגיש כי לא קיימים שימושים מטרדים ומחזיקי חומ"ס במבנה זה. שאר השימושים שתוארו במסמך ושעלולים להוות מקור מטרד, מצויים במרחק ניכר (מעל 100 מ') מהתכנית. 4.2. הצללות 4.2.1. מבני החינוך ברח' קיבוץ גלויות 2 ו-4 אינם עומדים בקריטריון ההצללה בחזית הדרומית ובגג עקב תוספת צל מהתכנית המוצעת. 4.2.2. מבני המגורים ברח' גד 6 וע"פ תבע 12827 אינם עומדים בקריטריון הצללה לחזיתות הדרומיות. 4.2.3. בתוך התכנית החזית והגג של מבנה המסד הצפוני אינם עומדים בקריטריון וכן הקומות התחתונות של המגדל הצפוני. 4.2.4. השצ"פ שבתוך התכנית אינו מקבלת שמש מספקת ואינו עומד בקריטריון, השצ"פים הקיימים בסביבת התכנית אינם נפגעים מהתכנית. 4.3. רוחות 4.3.1. על פי בדיקת המסמך נראה כי לא צפויה חריגת רוח בשטח התכנית ובדיקה מפורטת תיעשה לעת ההיתר. 4.3.2. יש לחזור על הבדיקה גם על גבי הגגות המרקמיים.

4.4. קרינה 4.4.1. בסמוך לתכנת מדרום מתכונן הקו הירוק של הרק"ל. על פי התסקיר הקיים לרק"ל שטף השדה המגנטי עומד בקריטריון ויש לחזור שנית על הבדיקה לעת מתן היתר בנייה. 5. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 5.1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדלים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה והבינוי המרקמי יחויבו בעמידה של 2 כוכבים לתקן. 5.2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים יהיה B וליחידת דיור חדשה יהיה C. 5.3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 5.4. בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים. 5.5. יש לקבוע כי תנאי להיתר יהיה דוח מיקרו-אקלים לעניין השפעת המגדל המתוכנן על השפעת הרוחות ומתן פתרונות אדריכליים מבונים למיתון הרוח. 5.6. יש לקבוע כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 5.7. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 5.8. 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. 5.9. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 5.10. יש לקבוע כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 5.11. יש לקבוע דרישה לחזור על בדיקות הקרינה מהרק"ל 5.12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
כללי - מדובר בתכנית לפינוי ובינוי, הריסת מבנים קיימים והקמת 2 מגדלי מגורים בגובה של עד 30 קומות ובינוי מרקמי עד 9 קומות עם חזיתות מסחריות והפרשות מבונות עבור מעון יום וגני ילדים. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 3770 לאזור מגורים ד', דרך מוצעת ושצ"פ. התכנית חלה על חלק מחלקה 34 בגוש 30001, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. יש לערוך את התכנית בהתאם להנחיות הבאות: תלת ממד:	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

- בנספח התלת ממד יש לתקן את מפלסי הגובה בציר 1z שיתאימו בין המפלסים המצוינים בתכנית לטבלה שבנספח זה. לידיעה – כל עוד המפלסים בנספח סותרים אחד את השני בעת הגשת תמ"ר יהיה צורך בתיקון טעות סופר כל עוד המפלסים לא יתוקנו טרם אישור התכנית. תנאים בהליך הרישוי: - יש להשמיט את סעיף 6 ולהכניס במקומו את הסעיף הבא: "תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"ר." - תשריט חלוקה מתייחס לפרצלציה רצונית שלא מכח תכנית אשר לא משנה זכויות קניין, אין להכניס לשום תכנית של איחוד ואו חלוקה דרישה להכנת תשריט חלוקה. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 34 נוצרה במפת גוש סופית. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. היות וחלקה 34 נוצרה במפת גוש ברשת ישנה מומלץ להכין תת"ג שיאושר במפ"י לפני אישור תכנית זו. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
אנו מתנגדים לתכנית המוצעת. מדובר ב כ 330 יח"ד חדשות. 1. אנו מבקשים להגדיל את שטח השצ"פ כדי לתת מענה ליח"ד. 2. יש להקצות שטח לשצ"פ אינטנסיבי מתקני משחק מדשאות וכו'. 3. יש לעשות הכנות לעמדות טעינת רכבים חשמליים בחניות הבניין. 4. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור. 6. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושביה - צוות בקרת תכנון תנועה
- לאורכו של רחוב ציפורה, תהא מדרכה רציפה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, דרך הגישה המקשרת בין הרחובות ציפורה ורבקה לבין הרחבה הפנימית של הבניינים, תהא באמצעות אמצעי מכני. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - 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.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
התכנית מציעה הריסת 3 בנייני "רכבת" שאינם היסטוריים במסגרת פינוי בינוי ברחוב ציפורה 9 ו-11 ורחוב רבקה 12 בשכונת בקעה והקמת 2 מגדלי מגורים בגובה של עד 30 קומות ובינוי מרקמי עד 9 קומות עם חזיתות מסחריות והפרשות מבונות עבור מעון יום וגני ילדים. התכנית כוללת שטח ציבורי פתוח, הרחבת רחוב ציפורה ורחוב רבקה ומעבר ציבורי שיאפשר חיבור רגלי בין רחוב ציפורה לרחוב רבקה. המתחם ממוקם באזור בינוי c-שיכונים והתחדשות עירונית בתכנית אב בקעה. מחלקת השימור ממליצה לאשר את התכנית בתנאים הבאים:	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

א. התכנון מציע בקומות הנמוכות תכנון ראוי מלווה רחוב בדומה לקיים, שצ"פ ומעבר רגלי מרחוב ציפורה לרחוב רבקה, יחד עם זאת בינוי בגובה של 30 קומות אינו אופייני באזור שאינו ציר רק"ל. לאור הפער בין מדיניות תכנון לשכונה והבינוי המוצע בצמידות למבנים לשימור ומרקמים היסטוריים, יש לצמצם גובה בינוי. ב. עצים – עפ"י סקר עצים מתאריך 04/07/24 בתחום ובגבולות החלקה קיימים 65 עצים, מתוכם מוצעים לכריתה 23 עצים. יש לתכנן את הבינוי בתת"ק תוך שימור העצים בדגש כלפי רחובות רבקה וציפורה. ג. חומרי גמר יהיו לפי רוח המקום. הבניה תעשה באבן כמקובל בעיר ההיסטורית.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התחדשות עירונית ושיפור השלד הציבורי	
כלכלת היישוב/ הרשות: השפעות חברתיות:	הפרשות מבונות לצרכי ציבור ומסחר	
תשתיות ותחבורה:	חניון תת"ק – תקן מופחת בשל קרה לצירי רק"ל	
סביבה ונוף:	העמדת המבנים, יוצרת חצר כלואה ולא מרחב פתוח לחזית השכונה	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית כוללת 2 מגדלי מגורים ו-2 מבנים מגורים מרקמיים וביניהם שפ"פ. שפ"פ זה מובלע בין מתחמי המגורים ונוצרת כמן חצר כלואה. על מנת לכלול תכנון מיטבי יותר ולצורך שיפור התכנון, נדרשת הגשת חלופה שמייצרת העמדה של הבניינים באופן שתייצר פתיחות יותר רחבה של השטח הפתוח כלפי רחובות ציפורה ורבקה. בהתאם לכך נדרשת בחינת ביטול חלק מהבינוי המרקמי או סיבוב של המגדלים, לצורך יצירת גרעין אחד בלבד. השטח הפתוח יסומן בייעוד שצ"פ. בתיאום עם מחלקת תכנון.
2. יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדירור המוצעים בהתאם.
3. קווי הבניין יסומנו כלפי רח' רבקה קו בניין אפס, כלפי רח' ציפורה קו בניין 3 מ' וכלפי השצ"פ קו בניין של 3 מ', כלפי החלק צידי מזרחי 4 מ'.
4. יש להשלים חו"ד מחלקת מדיניות תכנון כתנאי להפקדת התכנית לנושא הפרשות לצרכי ציבור בתחום התכנית.
5. חנייה ותנועה:
6. יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית. במסגרת התיאום, יש להתייחס לחתך רח' רבקה ורח' ציפורה ולוודא רוחב מדרכה של לפחות 3.5 מ'. שטחי המדרכות יסומנו בייעוד דרך.
7. יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.
8. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1 ללא קשר לגודל יח"ד. יחד עם זאת, יש להציע תוספת חניות ארחים בהיקף של 10% מסך יח"ד.
9. יש לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון, ניתן להציע כחלק ממסת הבינוי או כמשטח מגוון פתוח לשמייים.
10. התכנית מציעה עצים רבים לעקירה המהווים מעל 60% מסך העצים בתכנית. מתוך העצים המוצעים לעקירה, רובם נמצאים בשולי התכנית ונדרש להסיט את קווי הבניין בתכנית ולצמצם מעט את החניה בתת הקרקע ולשמר את העצים הקיימים.
- עצים:
11. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.

12. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינן).
13. תנאי לטופס 4 ותנאי איכלוס יהיה לפחות נטיעת 20 עצים בוגרים בתחום התכנית בדגש כלפי הרחובות, בתאום אגף שפ"ע.
- תשתיות:**
14. 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.
- תברואה:**
15. יש להציג כתנאי להפקדת התכנית פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור אגף תברואה.
16. אופן פינוי האשפה יתבצע באמצעות שוט אשפה- דחסנית אשפה/ מערכת פנאומטית.
17. תנאי למתן היתר בנייה תיאום וקבלת אישור אגף תברואה.
18. יש לקבוע הוראות לשלביות ביצוע להבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים. בהיבט של הבטחת מימוש השטחים הציבוריים תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.
19. יש לקבוע כי נספח הבינוי מנחה בלבד למעט הנושאים החשובים שיקבעו כמחייבים (גובה, קווי בניין, מס' קומות) וכי הנספח מדגים בלבד לנושאים העיצוביים.
20. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
- איכות סביבה:**
21. יש להשלים את התיאום בנושא הסביבתי לרבות ההשלמות לנושאי שימושים בקרבה לאזור תעשייה תלפיות, איכות אוויר, הצללות, רעש, רוחות וקרינה. ולקבל את אישור מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
22. לתכנית נדרשת בהכנת נספח ניהול נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1/8 ולהגיש לבדיקה ואישור.
23. יש להכין סקר אנרגיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור.
24. התכנית חלה באזור הנדרש לבדיקת זיהום קרקע ויש להגיש סקר היסטורי למשרד להגנת הסביבה ולקבל מהם המשך הנחיות ואישור.
25. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדלים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה והבינוי המרקמי יחויבו בעמידה של 2 כוכבים לתקן.
26. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים יהיה B וליחידת דיור חדשה יהיה C.
27. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשקיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
28. בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים.
29. יש לקבוע כי תנאי להיתר יהיה דוח מיקרו-אקלים לעניין השפעת המגדל המתוכנן על השפעת הרוחות ומתן פתרונות אדריכליים מבונים למיתון הרוח.
30. יש לקבוע כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
31. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
32. 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.
33. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
34. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
35. 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.
36. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

כללי:

37. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן:
- גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
 - חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
 - חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
 - לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
 - דר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
 - חדר הדיירים ימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
38. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:
- יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
 - החדר לא יהיה מרחב מוגן.
 - בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
39. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים:
- גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 - לאחד תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 - לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
 - ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
 - חדר זה ייחשב כשטח שירות.
40. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
41. לא יותר ניווד משטחי בניה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
42. לא יותר ניווד משטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
43. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
44. תנאים למתן היתר בניה:
45. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
46. לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
47. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.
48. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
49. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת המבנים וכל בינוי בשטח התכנית.
50. חומרי גמר יהיו לפי רוח המקום. הבניה תעשה באבן כמקובל בעיר ההיסטורית.
51. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
52. יש לקבוע יחס של החלפה לתכנית 3770.
53. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
54. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שניתן. לא חושב שסעיף זה רלוונטי בתכנית בקנה מידה זה. נושא זה יתואם מול אדריכל העיר.
55. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: מדיניות תכנון, כיבוי והצלה, חברת חשמל, רשות העתיקות, מידע תכנוני, תושייה תנועה וחנייה, שפ"ע עצים, המחלקה לעבודה קהילתית, צוות בקרת תכנון פיזי, מבני ציבור, תברואה, נכסים.
56. 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.
57. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

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

הערות טכניות

הוראות טכניות

להסיר ס"ק ב – קומות טכניות יוצעו רק בתת הקרקע ולא כחלק מתוספת קומות במגדלים.
להסיר ס"ק ז – בבינוי חדש, יוצעו במתחמי המגורים עמודות ממ"ד בלבד.
ס"ק ח' – יש לתקן 20% לנוהל הדיוריות.

מידע ורישום

יש לערוך את התכנית בהתאם להנחיות הבאות ולקבל את אישור מח' מידע תכנוני :
תלת ממד :
- בנספח התלת ממד יש לתקן את מפלסי הגובה בציר 1z שיתאימו בין המפלסים המצוינים בתכנית לטבלה שבנספח זה.
לידיעה – כל עוד המפלסים בנספח סותרים אחד את השני בעת הגשת תמ"ר יהיה צורך בתיקון טעות סופר כל עוד המפלסים לא יתוקנו טרם אישור התכנית.

תנאים בהליך הרישוי :
- יש להשמיט את סעיף 6 ולהכניס במקומו את הסעיף הבא :
"תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"ר." - תשריט חלוקה מתייחס לפרצלציה רצונית שלא מכח תכנית אשר לא משנה זכויות קניין, אין להכניס לשום תכנית של איחוד ו/או חלוקה דרישה להכנת תשריט חלוקה.
לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר

בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר :
היות וחלקה 34 נוצרה במפת גוש ברשת ישנה מומלץ להכין תת"ג שיאושר במפ"י לפני אישור תכנית זו.

