

תאריך: 26/2/2025

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2025/5
שתתקיים בתאריך	05/03/2025 - ה' אדר תשפ"ה
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

14:00 הפקעות: 23/1351, 23/1362

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
<u>1</u>	9:45	<u>1070911</u>	מרכז העיר	דיון עקרוני	התחדשות עירונית חסבון	א.ב.נ.ר. אבן ישראל רזידנס	ועדה מחוזית
<u>2</u>		<u>1345784</u>	בוכרים	הפקדה	בניין חדש "מרכז חסידי סטריקוב"- רחובות הבוכרים 32	שלום שרייבר	ועדה מחוזית
<u>3</u>		<u>1305804</u>	ערב א-סואחרה	הפקדה	נוף ציון ירושלים- תוספת יחידות דיור ושטחים		ועדה מחוזית
<u>4</u>		<u>1159920</u>	אום טובא	הפקדה	נופי רחל- שכונת מגורים, ירושלים		ועדה מחוזית
<u>5</u>		<u>1156850</u>	הר נוף	הפקדה	הסדרת זכויות למגרש 16 במתחם חינוך	רשות מקומית באמצעות חברת מוריה מוריה	ועדה מחוזית
<u>6</u>		<u>1274927</u>	רמת שלמה	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	תוספת שני בתי כנסת ושימושים	אגף מבני דת עיריית ירושלים	ועדה מקומית
<u>7</u>		<u>659425</u>	גאולה	התנגדויות	הוספת שימושים למגרש עבור שנלר	יצחק הנאו מנהלת מבני דת	ועדה מחוזית
<u>8</u>		<u>1372424</u>	בית וגן	הפקדה	תוספת מרפסות ברח' קאסוטו 18	חיים ויקטור דרויש	ועדה מקומית
<u>9</u>		<u>1216993</u>	בית חנינה	הפקדה	תוספת קומות ויח"ד	עראב אבו רמילה	ועדה מחוזית
<u>10</u>		<u>1360692</u>	הולילנד	הפקדה	תוספת בניה ברחוב גדעון האוזנר 45	ישראל חיים בן סימון	ועדה מחוזית
<u>11</u>		<u>1277706</u>	נוה יעקב	תיקון החלטה להפקדה	תכנית לקביעת זכויות בנייה בחלקה 31	מאיר בק	ועדה מקומית
<u>12</u>		<u>888347</u>	מרכז העיר	התנגדויות	תוספת בניה למבנה קיים, 68		ועדה מחוזית

		יח"ד ומסחר, יפו 188				
ועדה מקומית	גוף ציבורי	מתחם דנמרק	תכנית בינוי	גוננים	<u>499ב</u>	<u>13</u>
ועדה מקומית	אילן מזרחי	הקמת אגף חדש, לביה"ס להנדסה האונ העברית	מתן תוקף לתכנית	גבעת רם	<u>1280668</u>	<u>14</u>
ועדה מחוזית		התחדשות עירונית ברחוב כרמון-14 18	תיקון החלטה להפקדה	בית הכרם	<u>1087741</u>	<u>15</u>
ועדה מקומית	אוריה ליבוביץ	תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד עליית הנוער 16	תיקון החלטה להפקדה	רמות	<u>1262161</u>	<u>16</u>
ועדה מחוזית	מוחמד לאפי	תוספת בניה לבניין מאושר	הפקדה	בית צפפה	<u>1385798</u>	<u>17</u>
ועדה מחוזית	אסמעיל מוסטפה	תוספת בנייה למסחר ומגורים	התנגדויות	בית חנינה	<u>1267764</u>	<u>18</u>
ועדה מחוזית		מבנה משולב עבור מוסדות ציבור ומשרדים קדושי סלונקי	הפקדה	תלפיות	<u>1404987</u>	<u>19</u>
ועדה מקומית		תוספות בניה לבנין קיים רח הבוכרים 27	תיקון החלטה להפקדה	בוכרים	<u>1330075</u>	<u>20</u>
ועדה מחוזית		רחוב טהון התחדשות עירונית	תיקון החלטה להפקדה	קרית היובל	<u>1108364</u>	<u>21</u>
ועדה מחוזית	שלום חיים	התחדשות עירונית 23-29 הנורית	התנגדויות	קרית מנחם	<u>1258383</u>	<u>22</u>
ועדה מקומית	אהרון דב מנח"ח פוקס	מתחם בתי הספר "תורת העמק" "הצנע לכת" ברחוב הרב זווין	תכנית בינוי	נוה יעקב	<u>477ב</u>	<u>23</u>
ועדה מחוזית	ירושלים ועדה מקומית	הריסת מבנה קיים ובניית מבנה ציבורי במקומו, רח ים סוף 36	הפקדה	רמת אשכול	<u>1096874</u>	<u>24</u>
ועדה מחוזית	חנאן דאבאש	הכשרת חריגות בניה למבנה קיים	הפקדה	צור באהר	<u>1274018</u>	<u>25</u>
ועדה מקומית	אשדר חברה לבניה בע"מ אשדר חברה	תוספת 75 יח"ד למתחם אפרסמון	תיקון החלטה להפקדה	גילה	<u>1261064</u>	<u>26</u>
ועדה מקומית	רון ארד	הרחבות דיור, משפט דרייפוס 2	הפקדה	רמות	<u>1346790</u>	<u>27</u>
ועדה מחוזית	נחמיה שינפלד	תוספת בנייה יח"ד רחוב הנביאים 44	הפקדה	שכונת החבשים	<u>1402866</u>	<u>28</u>
ועדה מחוזית		דרך בית לחם 150	הפקדה	תלפיות תעשיה	<u>1360650</u>	<u>29</u>

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1070911
סוג דיון:	דיון עקרוני
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 מ	חלקה עד	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
הקמת מתחם חדש מעורב שימושים במרכז העיר תוך הריסת מבנים קיימים, תוספת מבנים חדשים ופיתוח המרחב הציבורי כדלקמן:

1. שינויי ייעוד מ- עירוני מעורב, אזור מגורים 2 מיוחד, מסחר, אזור מסחרי, שצ"פ, זיקת הנאה למעבר להולכי רגל, דרך לביטול, חניה על קרקעית ל: עירוני מעורב, מסחר תעסוקה ותיירות, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך מוצעת, דרך משולבת ודרך מאושרת

2. קביעת סך השטחים בכל תא שטח:

3. תא שטח 1 מגורים מסחר ומלונאות – 65,203 מ"ר עיקרי

4. תא שטח 2 מגורים ומסחר – 3,008 מ"ר עיקרי

5. תא שטח 3 מגורים ומסחר – 2,250 מ"ר עיקרי

6. תא שטח 4 עירוני מעורב – 4183 מ"ר עיקרי

7. תא שטח 5 מגורים ומסחר – 3,823 מ"ר עיקרי

8. תא שטח 6 משרדים ומסחר – 3,159 מ"ר עיקרי

9. תא שטח 7 מסחר – 320 מ"ר עיקרי

10. תא שטח 8 מסחר ומשרדים – 58,586 מ"ר עיקרי

11. תא שטח 9 - B – 89,190 מ"ר עיקרי

תאי שטח 10,12,13 – 856 מ"ר עיקרי

12. קביעת מס' יח"ד בבניינים E,H,K,L,M,F,G – ל- 900

13. קביעת מס' קומות בכל תא שטח ל:

תא שטח 1 – 48 קומות

14. תא שטח 2 – 6 קומות

15. תא שטח 3 – 7 קומות

16. תא שטח 4 – 9 קומות

17. תא שטח 5 – 7 קומות

18. תא שטח 9 (רונדו) – 56 קומות

19. קביעת קווי בניין מרביים חדשים

20. איחוד וחלוקה

21. קביעת הוראות הריסה

22. קביעת הוראות שימור

קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
20/02/2025	התכנית ירדה מסדר היום
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 משמעויות 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 :	12/07/2023

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. 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

התוכנית הופקדה בתאריך וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך .

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההכרעה

מטרת הדיון היא להציג בפני הוועדה את דוח השמאי שהוכן לתכנית ולערוך בו דיון

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1345784
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שטוב שמשי
עורך התכנית:	קטורזה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	04/02/2025
כתובת	רחובות הבוכרים 32 , בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30080	166	כן

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

הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש למגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור כמפורט: - שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. - קביעת סך שטחי בניה בתוכנית ל-2750 מ"ר מתוכם 2250 מ"ר עקרי ו-500 מ"ר שירות (מירבי) - קביעת שימושים לתעסוקה, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. - הגדלת גובה הבינוי מקומה אחת ל-12 קומות מעל הכניסה הקובעת. - הגדלת מספר יח"ד מ-2 ל-30 - קביעת קווי בניין - קביעת הוראות בינוי עבור המבנה החדש. - גודל ממוצע של יח"ד – (עיקרי בלבד)- 40 מ"ר+ ממ"ק קומתי. - קביעת תנאי להיתר - קביעת הוראות לגבי עצים. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית. - קביעת הוראות הריסה, בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים, תעסוקה	30	368	100%	747.2% בניה
				2750

ומבנים ומסדות ציבור					
סה"כ	30	368	100%	2750	
תיאור המצב הקיים					
מבנה היסטורי חד-קומתי וגג שטוח מעל קומת מרתף, שנבנה בסגנון מנדטורי פשוט בסוף שנות ה-40. צמוד למבנה מצפון תוספת גדולה שלא בהיתר שפגעה קשות בחזית הצפונית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מאושרת בתוקף: 1358 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3 תכניות קודמות בשטח התכנית: 28.4.1974: תכנית מתאר 1974 אזור מגורים 3					
היתרים: לא נמצאו היתרים במקום					
עבירות בניה: 2018/6222.00 משנת 2028- עבירת בניה -נהרס ע"י העירייה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: 1563- זכרון משה שימור סטטוטורי: לא רשימת שימור: לא נכלל ברשימת שימור מבנה היסטורי: כן. שנת בניה 1938-1948 (מקור: אטלס ירושלים 1972. תיק תיעוד) תיק תיעוד: תיעוד מקדים (לאה סבן, יוני 2024)					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדינית					
א. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני ב. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור מגורים לשימור לפי תכניות מפורטות (עיר היסטורית). ג. תכנית שכונתית – מער צפון ביעוד מתחם לתכנון כולל בהתייחסות מיוחדת בראייה מתחמית. במע"ר צפון נקבעו על ציר בר אילן מתחמים במטרה לעודד בהם התחדשות עירונית. בחלקה המצרנית שאינה בתחום שיועד להתחדשות, המדיניות היא בינוי עד 5 קומות. ד. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 3:1 (מדובר בבנין חדש)					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35	תואם				
תמ"א 1	תואם				

תמ"א 18	תואם		
אחרת	תואם		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור		מוצע בית מדרש במסגרת הבקשה	
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 תברואה	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' 1345784 – רח' רחובות הבוכרים 32, בוכרים כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש ולשנות יעוד מאזור מגורים 3 שנקבע בתכנית 1358 לאזור מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה בחלקה 166 בגוש 30080, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. יש להוסיף לתקנון: הפקעות לצרכי ציבור השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - בגוש 30800 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 166. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי הגבולות שבמפת הגוש. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה 16.2.25 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 020 /2024 מספר תיק שימור 6994 נתונים כלליים כתובת רחובות הבוכרים 32, הבוכרים שם המבקש מגישים: פנחס שטרן, שלום שרייבר, שמשי שטוב. עורכי בקשה: יצחק קטורזה סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1345784 סמכות מחוזית איש קשר במח' שימור אדר' יהונתן צחור גוש חלקה בשלמות חלק מחלקה 30080	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