מספר סידורי: 22

1 פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	ב496
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	מנח"י אלבז אוריאל
עורך התכנית:	ויס ירחמיאל
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	אל מדינה אל מונאורה 146 , צור באהר

גוש-תצ"ר	חלקה ארעית	בשלמות
1373/2015	1	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תכנית הבינוי מציעה סגירת מרפסת קיימת לטובת כיתות לימוד להלן : - בתחום מגרש קיימים 3 מבנים לטובת בית ספר בהיתר מס' 1979/0241, תוספת הבנייה המוצעת הינה במבנה בן 4 קומות כאשר התוספת מוצע במרפסת של הקומה הרביעית. - תוספת 2 כיתות לימוד מבנייה קלה. - מוצע במסגרת קווי הבניין המאושרים. - מוצעים 85.43 מ"ר עיקרי המהווים 1.5% בנייה.

תיאור תכנית בינוי
הליך סטטוטורי: תכנית 2302 א משנת 1999, מייצגת את שטח המגרש לשטח לבניני ציבור מגרש צ'10. לעניין מגרש צ'10 התכנית מפנה להוראות תכנית מס' 2062. תכנית 2062 מפנה לתכנית מתאר 62. מאחר ולא נקבעו היקפי בינוי מפורטים בתכניות המאושרות לרבות תכנית מתאר 62, נדרש להגיש תכנית בינוי בתחום המגרש הציבורי.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת.

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	ב495
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	דבש מוסא
עורך התכנית:	חמאדה ראדי
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	אל ביר אל שרקי סמטה 5, צור באהר

גוש	חלקה	בשלמות
30796	-	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תכנית הבינוי מציעה מבנה מגורים לטובת יח"ד להלן: 5. הקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף. 6. תוספת 5 יח"ד, מוצע במסגרת קווי הבניין המאושרים. 7. מוצעים בשטח המגרש קירות תמך עד 3 מ'. 8. מוצעים 604.17 מ"ר עיקרי המהווים 48.4% בנייה ו- 118.76 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת. וכן 71.92 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.

תיאור תכנית בינוי

הליך סטטוטורי: תכנית 2302 א משנת 1999, מייעדת את שטח תכנית הבינוי לשטח למבנה מגורים, תכנית הבינוי חלה על תא שטח זה. בהתאם לתכנית תקפה 2302 א' להוראות התכנית סעיף 10: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים למגורים, וחלות עליהם הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים ביעוד אזור מגורים 5 מיוחד, מספר קומות עד 3 קומות מעל קומת מרתף, וקווי בניין לפי תכנית המתאר, ואחוזי הבניין יהיו 50% משטח המגרש נטו לרבות שטח מרפסות ולמעט שטחי שירות המפורטים בתכנית הנ"ל, תכנית בשטח שעולה על 1,200 מ"ר מחויבת בתכנית בינוי ופיתוח (סעיף 10 ז).

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. יש לבקש פטור מחנייה מהוועדה המחוזית במסגרת הליך הרישוי.

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1081652
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	חוצות ירושלים
עורך התכנית:	סטודיו 02a עומר בר עמית מנדלקרן אדריכלים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	23/05/2024
כתובת	מגן האלף 2 , שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30245	120	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

הריסת בניין קיים הכולל 100 יח"ד והקמת 3 מבנים חדשים בני 12 קומות , סה"כ 205 יח"ד בהליך התחדשות עירונית. במסגרת התכנית מוצעים שטחי מסחר, שטחים פתוחים ציבוריים ושטחים מבונים. התכנית מוצעת על ציר קרל נטר , חלופה של הקו התכלת של הרבבת הקלה אשר טרם אושרה סופית.

עיקרי הוראותיה:

- שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - שינוי משטח מגורים מיוחד לשצ"פ.
 - שינוי משטח מגורים מיוחד למגורים ד'.
 - שינוי משטח דרך מאושרת לשצ"פ.
 - שינוי משטח עם מגבלות בניה ופיקוח למגורים ד' ולשצ"פ.סה"כ מופרש שטח ציבורי בהיקף של כ-600 מ"ר
- קביעת הוראות לבינוי בנייני המגורים.
- קביעת מספר יח"ד – 205 יח"ד. גודל דירה ממוצע 124 מ"ר (עיקרי+ממ"ד); מכפיל 2.05
- קביעת שטחי בניה מירביים – 31,552 מ"ר (24,837 מ"ר עיקרי מעל ומתחת לקרקע, 6,715 מ"ר שירות מעל הקרקע).
- קביעת שטחי מסחר בהיקף של - 1,410 מ"ר .
- קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים.
- קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים, מסחר ומבני ציבור.
- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות/ קירות להריסה.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת הבינוי.

11. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
12. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
13. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה.
קביעת הוראות לרישום חלקות תלת מימדי.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1081652 התחדשות עירונית מגן אלף 1. כללי 2. התכנית מבקשת לקדם התחדשות עירונית ע"י הריסת מבנה קיים ובניית שלושה בנייני מגורים הכוללים חזית מסחרית ושטחים ציבוריים ויצירת שצ"פ. 3. תנאים להפקדת התכנית 4. התכנית נדרשת להגיש סמך ניהול מי נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1/8. 5. יש להגיש מסמך מיקרו-אקלימי לבדיקה ואישור. 6. יש להשלים את הבדיקות ביחס להשפעות הקו התכלת המפורטות להלן 7. התקבל מסמך סביבתי הבוחן את נושאי איכות אוויר ורעש מאת לשם שפר 8. אקוסטיקה ורעידות 9. המסמך ערך חיזוי רעש לתכנית מהכבישים, אך סימן כי הקריטריון הגורף בכל הקולטים עומד על 64 דציבל, כאשר מוצעות הפרשות מבוטות לצרכי ציבור בקומות הקרקע אשר הקריטריון שלהן עומד על 59 דציבל. יש לתקן את הטבלה, להציג האם והיכן קיימת חריגה למבני ציבור ובמקרה הצורך, להציג פתרון תכנוני המקבל ומאושר על המחלקה לעמידה בתקן. 10. על פי תוצאות החיזוי, אשר כאמור נדרשות להתאמות ביחס לשימושים הציבוריים, צפויות חריגות קלות של עד 1.5 דציבל אשר יטופלו במעטפת המבנה. 11. על פי המסמך, המתבסס על התסקיר שנערך עבור תכנית 448480 הקו התכלת, הרעש והרעידות מהרכבת נבחנו במסגרת התסקיר ביחס לבינוי הקיים המרוחק כ-35 מ' מציר המסילה. יש למחלקה מס' השגות בעניין: 12. לא ברורה האמירה על המרחק מציר המסילה, נראה כי הוא מתייחס רק לציר העילי של הרכבת ונדרשת התייחסות גם לציר העובר בתת-הקרקע ולמשמעות שלו ביחס לבינוי. 13. יש לציין כי הבינוי המוצע קרוב יותר לציר העילי של הרכבת ביחס לבינוי הקיים והמאושר. יש להתייחס לפער זה העומד על כ-13 מ' (בין הבינוי הקיים למוצע) ולמעשה מצמצם באופן משמעותי את המרחק שנבחן בתסקיר ולבחון את הרעש מהרכבת ביחס למצב המוצע. 14. המסמך טוען כי ביחס לרעידות, מומלץ להשתמש במצעים לשיכוך רעידות. ההמלצה או הדרישה הזו, אינו צריכה להיות מופנית כלפי התכנית המוצעת, יש לבחון את הבדיקות שנערכו במסגרת התסקיר, לערוך את ההתאמות הנדרשות ביחס לבינוי המוצע ולוודא כי המלצות התסקיר מופיעות כהנחיות בהוראות התכנית של הקו התכלת. 15. איכות אוויר 16. המסמך ערך חיזוי של איכות האוויר בתכנית. על פי תוצאות המודל לא צפויות חריגות בערכי זיהום אוויר. 17. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב3

כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה יהיה b. וליחידת דיור יהיה c. 20. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 21. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 22. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים. 23. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 24. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 25. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 26. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. 27. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע. בברכה, יעל צור	
מונה תדפיס הוראות 13 מונה תדפיס תשריט 13 התחדשות עירונית ברחוב מגן האלף 2 בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30102/172 נכס מספר 893 מקרקעי יעוד דרך, מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכון ציבורי, עיריה, בשלמות, שטח החלקה 2,962 מ"ר. בתחום התכנית כ מ"ר. גוש/ חלקה 30102/192 מתאריך 15/5/1992, חלוקה, מדינת ישראל, שטח החלקה 877 מ"ר, בשלמות. גוש/ חלקה 30102/200 רישום בית משותף, בעלות מדינת ישראל, בשלמות. גוש/ חלקה 30102/181 העתק רישום מפנקס הזכויות, מתאריך 15/5/92, חלוקה, בבעלות העיריה, שטח החלקה 4,435 מ"ר. בתחום התכנית כ 42 מ"ר(מדוד ע"ג gis) הערות הנכסים : 1. התכנית מבקשת לכלול בתוכה שטח בבעלות עיריה. שטח זה יכול לשמש כהרחבה עבור מבנה הציבור הסמוך. יש להציע תכנון ללא שימוש בשטח הציבורי. מכל מקום יש לאבחן בין 2 מקרים :	אגף נכסי עיריה

1. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. 2. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע (מתחת לקו ומעל לקו). מכל מקום, במידה והתכנית מבקשת להשתמש בקרקע בבעלות עיריית י-ם- יש לערוך הסכם בגין הקרקע בבעלות העיריה אשר בתחום התכנית כתנאי להפקדת התכנית. 3. סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לתאם מול הנכסים סעיפים נדרשים להבטחת רישומם ע"ש העיריה. 4. יש לקבל חו"ד האגף לפיתוח איסטרטגי עירוני. 5 יש לתקן בהוראות התכנית, מספרי החלקות אשר בתחום התכנית.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1081652 - רח' מגן האלף 2, שמואל הנביא כללי - מדובר בתכנית לפינוי ובינוי, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 3809 ודרך מאושרת שנקבע בתכנית 1439א למגורים ד', שצ"פ ודרך מוצעת. התכנית קובעת הוראות תלת ממד. התכנית חלה על חלק מחלקות 172,195,200 בגוש 30102, מדובר בגוש מוסדר וחלקה 200 רשומה בבית משותף. יש לצרף נסחי טאבו עדכניים של חלקות 172 ו195. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש לתקן/להוסיף לתקנון: בטבלה שבתת פרק 1.6: - יש לשנות את סגו היחס לתכניות 1439,1439א, 3204 ו3809 מ'שינוי' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית _____ בתחומה". - יש להוסיף את תכנית מתאר 62 סגו היחס יהיה 'החלפה', והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומה". בטבלה שבתת פרק 1.7: - יש לשנות את תחולתו של נספח התלת ממד מ'רקע' ל'מחייב'.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

לידיעה - כל עוד נספח תלת הממד אינו מחייב תכנית זאת אינה תכנית הקובעת הוראות תלת ממד ובהמשך הכנת התמ"ר יהיה צורך בתיקון התכנית או לחילופין בדיקה האם ניתן להחיל הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 שיתאפשר רק במצב בו תכנית לא משנה זכויות קנייניות.

בטבלה שבתת פרק 3.1 :

- יש לשנות את יעוד מגרשי התלת ממד המסומנים בתשריט כ 'מגורים תלת מימד' מ'דרך מאושרת' ו'שטח ציבורי פתוח' ליעוד מגורים ד', תאי השטח הכפופים יהיה מגרש תלת ממד מס' 20.

לידיעה – רישום תלת ממד נוצר על מנת שיהיה ניתן להפריד בין בעלות ציבורית לפרטית בטאבו, כל עוד היעוד נשאר ציבורי לא ניתן לרשום את החלקה התלת ממדית על אדם פרטי.

יעוד תא שטח חל על כל תחום העומק והרום העליון, היחידה הנגרעת היא למעשה גם היא ביעוד ציבורי דבר הסותר את מטרת יצירת החלקה התלת ממדית.

לכן, יש לתת ליחידה הנגרעת (מגרש התלת ממד בתכנית) יעוד בפני עצמה על מנת שיהיה ניתן לרשום בטאבו את הפרדת הבעלויות ואין זה מספיק לרשום שימוש בתא שטח.

איחוד וחלוקה :

- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.
- לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון ויש להשמיט את תת סעיפים 2 ו 4 מהתקנון.

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט- 2009.

השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד!

לידיעה – ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר.

כל סטייה בשטחים בעת הכנת התצ"ר תדרוש תיקון תכנית היות ולא יהיה ניתן לרשום את התצ"ר בטאבו.

תלת ממד :

יש להשמיט את כל הוראות התלת ממד מפרק 4 לתקנון ולהעביר תחת רובריקה זו בהתאם למפורט להלן :

- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקות תלת ממדיות בתחום תא הקרקע של תאי שטח 4 ו-5 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד, וזאת בהתאם להוראות פרק ג' סימן א' 1 לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1961 ולתקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020.
- גבולות מגרש התלת ממד ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח תלת ממד מחייב המצורף לתכנית זו.

הערה לגבי סעיף זה - יש לתקן את סימון מגרש התלת ממד בתשריט המוצע, יש צורך

שתהיה התאמה של 1:1 בסימון גבולות מגרש התלת ממד בין התשריט המוצע לנספח התלת ממד.