166	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
הריסת מבנה היסטורי חד-קומתי וגג שטוח מעל מרתף ובניית מבנה חדש בן 11 קומות למגורים (30 יח"ד קטנות 45 מ"ר) ו41 קומות תת"ק למוסדות	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : 1563-זכרון משה	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
לא נכלל ברשימת שימור	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה 1938-1948 (מקור : אטלס ירושלים 1972. תיק תיעוד)	
תיק תיעוד	
תיעוד מקדים (לאה סבן, יוני 2024)	
התייחסות למסמכי התכנית שעמדה בתנאי סף (בדיקה תכנונית) ביום : 4.2.25	
מצב מוצע :	
מוצעת הריסת מבנה היסטורי חד-קומתי וגג שטוח מעל מרתף ובניית מבנה חדש בן 11 קומות למגורים (30 יח"ד קטנות 45 מ"ר) ו41 קומות תת"ק למוסדות	
מצב קיים :	
מבנה היסטורי חד-קומתי וגג שטוח מעל קומת מרתף, שנבנה בסגנון מנדטורי פשוט בסוף שנות ה-40. צמוד למבנה מצפון תוספת גדולה שלא בהיתר שפגעה קשות בחזית הצפונית.	
הערכת משמעות האתר :	
מבנה היסטורי מאוחר קיים המהווה חלק מהבינוי בקצה שכונת הבוכרים.	
תכנית מאושרת בתוקף : 1358 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים 3	
תכניות קודמות בשטח התכנית :	
28.4.1974 : תכנית מתאר 1974 אזור מגורים 3	
היתרים :	
אין	

מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : מתחם לתכנון כולל בהתייחסות מיוחדת תיאום תכנון : לא בוצע תיאום מקדים. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון חוו"ד מח' שימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : - שימור: למבנה ההיסטורי ערכיות וחשיבות נמוכה וניתן להציע הריסתו כפי שמוצג בבקשה. - תיעוד: יש להשלים ולאשר תיק התיעוד. - שימוש חוזר באבנים מפירוק: יש להציג בתכנון מיקום האבן שתפורק מהמבנה ההיסטורי ותשולב במבנה החדש בשימוש חוזר בהתאם למדיניות העירונית לשימוש חוזר באבנים. - גובה בינוי: מוצע בינוי בגובה 11 קומות מעל 4 קומות תת"ק. יש להציע בינוי בגובה המתאים למדיניות האגף לתכנון העיר במקום זה. [התכנון במקום זה מיעדת את המתחם לתכנון כולל בהתייחסות מיוחדת המאפשרת בינוי שונה מהמקובל בשכונת הבוכרים ההיסטורית (5 קומות). מדובר במגרש בשטח 0.368 דונם, שאינו מצרני לציר רק"ל (רח' בר-אילן), ולכן אינו נכלל תחת מדיניות בניה לגובה סמוך לצירי רק"ל] - צמחיה בוגרת: סמוך לתחום התכנית בשטח המדרכה קיים עץ בוגר שיש להתייחס לשימורו.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
ירושלים, כ"ב שבט תשפ"ה 20 פברואר 2025 אל: אדר' אנה מרום, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: חנייה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1345784 בבוכרים (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 5 של הוראות התכנית, וגרסה 5 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת הבוכרים ברחוב רחובות הבוכרים 32, גוש: 30080 חלקה 166. שטח התכנית: 0.356 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1358 אשר קבעה את היעוד ל"אזור מגורים 3". קיימות 2 יחידות דיור. שטחי הבנייה המאושרים כ- 320 מ"ר. תכנית האב קבעה באזור זה מתחם לתכנון כולל בהתייחסות מיוחדת בראייה מתחמית. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת להרוס את הבניין הקיים ולהקים במקומו בניין חדש בין 11-12 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. מספר יחידות הדיור 30 (תוספת של 28 יח"ד). שטחי הבנייה המרביים המבוקשים: 3,150 מ"ר מתוכם 1,500 מ"ר שטחים עיקריים, מחציתם עבור בית כנסת/בית מדרש. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: א. על התכנית להציג תכנון כולל בהתאם להנחיות תכנית האב, ולכלול גם את חלקות 165	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

ו-167 בגוש 30080. ללא הצגת תכנון כולל לשלושת החלקות, יש לצמצם את מספר הקומות לכ- 6-7 קומות ואת מספר יחידות הדיור בכ- 50%. ב. ככל ותוקדם תכנית מצומצמת כאמור לעיל, לא נבקש הפרשה לצרכי ציבור וזאת מהטעמים הבאים: -בעבר בוצעה הפקעה מהחלקה של כ- 43 מ"ר. -התכנית מציעה בית כנסת בשטח של 750 מ'. ג. בתשריית התכנית סומנה דרך כדרך מוצעת, אולם זו כבר אושרה בתכנית התקפה (תכנית 1358) ולפיכך יש לסמנה בצבע חול. ד. סעיף 4.1.1 א סעיף קטן 8 בהוראות התכנית מאפשר ניווד של שטחים בין השימושים ובין השטחים שמעל ומתחת לקרקע. יש להשמיט סעיף זה. ה. סעיף 4.1.1 א סעיף קטן 10 בהוראות התכנית מאפשר בינוי של מרפסות מעל הדרך. יש לבקש התייחסות אגף נכסים לסוגיה זו. ו. סעיף 5 הערה מספר 1 בהוראות התכנית מאפשרת תוספת שטחים עבור מיגון. כל השטחים המבוקשים יצוינו כבר כעת. ז. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, חניתה דפני קמיש העתקים: אדר' ענבר וייס עברי – סגנית מהנדס העיר מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון – ממונה על מדיניות התכנון, אגף תכנון העיר אדר' נטע לוי גולשטיין, ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
חריגה משמעותית בגובה ממדיניות מע"ר צפון עדיפות לתכנון בהתייחסות ראייה מתחמית, הבקשה הוגשה כחלקה עצמאית ולא כחלק ממתחם		התאמה לחזון העיר
	מוצע מסחר בקומת הקרקע	כלכלת היישוב/ הרשות:
מוצע בינוי בקו אפס ללא מסחר	תוספת בית מדרש	השפעות חברתיות:
לא מוצעים מקומות חניה עבור בית כנסת (למבקרים וחניית נכים)	קרבה לציר רק"ל	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מקודמת בשטח המוחרג משטח מדיניות מע"ר צפון ומיועד לתכנון כוללני, החרגת שטחים מתכנית מע"ר נעשתה במטרה לתת מענה תכנוני לציר הרק"ל, הכולל הפרשות פרוגרמאטיות, חזית מסחרית, מדרכות רחבות וכיוב.
2. התכנית המוצעת ממוקמת על מגרש של 368 מ"ר שאינו מצרני לרק"ל ומציעה בינוי של 12 קומות. להזכיר, בהתאם למדיניות מע"ר צפון גובה הבניין בשכונת בוכרים יהיה עד 5 קומות למעט חלקות המסומנות כמתחם לתכנון כולל עם התייחסות מיוחדת בראייה מתחמית, אשר בו נכלל המגרש. היות ולא מדובר כאן על המתחם כולו, אלא על מגרש בודד לא נכון תכנונית לאשר את הבינוי המוצע.
3. עם זאת, מאחר ומדובר במבנה עם שימושים ציבוריים (4 קומות בית מדרש תת"ק אמנם ברובו), ניתן לאפשר חריגה של 2 קומות ביחס למדיניות מע"ר צפון וסה"כ לאפשר בינוי של 7 קומות- יש לצמצם מ- 12 קומות ל-7 קומות מעל הקרקע כולל בחזית האחורית.
4. קווי בניין- יש לצמצם את התכנית התת קרקעית מדרום מערב וממזרח בהתאם לתכנית העילית לטובת חלחול מי נגר. אין הצדקה תכנונית להגיע לקו אפס כלפי חלקות מצרניות שלא לצורך תמרון חניה וכו. יש לאפשר בכל השטח הפנוי מבינוי מעל הקרקע (בהתאם לתכנית העילית) לאפשר חלחול.
5. יש לתכנן כניסה לבניין המגורים ללא רמפה או מדרגות – מדובר על בנין חדש ללא מגבלות תכנוניות ולכן ראוי שהכניסה תהיה מלווה רחוב ולא מסורבת עם רמפות ומדרגות וכך תצמצם הפגיעה בחצר לפיתוח ואפשרות לשתילה של עצים בוגרים לאורך הכניסה לבניין.
6. מוצעת הגבהת קרקע בחזית האחורית בגובה של 3 מ' המייצר חומה של בינוי כלפי חלקה מצרנית אחורית. מדובר על הגבהה לטובת בינוי בית מדרש בקו אפס כלפי 2 חלקות מצרניות מצפון מערב וכולל פתיחת פתחים כלפי חזיתות אלו בקו אפס – לא מקובל נדרש לצמצם לתחום קווי בניין עיליים.
- 7.
8. מרפסות – מוצעות מרפסות מחוץ לקו בניין של 3 מ', יש לצמצם/ לבטל מרפסות המוצעות מחוץ לקו הבניין, למעט המרפסות לכיוון הרחוב וזאת כדי שלא לחרוג לכיוון חלקות מגורים אחרות.

9. אוורור קומת מרתף – מוצע אולם לקידושים כחלק מבית הכנסת, יש להציע פתרון אוורור עבור האולם בתיאום עם מח' לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה .
10. עצים- קיים עץ אחד בוגר במדרכה בחזית לרחוב- יש לסמנו לשימור. בנוסף להציע שתילה משמעותית של לפחות 6 עצים בוגרים בחזיתות הצד בקרבה מירבית לרחוב.
11. שימור: למבנה ההיסטורי ערכיות וחשיבות נמוכה וניתן להציע הריסתו כפי שמוצג בבקשה.
12. תיעוד: יש להשלים ולאשר תיק התיעוד.
13. שימוש חוזר באבנים מפירוק: יש להציג בתכנון מיקום האבן שתפורק מהמבנה ההיסטורי ותשולב במבנה החדש בשימוש חוזר בהתאם למדיניות העירונית לשימוש חוזר באבנים.
- א. בתשריט התכנית סומנה דרך כדרך מוצעת, אולם זו כבר אושרה בתכנית התקפה (תכנית 1358) ולפיכך יש לסמנה בצבע חול.
- ב. סעיף 4.1.1 א סעיף קטן 8 בהוראות התכנית מאפשר ניוד של שטחים בין השימושים ובין השטחים שמעל ומתחת לקרקע. יש להשמיט סעיף זה.
14. גדרות – יש לציין גובה גדרות אשר לא יעלו על 1.20 מ'.
15. מתקנים טכניים ופתרון אשפה: בהתאם להנחיות מרחביות, פתרון אשפה יוצע בתחום הבינוי המוצע ובתחום קווי בניין בלבד ולא בתחום הדרך, תנאי להיתר בניה יהא תכנון פתרון אשפה גודלו ומיקומו, בתאום ואישור אגף תברואה ואדריכל העיר.
16. מתקנים טכניים ככל שימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
17. טבלה 5 – מצוין בהערות לטבלה שניתן יהיה להציע שטחים נוספים עבור מיגון – ככל שידרשו עוד שטחים עבור מיגון הנ"ל יהיו בתחום קו הבניין בלבד מעל ומתחת לקרקע.
18. קומה ט ו- 'אין גישה בין היח"ד לממ"ק בנוסף יש להראות את התכנון של יח"ד אלו - לתקן.
19. חוו"ד גורמים-יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: גיחון, כיבוי אש, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע (אחזקה, גננות). ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם לנדרש ע"י הגורמים.
20. תחום מודל עיר: תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
21. שליחת הודעות אישיות לבעלי החלקות המצרניות לתכנית ולכל 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 ובמגרשים המצרניים.

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.

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

הערות טכניות

25. לתקן את מספר הקומות במסמכי התכנית ל- 7 קומות כאשר מצויין בהוראות 11 קומות ובפעל מוצע 12 קומות.

26. במפלס 1- (מפלס בית המדרש) מוצע בינוי בקו אפס מעל הקרקע כלפי חזית צפונית עם פתחים יש להראות את הפתחים גם בתוכניות.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מרום אנה	אדריכלית	25.2.25	

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1305804
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	שמיני נכסים בע"מ
עורך התכנית :	פייגין יואל
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	06/01/2025
כתובת	חיים קוברסקי , ערב א-סואחרה שכונת נוף ציון

גוש	חלקה	בשלמות
30926	87	כן
30926	95	כן
30926	93	לא
30926	89	כן
30926	90	לא
30926	99	כן
30926	98	כן
30926	81	כן
30926	70	לא
30926	97	לא
30926	80	כן
30926	82	כן
30926	85	כן
30926	71	כן
30926	52	כן
30926	72	כן
130877	999	לא
31249	999	לא
30877	999	לא
30926	92	לא
30926	91	כן
30926	83	כן
30926	84	כן
30926	86	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 10 תשריט 9 .

רקע

בשנת 1994 אושרה תכנית במ/ 4558 לבניית שכונת "נוף הזהב (נוף ציון)" במזרח העיר-ארמון הנציב. התכנית המוצעת חולשת על האיזור המרכזי המיועד למגורים בלב התכנית ועל 2 חלקות המיועדות למבני ציבור.

התכנית דגן לשכונת "נוף ציון" מתבססת על תכנית 4558 ומציעה תוספת שטחי בינוי למגורים ויח"ד, תוספת ושינוי תוואי דרכים מאושרות והגדרת ייעודי הקרקע המאושרים עבור מסחר ספורט ונופש, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים בשטח של כ- 45 דונם בתאי השטח כדלהלן :

1. שינוי יעודי הקרקע והגדרת מתחמי בינוי כולל התכליות והשימושים המותרים עבור מגורים, מסחר ספורט ונופש, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
 2. קביעת סך שטחי הבניה בתאי השטח בתכנית:
 - א. תאי שטח 1 ו-2: ייעוד מגורים.
 - סה"כ 50,865 מ"ר. מתוכם 37,250 מ"ר עיקרי ו- 13,615 שירות, 310% בניה מירבי.
 - 20,000 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
 - סה"כ 380 יח"ד- תוספת 200 יח"ד על 180 מאושרות.
 - ב. תא שטח 3: ייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
 - סה"כ 8,420 מ"ר. מתוכם 7,200 מ"ר עיקרי ו- 1,220 מ"ר שירות, 158% בניה מירבי.
 - בינוי בגובה 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת.
 - ג. תא שטח 22: ייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
 - סה"כ 6,960 מ"ר. מתוכם 5,500 מ"ר עיקרי ו- 1,460 מ"ר שירות, 231% בניה מירבי.
 - בינוי בגובה 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ללא קומות מרתף.
 - ד. תא שטח 24: ייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
 - סה"כ 3,380 מ"ר. מתוכם 2,600 מ"ר עיקרי ו- 780 מ"ר שירות, 240% בניה מירבי.
 - בינוי בגובה 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ללא קומות מרתף.
 3. קביעת מס' יח"ד ל- 380 יח"ד, תוספת של 200 על המאושר.
 4. קביעת תמהיל יחידות דיור והצגת שטח יח"ד ממוצעת ל- 100 מ"ר ללא ממ"ד.
 5. קביעת מס' קומות מירבי ל 11-13 קומות.
 6. קביעת קווי בניין מרביים חדשים.
 7. קביעת זכויות בניה והוראות בניה, תכסיות, שטחי בניה מרביים, מספר קומות וגובה מרבי לבינוי ע"פ הפירוט התאי השטח לעיל וכלל השימושים המותרים.
 8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
 9. קביעת הוראות להפקעה.
 10. קביעת הוראות לזיקות הנאה, מעבר להולכי רגל ודרכים.
 11. קביעת הפרשות מבונות לצרכי ציבור.
 12. קביעת דרכים חדשות והנחיות תנועה וחניה.
 13. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלבויות ביצוע.
- צפיפות: 24 יח"ד לדונם.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מאושרת		3,154.53	7		
דרך מוצעת		8,596.97	19.07		
מבנים ומוסדות ציבור		4,310.17	9.56		
מגורים	380	16,357.04	36.28	50,865	
מסחר ספורט ונופש		5,342.14	11.85	7,400	
שטח ציבורי פתוח		7,321.86	16.24	11,360	
סה"כ	380	45,082.7	100%	69,625 מ"ר	
תיאור המצב הקיים					
במצב קיים רוב השטח ריק מבינוי כאשר בחלקו החלו בעבודות פיתוח, כמו כן קיים כביש בחלק הצפוני של התכנית.					

בחלק הדרומי של התכנית, ברחוב חיים קוברסקי, בחלק מתא שטח 22 - שטח חוס, קיים מבנה גני ילדים וכן חדר טרנספורמציה.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
4558- מלון ושכונת מגורים – נוף הזהב. תכנית חלוקה וייעודי קרקע לבינוי שכונת נוף הזהב, שנת 1994. 1144914- שינוי יעודי קרקע לסלילת כביש בשכ' גבל מוכבר, שנת 2024. 2683א- תכנית מתאר לשכונת ערב-א-סוואאחרה, שנת 1996.			
היתרים: 2014/0521.00- בניה חדשה עבור מבנה ציבור, הופק היתר בניה בשנת 2015. 2016/0951.00- פיתוח שצ"פ, שנת 2017.			
עבירות בניה: לפי המערכת העירונית לא קיימות עבירות בנייה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ה. ייעוד לפי תכנית מתאר 2000- אזור מגורים עירוני, החלק המזרחי של התכנית נמצא בתחום אזור מגורים מוצע. התייחסות לתבנית הבנייה- בנייה עד 4 קומות. ו. תכנית שכונתית- לא קיימת תכנית אב. ז. תקן חנייה עירוני- נמוך ע"פ 5166ב'.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	ראה חוות דעת מדיניות תכנון מטה.
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון	מצב סטטוטורי: התכנית התקפה במ/4558/ מייעדת את השטח לבניית מגורים, מועדון ספורט ונופש, מסחר

מבני ציבור	ומבנים ומוסדות ציבור.
	5. מצב מוצע: התכנית מציעה תוספת של כ- 200 יחידות דיור למגורים ותוספת שטחים למגורים, למועדון ספורט ונופש, למסחר ולמבנים ומוסדות ציבור לצורך פיתוח והרחבת שכונת נוף ציון. 6. שטחי בינוי: מגורים – 70,865 מ"ר עיקרי + שרות מסחר, ספורט ונופש – 13,000 מ"ר עיקרי + שרות מבנים ומוסדות ציבור – 8,900 מ"ר עיקרי + 2,460 מ"ר שרות = 11,360 מ"ר סה"כ 7. הערות המחלקה: א. הערות כלליות- 1. יש לתאם תכנון מול אגף מבני ציבור. ב. נספח בינוי- 1. יש לסמן את כל המבנים ומוסדות ציבור בצבע חום. 2. יש להקפיד על תכנון כניסות נפרדות לכל פונקציה. 3. יש לתכנן דרכי גישה נגישים אל השטחים הציבוריים ומיקום השטחים ברצף ראוי ונגיש לשימוש התושבים באזור. במידה והשטחים ממוקמים במבנה מגורים יש לתכנן כניסה נפרדת. 4. יש להציג התכנון של גודל החצרות הנדרש לפונקציות השונות. 5. יש לתכנן גובה קומה ראוי בהתייחס להנמכות תקרה וכו'. 6. יש לתכנן את המבנה במגרש 9 במיקום אחר ולא בדופן השכונה. 7. חדר הטרפו יבנה מחוץ למתחם של שטחי הציבור על מנת לנצל את תחום המגרש באופן מיטבי ומרבי ויבנה באזור אשר יוכל לשרת את יתר המבנים באזור. 8. בתא שטח 3 ב הפרשה מבונה מאחורי שטח הגנים נראה כשטח קבור, יש לי יצר שטח ציבורי איכותי. 9. לפי החתך של תא 22 ו,24- יש להרחיב את תא שטח 22 עד גבול התכנית. 10. יש להציג חתך מפורט ולא סכמטי בנספח הבינוי. ג. הוראות התכנית- 1. סעיף 4.2.1 יש להוסיף לשימושים קהילה וספורט, מועדון נוער ומתנ"ס נכנס תחת קהילה. 2. סעיף 4.2.2. – יש להוסיף כי יהיה ניתן לגרוע או להוסיף כיתות או שימושים לפי משפחות שימושים מותרים. 3. סעיף 4.6.1 – אולם ספורט נכנס תחת מבנים ומוסדות ציבור, יש להעביר לסעיף 4.2.1 ולתקן בהתאם בטבלת שטחים. 4. סעיף 4.6.2 יש להציג תחת סעיף 4.2 – מבנים ומוסדות ציבור (לא תחת סעיף 4.6 – מסחר, ספורט ונופש) 5. טבלה 5 - שטחים: - יש להוסיף שטחים לכל תאי השטח 3, 22, 24. - כל השטחים בתכנית יהיו עיקריים. - יש להגדיל את כמות מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. - ביה"ס יהיה עד 7 קומות - ניתן לשנות את מיקום ה-00 מעל ומתחת ולא תהיה חריגה מעבר לכך. - יש להוסיף להערות מתחת לטבלה, שטחי החצרות המקורות יינתנו בנוסף ולא יובאו במניין השטחים של מבנה ציבור. 6. יש להוסיף סעיף: התחייבות לגמר מלא יהיה תנאי לתעודת גמר (טופס 4). 7. כתנאי להפקדת התכנית יש לתכנן מול אגף מבני ציבור. ד. נספח תנועה- 1. יש להוסיף מפרצי הורדה והעלאת תלמידים. 2. יש לדאוג למתן פתרון חנייה נגיש עבור כל השימושים עפ"י תקן.

	3. יש לציין בצבע חום את מיקום החניות לטובת מבני הציבור.
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	חו"ד תוכנית מס' – 1305804 נוף ציון ירושלים- תוספת יחידות דיור ושטחים למגורים מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 7 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30926 חלקות 70-72, 88-91, 93,97-99, 52 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עירית ירושלים מכוח חלוקה. סה"כ שטחים בבעלות העיריה כ-16,724 מ"ר. גוש 30877 חלקות לא רשומות במגרשים 41, 23, 43, 22, 58, 24-ו tc58. סה"כ שטחים כ-5,091 מ"ר. נכסים 8347 - ש.פ.צ במגרש מספר 28 9919 - דרך חדשה ודרך קיימת 8290 - קרקע לבניין ציבורי (לשימוש גן ילדים) 8288 - 2 גני ילדים שטחים מצב קיים : מגרש 24 ביעוד שטח לבניין ציבור, שטח המגרש 1412.25 מ"ר. מגרש 22 ביעוד שטח לבניין ציבור, שטח המגרש 2941.57 מ"ר. מצב חדש : סה"כ שטחים ביעוד דרך 11,751.5 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד שצ"פ 7,321.86 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור 4,310.17 מ"ר. לא ניתן לקבוע במדויק את היקף הקרקע הציבורית מכיוון שהתוכנית כוללת חלקות ללא רישום בהם אין דרך לקבוע בעלות.

הערות הנכסים

1. יש לשנות את הוראות התכנית מאיחוד וחלוקה בהסכמה, לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה.
2. לא ניתן לרשום איחוד וחלוקה בין חלקות בגוש שומה לבין חלקות בהן אין רישום כלל.
3. יש להגיש טבלאות איזון שיציגו את השטחים הציבוריים במצב הנכנס/יוצא לאישור אגף נכסים.
4. יש לוודא שהיקף הקרקע העירונית לא קטנה במצב החדש, יש להוריד את החלקות הלא רשומות מקו הכחול של התוכנית.
5. יש לקבל חו"ד תוש"ה לשינוי במערך הכבישים.
6. יש לקבל חו"ד המחלקה למדיניות תכנון להיקף ההפרשות בתוכנית, נראה שהפרשת הקרקע הינה מינורית וזאת במידה ומשחשבים את הקרקע הלא רשומה כקרקע ציבורית.
7. יש להוסיף הוראות רישום וסעיף הפקעה:

הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור

הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.

סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן:

תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'.... בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

8.

9.

בתא שטח מספר _____ תבנה (כיתת גן) בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ-170 _____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

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

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

איחוד ו/או חלוקה

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.

בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל- _____ בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע

חוס המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי קהילה ורווחה בלבד. את בהתאם להוראות סעיף 4.1. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 12. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 13. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבניין שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 14. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1305804 – שכ' נוף ציון כללי - מדובר בתכנית לעיבוי שכונת נוף ציון על ידי הוספת יחידות דיור ותוספת שטחים למגורים, למועדון ספורט ונופש, למסחר ולמבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על החלקות הבאות: בגוש שומה 30926 – חלקות 52,71-72,80-87,89,91,95,98-99 וחלק מחלקות 70,90,92-93,97. בגוש לא מוסדר 31249 – חלקה פקטיבית 999 – לא נמצא רישום בשטח זה. בתחום הקו הכחול קיים מס' גוש חדש 30877 הנמצא כרגע בהליכי הסדר וכן גוש 130877 הינו פקטיבי – לא נמצא רישום בשטחים אלו. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: גוש 30926 : - בחלקות 52,70-72 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1136/2012 הרשומה מתאריך 11.12.2013. - בחלקות 80-87,89-93,95,97-99 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2761/2019 הרשומה מתאריך 11.03.2021. גוש 30877 : - בשטח הקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 615/2011 הכשרה לרישום מתאריך 21.12.2011, תא שטח 24 תואם בגבולותיו הדרומיים לגבולות חלקה ארעית [301] וגבולות תא שטח 22 תואם בגבולותיו לחלקה ארעית [22] מתצ"ר זו. יש לתקן את קבצי plan ו gvul וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות: גוש 30926 – יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קווי הגבול בהתאם לתצ"ר 1136/2012 : - יש לדייק את קו הגבול הצפון מערבי של תא שטח 23 בחלקה 70 שישב במדויק על קו הגבול שבין נק' g65 לנק' g25 שבתצ"ר ושלא יחדור לגוש 30877. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
תוספת יחידות דיור ושטחים למגורים. נוף ציון ג'אבל מוכבר. אנו מתנגדים לתכנית המוצעת. מדובר ב כ 380 יח"ד חדשות. 180 יח"ד מאושרות ולא בנויות. 1. אגף שפ"ע מבקש שטח להתאמת כמות הנפשות לפי מה שנקבע 3.8 נפשות אינו מקובל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

2. לא נעשה שינוי במיקום השצ"פ כדי לקבל שצ"פ אינטנסיבי ומונגש על כל חלקיו.	
[חוו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 10 ולגרסת תשריט מוצע 9 מתאריך 22.12.2024] 1. המקום: שטח מצפון למתחם הבנוי של שכונת "נוף ציון", בין רח' חיים קוברסקי לרח' אל טלב בגוש לא מוסדר 30877. שטח התכנית 45.007 דונם. 2. מצב סטטוטורי: על השטח חלה תכנית 4558, לפיה השטח מיועד לאזור מגורים מיוחד – מגרשים 9-14 בשטח כולל בסך 16,357 מ"ר, שצ"פ – 7,394 מ"ר, שפ"פ-ספורט ונופש – 4,977 מ"ר, מבנים ומוסדות ציבור – מגרשים 22 ו-24 בשטח כולל בסך 4,310 מ"ר, דרכים – 11,588 מ"ר, מסחר – 365 מ"ר, ומתקן הנדסי – 91 מ"ר. לפי המצב המאושר ניתן לבנות 180 יח"ד בשטח עיקרי בסך 21,128 מ"ר. לגבי השטחים למבני ציבור – מגרש 22 בשטח של כ-2.9 דונם מיועד לבי"ס ובפועל בנויות בו שתי כיתות גן ילדים, ומגרש 24 בשטח של כ-1.4 מ"ר מיועד לגני ילדים. 3. מצב מוצע: התכנית המוצעת באה להוסיף זכויות ויח"ד בשלב ב' של מתחם נוף ציון, ובמקביל כוללת גם שטחים ציבוריים הסמוכים לשלב א' (מגרשים 22 ו-24) על מנת לאפשר בהם תוספת זכויות ושימושים. מוצע שינוי ביעודי הקרקע למגורים – תאי שטח 1 ו-2 בשטח כולל בסך 16,357 מ"ר; מסחר, ספורט ונופש – תא שטח 3 בשטח 5,342 מ"ר; מבנים ומוסדות ציבור – תאי שטח 22 ו-24 בשטח כולל בסך 4,310 מ"ר; שצ"פ – תאי שטח 5, 13-7 בשטח כולל בסך 7,322 מ"ר; דרך מאושרת – תאי שטח 15-19 בשטח כולל בסך 3,154 מ"ר; דרך מוצעת – תאי שטח 20, 21, 23 ו-25 בשטח כולל בסך 8,597 מ"ר. בתאי השטח המיועדים למגורים מוצע עדכון הוראות להקמת 11 בנייני מגורים חדשים בני 10-13 קומות – 7 בניינים בתא שטח 1 ו-4 בניינים בתא שטח 2. מוצעות סה"כ 380 יח"ד. צפיפות של 23 יח"ד לדונם. מוצע שטח כולל בסך 70,865 מ"ר, מהם שטח מרבי בסך 50,865 מ"ר (311% בנייה), ושטח עיקרי בסך 37,250 מ"ר (227% בנייה). בתא שטח 3 המיועד למסחר, ספורט ונופש מוצעים שימושי ספורט כגון מועדון כושר ובריאות, אולם ספורט, בריכת שחייה וכיו"ב, וכן מסחר כגון חנויות מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, אולם שמחות, וכן שימושי תעסוקה כגון משרדים וקליניקות. מוצע שטח כולל בסך 13,000 מ"ר, מתוכו שטח מרבי בסך 7,400 מ"ר (138% בנייה), ושטח עיקרי בסך 6,400 מ"ר (120% בנייה). כמו כן מוצעות בתא שטח 3 הקצאות מבונות לשטחי ציבור – גני ילדים ובית כנסת. שטח בנוי – 520 מ"ר עבור גני ילדים (4 כיתות בשטח 130 מ"ר כ"א, עם חצרות צמודות 175 מ"ר לכ"א) ו-500 מ"ר לבתי כנסת. בתא שטח 22 מוצעים שימושים עבור בי"ס יסודי (12 כיתות) ושלוחת מתנ"ס / מועדון נוער. מוצע שטח בנוי מרבי בסך 6,960 מ"ר (240% בנייה), ותותר בנייה עד גובה 5 קומות. בתא שטח 24 מוצעים שימושים עבור מעונות יום (5 כיתות) וגני ילדים (3 כיתות). מוצע שטח בנוי מרבי בסך 3,380 מ"ר (240% בנייה), ותותר בנייה עד גובה 5 קומות. 4. הערכת התכנית: 1. התכנון המוצג בתכנית המוצעת לתוספת לשלב ב' של מתחם נוף ציון,	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- תואם מול המחלקה בהיבט הפרוגרמטי. לתכנון המוצע הוכנה ע"י המחלקה פרוגרמה ראשונית המתייחסת לצרכי הציבור במתחם נוף ציון כולו, כולל החלק הבנוי והנבנה בימים אלה של שלב א', וזאת כיוון שטרם נבנו כל שטחי הציבור הכלולים בו. לאור זאת התבקשו עורכי התכנית לכלול בתחומה את תאי שטח 22 ו-24.
2. הפרוגרמה הוכנה עבור 241 יח"ד הכלולות בשלב א' ובנוסף להן 380 יח"ד המתוכננות בשלב ב' כמוצע בתכנית זו. כלומר סה"כ 621 יח"ד.
3. ההנחות הפרוגרמטיות במקרה זה הן גודל משק הבית בסך 4.5 נפשות, וגודל שנתון חינוך בסך 2.5%. לאור זאת צפויה אוכלוסייה בסך 2,795 תושבים, ו-70 ילדים בשנתון.
4. עבור אוכלוסייה זו נדרשים צרכי הציבור הבאים:
- מעון יום - 5 כיתות.
 - גן ילדים - 7 כיתות.
 - ב"ס יסודי (א-ו) - 16 כיתות.
 - ב"ס על-יסודי (ט-יב) - 16 כיתות.
- נדרשים שני בתי כנסת בשטח בנוי בסך 500 מ"ר כ"א. בשל היות השכונה מנותקת נדרשת שלוחת מתנ"ס/חוגים/מועדון נוער - 250 מ"ר בנוי.
- שצ"פ שכונתי - לפי 3 מ"ר לנפש נדרש 8.4 דונם.
5. המענה המוצע לשירותי הציבור הנדרשים שלעיל:
- מעונות יום: נדרשות 5 כיתות בשטח בנוי בסך 691 מ"ר וחצרות בשטח כולל בסך 575 מ"ר. המעונות מוצעים להיבנות בתחום תא שטח 24. גני ילדים: נדרשות 7 כיתות, כ"א בשטח 130 מ"ר בנוי ו-175 מ"ר חצר. מוצעות 3 כיתות בתחום תא שטח 24, בשילוב עם מעונות היום, ובנוסף עוד 4 כיתות בהקצאות מבונות בתא שטח 3. נדרש לבצע בדיקת היתכנות לשילוב מעונות היום וגני הילדים המוצעים בתא שטח 24 מול המח' לתכנון מבני ציבור.
- ב"ס יסודי: מוצע בתחום תא שטח 22. כיוון שכיום קיימות בשטח זה 2 כיתות גן פעילות, אין לפנות אותן לפני שניתן מענה לכיתות הגן במיקום אחר - בתא שטח 24 או כהקצאה מבונה בתא שטח 3. ב"ס על יסודי: יינתן מענה מחוץ לשכונה.
- בתי כנסת: קיים כיום בית כנסת בשלב א' בתא שטח 23. בתכנית הנדונה מוצע בית כנסת נוסף בשטח 500 מ"ר בתא שטח 3. שלוחת מתנ"ס / מועדון נוער מוצע משולב בתא שטח 22 לצד בית הספר, כאשר השצ"פ הסמוך בתא שטח 42 ישמש כשטח פתוח עבור המועדון. שצ"פ: מוצעים תאי שטח לשצ"פ בשטח כולל בסך 7.3 דונם, בנוסף לשטחים המאושרים לשצ"פ במסגרת שלב א', אשר על פניו נותנים מענה מבחינת השטח. עם זאת יש לזכור כי מדובר בשטחים תלולים ביותר אשר מורכב לפתח אותם.
6. תאי השטח 5, 7, 8, 9 ו-13 המוצעים כשצ"פ הם צרים ומאורכים וכלל לא ראויים להיחשב כשצ"פ.
7. התכנית מציעה ביעוד שצ"פ שימוש של מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים. אנו מתנגדים לכך שמתקנים אלה יהיו בתחום שצ"פ.
8. יש לתאם את תכנון ופיתוח השצ"פים בתכנית מול אגף שפ"ע. תיאום פיתוח אחד השצ"פים יהווה תנאי להיתר בנייה ראשון מתוקף התכנית. פיתוח שצ"פ בפועל יבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר בנייה כתנאי לקבלת טופס איכלוס.
9. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים

	הרלוונטיים – מנח"י, מינהל חברה ומבני דת. 10. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע באותו תא שטח. 11. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין." 12. כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1305804 מוצע תוספת של כ-200 יחידות דיור למגורים ותוספת שטחים למגורים, למועדון ספורט ונופש, למסחר ולמבנים ומוסדות ציבור לצורך פיתוח והרחבת שכונת נוף ציון אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים : 1- בכפוף לאישור צוות בקרה תכנון פיזי 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה 3- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 4- נספח תנועה הוא מנחה בלבד
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
מחלקת תועלות ציבוריות	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	29.7.2024 יועץ התנועה - קראוס חן - אנס שלום שרה, אנו במח' לבקרת תכנון פיזי צריכים תכנון פיזי לכבישים כדי להתייחס ! – תעבירו לאחר התיאום עם כל הכבישים המתוכננים מסביב למתחם- שלום שרה, בנוסף למייל הקודם , ובהמשך להנחיות הממונה : יש לתאם עם חברת מוריה - יוסי ויסלר

מכותב - לשנות את צומת הכניסה לשכונה ולהרחיב זכות דרך לצורך כיכר, בברכה,	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד	
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת מבני ציבור	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חנייה תת"ק ברובה	
סביבה ונוף:		
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/12/2024	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את השטחים לבניית מבנים ומוסדות ציבור ולהעצמת זכויות בהם לטובת השכונה המתרחבת.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- קיימת סתירה ביחס להצגת מערכת הדרכים בחלק הצפון מערבי של התכנית בנדון לתכנית מס' 1144914 בדרך ג'בל מוכבר, נדרש לתאם את התכנון המוצע בנושא הנ"ל בין שתי התכניות בתיאום מול תושייה. יצוין כי ביחס לעקומה הקיימת בחלק הצפוני של התכנון בנדון המוצעת לביטול, עקומה זו מוצעת בתכנית מס' 1144914 כדרך וטיפול נופי.
- התכנית המוצעת נמצאת בשטח משופע ומציעה קירות תמך רבים וגבוהים מהמקובל. כמו כן, חלק מהחניות המוצעות כחניות תת"ק אינן בפועל תת קרקעיות כך שנוצר מופע של קירות גבוהים גם בשל התכנון ולא רק בעקבות הגישור על הטופוגרפיה-
א. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, במגרשים משופעים המבנים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מן הרחוב, ומפלסיהם יקבעו קרוב ככל הניתן לקו הקרקע

הטבעית.

ב. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.

ג. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.

ד. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע באופן מלא.

3. מגרשי המגורים מוצעים בשטח גדול ובקו אפס כללי, יש להציע חלוקה של תאי שטח נפרדים בהתאם לבינוי המוצע. קווי הבניין יסומנו במרחק של 3 מ' כללי ומרחק בין מבנים יהא לפחות 8 מ'. מרפסות יוצעו בתחום קווי הבניין. תותר חנייה משותפת בין מגרשים גובלים.

פרוגרמה לצורכי ציבור:

4. בתאם לדרישות מחלקת מדיניות התכנון יש להציע במסגרת התכנית הפרשות למבני ציבור כדלקמן:

א. נדרשות 5 כיתות מעונות יום בשטח בנוי בסך 691 מ"ר וחצרות בשטח כולל בסך 575 מ"ר. המעונות מוצעים להיבנות בתחום תא שטח 24.

ב. נדרשות 7 כיתות גני ילדים, כ"א בשטח 130 מ"ר בנוי ו-175 מ"ר חצר. מוצעות 3 כיתות בתחום תא שטח 24, בשילוב עם מעונות היום, ובנוסף עוד 4 כיתות בהקצאות מבונות בתא שטח 3.

ג. נדרש לבצע בדיקת היתכנות לשילוב מעונות היום וגני הילדים המוצעים בתא שטח 24 מול המח' לתכנון מבני ציבור.

ד. נדרש בית ספר יסודי המוצע בתחום תא שטח 22. כיוון שכיום קיימות בשטח זה 2 כיתות גן פעילות, אין לפנות אותן לפני שניתן מענה לכיתות הגן במיקום אחר – בתא שטח 24 או בהקצאה מבונה בתא שטח 3.

ה. נדרשים 2 בתי כנסת בשטח של 500 מ"ר כ"א, אחד קיים כיום בית כנסת בשלב א' בתא שטח 23. בתכנית הנדונה מוצע בית כנסת נוסף בשטח 500 מ"ר בתא שטח 3.

ו. שלוחת מתנ"ס / מועדון נוער מוצע משולב בתא שטח 22 לצד בית הספר, כאשר השצ"פ הסמוך בתא שטח 42 ישמש כשטח פתוח עבור המועדון.

ז. שצ"פ: התכנית כוללת מגרש פרטי בייעוד של שטח ספורט ונופש ומסחר בשטח של כ 5 דונם – יש לשנות את הייעוד של השטח לשטח ציבור פתוח ולאפשר בו שילוב של מסחר בהיקף של עד 300 מ"ר כשטח מסחרי תומך פארק.

ח. מאחר והשצ"פים מוצעים בטופוגרפיה תלולה, יש להציע תכנית פיתוח לשצ"פים המוצעים כתנאי להפקדת התכנית תוך הפחתה של קירות תמך.

ט. תאי השטח 5, 7, 8, 9 ו-13 המוצעים כשצ"פ הם צרים ומאורכים וכלל לא ראויים להיחשב, יש לבטל אותם ולקבוע את חלקם בייעוד דרך (5, 8, 13) ו בייעוד מגורים (7, 9).

י. לצורך שיפור הנגישות, יש להציע רשת של מעברים להולכי רגל בין הרחובות המוצעים בתכנית.

5. התכנית מציעה בייעוד שצ"פ שימוש של מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים. דבר לא מקובל. המתקנים הנ"ל יוצעו בתחום המגרשים הסחירים

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

בינוי ופיתוח:

7. יש לקבוע כי מרפסות זיז יוצעו בעומק של 2 מ' לכל היותר ומרפסות מקורות יהיו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

8. גובה קומות המגורים יוצעו בגובה ברוטו של 3.3 מ'.

9. 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.

10. תותר הצמדת דיוריות לכ- 20% ממספר הדירות המוצע, בהתאם לנוהל דיוריות בתכניות חדשות של מינהל התכנון. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח דיורית יהיה בין 25-50 מ"ד בלבד, הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארכת, לרבות ממ"ד, חניה ונגישות,

תכנון הדיוריות יקבע בהיתר הבניה. עוד יצוין בהוראות כי הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

11. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
12. יש לקבוע כי שטחי אחסנה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
13. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.

מבני ציבור:

14. יש להשלים את התיאום מול מח' תכנון מבני ציבור ולקבל את אישורם כתנאי להפקדת התכנית, תוך התייחסות להערות להלן: בנספח הבינוי-
 - א. יש לסמן את כל המבנים ומוסדות ציבור בצבע חום.
 - ב. יש להקפיד על תכנון כניסות נפרדות לכל פונקציה.
 - ג. יש לתכנן דרכי גישה נגישים אל השטחים הציבוריים ומיקום השטחים ברצף ראוי ונגיש לשימוש התושבים באזור. במידה והשטחים ממוקמים במבנה מגורים יש לתכנן כניסה נפרדת.
 - ד. יש להציג התכנות של גודל החצרות הנדרש לפונקציות השונות.
 - ה. יש לתכנן גובה קומה ראוי בהתייחס להנמכות תקרה וכו'.
 - ו. יש לתכנן את המבנה במגרש 9 במיקום אחר ולא בדופן השכונה.
 - ז. חדר הטרפו יבנה מחוץ למתחם של שטחי הציבור על מנת לנצל את תחום המגרש באופן מיטבי ומרבי ויבנה באזור אשר יוכל לשרת את יתר המבנים באזור.
 - ח. בתא שטח 3 בהפרשה מבונה מאחורי שטח הגנים נראה כשטח קבור, יש לי יצר שטח ציבורי איכותי.
 - ט. לפי החתך של תא 22 ו-24, יש להרחיב את תא שטח 22 עד גבול התכנית.
 - י. יש להציג חתך מפורט ולא סכמתי בנספח הבינוי.
15. יש לתקן את ההוראות התכנית -
 - א. סעיף 4.2.1 יש להוסיף לשימושים קהילה וספורט, מועדון נוער ומתנ"ס נכנס תחת קהילה.
 - ב. סעיף 4.2.2.א. – יש להוסיף כי יהיה ניתן לגרוע או להוסיף כיתות או שימושים לפי משפחות שימושים מותרים.
 - ג. סעיף 4.6.1 – אולם ספורט נכנס תחת מבנים ומוסדות ציבור, יש להעביר לסעיף 4.2.1, ולתקן בהתאם בטבלת שטחים.
 - ד. סעיף 4.6.2 יש להציג תחת סעיף 4.2 – מבנים ומוסדות ציבור (לא תחת סעיף 4.6 – מסחר, ספורט ונופש)
 - ה. טבלה 5 - שטחים:
 - יש להוסיף שטחים לכל תאי השטח 3, 22, 24.
 - ו. כל השטחים בתכנית יהיו עיקריים.
 - ז. יש להגדיל את כמות מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
 - ח. ביה"ס יהיה עד 7 קומות - ניתן לשנות את מיקום ה-00- מעל ומתחת ולא תהיה חריגה מעבר לכך.
 - ט. יש להוסיף להערות מתחת לטבלה, שטחי החצרות המקורות יינתנו בנוסף ולא יובאו במניין השטחים של מבנה ציבור.
16. יש להוסיף סעיף: התחייבות לגמר מלא של ההפרשות המבונות יהיה תנאי לתעודת גמר (טופס 4).

נכסים:

17. יש לשנות את הוראות התכנית מאיחוד וחלוקה בהסכמה, לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה. לא ניתן לרשום איחוד וחלוקה בין חלקות בגוש שומה לבין חלקות בהן אין רישום כלל.
18. יש להגיש טבלאות איזון שיציגו את השטחים הציבוריים במצב הנכנס/יוצא לאישור אגף נכסים.
19. יש לוודא שהיקף הקרקע העירונית לא קטנה במצב החדש, יש להוריד את החלקות הלא רשומות מקו הכחול של התוכנית.
20. יש לקבל חו"ד תושי"ה לשינוי במערך הכבישים.
21. יש להוסיף הראות רישום וסעיף הפקעה: הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור

22. הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.
23. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן:

- א. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'....בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).
- ג. בסעיף 4.1.2 יש לפרט את שטחי הציבור בתאי השטח השונים.

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

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

ד. איחוד ו/או חלוקה:

• השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.

• בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבוריים.
ה. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה: לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגיש התכנית.

24. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

- א. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים
- ב. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
- ג. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

עצים:

25. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגיון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע.

תנועה וחנייה:

26. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכניות לכל מערכת הכבישים הכלולה בתכנית ותנאי לטופס 4 יהיה השלמה בפועל של כל מערך הדרכים הכלול בתכנית.

27. בכפוף לאישור צוות בקרה תכנון פיזי, תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.

28. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.

29. חניה תוצע בתת הקרקע במלואה לרבות שטח פריקה וטעינה עבור שימושי המסחר ועל כך תכתב סטיה נכרת.

30. יש לקבוע הוראה בדבר תקן החניה לשימושי הקרקע המוצעים בהן, תקן החניה למגורים לא יעלה על חניה אחת לכל יח"ד.

31. יש להשלים ולתקן הערות אגף תוש"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.

32. יש להציג פתרון חניות העלאה והורדה לטובת השימושים הציבוריים המוצעים בתכנית.

33. יש לדאוג למתן פתרון חנייה נגיש עבור כל השימושים עפ"י תקן.

34. יש לציין בצבע חום את מיקום החניות לטובת מבני הציבור.

תשתיות:

35. בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך

הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסגרת הבינוי. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.

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

כללי:

37. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

38. יש להשלים חו"ד איכות הסביבה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

39. יש לתקן מסמכי התכנית בהתאם לדרישות מחלקת מידע תכנוני ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

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

41. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

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

43. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

44. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

45. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.

46. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:

א. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.

ב. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים הפתוחים המוצעים בתכנית ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.

47. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

48. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: מנח"י, מחלקת נגישות, מחלקת תועלות ציבוריות, המחלקה לאיכות הסביבה, חח"י, שפ"ע גננות, תברואה, רשות העתיקות, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

49. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.

50. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין המגרשים הסמוכים.

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

מספר סידורי: 4

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
		%	מ"ר	
		0.80	218.43	
		1.19	324.53	
		9.63	2,632.76	
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
		6.29	1,719.32	
		100%	27,337.77	
תיאור המצב הקיים				
שטח וואדי הררי בתחום שכונת צור באהר מדרום לקיבוץ רמת רחל ומצפון מזרח לשדרות שמואל מאיר, הכביש המוביל לשכונת הר חומה.				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות 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			
ח. ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור מגורים עירוני.			
ט. התייחסות לתכנית הבנייה- שטח מגורים 5 מיוחד ושצ"פ ע"פ 2302א.			
י. 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.			
יא. תקן חנייה עירוני- נמוך.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1 / 30			
איזור פיתוח עירוני ע"פ תמ"מ 30/1.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם.	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן		בהתאם חו"ד מחלקת מדיניות התכנון.
מבני ציבור	כן		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתחת 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 106,102-100,97,94-92,86-84,69-65,29-27-1. 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 ובמרקם 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. • בי"ס יסודי (א-ו) - 16 כיתות. • בי"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 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. ○ 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 ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
46. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
47. לא יותר ניווד 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 גנות, 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: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1156850
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מוריה רשות מקומית באמצעות חברת מוריה
עורך התכנית:	בן חמו שחר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	12/02/25
כתובת	הרב אבן דן, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30350	32	לא
30350	31	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 12____ תשריט 10

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
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור		14,748	82	220% בניה כוללים
שצ"פ		3,278	18	
סה"כ		18,026	100	

תיאור המצב הקיים

שטח ריק במורדות הדרומיים של שכונת הר נוף מתחת לבי"ס קיים ברחוב אבן דן לכיוון נחל רבידה ודרך יער המובילה מאזור תעשייה גבעת שאול לבית זית. בשטח מספר רב של עצים בוגרים, שומרה בור מים. כמו כן לפי תצ"א נראה במקום התחלה של בניה - קיר בטון בגובה 12 מ' לכיוון דרום

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תוכנית בינוי 354 משנת 2020 314708 משנת 2015 תוכנית לרשת חלוקת גז טבעי מתחנת בית זית גובלת בחלק הדרומי של החלקה

3325א משנת 1989 תיקון טעות ברשימת חלקות 3325א משנת 1987 קובעת מגרש חדש מס' 16 ביעוד שטח לבנייני ציבור להקמת בית ספר וגן ילדים על שטח זה חלות הוראות של תוכנית מתאר לשב"צים, בניה בשטח תהיה באשור ועדה מקומית ובהסכמת מחוזית ממערב בנוסף התוכנית מסמנת ממערב מגרש ביעוד שמורת טבע ומצפון שביל המחבר בין רחוב אבן דן לשמורת הטבע 3288 משנת 1984 קובעת במקום שטח לתכנון עתידי – תנאי להפקדת תוכנית לפרוט יעודי קרקע במרום הוא הקצאה של 16.8 דונם לבית ספר וגן ילדים ומגרשים לבנה ביתך . מצפון שטח לבנייני ציבור וממזרח שטח ביעוד שמורת טבע 0966א משנת 1980 לשכונת הר נוף קובעת במקום מגורים ב ושב"צ עבור ביי"ס , גן ילדים ושצ"פ 0966א משנת 1977 לשכונת הר נוף שטח לבנייני ציבור			
היתרים : 2020/0619 נפתח תיק רישוי 2020/0619.01 2020/0764 2020/0616 2020/0002 2019/0545 2019/0379			
עבירות בניה : 2011/06514 בניה ללא היתר – תיק נסגר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
לפי תצלום אוויר בשטח התוכנית ישנו מבנה אבן מרובע ובורות מים			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יב. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני הגובל מדרום ומזרח בשטח ביעוד פארק גן ציבורי יג. התייחסות לתבנית הבנייה- לא לציפוף יד. תכנית שכונתית- טו. תקן חנייה עירוני- תקן בינוני טז.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30			
גובל ביער נטע אדם			
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	מוצע שצ"פ בשטח 3.2 דונם	חלק מהשצ"פ מסומן על דרך יער
מבני ציבור		מספר רב של מבני ציבור ב-220% בניה	

עתודות / אחר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק		
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל	
המחלקה לאיכות הסביבה	1. כללי 1. התכנית מבקשת להסדיר זכויות למגרש 16 במתחם חינוך רח' אבן דן 2. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 8 ולמונה הדפסה 10 של הוראות התכנית 3. לאחר מס' סבבים במיילים של בקשות להשלמות, נערכה לבקשנו פגישת תיאום עם צוות התכנון ב03/02 ובה נמסרו הערות וחוסרים להשלמה והתייחסות ב04/02 נשלחו למחלקה השלמות, אך עדיין ישנם חוסרים. 4. המחלקה סבורה כי לצורך המשך קידום התכנית יש להגיש את ההשלמות והתיקונים הנדרשים, לרבות תיקונים בתשריט ובנספחי התכנית, המפורטים להלן, לאישור המחלקה. 5. חוות דעת מלאה תוגש לקראת דיון בהפקדת התכנית. מסמך זה מפרט דגשים עיקריים לדיון בהצטרפות העירייה כמגישה לתכנית. 6. במקביל לקידום התב"ע הוגשו בשטח התכנית 2 היתרים מכוח התב"ע המאושרת. לבדיקתנו ולאור הפגישה שנערכה, ניכר כי לא נערך תיאום מלא בין התכנון המוצע לבין ההיתרים. ההערות לתכנית מתייחסות לתב"ע בלבד.	2. הערות כלליות 1. להלן הערות ראשוניות למסמכים שהוגשו : 1. הוראות 1. יש לקבוע את המסמך הסביבתי וסקר הטבע כמסמכים מנחים בהוראות התכנית 2. תשריט 1. יש לתקן את קו הבניין שמופיע בייעוד השצ"פ ולצמצם אותו לייעוד הבינוי החום. 2. יש להרחיב את הרצועה הירוקה העוטפת את התכנית בדרום-מערב עבור רצועת תשתיות נדרשת (כפי שמוצג בנספח הניקוז) וכן שתאפשר את ביצוע עבודות הפיתוח למגרשים ללא חריגה מהקו הכחול. 3. תא שטח 2 המיועד לשצ"פ מציג בנספח הפיתוח מס' שימושים שונים : פיתוח אינטנסיבי, פיתוח אקסטנסיבי וחדר שנאים. לשימושים השונים ישנן הנחיות והגבלות שונות. המחלקה מבקשת לבחון שינוי ייעוד עבור השטח המתוכנן לשנאי לייעוד למתקן הנדסי. כמו כן, לבחון תת חלוקה או סימון להנחיות מיוחדות לאזור האקסטנסיבי לשם שמירה על התשתית הטבעית. 3. מסמך סביבתי 1. על פי המסמך ובדיקת הקרינה, הבינוי מרוחק באופן מספק מקו מתח 161 4. סקר טבע עירוני 1. יש להטמיע את הנחיות הסקר בהוראות התכנית 2. הערות והשלמות לסקר יימסרו במסגרת חוות הדעת המלאה (שתוגש בהמשך) 5. נספח ניהול נגר 1. יש להציג אמצעים לניהול נגר בתוך תחום התכנית, בדגש על השטחים הפתוחים. 2. יש לחשב את הנגר המגיע מהמעלה (מחוץ לגבול תכנית).

3. יש להציג מספר מוצאים של הנגר מהתכנית אל השטח הפתוח למניעת סחף קרקע והתחתרות. 6. ביוב 1. הוגש נספח ביוב המציג את החיבור לתשתית ביוב קיימת 2. סקר עצים 1. על פי מסמך סקר העצים התכנית מציעה כריתה של 240 עצים המהווים 85% מהעצים הקיימים בשטח התכנית. 2. יש לבדוק האם הסקר עדכני ביחס לתשריט העצים שתוקן. 3. יש להוסיף התייחסות להיקף הכריתה הנדרש בשל הקרבה ליער ויצירת רצועת חייץ על פי הנחיות כיבוי אש . 3. יש לערוך תיאום מול קק"ל למסמכי התכנית.	
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. 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.	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
	אגף נכסי עיריה

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 ותוש"ה התכנית מקובלת.	
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. 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:	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

- 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- ביעוד 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 : - 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 אחה"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.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
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. חסק 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
יער ירושלים משמש כשער הכניסה המערבי לעיר ירושלים, מפריד בין העיר ופרבריה לבין הישובים שממערב לה ואין כמוהו להמחיש את הכתוב: "יְרוּשָׁלַם לַם הָרִים סָבִיב לָהּ" (תהלים קכ"ב, ה'). יער ירושלים מהווה עבור תושבי העיר ואורחיה מקום לפעילויות מגוונות של פנאי ונופש. התכנית המוצעת צמודת דופן ליער ירושלים, הן ממזרח והן מדרום. לאור חשיבותו וערכיותו הגבוהים של יער ירושלים אליו צמודה התכנית – קק"ל מבקשת להתייחס לנושאים הבאים בתכנון המוצע: הוראות תכנית: א סעיף 4.1.2 ס"ק ד', בתנאים למתן היתר בניה נבקש להוסיף: תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון יהיה תיאום עם קק"ל בנושא הטיפול בנגר במוצא התכנית אל יער ירושלים. ב בסעיף 4.2.2 שצ"פ, הוראות – נבקש להוסיף: ד. 1 – הוראה לאיסור פגיעה בעצים לטובת מתקנים הנדסיים. ד. 2 – כל השטחים הירוקים בתכנית ו/או שטחי הגינון יהיו נמוכים משטחי הריצוף כך שיהיו "מותרמי מים" מהריצוף. ג סעיף 6.3, ניהול מי נגר – ישנם מספר נושאים הנדרשים לתיקון ו/או תוספת: ה. 1 – בפתח הסעיף נבקש לתקן ל: ...לפחות 15-20% משטח הקרקע במקום 10% כפי שנכתב בהוראות. ה. 2 – בס"ק 2 נבקש למחוק: "חמרה חולית" ותחת זאת לכתוב: "קולוביום (Colluvium) כולל אבן גסה." ה. 3 – נבקש להוסיף סעיף: "לכל אורך הקו הנמוך בתכנית יש לתכנן קירות נגר ע"פ פרט 'קיר נגר קק"ל' בתיאום עם קק"ל." ה. 4 – נבקש להוסיף סעיף: "בתכנית התנועה יש לתכנן את הכיכר ע"פ 'פרט כיכר משוקעת קק"ל' בתיאום עם קק"ל." ה. 5 – נבקש להוסיף סעיף: "תעלות הניקוז בתחום התכנית יתוכננו ע"פ 'פרט תעלות ניקוז- בקלש קק"ל' בתיאום עם קק"ל." ד נבקש להוסיף סעיף: "שיקום סביבתי – יש לתאם עם קק"ל את תכנית השיקום לסביבה	קק"ל

החופפת את גבול התכנית וגבול יער ירושלים. " ישנם נושאים נוספים דוגמת קהל וקהילה, קווי חיץ ועוד ונבקש כי המתכננים יפעלו לקיום מפגש בו יציגו את התכנית על פרטיה וכך תוכל להתקבל התייחסות מלאה וראויה.	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
ניצול זכויות בניה בשב"צ	שטח לא מופר של יער ועתיקות בקצה שכונה	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
	בשטח התוכנית מספר של עצים בוגרים שטח זה מהווה חיבור השכונה ליער ירושלים	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים"