- רישום החלקה התלת ממדית מס' 20 הנגרעת מתאי שטח 4 ו-5 יהיה בהתאם לטבלת ההקצאה בנספח האיחוד וחלוקה המהווה חלק מתכנית זו.
 - מגרש התלת ממד מס' 20 יהיה ביעוד מגורים ד' ובו יותר שימוש לחניון תת קרקעי לשימושי המגורים/ מסחר/ מבני ציבור, בנוסף יותרו בו שימושים לרבות מסחר ותעסוקה, מבנה ציבור, מערכות, מתקנים ושטחים טכניים ושטחי אחסנה למגורים ומסחר.
 - תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה (z) בטווח של עד 2מ' בכפוף לשמירה על נפח מגרש התלת ממד כמפורט בנספח התלת ממד.
 - תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר).

בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020 יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב אשר יכלול:

- מבט היטל על ובנוסף חתך עקרוני של התכנית הצבוע לפי יעודי הקרקע העובר בתחום מגרש התלת ממד.
 - איזומטריה של הצורה הנגרעת, האיזומטריה תציג את כל נק' הפינה של הצורה הנגרעת ולכל נק' ינתן מספר – יש לציין בנספח מס' רום עליון, רום תחתון וכן הקואורדינטות של כל נק' (בהתאם לטבלאות המצורפות מטה).

- נספח התלת הממד יכלול את הטבלאות הבאות:

תא שטח קרקעי

מגרש תלת ממד

מס' תא שטח

יעוד המקרקעין (ראשי)

מס' תא שטח תלת ממד

יעוד תא שטח תלת

ממד

מס' נק'

קואורדינטות

ציר z

ציר y

ציר x

* הקואורדינטות הסופיות ביחס לציר x וy יקבעו בהתאם לתצ"ר הכשרה לרישום.

מס' תא שטח תלת ממד

יעוד הגריעה

רום עליון (מ) רום תחתון (מ) מיקום ביחס לפני הקרקע - יש לצרף כחלק ממסמכי המדידה קובץ dwg תלת ממד של הגריעה (הצורה האיזומטרית) בו יצוינו הקואורדינטות של כל פינה (z,y,x). - יש לסמן בתשריט המוצע את תחום מגרש התלת ממד. לידיעה : - יש לקחת בחשבון את חישוב יסודות המבנה בעת הגריעה של מגרש התלת ממד ולצרף אותם כחלק מהנפח הנגרע. היות ונוהל מבא"ת לא מאפשר סטייה בנפח הצורה הנגרעת, כל סטייה מנספח תלת הממד תאלץ תיקון תכנית או לחילופין בדיקה האם ניתן להחיל הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 שיתאפשר רק במצב בו תכנית לא משנה זכויות קנייניות. - אין לקבוע שמפלס העליון של הגריעה יהיה כמפלס מגרש הדו ממד שממנו הוא נגרע אלא הוא יהיה כלפחות מטר וחצי מתחת למפלס. - יש לשים לב בנוגע לרישום שטח מגרשי התלת ממד בטבלאות האיזון והקצאה, כל תזוזה קטנה של הקו הכחול בצירי x,y משפיעה על נפח מגרש התלת ממד, רצוי לא לרשום בטבלת האיזון והקצאה שטח היות והשטח הסופי ניתן לקבוע רק בתמ"ר. במידה ומתעקשים בטבלת ההקצאה לרשום שטח יש לחשבו במ"ק ולא מ"ר היות ומדובר ביחידה נפחית, במקרה כזה יש לבקש מהשמאי כי הרישום יעשה לפי אחוזים או חלקים ולא לפי הנפח הרשום. בנוסף, יש לציין בטבלת האיזון והקצאה שהנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב. תנאים בהליך הרישום : - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר : - בחלקה 172 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 415/1977 הרשומה מתאריך 09.11.1979. - בחלקות 195 ו200 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 268/1989 הרשומה מתאריך 27.05.1992. מבדיקה שנעשתה תוואי גבולות החלקות והקו הכחול תואמים לתצ"רים. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת, במתכונת הנוכחית לא ניתן לרשום את חלקות התלת ממד.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת

כבישים ומדרכות	
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	ירושלים, ז' בניסן תשפ"ד 15 אפריל 2024 אל : אילנה מכחל, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת : אלימור לוי, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת לתכנית 1081652 שמואל הנביא (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 13 של הוראות התכנית, וגרסה 13 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת שמואל הנביא ברחוב מגן האלף 2 גוש : 30102 חלקי חלקות 172,195,200. שטח התכנית : כ- 6.743 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלות התכניות הבאות : תב"ע 3809 אשר קבעה את היעוד ל"אזור מגורים מיוחד" ותב"ע 1439 אשר קבעה את היעודים למגורים ד', שצ"פ ודרך מוצעת. במתחם קיימות 100 יחידות דיור במבנה אחד משנות ה-60 של המאה ה-20, המבנה לא מציע פתרונות מיגון, חניה ונגישות. 3. תיאור התכנית : מדובר בתכנית התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי, שעיקרה הריסה ופינוי של מבנה קיים הכולל 100 יחידות דיור ובניית 3 מבני מגורים חדשים, שטחי מסחר, שטח ציבורי פתוח ושטחים ציבוריים מבונים. התכנית מבקשת להוסיף 105 יחידות דיור ומציעה בסך הכל 205 יחידות דיור. שטחי הבנייה המרביים המוצעים 48,962 מ"ר מתוכם 24,837 מ"ר שטחים עיקריים ו-24,125 מ"ר שטחי שרות. 4. התייחסות לתכנית המוצעת : - פרוגרמה לצרכי ציבור: נתוני רקע פרוגרמתיים למצב המוצע הינם 5.5 נפשות לגודל משק בית ממוצע, ו-3.2% מכלל האוכלוסייה גודל שנתון חינוך, בהתאם למצב הקיים כיום. - עבור תוספת 105 יחידות דיור נגזרים שרתי הציבור הבאים: 1 כיתת מעון יום, 2 כיתות גן, 8 כיתות בית ספר (בנים+בנות, יסודי+תיכון), בית כנסת, מרכז תרבות, ושצ"פ 1 דונם. - השטחים המופרשים לטובת צרכי ציבור נמצאים בחלקם מתחת למפלס הכניסה ולא ראויים לשימושים הציבוריים הנדרשים מבחינת גודלם (שטח עיקרי וחצרות צמודות) ומיקומם באופן מפוזר ולא יעיל ובניגוד להנחיות התכנוניות הרלוונטיות למיקום ששטחים מעין אלו. - השצ"פ המוצע בתכנית אינו איכותי ולא כולל דרכי גישה ומעברים אידאליים. - שטחי המסחר תופסים שטח רב שיכול להיות מנוצל על ידי פונקציות אחרות. - בוטל חלק ניכר מהדרך המשרתת את השטחים החומים מצפון מערב לתכנית שעתידים בין השאר לשמש לשירותים ציבוריים כגון בתי ספר, מוסדות חינוך, מוסדות דת, תרבות וקהילה. כמו כן, בשטחים אלו משתמשים כיום לחניה עבור מוסדות החינוך. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : - יש להציג הפרשה מבונה עבור מעון יום המסתכמת בשטח בנוי של 440 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות – הכל במפלס אחד. הכניסה תהיה נפרדת מהכניסה למגורים. באחריות עורך התכנית להציג פתרונות נגישות לשטחים הציבוריים. מעון היום יהיה בחלק הדרום מערבי של התכנית, קרוב לציר רכבת קלה וישמור על רציפות עם השטחים החומים שמצפון לתכנית. - יש להציג הפרשה מבונה עבור בית כנסת בשטח בנוי של 400 מ"ר בקומת מסד ומעליה לא יהיה בינוי. לבית הכנסת יהיה ארון קודש מובלט ומעליו לא יהיה כל בינוי. - יש להציג הפרשה מבונה עבור ספרייה תורנית בשטח בנוי של 250 מ"ר. - השטחים המופרשים לטובת צרכי ציבור לא יהיו מתחת לשצ"פ ולא יהיו

	'קבורים'/'קבורים' חלקית. - יש לחלק מחדש את השטחים כך שהפונקציות הציבוריות תהיינה פרקטיות לצרכי ציבור - בגודל וברציפות הולמים לשימושים המבוקשים בהתאם לסעיף 5 א' לעיל. - השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית ובנפרד מתשתיות הבניין האחרות ככל הניתן. - המעברים לשצ"פ יהיו בשטחים הפרטיים ויוגדרו כזיקות הנאה לציבור. - שטחי המסחר בתכנית גבוהים ויש לצמצמם לטובת הגדלת מעברים שיתנו מענה הולם למעבר רגלי בתחום התכנית. - שטחי הציבור המוצעים בתכנית אינם מקובלים, יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים ואושר על ידם. - יש למצוא פתרון גישה לשטחים החומים מצפון לתכנית, כמו כן לדאוג למקומות חניה בתחום החניון התת קרקעי עבור שטחים אלו, בהתאם לדרישות אגף תושי"ה לרבות צרכי חנייה עתידיים. - תכנון דרכי הגישה למבני הציבור יהיה מותנה באגף תושי"ה ובהתאם לדרישותיו. - בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים לפי הפרוגרמה, תוך ציון מפורש של השימושים הנדרשים, וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות. יש לתאם שטחים אלו עם מחלקת תכנון מבני ציבור באגף למבני ציבור. - ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. - יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. - 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 והבניה, תשכ"ב – 1965, ובכפוף לכל דין". - התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. - 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.
אדריכל העיר	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה	1. בתכנית מוצע לבטל קטע גדול של הרחוב מגן האלוף. כאשר רחוב זה משמש ככניסה למנהל קהילתי ומשמש ככניסה למגרש הצפוני, גישה למעונות ואחרת. לא ניתן להמליץ על ביטול הדרך. 2. נספח התנועה אינו ערוך כנספח התנועה, חסרים בו אלמנטים רבים כמו סימון זכויות הדרך, גבולות המגרש, מקרא, תרשים סביבה, חתכי רחובות, שמות רחובות וכד'. 3. חסר תאום עם צתא"ל לגבי רק"ל קו התכלת. 4. יש לעדכן את הנספח עפ"י פורמט המקובל ולהגיש חלופות להתייחסות אגף תושי"ה יועצת התנועה – מעין שמחי, בועז גרוס
המחלקה לנגישות	- יש להציע פתרון מפורט לשביל נגיש, המקשר בין השצ"פ המוצע לבין רחוב ארץ חפץ. - יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית למבני הציבור הגובלים לתכנית. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל שטחי החזית המסחרית, תהא כניסה נגישה. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם

הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. - 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.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
3 בניינים סה"כ 205 יחידות דיור, מסחר ומבנה ציבור בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקביעת סוג פינוי האשפה- דחסנית/ מוטמנים ומכבש קרטונים יש להביא כתב כמויות עבור האשפה של הפרויקט מכתב התחייבות של חברצ אחזקה מיקום פח כתום 3.5 קו"ב	אגף תברואה

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/05/2024	להוריד את התכנית מסדר היום כי התברר כי התכנית לא עמדה בתנאי סף

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

התכנית כוללת ביטול חלק מרחוב מגן האלף וצירוף השטח לתכנית תוך טיוב הקרקע לשטחים ציבוריים ושטחי מגורים. לאור חשיבות התכנית המקודמת במסלול של התחדשות עירונית והחשיבות בהסדרת השטחים הציבוריים, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישת תכנית לצורך הסדרת השטחים הציבוריים.

ההצטרפות אינה באה להחליף את הצורך בקבלת הסכמות של הדיירים בפרוייקט בהתאם לתקנות.

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1305820
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	ירושלים
עורך התכנית:	רוזנהיים אוריאל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	מקור ברוך בין רחובות מלכי ישראל וברנדייס.

גוש	חלקה	בשלמות
31317	36	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

- התכנית מציעה הסדרה והגדרת ייעודי קרקע וזכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, קהילה, חברה, תרבות וספורט כדלקמן:
1. הוספת ייעוד דרך להרחבת דרך קיימת.
 2. תוספת זכויות.
 2. הגדרת שימושים.
 3. קביעת הוראות בניה.
 4. קביעת גובה ומספר קומות.
 5. קביעת קווי בניין.
 6. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
 7. קביעת תנאים בהליך רישוי.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף מבני ציבור-המחל" לתכנון מבני ציבור	עבור : אגף תכנון עיר מאת : האגף למבני ציבור הנדון : חוות דעת לתב"ע 1305820, בית מלכה 1. מיקום : התכנית ממוקמת בין רחובות מלכי ישראל וברנדייס בשכונת מקור ברוך. גוש/חלקה : 31317/36 2. שטח התכנית : 8.152 דונם 3. בעלי עניין : מגיש התכנית – ועדה מקומית – עיריית ירושלים

עורך התכנית – אוריאל רוזנהיים – רוזנהיים מקום אדריכלים בע"מ 4. מצב סטטוטורי : התכנית ממוקמת במתחם שכיום משמש לבית ספר יסודי, תיכון וגני ילדים בצורה שלא מנצלת את השטח באופן מיטבי. 5. מצב מוצע: מטרת התכנית הינה הסדרת והגדרת ייעודי קרקע וזכויות בניה שימצו בצורה מיטבית את שטח המגרש תוך מתן מענה לצרכי הפרוגרמה. השימושים המוצעים בתכנית הינם חינוך, קהילה, חברה, תרבות וספורט. 6. שטחי בינוי: מבנים ומוסדות ציבור – 17,750 מ"ר 7. הערות המחלקה: - הערות כלליות- 8. יש להציג תכנון תואם את הפרוגרמה של מדיניות תכנון עבור השימושים ולהציג את תפקוד החלל עפ"י השימוש הרלוונטי. 9. כתנאי לקידום התכנית יש לתאם את התכנון מול האגף למבני ציבור. - נספח בינוי- 10. יש לסמן את העצים לשימור. - הוראות התכנית- 11. יש להוסיף בסעיף 4.2 ג' – "מספר מקומות החניה בתחום התוכנית וגם בכביש הגובל על פי תקן חנייה תקף לזמן הוצאת היתר בנייה". 12. בסעיף חנייה יש להוסיף - יותר תכנון חניות ברחוב הסמוך למתחם. 13. שטחים – טבלה 5: - יש להוריד את סעיף 1 בהערות הטבלה, יש להגדיל את השטח הבנייה לצורך זה. - גודל אבסולוטי כללי יהיה עד 30 מ', אם רוצים מעקה להסתרה. - נספח תנועה- 14. יש לדאוג למתן פתרון חנייה נגיש עבור כל השימושים עפ"י תקן.	
מדובר בבי"ס לבנות- 32 כיתות יש לתכנן בתוך שטח ביי"ס דחסנית אשפה בנפח 8 ק' heavy duty ומתקן אחד לאריזות. על הנהלת המוסד להקים חברת אחזקה שתטפל, תפעיל ותנקה את מתקן הדחסנית בשלב קבלת ההיתר יש לקבוע את המיקום וגודל הדחסנית.	אגף תברואה
לא התקבל	מנח" - המחלקה לתכנון עירוני פיזי
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם

הנדון : חו"ד תכנית מס' 1305820 – רח' מלכי ישראל וברנדייס, מקור ברוך כללי - מדובר בתכנית המבקשת הסדרה והגדרת ייעודי קרקע וזכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, קהילה, חברה, תרבות וספורט. התכנית חלה על חלקה 36 בגוש 31317, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול תצ"ר : - חלקה 36 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 2410/2018 הרשומה מתאריך 17.11.2021. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
חו"ד שימור תאריך 5.11.24 מספר תיק שימור 6743 נתונים כלליים כתובת מלכי ישראל 38- מתחם 'בית מלכה-בעלז', מקור ברוך שם המבקש מגישים : יצחק ויהושע שרבני. עורכי בקשה : מירי שמואלי סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1305820 סמכות מחוזית איש קשר במח' שימור אדרי' יהונתן צחור גוש	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30086	
136, 137	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תכנון מחודש לקריה חינוכית 'מתחם בית מלכה- בעלז' : שינוי ייעודי קרקע, הריסת מבנים קיימים ובניית מבני ציבור חדשים בשימושי חינוך, קהילה, חברה, תרבות וספורט.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנים במתחם בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
לא נכלל ברשימת שימור	
מבנה היסטורי	
לא. המבנים הראשונים במתחם נבנו בשנים 1949-1956 (מקור : אטלס ירושלים 1972)	
תיק תיעוד	
לא נמצא/קיים	
התייחסות למסמכי התכנית שהוגשה ביום : 1.10.24	
מצב מוצע :	
מוצע תכנון מחודש לקריה חינוכית 'מתחם בית מלכה- בעלז' : שינוי ייעודי קרקע, הריסת מבנים קיימים ובניית מבני ציבור חדשים בשימושי חינוך, קהילה, חברה, תרבות וספורט.	
מצב קיים :	
מתחם חינוכי המורכב מ-4 מבנים קיימים בני 3-4 קומות המחוברים ביניהם באלמנטים מבניים וכן מבנה פריק גדול.	
הערכת משמעות האתר :	
המתחם כולו אינו היסטורי ונבנה לאחר שנת 1949, חשיבותו היא בשל מיקומו העירוני המרכזי והשפעתו על מרכז העיר הצפוני (מע"ר צפון) ורחוב מלכי ישראל המרכזי בו.	
תכנית מאושרת בתוקף : 1290 ייעוד בתב"ע בתוקף : שטח לבניין ציבורי	
תכניות קודמות בשטח התכנית :	

16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (30078ג)- שטח לבניין ציבורי (+דרך חדשה או קיימת) 16.2.1967 : תכנית 1290 : שטח לבניין ציבורי היתרים : 9 היתרי בניה שונים לבניית מבנים ו/או שינויים במבנים הקיימים הופקו בשנים 1975-2014 מדיניות בנייה : אין תיאום תכנון : לא בוצע תיאום תכנון. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון חוו"ד מח' שימור מיום 5.11.24 לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : - חזית ראשית על קו אפס: מוצע בינוי חזית ראשית של ביה"ס היסודי (5 קומות) בקו אפס על רחוב מלכי ישראל באופן שאינו מתאים והולם לחתך הרחוב ואופיו העירוני המרכזי. יש להציע בינוי החזית שלא בקו אפס תוך שמירת קו העצים הקיימים כיום בגבול החלקה לכיוון הרחוב/דרום (לא נסקרו/קבלו התייחסות בנספח עצים) ויש להוסיפם לנספח וסקר העצים כעצים לשימור (במידה ואינם מהווים מפגע)	
מקור ברוך. אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
ירושלים, כ"ג כסלו תשפ"ה 24 דצמבר 2024 אל: יוסי פרץ, רפרנט מחלקת תכנון העיר	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מאת : חניטה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון

הנדון : חוות דעת לתכנית 1305820 במקור ברוך – חווד מקדמית

(חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 5 של הוראות התכנית, וגרסה 4 של תשריט מצב מוצע)

1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת במקור ברוך בין הרחובות מלכי ישראל ולואיס ברנדייס. גוש : 31317 חלקה 36. שטח התכנית : 8.152 דונם.
2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1290 אשר קבעה את היעוד לשטח להקמת בניין ציבורי "בית ספר", מגרשים 1 ו-2.
3. תיאור התכנית : התכנית מבקשת להרוס מבנים קיימים ולבנות במקום מבנים חדשים וכן לקבוע זכויות בנייה.
4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון :

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

- יש להציג תכנית הקומה של כל הקומות תוך הצגת החצרות של מעונות היום וגני הילדים וסימון השטח שלהם. לא ברור היכן ממוקם אולם הספורט בכל אחד מהמבנים.
- יש להציג בנספח הבינוי טבלה המציגה את מספר הכיתות, מספר התלמידות וכן החצרות, עבור כל אחד מהשימושים.
- על התכנית להציג גישה נגישה אל כל המפלסים.
- לא ברור היכן ביתן השומר.
- יש לוודא שישנן מספיק מקומות חניה עבור כל המוסדות שבתחום התכנית. יש לקבל חווד אגף תושיה.
- יש לקבל אישור מחלקת השימור.
- יש לציין מפורשות בהוראות התכנית כי השימוש באולמות יהיה גם בשימוש מנהל תרבות חברה וספורט.
- אולמות הספורט יתוכננו כך שתהא גישה ישירה מהרחוב.
- בנוסף אולם הספורט במבנה הכולל מעון יום וגן ילדים יציג גישה ישירה גם מהרחוב וגם עבור גן הילדים ומעון היום.
- כתנאי להפקדה יש לחתום הסכם בין העמותה למנח"ח (מדובר בנכס מספר 5445) כי אולם הספורט יהיה בבעלות עירונית וישמש קהילה ללא תנאי ובהתאם למקובל במנחח.
- לאחר הצגת כל התיקונים המבוקשים לעיל, יש לקבל חווד מחודשת מהמחלקה למדיניות התכנון.
- ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.

ב ב ר כ ה,

חניטה דפני קמיש

העתקים :

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

מר עופר אהרון – ממונה על מדיניות התכנון, אגף תכנון העיר

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

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

אדרי' נטע לוי גולשטיין, ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר	
צוות בקרת תכנון פיזי	תכנית 1305820 : מוצע שימושים ציברויים בינם : חניון, קהילה תרבות וספורט למיצוי מיטבי יותר של שטח המגרש הקיים. הערות לתכנית התנועה : 1. סימון זכויות דרך 2. להכניס תכנון של צת"ל לרחוב ירמיהו ורק"ל 3. להכניס תכנון של שידרוג רחוב מלכי ישראל. 4. תחנת אוטובוס ומפרכי הורדה והעלאה בתוך מפרץ מסודר, יש להרחיב את תחום זכות הדרך המוצע בתכנית לטובת המפרץ ומדרכה להולכי רגל. 5. תקן חניה על פי התקן התקף 5166 ותקן רק"ל. 6. לציין על כל מבנה את ייעודו וחץ כניסה. הערות לתקנון : 1. להוסיף בסעיף 1.6 כפיפות ל5166ב 2. תכנון זכות הדרך ברחוב בריינדס בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
התכנית ממוקמת בשטח שכיום משמש לבית ספר יסודי, תיכון וגני ילדים, אך התכנון הקיים לא מנצל את המגרש באופן מיטבי. התכנית מציעה הסדרה והגדרת ייעודי קרקע וזכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, קהילה, חברה, תרבות וספורט בתכנון מיטבי ומתן מענה פרוגרמתי נרחב יותר. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הגשת התכנית.

המלצת מהנדס העיר
לאשר לועדה המקומית להצטרף כמגישה הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת להסדיר את ייעודי הקרקע ולקדם הקמת מבני ציבור בתחום התכנית. לאחר הצטרפות העירייה כמגישת התכנית נדרש להמשיך תיאום תכנון מול מח' התכנון לעניין המשך תאום תכנון, הרחבת המדרכות, שימור העצים, והסדרת החניה.

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1229111
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	יצחק ליברמן
עורך התכנית:	פרוס קרלוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	, מעלות דפנה שכונת מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
30102	250	כן
30102	235	כן
31331	39	לא
31336	27	כן
30102	252	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

1. הקמת מבני מגורים ומסחר חדשים
2. קביעת היעודים והשימושים המותרים בשטח התכנית וזכויות הבנייה עבורם.
3. קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בניין, מס' קומות ומספר יח"ד.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.
5. קביעת זכויות והוראות להפרשות ציבוריות מבונות.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
7. קביעת הוראות לעניין חניה ומתקנים טכניים.
8. קביעת הוראות וזכויות לשטחי המסחר
9. קביעת הוראות לעניין לתכנון תלת ממדי מתחת לשצ"פ שטחים פתוחים, מבני ציבור, מסחר ומגורים
10. קביעת הוראות בדבר שלביות ביצוע.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל

אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

התכנית מציעה התחדשות עירונית לשני בניינים קיימים.

התכנית כוללת שטח חניה גדול בבעלות מנהל מקרקעי ישראל ובנוסף התכנית מציעה חילופי קרקע עם שטחים עירוניים לצורך שיפור התכנון.

בנוסף התכנית כוללת הרחבה של רחוב קרל נטר שיוכל לסייע למעבר הרכבת הקלה ברחוב.
על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישת תכנית לצורך שיפור התכנון, חילופי קרקע עם שטחים עירוניים והכללת מגרש החנייה בתכנית.

ההצטרפות אינה באה להחליף את הצורך בקבלת הסכמות של הדיירים בפרויקט בהתאם לתקנות

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1313998
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	אבו עסב ראמי
עורך התכנית:	עבד אל קדר חסן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	
כתובת	שייך גראח שכונת שייח ג'ארח ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30514	85	לא
30514	59	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה הכשרת עבירת בנייה (תוספת שתי קומות וגג רעפים מעבר למאושר בהיתר) מעל מבנה קיים בו נעשתה עבירת בניה בחריגה משמעותית של בניית גינה ע"ח שצ"פ ממזרח ובחלקות מצרניות לחלקה של המבנה הנ"ל, והסדרת ייעוד לדרך כדלקמן:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג'.
2. הסדרת ייעוד דרך לחלק מחלקה 85.
3. הריסת עבירות הבניה הרבות שנבנו על שטח השצ"פ ממזרח לחלקה 59.
4. הגדלת זכויות בנייה קיימות מ- 620.43 (עיקרי ושירות מעל ומתחת לקרקע- 85%) ל- 1,729 מ"ר (עיקרי ושירות מעל ומתחת לקרקע- 240%), 1,153 מ"ר מירבי.
5. הרחבת יח"ד קיימות (4 במספר). שטח ממוצע של יחד 288.25 מ"ר.
6. קביעת הוראות בינוי למבנה.
7. קביעת שטחי הבניה מרביים.
8. קביעת הוראות לשלבי ביצוע.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת קווי בניין חדשים.
11. הגדלת מספר הקומות המרבי ל- 4 קומות מעל 1 קומת חנייה תת קרקעית.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	

לא התקבל	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

התכנית מציעה:

הסדרת ייעוד לדרך והכשרת עבירת בנייה (תוספת שתי קומות וגג רעפים מעבר למאושר בהיתר) מעל מבנה קיים, כמו כן, אותרה פלישה לשצ"פ המצרני ופיתוחו ופלישה לחלקה המצרנית מדרום. יש לציין כי תכנית תחת מספר 1018548 נידונה בוועדה המקומית בתאריך 06.09.22 והמלצת הועדה הייתה לדחות את התכנית ולא להפקידה עקב מצג שווא אשר לא שיקף את המציאות והתעלם מהפלישה בצד המזרחי בשטח שמעל דונם המשמשת כחצר מרוצפת, ביתנים, פרגולות, דרך גישה ושער כניסה במגרש שבייעוד מאושר של שצ"פ- מדובר בחריגות משמעותיות ובהשתלטות על שטחים ציבוריים ופרטיים בהיקף נרחב ומשמעותי. התכנית מציגה קומת חניה מאושרת עם דרך גישה לרכב ממערב כמצב קיים, כשבפועל לא קיימת גישה כזאת ועל כן לא מובן למה קומת המרתף הבנויה משמשת היום. צוין בתכנית הנ"ל כי תנאי להגשת תכנית לחלקה זו יהיה הריסת עבירות הבניה בשטח המזרחי המיועד לשצ"פ וכביש הגישה המוביל לחנייה ובניית גדר חדשה בגבול חלקת המגורים.

בתיאום עם עורך התכנית נקבע כי תנאי להפקדה לאחר הצטרפות העירייה כמגישה יהיה הריסת חריגות הבנייה הרבות בחלקות המצרניות מס' 4, 26, 40, 20 ו-21, לרבות גישה לחנייה וחנייה פרטית בשטח השצ"פ ממזרח לתכנית ובניית גדר הפרדה בין הקו הכחול לשצ"פ. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפות עיריית ירושלים כמגישה לתכנית, לצורך הסדרת הדרך.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את ייעוד הדרך הקיימת בפועל כהמשך לדרך המאושרת ממערב לתכנית ברחוב אבו בכר א-צדיק. תנאי להפקדת התכנית יהא הריסת עבירות הבנייה והפלישות הנ"ל לרבות בשטח השצ"פ והחלקות המצרניות ותוספת גדר בנויה להפרדת החלקות וגידור תחום החלקה הפרטית והפרדתה מהשטחים הציבוריים והפרטים שאינם בבעלותו.

מספר סידורי: 29

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1156850
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	מוריה רשות מקומית באמצעות חברת מוריה
עורך התכנית:	בן חמו שחר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	
כתובת	הרב אבן דן , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30350	32	לא
30350	31	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוכנית הקובעת בינוי עבור מבני ציבור חדשים כדלהלן: 1. קביעת שטחי בניה כוללים עבור מבנים ומוסדות ציבור לחינוך בסך 32,405 מ"ר 2. קביעת מספר קומות ל- 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 5 מתחת 3. קביעת שטח לשצ"פ 4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח 5. קביעת קווי בניין 6. קביעת תנאים למתן היתר בניה 7. קביעת שלביות ביצוע

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
1. מיקום: הרב אבן דן בשכונת הר-נוף. גוש/חלקה: 30350/31,32 2. שטח התכנית: 18.026 דונם. 3. בעלי עניין: מגיש התכנית – רשות מקומית – עיריית ירושלים עורך התכנית – שחר בן-חמו – שחר אדריכלים 4. מצב סטטוטורי: בתכנית זו חלה תכנית מתאר 62, לאחר מכן תכנית 3325 אשר קבעה שינוי ייעודי קרקע משטח שמורת טבע לתכנון מפורט לשטח למוסדות ומבני ציבור. תכנית 4850 ביטלה את התנאי של הסכמת הוועדה המחוזית שאושר בתכנית 3325. כיום השטח ריק מבינוי.	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור

5. מצב מוצע: הסדרת זכויות במתחם אבן דן – הגדרת כמות מבני ציבור לחינוך במתחם. 6. שטחי בינוי: 32,405 מ"ר עיקרי + שירות. 7. הערות המחלקה: - נספח בינוי- - יש להציג תוכנית פיתוח שטח המכילה את הבינוי באופן ברור. בנוסף, יש להציג דרכי גישה אל המבנים, חצי כניסה אל המבנים וחצרות עבור כל מבנה. - נספח הבינוי הינו מנחה בלבד ועל כן אין צורך לפרט (בחתכים) את הפונקציות המתוכננות. - יש לדאוג למתן פתרון חנייה נגיש עבור כל השימושים עפ"י תקן. - יש להציג היתכנות לחצרות עפ"י תקן. - יש להציג סימון חתכים של הבינוי ומספורם באופן ברור על גבי התכניות - הוראות התכנית- - נא להוסיף סעיף עבור מתן חנייה עפ"י תקן. - טבלה 5 – שטחים: יש להגדיל את כמות מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת על מנת לאפשר גמישות. - נספח תנועה- - במאזן חנייה, הוצאו פחות חניות מהנדרש – ראה בנספח בינוי: נדרש 122, מוצע 107 – נא להציג הסבר.	
מונה תדפיס הוראות 9 מונה תדפיס תשריט 9 מתחם אבן דן שצ"פ ומבני ציבור גוש/ חלקה 30350/31 נכס 6311, מגרש 16 למבני ציבור, בבעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 17,612 מ"ר גוש/ חלקה 30350/32 תיקון בעלות לאחר הסדר, עיריה, בשלמות, שטח החלקה 7,853 מ"ר. הערות הנכסים ככל והתכנית תואמת את חו"ד מדיניות תכנון, מבני ציבור, שפ"ע ותושי"ה התכנית מקובלת.	אגף נכסי עיריה
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1156850 – מתחם חינוך אבן דן, הר נוף כללי - מדובר בתכנית המבקשת הסדרת זכויות למגרש 16 בתכנית 3325, התכנית מבקשת לשנות יעוד לחלק מהמגרש ממבנים ומוסדות ציבור לשצ"פ. התכנית חלה על חלקה 31 וחלק מחלקה 32 בגוש 30350, מודבר בגוש מוסדר. יש לצרף נסחי טאבו עדכניים על החלקות הנ"ל. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש לתקן/להוסיף לתקנון: - יש להשמיט את הוראות תת פרק 6.8 מהתקנון היות ושתי החלקות כבר נמצאות בבעלות העירייה ואין מה להפקיע.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

יש להשמיט את הוראות תת פרק 6.4 ובמקומם להכניס את ההוראות הבאות לעניין איחוד וחלוקה: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. לידיעה – ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר, השטחים בטבלת ההקצאה 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 מפת גוש: - בגוש 30350 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 22.06.1989 הקבעה את גבולות חלקות 31-32. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים בתוואי לגבולות החלקות במפת הגוש. - לפי נוהל מבא"ת על מפת המדידה להיות בתוקף של עד שנה לעת מסירת התכנית לבדיקת תנאי סף, מפת המדידה שהוגשה נערכה 12.09.2022 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון לתכנית 1156850- הסדרת זכויות בנייה למגרש 16 ברחוב אבן דן, הר נוף חוות דעת זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות: 8 1. מיקום התכנית: מגרש 16, רחוב אבן דן, הר נוף- בייעוד שטחים למבני ציבור 2. גוש/חלקה 30350/31,32. 3. שטח: כ- 18 דונם. 4. מצב סטטורי: תכנית זו משנה את תכנית 3325, והינה כפופה לתכנית 4850. - מצב קיים: השטח ריק מבינוי. 5. מצב מוצע: - הסדרת זכויות למגרש 16 המיועד למבני ציבור. - הגדרת כמות מבני הציבור לחינוך במתחם. קביעת אחוזי בנייה ל-180%. - יצירת שצ"פ בגודל של כ-3 דונם בחלקו הצפון מזרחי של השטח. 6. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון:	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- התכנית הנ"ל, והשימושים הציבוריים המוצעים בה (מבני חינוך) תואמו עם מחלקת מדיניות התכנון. - בסמוך לשטח התכנית ישנם מספר מוסדות ציבור (חלקם ביעוד מגורים), והגישה למגרש כיום היא בעייתית. בדיונים שנערכו בהקשר של מגרש זה בוועדת ההקצאות, נשמעו תלונות ודאגות של תושבים מהסביבה בעניין בטיחות הילדים והתנועה בכביש הסמוך. לכן, חוות דעתנו כפופה לבדיקה תנועתית מקיפה שתיערך על ידי אגף תושייה. - יש להוסיף בתב"ע סעיף לפיו השטחים הפתוחים בבתי הספר יהיו פתוחים לרווחת תושבי השכונה אחת"צ. כמו כן, יש להראות גישה נגישה וברורה לשצ"פ המוצע, כך שיוכל לשמש לרווחת תושבי הסביבה. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - תכנית זו הינה משמעותית ועתידה לתת מענה הולם לצרכי האוכלוסייה בשכונה ואף ברמה הכלל עירונית. לאור זאת ובכפוף לאמור לעיל אנו תומכים בתכנית המוצעת וממליצים לאשרה.	
לא התקבל	אדריכל העיר
הערות ראשוניות : 1. נספח התנועה אינו מציג זכויות הדרך לא עבור הרחוב החדש המוצע בנספח התנועה ולא עבור דרך היער הקיימת שעוברת בתוך תחום הקו הכחול . 2. יש להציג את דרך היער בצורה ברורה , להציג את הסדר התנועה הקיים כיום , לא ניתן להתעלם מדרך היער מאחר והינה חוצה את תחום התוכנית ועוברת בתוך הקו הכחול . 3. לא ברור מדוד יעוד הקרקע עבור הדרך החדשה אינו מסומן בתשריט כדרך מוצעת . 4. יש להציג מקומות חניה במרחק סביר מהמתחם , לא ניתן לסמן מקומות חניה במרחק שעולה לדוגמא על 250 מ' מהשימושים המוצעים . 5. מקומות חניה 44-51 בתחום שטח מעגל התנועה , אינם תקינים , להעתיקן למיקום חלופי . 6. יש להציג את המדרכות בצורה ברורה , לסמן את רצועת ההליכה ב hatch צבעוני ברור ורציף . 7. חסך מקרא , חסר רוזטות , יש להשלים. 8. לא ברור מה מסמנים העיגולים הצבעוניים בנספח התנועה , יש לציין במקרא מה הכוונה לעיגולים אלה . 9. יש להציע חלופות לצומת כניסה למתחם מרחוב אבן דנאן	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

תיאור להצטרפות הוועדה המקומית
במקום תוכנית מאושרת מספר 3325 משנת 1987 שקבעה במקום יעוד לשטח לבנייני ציבור להקמת בית ספר וגן ילדים, על שטח זה חלות הוראות של תוכנית מתאר לשב"צים. ב-2020 אושרה במקום תוכנית בינוי מס' 3354 וקודמו מספר היתרי בניה שלא הצליחו להתממש.

שטח התוכנית נמצא בפאתי שכונת הר נוף הצמוד ליער ירושלים ודרך יער במקום מספר רב של עצים בוגרים ומספר עתיקות כגון שומרה ובורות מים. הגישה לחלקה היא מרחוב אבן דן רחוב ללא מוצע המשרת 10 מבני מגורים, 10 מבנים בנה ביתך ובי"ס קיים בסמיכות.

1. התוכנית מציעה כניסת רכבים מרחוב אבן דן עם דרך פנימית המסתיימת במעגל תנועה דרך זו משרתת 7 מבני ציבור לחינוך בשטח כולל של 32,405 מ"ר שמהווים 220% בניה.
2. התוכנית מציעה שני מבנים החלק הצפוני ו חמישה לאורך הגבול הדרומי של המגרש. גובה הבינוי 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת הנוצרות עקב הטופוגרפיה התלולה במקום. הבינוי המוצע מצליח להושיב את הבינוי בהתאם לטופוגרפיה עם מינימום קירות תמך.
3. התוכנית מציעה תא שטח מס' 1 עבור מבני ציבור ותא שטח מס' 2 עבור שצ"פ חלקן מפותח וחלקו כאזור טבעי. יש לחלק את תא שטח 2 באופן הבא: החלק בפינה דרום מזרחית המוצע כשצ"פ בנספח בינוי ישאר כתא שטח מס' 2 ויתר השטח לאורך הגבול הדרומי של התוכנית הכולל (חלק מדרך יער) יש לסמן כתא שטח נפרד ביעוד יער נטע אדם

שטח התכנית הוא בבעלות עיריית ירושלים והתכנית מקודמת על ידי מנהל אגף משאבי חינוך

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת שתחליט על הגשת התכנית

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להגיש תוכנית זו על מנת לנצל באופן מייטבי את המגרש לצורכי ציבור

מספר סידורי: 30

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1320548
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	סמין דוד
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	18.6.2024
כתובת	קב ונקי 3 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
	8	לא
	15	לא
	6	לא
	9	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת קומה חדשה, עמודת ממ"דים והריסת גג רעפים לטובת גג שטוח על בניין בן 3 קומות כדלקמן:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.
2. סך השטחים בתכנית המוצע בתכנית: 973.54 מ"ר מירבי. מתוכם 773.18 מ"ר עיקרי ו- 200.36 מ"ר שירות המהווים 147% מירבי.
3. הגדלת מס' יח"ד מ-9 ל- 10. גודל יח"ד ממוצע 97.3 מ"ר כולל ממ"דים קיימים ומוצעים.
4. מס' הקומות ללא שינוי - 4 קומות.
5. שינוי קווי בניין קיימים וקביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת שלביות ביצוע לתכנית.
7. קביעת הוראות בינוי והריסה.
8. קביעת תנאים למתן היתר.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/07/2024	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

יש להציע מיקום עמודת ממ"ד מינימלי בחזית ללא תוספות נוספות בחזית זו בתיאום עם מחלקת התכנון.

מרפסות : יש להציע מרפסות חדשות תואמות למתאר המרפסות הקיימות באופן אחיד ומתאים למרקם ההיסטורי ולמלוא גובה המבנה המוצע, לתיאום עם מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.

גג רעפים חדש : הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג למעט דרישות כב"א ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

ע"פ בדיקה סך השטחים המוצע הנו 1075.69 מ"ר. יש לעדכן בנספח הבינוי ובהוראות התכנית. 158% מירבי יש לעדכן טבלה 5 לעניין שטחי בנייה מוצעים.

יש להגיש תיק תיעוד.

יש להגיש סקר עצים.

מוצעים עצים בוגרים לשימור- יש להעביר חוו"ד/נספח אגרונום לבחינת מח' שימור ולשלב לפחות 3 עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע.

נספח בינוי : יש לסמן חלקי בניין ואלמנטים היסטוריים לשימור וסימונם בהתאמה בתיאום מול מח' שימור.

תשריט : יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור.

הוראות התכנית : יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.

יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.

יש לעדכן טבלה 5 לעניין שטחי בניה מוצעים.

אגף שפ"ע : יש לשקם מדרכה, כביש שצ"פ וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.

תנאים להיתר : אישור תיק תיעוד והטמעת הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.

ביצוע כלל הוראות מחלקת שימור הנדרשות כיאות.