1. התוכנית באה לנצל באופן מיטבי את התכנון בחלקה ולהגדיל אחוזי בניה בהתאם עבור שימושים מעורבים ומספר מתחמים לבנייני ציבור.
2. התוכנית מציעה תא שטח מס' 1 עבור מבני ציבור ותא שטח מס' 2 עבור שצ"פ. יש לחלק את תא שטח 2 באופן הבא: החלק בפניה דרום מזרחית המוצע כשצ"פ בנספח בינוי יישאר כתא שטח מס' 2 ויתר השטח לאורך הגבול הדרומי של התוכנית הכולל בפועל חלק מדרך יער) יסומן כתא שטח נפרד ביעוד יער נטע אדם כמו ייעוד הקרקע שמדרומו.
3. יש לבטל את קו בניין בתחום תא שטח 2 ביעוד שצ"פ. קו בניין כולל מידות לגבול תא שטח יסומן בתא שטח 1 בלבד.
4. במקום טופוגרפיה תלולה, יש לקבוע בהראות התוכנית כי הבינוי יהיה מלווה טופוגרפיה עם הגבלת גובה קירות תמך עד 3 מ' ולנצל קומות מעל לקרקע לשימושים פעילים ולא קומות מילוי.
5. התוכנית מסמנת מתקן איסוף קרטונים בתחום המדרכה הצפונית. יש לשמור על מדרכות רצופות ללא מכשולים. מתקנים טכניים, פחי אשפה וכד' ימוקמו מחוץ לקו מדרכה במיקום מוצנע וישולבו בפיתוח הכולל של התוכנית.
6. בשטח התוכנית נמצאים מספר בורות מים ומבנה אבן היסטורי יש לקבל חו"ד מחלקת שימור ורשות עתיקות
7. יש לאפשר קיום מעבר לאורך הדופן המזרחית של התוכנית באופן שיחבר בין השצ"פ המוצע במדרון התחתון לאזור מגורים במעלה השכונה ברחובות אבן דן וחיי טייב בשיתוף פעולה עם קק"ל והמנהל השכונתי.
8. התוכנית מסמנת חדר טרנספורמציה עילי בתחום שצ"פ בתא שטח 2, יש לבדוק תכנון חדר טרנספורמציה בקיר תמך באופן שישתלב בפיתוח ללא בינוי מעל הקרקע. יש לסמן בתשריט

במקום מתקן הנדסי

9. 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.
10. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. בהתאם לחו"ד מחלקת מידע תכנוני
11. יש לקבוע את המסמך הסביבתי וסקר הטבע כמסמכים מנחים בהוראות התכנית
12. יש להטמיעה הנחיות סקר טבע עירוני בהוראות התוכנית בתיאום המחלקה לאיכות הסביבה
13. יש לתקן נספח מי נגר בהתאם לחו"ד של המחלקה לאיכות הסביבה
14. יש לקבל הנחיות כיבוי אש לעניין הקירבה ליער ורצועת חיץ באם נדרשת
15. יש לקבוע כי תנאי להיתר חפירה / בניה ראשון יהיה תיאום עם קק"ל
16. יש להגדיל אחוזי קרקע המאפשרת חילחול ל-20% בשטחים שאינם מבוזנים, יש לתקן סעיף 6.3 בהתאם
17. לתקן סעיף 6.3.2 החומרים יתואמו בשלב היתר הבניה
18. בחלק הנמוך של התוכנית בגבול עם יעוד נטע אדם יתוכננו קירות נגר בתיאום קק"ל
19. 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.

הערות טכניות

20. יש להצפין את תוכנית הבינוי ולסמן חתכים

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1274927
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	ועדה מקומית, אגף מבני דת, עיריית ירושלים
עורך התכנית:	אלרואי רועי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	חזון אי"ש 31, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30562	8	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת 4 קומות מעל מבנה עירוני, רחוב חזון אי"ש, רמת שלמה: - קביעת בינוי לשם תוספת 5 קומות מעל מבנה קיים לשם תוספת שימושים ציבוריים, בהתאם לנספח הבינוי. - הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל 3,000 מ"ר כוללים. מתוכם, 2700 מ"ר שטחים עיקריים ו- 300 מ"ר שטחי שירות, הכל מעל מפלס הכניסה הקובעת. - הגדלת מספר הקומות ל- 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. - תוספת שימושים של בתי כנסת, קהילה, חברה ורווחה, ספריה, מועדון, חינוך כגון שפ"ח. - קביעת קווי בניין לבניה לבניה. - קביעת הוראות בגין עץ לשימור. - קביעת תנאים והוראות למתן היתר בניה. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
--

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הנדון: חוות דעת לתב"ע 1274927 מבנה ציבור ברמת שלמה - מיקום: מפגש הרחובות האדמו"ר מלובוויטש וחזון ציון. בגוש 30562, חלקה 8 - שטח התכנית: 1.25 דונם - בעלי עניין: מגיש התכנית- עיריית ירושלים - עורך התכנית- אדריכל רועי אלרואי - מצב סטטוטורי: מבנה קיים בן קומה אחת המשמש לטיפת חלב, הקרקע מיועדת לשטחי	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור

ציבור. 5. מצב מוצע: התכנית מציעה תוספת שימושים עבור קהילה ורווחה ומבנה דת, כתוספת של 5 קומות מעל הבניין הקיים אשר ישמשו עבור בית כנסת ושירותי רווחה. 6. שטחי בינוי: סה"כ 3000 מ"ר עבור מבנים ומוסדות ציבור 7. הערות המחלקה: - הערה כללית- קיים חוסר התאמה במפלסים הכתובים בתכנית קומת טיפת החלב, התכנית לא ברורה ולא קריאה, לא ברור אם בעת תכנון הקומות שמעל נחסמים פתחים השייכים לקומת טיפת החלב (במידה וכן יש למצוא פתרונות חלופיים) - נספח בינוי- 1. נא להוסיף מפלסים בכל תכניות הקומות 2. נא להוסיף חתך לכיוון השני 3. חסרים מפלסים בחתכים הקיימים (אבסולוטיים) 4. אין מידה בין קווי הבניין לקווי המגרש- הנושא לא ברור גם בהוראות התכנית - הוראות התכנית- 1. נא להוסיף סעיף בהוראות הבינוי כי יותר לבנות על גבי גג הבניין מעל לגובה הבניין המירבי מעקה גבוה לצורך הסתרת מערכות, גרעין העולה לגג לצורך תחזוקה. 2. לא קיימת התייחסות לפתרונות החנייה עפ"י תקן 3. בתנאים למתן היתר בנייה סעיף 4.1.2. סעיף ג. – אין בו ורך מכיוון שלא מתוכנן גן ילדים. 4. טבלה 5- קווי בניין (0) לא תואמים את המוצג בנספח הבינוי 5. טבלה 5- נא להוסיף שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת במידה ויהיה צורך להגדיל את טיפת החלב	
מונה תדפיס הוראות 3 מונה תדפיס תשריט 2 תוספת 2 בתי כנסת ושימושים ציבוריים מעל מבנה ציבור ברמת שלמה בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30562/8 העתק רישום מפנקס השטרות, מתאריך 2/7/2002 הפקעה לפי 19 בבעלות עיריית ירושלים, בשלמות, שטח החלקה 1250 מ"ר. הערות הנכסים:	אגף נכסי עיריה

התכנית ביוזמת האגף למבני דת. בהתאם להנחיית האגף למבני דת בבעלי עניין צריך לרשום 2 (ניתן לרשום את שניהם כיזם או כמגיש). 1. הועדה המקומית. 2. אגף מבני דת אין מניעה מאגף הנכסים לקידום התכנית.	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1274927 – רח' חזון איש/ הרבי מלובביץ', רמת שלמה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטחים קומות ושימושים למבנה קיים. התכנית חלה על חלקה 8 בגוש 30562, מדובר בגוש שומה, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר' בדיקה מול ותצ"ר: - בחלקה 8 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 475/2000 הרשומה מתאריך 16.10.2001. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת, יש לצרף בנוסף נסח טאבו עדכני.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
ירושלים, ט"ז אדר תשפ"ד 25 פברואר 2024 הנדון: חוות הדעת לתכנית 1274927 (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 3 של הוראות התכנית, וגרסה 2 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: שכונת רמת שלמה בין הרחובות האדמו"ר מלויבאוויטש לחזון אי"ש. גוש 30562 חלקה 8. שטח המגרש כ- 1.250 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1973 ב (מגרש 609) אשר קבעה את היעוד למבנים ומוסדות ציבור ואת השימושים למועדון וטיפת חלב. שטחי הבנייה המרביים הם 100% שהם כ- 1,250 מ"ר. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת לטייב את המגרש ולהגדיל את אחוזי הבנייה בו ולהוסיף שימושים עבור קהילה, חברה, רווחה, שפ"ח ובית כנסת. מספר הקומות המוצע 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. שטחי הבנייה המרביים	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

המוצעים 3,000 מ"ר מתוכם 2,840 מ"ר שטחים עיקריים ו-160 מ"ר שטחי שרות. התכנית מבקשת להוסיף שימושים כללים עבור קהילה, חברה, רווחה, ובתי כנסת. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: התכנית תואמה עם המחלקה למדיניות התכנון המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: א. יש לתקן סעיף בהוראות התכנית 6.ג.4.1.2 להוריד סעיף של גן ילדים. ב. יש להטמיע בסעיף 4.1.א (שימושים) את השימושים הבאים: קהילה, חברה ורווחה כגון טיפת חלב, ספרייה, מועדון, חינוך כגון שפ"ח ובתי כנסת. ג. יש לתקן סעיף 5 ולהפריד בין השטחים המיועדים לבתי הכנסת לבין השטחים המיועדים לשאר השימושים. ד. להוסיף סעיף תנאי למתן היתר בנייה יהיה בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו באשר לשימושים הספציפיים. ה. יש לתקן נספח הבינוי כמפורט: - לא ייצבעו שטחים מחוץ לקו הכחול של התכנית. - בתכנית מפלס -3.50 לא ניתן לקרוא את הסימונים. ישנם סימונים של בית הכנסת היוצאים מגבולות הבניין. - כל תוספות הבנייה יתוחמו בקו בצבע אדום. ו. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. ז. תנאי למתן טופס 4 יהא אישור אגף מבני ציבור. ח. תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.	
תכנית 1274927 לתוספת שימושים, אחוזי בנייה וקומות במגרש 609 ע"פ תב"ע 1973 ב' - רמת שלמה. התכנית יזומה ע"י אגף מבני דת במטרה להוסיף בית / בתי כנסת במגרש בו קיימת טיפת חלב. התכנית באה במטרה לתת מענה לחוסר בבית כנסת לדיירי הסביבה הקרובה, לאחר שהוברר במסגרת תכנית בינוי למגרש 615 (תב"ע 1973 ב') כי בניגוד למתוכנן, ניתן לבנות בו רק 3 בתי כנסת במקום 4 כפי שתוכנן במקור.	האגף למבני דת

תכנית 1274927 מאפשרת מיקסום המגרש, תוספת בית / בתי כנסת ושימושים נוספים בתיאום עם מדיניות התכנון, מתכננת הרובע והמינהל הקהילתי. תוספת הבנייה תהיה ב-2 עמודות מעל לטיפת החלב, האחת לבתי כנסת והשנייה לשימושים נוספים ללא תלות האחד בשני בבנייה ובכניסות נפרדות. אנו מבקשים וממליצים על קידום התכנית. יש להוסיף לתקנון: 1. תיאום עם אגף מבני דת בשלב תכנון / היתר. 2. אישור אגף מבני דת בשלב תעודת גמר.	
תוכנית 1274927 מוצע תוספת 5 קומות מעל בניין קיים (מבנה בן קומה אחת המשמש לטיפת חלב) בחלקה 8 בגוש 30562 (חלקה ברמת שלמה המיועדת למבנה ציבור) עבור שימושים שונים: בתי כנסת, רווחה, ספריה מועדון ספריה ושפ"ח לאור בעיות טופוגרפיות מוצעות הסדרת 4 מקומות חניה בלבד בגבולות המגרש ו9 חניות קיימות מסביב למגרש. היצא זה אינו עונה על דרישות החניה לכל הפונקציות המבוקשות אשר עומד על דרישה של 49 מקומות חניה אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד	אגף תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	לשכה משפטית

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
מגרש בייעוד מבני ציבור והוא בבעלות עיריית ירושלים. במגרש קיים מבנה עירוני המשמש לטיפת חלב. התכנית מציעה תוספת קומות, שטחים ושימושים ציבוריים על מנת לנצל את המגרש בצורה יעילה יותר

עבור צרכי ציבור.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית לאשר הגשת התכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף במגישה

הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית על מנת לקבוע תוספת שטחים, קומות ושימושים ציבוריים במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בבעלות עיריית ירושלים.