שיקום מדרכה, כביש שצ"פ וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. תנאים לטופס 4 : הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוות דעת המחלקות : תברואה, שפ"ע, , וכבאות. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות : גוש 30048 חלקות 6, 7, 8, 14, 15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. יש לעדכן חלקי בינוי, חזיתות ואלמנטים לשימור ע"פ ההערות הנ"ל בהתאם למח' שימור בנספח הבינוי ובתשריט יש לעדכן גרפיקה של עצים לשימור / לא לשימור בתכנית ק. קרקע ע"פ צבעים כנדרש.	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית דנן נדונה בועדה המקומית בתאריך 10.7.2024 במסגרת סעיף 14 לחוק שבוטל ואינו עומד על סמכות הועדה המקומית ועל כן נספח הבינוי תוקן והתכנית השתנתה בהתאמה לעמידה במסגרת סעיף 12 – הרחבות יח"ד עד 140 מ"ר , סעיף 8 לפיצול יח"ד וסעיף 15 – תוספת שטחי שרות תת"ק.

התכנון אשר נידון הועדה מתאריך ה 10.07.24 השתנה , התכנון החדש המוצע תואם מול מחלקת

התכנון ונמצא הולם.

החלטת הועדה בתאריך 10.7.2024 היתה להפקיד את התכנית בתנאים:

1. יש להציע מיקום עמודת ממ"ד מינימלי בחזית ללא תוספות נוספות בחזית זו בתיאום עם מחלקת התכנון.
2. מרפסות: יש להציע מרפסות חדשות תואמות למתאר המרפסות הקיימות באופן אחיד ומתאים למרקם ההיסטורי ולמלוא גובה המבנה המוצע, לתיאום עם מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
3. גג רעפים חדש: הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג למעט דרישות כב"א ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
4. ע"פ בדיקה סך השטחים המוצע הנו 1075.69 מ"ר. יש לעדכן בנספח הבינוי ובהוראות התכנית. 158% מירבי יש לעדכן טבלה 5 לעניין שטחי בנייה מוצעים.
5. יש להגיש תיק תיעוד.
6. יש להגיש סקר עצים.
7. מוצעים עצים בוגרים לשימור- יש להעביר חוו"ד/נספח אגרונום לבחינת מח' שימור ולשלב לפחות 3 עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע.
8. נספח בינוי: יש לסמן חלקי בניין ואלמנטים היסטוריים לשימור וסימונם בהתאמה בתיאום מול מח' שימור.
9. תשריט: יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור.
10. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
11. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
12. יש לעדכן טבלה 5 לעניין שטחי בניה מוצעים.
13. אגף שפ"ע: יש לשקם מדרכה, כביש שצ"פ וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.
14. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד והטמעת הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
15. ביצוע כלל הוראות מחלקת שימור הנדרשות כיאות.
16. שיקום מדרכה, כביש שצ"פ וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.
17. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
18. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוות דעת המחלקות: תברואה, שפ"ע, וכבאות.
19. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30048
20. חלקות 6, 7, 8, 14, 15.

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

הערה:

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

הערות טכניות

יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
יש לעדכן חלקי בינוי, חזיתות ואלמנטים לשימור ע"פ ההערות הנ"ל בהתאם למח' שימור בנספח הבינוי ובתשריט
יש לעדכן גרפיקה של עצים לשימור / לא לשימור בתכנית ק. קרקע ע"פ צבעים כנדרש.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. יש להגיש תיק תיעוד.
2. יש להגיש סקר עצים.
3. מוצעים עצים בוגרים לשימור- יש להעביר חוו"ד/נספח אגרונום לבחינת מח' שימור ולשלב לפחות 3 עצים בוגרים ובריאם בתכנון המוצע.
4. נספח בינוי: יש לסמן חלקי בניין ואלמנטים היסטוריים לשימור וסימונם בהתאמה בתיאום מול מח' שימור.
5. תשריט: יש לסמן את המבנים היסטוריים הקיימים לשימור.
6. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
7. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ותיאום מול מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.

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

הערה:

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

הערות טכניות

יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.

2. ש לעדכן חלקי בינוי, חזיתות ואלמנטים לשימור ע"פ ההערות הנ"ל בהתאם למח' שימור בנספח הבינוי ובתשריט.

3. יש לעדכן גרפיקה של עצים לשימור / לא לשימור בתכנית ק. קרקע ע"פ צבעים כנדרש.

מספר סידורי: 31

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1313196
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	וועקסלשטיין בצלאל ישעיה
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	21/7/2024
כתובת	שד' הרב י. אריה גולדקנופף 20 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	27	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת בניה להרחבת יח"ד קיימות ותוספת שתי יח"ד חדשות, שד' הרב י. אריה גולדקנופף 20 , רמת שלמה.

1. תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות ותוספת שתי יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל – 1,790 מ"ר. מתוכם 1,607 מ"ר שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת, ו – 183 מ"ר שטחי שירות (75 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 108 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).
3. תוספת 2 יח"ד חדשות על ידי פיצול 2 יח"ד מאושרות וקביעתן ל – 11 יח"ד.
4. קביעת קווי בניין לבניה.
5. קביעת תנאים והוראות בינוי.
6. קביעת הוראות בגין הריסה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בגין עץ לשימור.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/09/2024	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

התכנית מציעה תוספת של יחידת דיור גדולה ללא מתן מענה לחניה בחלקה שאינה כוללת חניות כלל בתחומה. לא ניתן לאשר תוספת יחידת דיור ללא פתרון חניה בתחום החלקה. התכנית מציעה הרחבה נקודתית עבור יחידת דיור אחת בלבד וזאת לאחר שאושרה תכנית הרחבות דיור מסודרת לכלל הדירות בבניין. לא ראוי לקדם תכנון נקודתי לתוספת לדירה אחת בלבד בבניין. על פי התכנית המאושרת בתוספת של הקומה היא עבור הדירה שמתחת שהיא דירה 8 ולא דירה 9.	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 11.9.2024, החלטת הוועדה היתה לדחות את התכנית מהסיבות:

"התכנית מציעה תוספת של יחידת דיור גדולה ללא מתן מענה לחניה בחלקה שאינה כוללת חניות כלל בתחומה. לא ניתן לאשר תוספת יחידת דיור ללא פתרון חניה בתחום החלקה.

התכנית מציעה הרחבה נקודתית עבור יחידת דיור אחת בלבד וזאת לאחר שאושרה תכנית הרחבות דיור מסודרת לכלל הדירות בבניין.

לא ראוי לקדם תכנון נקודתי לתוספת לדירה אחת בלבד בבניין.

על פי התכנית המאושרת בתוספת של הקומה היא עבור הדירה שמתחת שהיא דירה 8 ולא דירה 9."

בעת מוגשת תכנית המציעה תוספת שתי יחידות חדשות עם תוספת חניה, והרחבות דיור ל"ד נוספות.

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

המלצת מהנדס העיר	
להפקיד את התכנית בתנאים	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1. החלטה מתאריך 11.9.24 מבוטלת כיוון שהוגשה תכנית המציעה תוספת שתי יח"ד חדשות עם תוספת חניה, והרחבות דיור ליח"ד נוספות. 2. מוצעת תוספת שתי יח"ד חדשות. יש לקבל חו"ד אגף תושי"ה לעניין תוספת החניה המוצעת בשטח משותף לארבעה ביינים. 3. יש לתקן סעיף 4.2.2.א בהוראות התכנית – לציין כי תותר תוספת 2 מקומות חניה חדשים עבור תוספת יח"ד המוצעת בתכנית. יתר ההוראות בהתאם למאושר. 4. להוסיף סעיף חניה להוראות התכנית. החניה תהיה בתחום התכנית ובהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה. 5. יש לתקן בנספח הבינוי בתוספת יח"ד המוצעת מספר 10, שמדובר בפיצול יח"ד 8 ולא יח"ד 9. 6. יש להציע מרפסות זיז עבור יח"ד נוספות בבניין בצורה מסודרת, בדומה למרפסות המוצעות בקומות א', ב' בחזית צפונית ומערבית, בתיאום מול מחלקת התכנון. 7. יש להציע תוספת בניה והרחבות סימטריות בחזיתות הדרומית והמזרחית. תוספת מוצעת לדירה 11 בקומת הגג בחזית מזרחית. לבטל מרפסות כלואות (קומה ב' דירה 8), ולהבהיר תוספת הבניה המוצעת לדירה 8 בחזית מזרחית. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון. 8. לתקן את שלביות הביצוע באופן שתוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. תוספת הבניה על הגג תתאפשר לכל יח"ד בנפרד. 9. אין התאמה בין שטח התכנית ושטח היעודים במצב המאושר ובמצב המוצע. יש לתקן שטחים בהתאמה בסעיפים 3.2 וטבלה 5. 10. יש להוסיף סעיפי סטיה ניכרת לעניין: מספר הקומות, גובה הבניין, מספר יח"ד. 11. להוסיף סעיף לעניין עץ לשימור. 12. מוצעת מרפסת גג ליח"ד אחת בקומה העליונה. יש להציג מיקום המתקנים המשותפים על הגג ביתרת הגג המשותף, בתיאום מחלקת התכנון. 13. להוסיף סעיף להוראות התכנית כי תישמר גישה חופשית אל הגג לכל הדיירים. העתקת המתקנים המשותפים על הגג תהיה על ידי מגישי הבקשה לתוספת בניה על הגג. 14. תיקון התכנית על פי ההערות הטכניות. 15. משלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. 16. 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.

17. 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

18. סעיף 1.4 – לציין לפי איזה סעיף בחוק התכנית בסמכות מקומית.
19. סעיף 1.6 – לתקן סוג יחס לתכנית 14000ד' – כפיפות.
20. סעיף 1.7 - יש לתקן תחולה לנספח הבינוי – מחייב חלקית. מחייב לעניין גובה הבניה, מספר הקומות וקווי הבניין. להשלים נתונים.
21. סעיף 3.2 – אין התאמה בין שטח התכנית ושטח היעודים במצב המאושר ובמצב המוצע.
22. סעיף 4.2.1 – לציין שימוש – בהתאם למאושר.
23. סעיף 6.2.1 רישום – לתקן את הסעיף.
24. סעיף 7.2 – לתקן זמן משוער למימוש התכנית ל – 7 שנים.

מספר סידורי: 32

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1281468
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
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
	28	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

קביעת בינוי, שימושים והוראות בינוי להקמת מבנה ציבור עם גג ירוק ברחובות הבוכרים 8, ירושלים.א.
קביעת שימושים למגרש ביעוד שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור.
ב. קביעת קווי הבניין המרביים, כולל קו בניין בתת הקרקע.
ג. קביעת שטחי הבניה המרביים.
ד. קביעת גובה בינוי מרבי.
ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים להליך הרישוי.
ו. קביעת הוראות בגין מבנים/אלמנטים להריסה.
ז. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
05/02/2025	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 גבוה 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. 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

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.

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.

נספח בינוי ונספח שמירה על עצים- מוצע פיתוח מחוץ לתחום הקו הכחול- יש להגדיל את תחום הקו הכול הכולל את הכל השינויים המוצעים.

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.

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.

חנייה: עקב קרבה לציר רק"ל יצומצם מס' מקומות החנייה הקיימים מ 6 ל 4 כולל פתרון חניית נכים.

המחלקה לאיכות הסביבה-

יש להציג רדיוסים ועמידה במרחקי הפרדה מחדרי השנאים המתוכננים בתכנית לבין שימוש המבנה הציבורי והשצ"פ.

יש להתקין חלונות אקוסטיים

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 בתכנית הבקשה להיתר.

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

המחלקה למבני ציבור-

נספח בינוי:

נא להוסיף בחתכים קו קרקע קיים בכדי להבין הם נעשה שינוי ביחס לפלס הכיכר

יש להוסיף חתך באזור מקומות החנייה המוצעים בכדי להבין את הפתרון המוצע יש לתכנן פתרון לאוורור ומיזוג של החללים התת קרקעיים הוראות התכנית : 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 נא להשאיר גמישות במפלסים התת קרקעיים ובגובה הקומות (הן בנספח בינוי והן בהוראות התכנית) בכדי לאפשר את הגינון שמעל טבלה 5- נא להעביר את כל השטחים שמתחת לכניסה הקובעת לשטחים עיקריים המחלקה למדיניות תכנון- בסעיף 4.3.1 שימושים יש לציין ברישא של הסעיף : "קהילה, חברה, תרבות ופנאי כגון מרכז קהילתי..." לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצונית על חזיתות המבנה. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות : כבאות, תברואה. 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.	
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	30/10/2024

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 5.2.25, החלטת הוועדה הייתה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים.

ב-3.5.2023 מבוקש דיון לתיקון החלטה להפקדה.

בהחלטת הוועדה מיום 5.2.25 נקבעו בסעיפים 6, 7, 21 ו-28:

6. לבטל סעיף 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- למחוק: תנאי להפקדת תוכנית ולכתוב: תנאי למתן היתר יהיה קבלת חו"ד אגרונום לפתרונות פרטניים עבור עצים המסומנים לשימור, אשר עתידים להשפיע על קו הבניין התת"ק.

21. לתקן: יש לתכנן פתרון לאוורור ומיזוג של החללים התת קרקעיים - כתנאי למתן היתר

27. לתקן: השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, תברואה. - כתנאי למתן היתר

יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 5.2.2025 ימשיכו לחול.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. יש לבטל את סעיף 6 מאחר ואין צורך להגדיל את הקו הכחול היות ומבחינת ייעודי קרקע מדובר בשצ"פ וזיקת הנאה וכבר כיום ניתן לפתח ע"פ תכנית הפיתוח.
2. סעיף 7 בנושא עצים בוגרים על מנת לא לעכב את קידום התוכנית, יש לתקן את הסעיף לניסוח הבא: תנאי למתן היתר יהיה קבלת חו"ד אגרונום לפתרונות פרטניים עבור עצים המסומנים לשימור, אשר עתידים להשפיע על קו הבניין התת"ק.
3. סעיף 21 בנושא פתרונות אוורור ומיזוג תת"ק: על מנת לא לעכב את קידום התוכנית, יש לתקן את הסעיף לניסוח הבא: יש לתכנן פתרון לאוורור ומיזוג של החללים התת קרקעיים - כתנאי למתן היתר.
4. סעיף 27 בנושא השלמת חו"ד גורמים: על מנת לא לעכב את קידום התוכנית, יש לתקן את הסעיף לניסוח הבא: השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, תברואה. - כתנאי למתן היתר
5. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 5.2.2025 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 33

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1298678
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	גיא ציונה
עורך התכנית:	גנסיה חגית
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	6/10/2024
כתובת	הרב חיים הלר 20 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
	62	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הרחבות בניה 3 יח"ד ותוספת קומות לבניין מגורים קיים כמפורט להלן:

1. הרחבת 3 יח"ד ותוספת ממד"ים, על ידי תוספת של 194.86 מ"ר, סכ"ה 461 מ"ר מירבי למגורים.
2. שינוי מייעודי הקרקע מאזור מגורים 5 למגורים ומסחר
3. תוספת של 139 מ"ר מסחר עיקרי.
4. תוספת קומה תת קרקעית לשם הרחבת יח"ד. סה"כ 4 קומות ועוד קומה מתחת לכניסה הקובעת.
5. קביעת עקירה של 3 עצים בשטח התכנית

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
22/01/2025	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית תקודם מכוח סעיף 62 א א 16 ו 11 לחוק – הרחבות דיור עד 140 מ"ר לכל דירה בלבד עבור שטחים מרביים לכל דירה וחזית מסחרית בתיאום עם מחלקת התכנון. השימושים המותרים בחלקה יהיו מגורים ומסחר. יש להפריד בטבלה 5 בין שטחי המגורים ושטחי המסחר.

כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון. החזית המסחרית המוצעת אינה אפקטיבית ואינה מייצרת אפשרות אמיתית למסחר – יש לתקן בתיאום עם מחלקת התכנון. התוספת המוצעת לדירה 2 במפלס נמוך מהדירה אינו סביר תכנונית – יש לבטל שטח זה ולהציע הרבה בתיאום עם מחלקת התכנון במפלס הדירה. המרפסות מעל למסחר בחזית הרחוב אינן תואמות לבינוי המוצע של המסחר מתחת יש לתקן בתיאום עם מחלקת התכנון. יש להתאים את החתכים לתכניות בתיאום עם מחלקת התכנון. הגדרות של החצרות בבניין פולשות לתחום דרך מאושרת – יש לסמן את כל הפיתוח והגדרות הקיימות בתחום הדרך להריסה במסמכי התכנית. תנאי לתחילת עבודות של היתר הבניה הראשון יהיה הריסת כל הפיתוח והגדרות בתחום הדרך ופיתוח מדרכה בשטח זה. היתר הבניה הראשון יכלול גם את המסחר המוצע בחזית הרחוב. קוו הבניין בתשריט יותאם לתוספות המתוקנות. לא ברור מדוע יש לעקור שני עצים שהינם מחוץ לקו הבניין. יש לשמר בשטח התכנית על 3 עצים בוגרי, או על ידי שתילה של עצים חדשים או על ידי שמירה של העצים המוצעים לעקירה. בהתאם להערות של רישוי ופיקוח בטבלה שבס' 1.6 : יש לצרף את תכנית 1348 וסוג היחס יהיה 'כפיפות'. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. 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. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניין ובחלקות מצרניות לתכנית. 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.	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית

בהתאם לבקשת מחלקת נכסים יש להוסיף סעיף הפקעה לתכנית הכוללת זכות דרך בתחום החלקה.

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. יתווסף לתקנון התכנית סעיף הפקעה סטנדרטי.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטת הוועדה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 34

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1308808
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	איזיקוביץ דברה
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	מדבר סיני 10 , גבעת המבחר

גוש	חלקה	בשלמות
	53	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

הרחבת יחידת דיור ברח' מדבר סיני 10, גבעת המבחר

- א. קביעת שטחי בניה מירביים
 ב. קביעת מס' הקומות
 ג. קביעת הוראות בגין תוספת בריכת שחיה
 ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח
 ה. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ עקירה

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/09/2024	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים. התכנית מוגשת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62 א (א) 14. קיימת אי התאמה של השטחים המרביים בין טבלה 5 לחישוב הסכמטי בנספח הבינוי, יש להציג התאמה בין השטחים. נראה כי קיימת חריגה בשטחים מהמותר עפ"י סעיף 14, יש לצמצם את השטחים למותר בסמכות מקומית בתאום עם מחלקת תכנון העיר. יש לציין בהוראות התכנית בסעיף 1.4 לפי איזה סעיף בחוק מבוקשות הרחבות, כמו כן יש לציין בטבלת שטחים המוצגת בנספח בינוי בהתאם. במסגרת היתר מאושר מס' 1969/1295.05 אושרה יחידת דיור מכוח סעיף 117 (הוראת שעה) (שטח 45 יחידה מ"ר) במסגרת תכנית זאת מבקשים להרחיב את היחידה. לא ניתן לאשר הרחבות ליחידה זאת מאחר ותתקבל יחידת דיור עצמאית עם כניסה נפרדת מבחוץ ולא דיורית. - שטח הדירה המפוצלת לא יעלה על שטח הדירה בהיתר בתיאום עם מחלקת התכנון. גבולות התכנית וקווי בניין- נראה כי קיימת פלישה לשטח חלקות מצרניות 52 ו43 עבור גדרות. יש לסמן להריסה את הפלישה ותנאי לתחילת עבודות יהיה הריסתה בפועל אל א עם תתקבל הסכמה של הבעלים של חלקות הסמוכות להותרת הקירות הקיימים.. מוצעת בריכת שחיה מחוץ לקווי בניין. המגרש גובל במגרשים אשר כוללים מגורים,

ניתן להציע בריכה בהתאם להנחיות של מחלקת הרישוי בעניין זה). יש לסמן קו בניין בריכה בהתאם.

יש לסמן את קו הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית זו.

נפח הבינוי

בחזית דרומית התכנית מציעה מחסן כולל חלון וחצר אנגלית לאוורור. יש לציין כי יותר חלון רפפה שלא יפחת מ%2 משטח רצפתו ומקסימום בגודל 60/80. שטח חצר אנגלית יצומצם בהתאם.

יש לציין כי מעלית מבוקשת בהתאם להיתר מאושר מס' 1969/1295.05.

מתקנים טכניים על הגג הבניין יהיו בנסיגה מחזית קדמית ויוסותרו על ידי מעקה גג או כל פתרון אחר בתאום מול מחלקת תכנון.

מרפסות זיז- יהיו המשכיות ועוקבות למרפסת מקורית הקיימת במפלס 3.05-

פיתוח

יש לתת התייחסות לעצים הקיימים בתחום המגרש ולסמנם בתכניות בהתאם למדידה וסקר עצים ולהציע את שימורם. יש להציע נטיעות חדשות. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית ואחורית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.

יש להציג מיקום חניה בהתאם להיתר מאושר מס' 1969/1295.05

כללי :

בנספח בינוי יש להתאים בין תכניות וחתכים : לדוגמה חתך א-א אינו תואם לתכנית לעניין מרפסות וכד'

תנאי להתחלת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה פירוק כל עבירות הבניה המסומנות בתכנית.

יש להציג תכנית קומת קרקע על רקע תכנית מדידה ולסמן את כל הבינוי הקיים בלי היתר להריסה בקו צהוב. יש להציג אלמנטים להריסה גם בתשריט מצב מוצע.

יש לסמן בחץ על גבי התכניות את הכניסות אל הבניין.

יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת למספר יח"ד מספר קומות וגובה הבניה.

להוסיף סעיף חיזוק מבנים לפי ת"י 413.

יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו

של אגף שפ"ע.

עריכת התכנית תהיה מול המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

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

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

הערה:

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

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 11.09.2024, החלטת הועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים.**

התכנית אושרה להפקדה מכוח סעיף 62א(א)(14) לחוק התכנון והבניה. מאחר ולא ניתן לקדם תכניות בסמכות הועדה המקומית מכוח סעיף זה, יש לתקן את ההחלטה באופן שהתכנית הינה בסמכות הועדה המקומית מכוח סעיף 62א(א)(13).

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

- סעיף 2 בהחלטה מתאריך 11.09.2024 **מבוטל** - התכנית מוגשת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62 א (א) 14. קיימת אי התאמה של השטחים המרביים בין טבלה 5 לחישוב הסכמטי בנספח הבינוי, יש להציג התאמה בין השטחים. נראה כי קיימת חריגה בשטחים מהמותר עפ"י סעיף 14, יש לצמצם את השטחים למותר בסמכות מקומית בתאום עם מחלקת תכנון העיר.
- במקומו יבוא - "שטחי הבניה יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה לפי סעיף 62א(א)(13).
- יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר הקמת בריכה, בחזית האחורית בלבד, במרחק של 1 מ' מגבול המגרש האחורי ועד 3 מ' מגבול מגרש צידי, בהתאם למדיניות מהנדס העיר לבריכות פרטיות.
- יש להשלים את חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה לעניין הקמה של בריכה פרטית בתחום המגרש, ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.
- יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 11.09.2024 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 35

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית :	1337161
סוג דיון :	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית :	ישר שמשון דרויש
עורך התכנית :	גלר דינה
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	14/11/2024
כתובת	גבעת המטוס

גוש	חלקה	בשלמות
30287	48	לא
30287	49	לא
30287	117	לא
30287	118	לא
30287	76	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

תוספת שטח ויחידות דיור לשם הקמת מבנה מגורים בן 7 קומות הכולל 13 יח"ד וחנייה בתת"ק.

עיקרי והוראות התכנית:

1. תוספת שטחים וקביעת שטחי בניה מרביים בסך של 2,905 מ"ר, מתוכם 1,198 מ"ר עיקרי ו-307 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו-1,400 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
 2. קביעת 13 יח"ד סה"כ, וקביעת מספר יח"ד מירבי, (תוספת של 5 יח"ד ביחס למאוסר).
 3. קביעת מספר קומות מירבי בסך של 7 קומות מעל הכניסה הקובעת, ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
 4. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית
 5. קביעת קווי בניין מרביים
 6. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים בהליך הרישוי
- צפיפות הבינוי המתקבלת היא 18 יח"ד לדונם, ושטח ממוצע של 92 מ"ר ליח"ד.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/12/2024	מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: ע"פ מסמך המדיניות של גבעת המטוס ניתן להציע גובה בינוי של עד 6 קומות. במסגרת התכנית מוצע גובה בינוי של 7 קומות, ניתן לאפשר זאת מאחר והדבר נקבע במסגרת התכנית המאושרת. התכנית מציעה כ-213 אחוזי בנייה מרביים, חריגה של 13% מהמדיניות, יש לצמצם את היקף אחוזי הבנייה לעד 200% בנייה מרביים. קו הבניין המסומן בתשריט מצב מוצע של מטר אחד בלבד אינו מקובל, יש לתקן את

קווי הבניין לפי המדיניות של 3 מ' קדמי וצידיים, ו-4 מ' אחורי. ולהסיט את הבניין לצד דרום בהתאם לקווי הבניין, כמו"כ, הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות שטחי המרפסות.

התכנית מציעה את מיקום האשפה ומערכות בדופן הצפונית של התכנית, יש לתכנן את המערכות בתוך מסת הבניין, ולתאם בשלב קבלת ההיתר את מיקום האשפה וגודל החדר מול אגף תברואה.

רמפת הכניסה לחניון אינה מקורה ברובה, וכן ממוקמת בחלק הגבוה של המגרש ביחס לקק"ט, בנוסף מאחר והבניין יוסט לכיוון דרום של המגרש עקב השינוי בקו בניין כאמור לעיל, יש למקם את הכניסה לחניון בצד הצפוני של המגרש ובכך להיות בנקודה הנמוכה של המגרש ביחס לקק"ט, וכן להציע קירוי לחניון. כמו"כ, יש לקרות ככל הניתן את רמפת החנייה ולהימנע במופע גלוי. יש להציע גינזון מעל קירוי הרמפה. בכפוף לאישור אגף תוש"ה.

תכנית החניון התת קרקעית תהיה עד 80 אחוז משטח התכנית ותוצע אדמה גנטית בעומק של 1.5 מטר לצורך נטיעת עצים בגורים בתחום התכנית. לחילופין היות ומדובר על חלקה קטנה ניתן יהיה לאפשר תכנית של 100 אחוז תוך מתן מענה לחלחול מי נגר בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בשלב ההיתר.

גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.

יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות, מלבד ההוראות בנושא האיחוד וחלוקה שנקבעו בתכנית 14295, וכן לקבוע יחס של כפיפות לתכנית 5166.

תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות: אגף תוש"ה אגף שפ"ע- המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף תברואה, הרשות הארצית לכבאות והצלה, צוות בקרת תכנון פיזי.

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

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

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

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. 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

בסעיף 1.2 יש לתקן את שטח התכנית ל-708 מ"ר

יש לציין בטבלה 5 את מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת.

בנספח הבינוי יש לתקן ולציין את קומת המרתף 2-.	
בהוראות התכנית בסעיף סטייה ניכרת יש להסיר את סעיף ג', ולהוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי.	

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 11/12/2024, החלטת הוועדה ביחס לסעיף 5 היתה כי רמפת החניה ממוקמת בחלק הגבוה של המגרש ביחס לקק"ט, בנוסף מאחר והבניין יוסט לכיוון דרום של המגרש עקב השינוי בקו בניין כאמור לעיל, יש למקם את הכניסה לחניון בצד הצפוני של המגרש ובכך להיות בנקודה הנמוכה של המגרש ביחס לקק"ט. לאחר בדיקה מול אגף תוש"ה, התברר כי המיקום הנכון לרמפת הכניסה לחניה הינו המיקום הגבוה במגרש כפי שהוצע בתחילה מאחר והצד הצפוני של המגרש קרוב לצומת וכן בנספח התנועה של השכונה ממוקמת במקום תחנת אוטובוס. בנוסף, הכניסה בצד הדרומי תהיה אחידה לכניסה של המגרש הצמוד וכך לתת רצף ככל הניתן למדרכה ללא ריבוי כניסות לחניות המגורים. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר
להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 7. סעיף 5 בהחלטת הוועדה מיום 11.12.24 יעודכן בעניין מיקום הכניסה לחנייה- יש לתקן את התכנית ולמקם את הכניסה לחנייה בצד המערבי העליון של התכנית. 8. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 11.12.2024 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 36

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1037209
סוג דיון:	מתן תוקף לתכנית
מגיש התכנית:	רשות מקומית
עורך התכנית:	איגרא גיא
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	21/01/2025
כתובת	אל חארה אל שרקייה , אבו תור - גבעת חנניה

גוש	חלקה	בשלמות
	98	לא
	100	לא
	106	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית :

תוספת שימושים וזכויות בניה במגרש G100 לפי תכנית 5222'א' למבנים ומוסדות ציבור באבו תור ע"י הקמת בית ספר בן 7-10 קומות ושימושים נוספים. צירוף שטחים למבנים ומוסדות ציבור כדלקמן: ממזרח התכנית מצרפת את תא שטח 201 לפי תכנית 671974 וממערב מצרפת התכנית את תא שטח 2 לפי תכנית 7120'א'.

עיקרי הוראותיה:

- קביעת גבול תכנית הכולל שטח מהפקעה לשטח למבני ציבור מתכנית סמוכה -101-0671947.
- תוספת זכויות בניה וקביעת שימושים למבנים ומוסדות ציבור במקום שימושים למבני חינוך שאושרו בתכנית 5222'א' (כפיפות למתאר 62).
- קביעת בינוי להקמת מבנה בן 7-10 קומות לשם הקמת בית ספר ושימושים למבנים ומוסדות ציבור, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין לבניה.
- הגדרת שטחי הבניה בשטח.
- הגדרת מספר קומות מירבי לבניה בשטח.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבניה.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.

החלטה	תאריך דיון
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : לאור חשיבות קידום התכנית להקמת בית הספר בשכונת אבו תור ועל מנת לא לעכב את התכנית, חו"ד כיבוי אש וחב' חשמל יהיו תנאים לקבלת ההיתר ולא תנאים להפקדה. יצוין כי ככל ויידרש הקמת חדר טראפו, המבנה ימוקם בתת הקרקע ככל הניתן ויבחן בשלב ההיתר. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 19/09/2023 ימשיכו לחול.	26/06/2024
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : מדיניות – התכנית מציעה הגדלת זכויות בניה במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ע"י הקמת מבנה עבור בית ספר על יסודי בגובה של 7-10 קומות ושימושים נוספים עם בינוי מירבי של כ 240%. שכונת אבו תור נמצאת במחסור של מבני חינוך ומומלץ למקסם את זכויות הבניה במגרשים גדולים שביעוד מבני ציבור על מנת ליעל שימוש בקרקע לטובת השימושים החינוכיים, יחד עם זאת הגובה המוצע של 7-10 קומות הינו חריג ואינו תואם את מרקם האזור גם בשל מיקום התכנית בתחום אגן העיר העתיקה , מדיניות אשר משמרת על תבנית הבניה הקיימת באזור רגיש זה. התכנית החלה במקום 5222'א' מאפשרת בינוי של 5 קומות עבור הקמת בתי ספר בשטחים חומים. ממערב לתכנית מקודם הליך היתר להקמת בית ספר יסודי בן 5-6 קומות (טרם יצא ההיתר). בהתחשב בכך כי מדובר בצרכים חינוכיים עבור השכונה ניתן לאפשר תוספת קומה אחת למאוסר עבור בית הספר העל יסודי כך שהבינוי יהיה עד 6 קומות, תוך ניצול של תנאי המגרש באופן מיטבי ע"י הצמדת הבינוי לקירות תמך. לאור האמור יש להנמיך את הבינוי ל 6 קומות בכל חתך, תוך ניצול יעיל של הקרקע, הבינוי ילווה את הטופוגרפיה הקיימת. אחוזי הבניה ייקבעו כפועל יוצא של מגבלת הגובה.	19/09/2023

קווי בניין

קווי בניין המוצעים בתחום התכנית הינם משלבים את הקווי בניין המאושרים לפי תכנית 5222א ומדיניות של 3 מ'. יש לתקן את קווי הבניין באופן הבא: אפס כלפי הרחוב ו 3 מ' ליתר החזיתות.

התכנית מציעה קו בניין תת קרקעי אפס בין היתר לטובת בינוי של אולם ספורט המוצע מצפון. לכאורה מוצדק לאפשר גמישות תכנונית תת קרקעית, יחד עם זאת יש לציין בהוראות התכנית כי 20% משטח המגרש ישמרו כקרקע פנויה לטובת מי נגר ותתאפשר התפתחות של עצים בוגרים.

עצים – מסמכי התכנית מציגים עצים לעקירה והעתקה, בפועל העצים כבר לא קיימים בעקבות היתר לחפירה ודיפון אשר יצא לביצוע.

לאור האמור יש לעדכן את תכנית המדידה ולהציע עצים חדשים בתחום המגרש. יש להציע שתילה של עצים בוגרים, על כל עץ בוגר שנעקר עץ בוגר חדש. בנוסף יקבע כי לאורך החזית הקדמית ישולבו נטיעות היכן שתהיה נסיגה בבינוי, ובמרווחים בין הבניינים.

פרוגרמה - בהתאם לפרוגרמה נדרש 16 כיתות לימוד בבית הספר העל יסודי, התכנית מציעה 20 כיתות לימוד. כאמור בסעיף 1 מאחר ונדרש לצמצם את מס' הקומות בבניין, מס' כיתות הלימוד יצומצם ויותאם לפרוגרמה בנספח הבינוי. בהוראות אין לציין מספר כיתות בכדי להותיר גמישות מירבית.

חניה – מס' החניות בתחום המגרש יהיה בהתאם לתקן המעודכן ויבחן בשלב היתר בניה. על מנת לשמור על גמישות ביחס לדרישות ותקנים (כגון שטח חצרות) ניתן להציע תקן מופחת באישור מהנדס העיר.

קיימת אי בהירות לעניין מיקום מקומות חניה בחזית, באם החניות ממוקמות בתחום המדרכה או תחום המגרש במלואן. מיקום החניות בתחום המדרכה מקטין את רוחב המדרכה על כן נדרשת בחינה של אגף תושייה לעניין רוחב המדרכה בשלב היתר בניה.

הצגת מסמכי התכנית - נספח הבינוי יציג את הבינוי המוצע בהתאם לסימנים מוסכמים כגון מבנה בית הספר ואולם ספורט המוצעים בתחום התכנית יסומנו באדום כמוצע, הבינוי המקודם בהליך היתר ממערב לא יסומן בצבע.

גדרות וחזית הרחוב

התכנית תציג פריסה של חזית הרחוב אשר תכלול גדרות בגובה של עד 1.2 מ'.

תשתיות ומתקנים טכניים - מתקנים טכניים, תשתיות, ומתקני אשפה ימוקמו בתחום המגרש בלבד וככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש

חו"ד גורמים

שפי"ע תחזוקה

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

תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.

יש לפתח מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל. איכות הסביבה יש לשקול ככל הניתן שילוב שטחי גינון וצמחיה בגג בית הספר לצד שטחי המשחק. עפ"י ההיתר הקיים בשטח התכנית, ניהול מי נגר הוא ע"י בורות חלחול והפניית עודפי הנגר לכביש מתחת למדרכה. תכנון הנ"ל ימשיך לחול בשטח התכנית המוצעת. סעיף 6.6 יעודכן בהתאם לממצאי נספח ניהול מי נגר. תנאי לקבלת ההיתר הצגת תכנית הנדסית לניהול נגר עילי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. תנאי לקבלת היתר בניה אישור חב' חשמל לבטיחות קרינה / היתר סוג שנאים. בהוראות התכנית יצוין כי במידה ומתגלה קרקע מזוהמת במהלך העבודות, הקבלן יפסיק כל עבודה במידי ויפנה לקבלת הנחיות המשרד להגנת הסביבה. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים סביבתיים של עבודות חפירה ובנייה, חו"ד לגבי ההיבטים הסביבתיים בשלב הקבע לרבות רעש ואיכות האוויר בסביבת התכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו ויוטמעו בתכנית הבקשה להיתר. יש לפעול בהתאם להנחיות המחלקה לעניין טיפול במינים פולשים ומתפרצים. יש לפעול בהתאם להנחיות המחלקה לעניין תכנון תאורה בגבול השטח הפתוח. תשתיות איסוף אשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי חיים. יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, אגף תברואה, חברת חשמל, מידע תכנוני, תוש"ה, נגישות, שפ"ע – גננות, צוות בקרת תכנון, מנח"י. 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. 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.	
הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת לאפשר את קידומה.	01/02/2023

תיאור למתן תוקף

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות

לאחר פרסום התכנית, הגיעה התכנית לעיון השר ונקבע כי התכנית אינה טעונה אישור השר בכפוף להערות הבאות:

1 - תשריט מצב מאושר אינו תואם לתכנית 5222 א' המאושרת . כל תא שטח G100 הינו מבני ציבור במצב הנכנס (עולה מהתשריט שינוי יעוד ממגורים ודרך למוסדות ציבור אשר אינו תואם למצב המאושר. תא שטח 4). ולכן יש לתקן את הנספח בהתאם .

2 - בסעיף 4.1.1 השימושים המותרים הינם בהתאם להוראות סעיף 62 א(א) 18 " מבנים לצרכי חינוך, רווחה, דת, תרבות או מוסדים קהילתיים. " פירוט השימושים כגון בית ספר / מועדון לקשיש יקבע בהיתר הבניה. יש לתקן סעיף 4.1.1 בהתאם .

3 - בחלק המערבי קיים קיר תמך בגובה רב אשר מעברו יעוד קרקע למצבי ציבור שאינו יכול להתקיים ובפועל משמש את חלקת המגורים ממערב. יש לבחון את מיקום הקיר ביחס ליעוד הקרקע. .

4 - יש לבחון קו בנין 0 בחלק המשיק לתכנית המאושרת 101-0671974 על מנת לאפשר בינוי רציף בתאי השטח .

5 - בהתאם למדיניות תכנון חושב רישוי, יש לצמצם את הוראות התכנית כך שיכלולו הוראות תפעוליות בלבד .

6 - לעניין פקיעת תוקף לתכנית , יש לציין רק זמן משוער למימוש התכנית ללא פקיעת תוקף בסמכות מחוזית .

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה מחליטה

הועדה לאשר את התכנית ולתת תוקף בכפוף לתיקונים הבאים:

1. **לעניין הטענה כי תשריט מצב מאושר אינו תואם לתכנית 5222 א' המאושרת מאחר וכל תא שטח G100 הינו מבני ציבור במצב הנכנס ועולה מהתשריט שינוי יעוד ממגורים ודרך למוסדות ציבור אשר אינו תואם למצב המאושר (תא שטח 4) -** במגרש חלה תכנית 5222 א' משנת 2004 המייעדת את המגרש 100G למבני ציבור, לכאורה נדרש היה לסמן את כל המגרש כמבני ציבור עפ"י התכנית המאושרת. יחד עם זאת, ממערב אושרה תכנית מס' 7120 א משנת 2009 אשר משנה את היעוד למגורים בתא שטח 4. על כן תשריט המצב המאושר תקין.
2. **לעניין סעיף 4.1.1 השימושים המותרים -** יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לנדרש, השימושים יהיו: מבנים לצרכי חינוך, רווחה, דת, תרבות או מוסדים קהילתיים. פירוט השימושים כגון בית ספר / מועדון לקשיש יקבע בהיתר הבניה.
3. **לעניין רצועת שטח בחלק המערבי בין הקיר תמך לקו הכחול של התכנית –** לאור אילוצים תכנוניים ממערב לתכנית, הוקם קיר תמך בנסיגה מהקו הכחול ונוצרה רצועת שטח כלואה ולא מנוצלת ביעוד ציבורי. מאחר ורצועת השטח צמודה למגרשי מגורים, היה נכון ליעד את הרצועה למגורים, אך לא ניתן לשנות יעוד מציבורי למגורים במסלול של סמכות מקומית. בנוסף, יצוין כי אין גישה בפועל משטח מגורים לרצועה הנ"ל. לאור האמור יש להציע פיתוח ברצועה הכלואה.
4. **לעניין בחינת קו בניין 0 בחלק המשיק לתכנית המאושרת מס' 671974 על מנת לאפשר בינוי רציף בתאי השטח –** המגרש המזרחי עליו חלה התכנית 671974 הינו ביעוד מגורים, על כן לא ניתן להציע קו אפס כלפי מגורים. יצוין כי התכנית מציעה לצרף תא שטח 201 ביעוד מבני ציבור ממזרח ובכך מגדילה את מגרש 100G, מתקבל מגרש גדול בשטח של כ 5.5 דונם ואיכותי כך שאין צורך בקו אפס כמפורט.
5. **לעניין צמצום הוראות התכנית והתאמתם למדיניות תכנון חושב רישוי -** יש לצמצם את הוראות התכנית כך שיכללו הוראות תפעוליות בלבד. עריכת ההוראות תיעשה במחלקה לבקרת תכניות.
6. **לעניין פקיעת תוקף לתכנית -** סעיף פקיעת תוקף יתוקן כך שיצוין רק זמן משוער למימוש התכנית ללא סעיף פקיעת תוקף.