מספר סידורי: 7

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	659425
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	מנהלת מבני דת יצחק הנאו
עורך התכנית:	אלבויס אהרון
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	24/05/2023
כתובת	, גאולה ביו רחוב מלכי ישראל ורחוב ירמיהו

גוש	חלקה	בשלמות
31317	14	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
30/07/2023	החלטה הוועדה, לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ושמעה את המלצת הוועדה המקומית מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית ולהפקיד את התכנית כמפורט להלן: 1. הוועדה תבהיר כי התכנית מבקשת להוסיף שימושים ציבוריים למגרשים ביעוד ציבורי אשר נקבעו בתכנית הכוללת למתחם שנלך משנת 2005. הוועדה מקבלת את תוספת השימושים אשר נדרשו בהתאם לתכנון מפורט ובהתאם לצרכי השכונה המשתנים. 2. יש להטמיע את הוראות השימור והבינוי שקבעה תכנית ג/2447 לעניין מבנה בית הצריח להוראות תכנית זו. 3. לאור מגבלות המגרש, הבינוי הקיים לשימור וללא גישה סטטוטורית עם רכב, השימושים המוצעים עבור בית כנסת ומקווה הצפויים לשרת את מתחם שנלך, הקרבה לציר רק"ל ונת"צ והמלצת אגף תושי"ה, מומלץ לפטור את התכנית מתקן חניה. 4. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 5. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר

הפקדת התכנית באמצעות מסירת הודעות לבעלי הזכויות במגרשים הכלולים בתחום התכנית ובחלקות המצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 6. 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.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התכנון המוצע הינו בשטח המגרש הריק, לאור הסיכום בין מתכננת המחוז ומהנדס העיר התכנית לא תכלול נספח בינוי. יש להסיר את שימוש גניי מהשימושים המותרים במגרש, לאור מגבלות המגרש והשימור הנדרש בו, השילוב של השימושים השונים, וכיוון שמתוכננות כיתות גני ילדים ומעונות יום במגרש סמוך במתחם (מגרש 11, לפי תכנית 2447/ג, גו"ח 31317/9) במסגרת תכנית שצפוי לקדם אגף תכנון העיר. לאור מגבלות המגרש, הבינוי הקיים לשימור וללא גישה סטטוטורית עם רכב, השימושים המוצעים עבור בית כנסת ומקווה הצפויים לשרת את מתחם שנלר, הקרבה לציר רק"ל ונת"צ והמלצת אגף תושבי"ה, מומלץ לפטור את התכנית מתקן חניה. תנאי להיתר יהיה תאום עם אגף תברואה לפתרון האשפה. יש לקבוע מספר קומות ל-3 בטבלה 5 . יש להעביר את כל ההוראות שקבעה תכנית 2447/ג לגביי לגבי תא 4 (הבניין לשימור "בית הצריח") להוראות תכנית זו לרבות הוראות השימור. קביעת יחס החלפה לתכניות מאושרות החלות בשטח הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית המציעה תספת זכויות בניה ושימושים בשטח ציבורי בבעלות העירייה. חלק משטח המשאבות במגרש יקבל קירוי על מנת לאפשר מעבר נשים למקווה מצד זה. בהתאם לכך יתווספו שטחי שרות . טבלת השטחים תעודכן בהתאם . השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות- נכסים, כבאות, רשות העתיקות, נגישות, והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.	15/03/2023

שליחת הודעות אישיות - בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים המצרניים.	
החלטה הוועדה, לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ושמעה את המלצת הוועדה המקומית מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית ולהפקיד את התכנית כמפורט להלן: 1. הוועדה תבהיר כי התכנית מבקשת להוסיף שימושים ציבוריים למגרשים ביעוד ציבורי אשר נקבעו בתכנית הכוללת למתחם שנלר משנת 2005. הוועדה מקבלת את תוספת השימושים אשר נדרשו בהתאם לתכנון מפורט ובהתאם לצרכי השכונה המשתנים. 2. יש להטמיע את הוראות השימור והבינוי שקבעה תכנית 2447/ג לעניין מבנה בית הצריח להוראות תכנית זו. 3. לאור מגבלות המגרש, הבינוי הקיים לשימור וללא גישה סטטוטורית עם רכב, השימושים המוצעים עבור בית כנסת ומקווה הצפויים לשרת את מתחם שנלר, הקרבה לציר רק"ל ונת"צ והמלצת אגף תושי"ה, מומלץ לפטור את התכנית מתקן חניה. 4. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 5. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות מסירת הודעות לבעלי הזכויות במגרשים הכלולים בתחום התכנית ובחלקות המצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 6. 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.

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית עוסקת במגרש במתחם שנלר, שכונת מקור ברוך- גאולה בין רחוב מלכי ישראל ורחוב ירמיהו, בגוש 31317 חלקה 14.

התכנית החלה בשטח המגרש:

2447ג- מאושרת משנת 2005, "מתחם שנלר" מייעדת את השטח לשטח למבני ציבור, תא שטח 13, 1.8 דונם,

הבניין הקיים במגרש לשימור "בית הצריח" מיועד לשימור מלא כולל שחזור הצריח, לא תותר כל תוספת או התחברות לבניין. תותר בניה חדשה נוספת נפרדת במגרש הפנוי מבינוי סה"כ שטח לבניה 800 מ"ר- שטח הבניין לשימור 600 מ"ר שטח תוספת בניה 200 מ"ר, 2 קומות לבניין החדש. שימושים מותרים- טיפת חלב, שירותי רווחה ו-2 כיתות גנ".

תאור מצב קיים:

תא שטח 4 מערבי- מבנה לשימור – בית הצריח
תא שטח 1- מערבי- המיועד לבניה במסגרת התכנית- ריק מבינוי

התכנית מציעה:

התכנית מציעה תוספת שימוש ושטח למבני הציבור עבור בית כנסת ומקווה ומציעה גישה בזיקת הנאה למעבר באזור המבנה לשימור.

התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 01/11/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 31/12/2024 .

לתוכנית הוגשו 1 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

תושבי רח' עובדיה 18-20-22 בייפוי כוח של הרב בן ציון מילר ת.ז 033939331

עיקרי ההתנגדויות:

1. מתנגדים להריסת החומה ההיסטורית במזרח התכנית.
2. הרעש/עשן והלכלוך של העוברים ושבים יפגע בתושבים במשך היום ולילה,

3. הפרטיות בשימוש בחצרות המשותפים, כהשארת אופניים וכדו' יפג, בנוסף המתגוררים בק"ק יצטרכו לסגור תריסי החלונות במשך כל שעות היום.
4. יתווספו רכבים לרח' מה שיגרום למצוקת חניה, בנוסף תוספת הרכבים תהווה סכנה לילדים המשחקים בגינה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית:

1. לקבל את ההתנגדות לעניין הריסת החומה ההיסטורית.

החומה הקיימת הינה חומה היסטורית של מתחם שנלר בעלת ערכים לשימור, אשר הינה חלק משמעותי ממאפייני המתחם, לא תותר הריסת הגדר-יש לשמר את הגדר ולסמנה לשימור במסמכי בתוכנית.

2. לדחות את ההתנגדות לעניין פריצת דרך, רעש, עשן סיגריות וכו'.

בתחום התכנית דנן -לא מוצעת דרך או מעבר / זיקת הנאה אשר תפריע למגרשי המתנגדים, ואי לכך לא יגרמו המטרדים שצויינו ע"י המתנגדים. כמו כן אין כל חיבור בין המגרשים דנן למגרש התכנית ולמעשה הם מופרדים על ידי החומה ההיסטורית.

3. לדחות את ההתנגדות בעניין שהפרטיות בשימוש בחצרות המשותפים, כהשארת אופניים וכדו' יפגע, בנוסף המתגוררים בק"ק יצטרכו לסגור תריסי החלונות במשך כל שעות היום - הטענה לא ברורה , מדובר על תכנית המבקשת להגדיל שימושים וזכויות בנייה במגרש ציבורי באופן התואם לסביבה ולמדיניות .

יפגע, בנוסף המתגוררים בק"ק יצטרכו לסגור תריסי החלונות במשך כל שעות היום - הטענה לא ברורה , מדובר על תכנית המבקשת להגדיל שימושים וזכויות בנייה במגרש ציבורי באופן התואם לסביבה ולמדיניות .

4. לדחות את ההתנגדויות לעניין שיתווספו רכבים לרח' מה שיגרום למצוקת חניה, בנוסף תוספת הרכבים תהווה סכנה לילדים המשחקים בגינה- התכנית מציעה בניין לצורכי ציבור בשטח המיועד לכך ואמור לשרת את תושבי השכונה ובכל מקרה לא קיימת נגישות לרכב לחלקה.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יהודה הלוי	תכנון עיר	17.2.2025	

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1372424
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	דרווש חיים ויקטור
עורך התכנית:	חינסקי מיכל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17.02.2024
כתובת	מ.ד. קאסוטו 18, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	531	כן

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

עיקרי התכנית:
תוספת מרפסות סגורות ומרפסות סוכה ברח' קאסוטו 18 בית וגן, ירושלים. מטרות התכנית:
1. קביעת בינוי לתוספת מרפסות על עמודים בקומות קרקע, א' ו-ב' בהתאם לנספח הבינוי.
2. קביעת קווי בניין לבנייה בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
4. קביעת הוראות הבינוי, וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
5. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

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'	8	719	100	1433.11	שטח התכנית לפי מצב מאושר 710 מ"ר
סה"כ	8	719	100	1433.11	
תיאור המצב הקיים					

מבנה ביעוד מגורים הכולל הרחבות מתקופות שונות, בעל 8 יח"ד ו-5 קומות מעל קומה מפולשת.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מס' 7309- משנת הקובעת את השטח כאזור מגורים מיוחד ודרך קיימת. תכנית מס' 7309 ב'- משנת 2013- תב"ע להרחבות יח"ד קיימות: כוללת שטחי שירות, שטחים עיקריים ומרפסות. אחוזי בניה 217%, 1526 מ"ר מתוכם 1154.77 שטחים עיקריים, כ-371 מ"ר שטחי שירות. היתרים:			
- היתר בנייה מס' 1976/198.01 – משנת 1978- תוספת דירה בקומת קרקע. - היתר מס' 1976/198.02 – משנת 2006- תוספת קומה לדירה בקומה רביעית. - היתר מס' 2013/0703.00-משנת 2015 הרחבה לבניין קיים בחזית צפונית: תוספת מרפסות סוכה ושטחים עיקריים, חזית דרומית הרחבה ליחידת דיור 7- תוספת קומה. שטחים קיימים ומוצעים 1275.28 מ"ר. - היתר מס' 2013/0703.01- משנת 2023- הרחבות ליח"ד קיימות חזית דרומית: שטחים עיקריים וממ"דים מקומות מרתף עד לקומה ב'. סה"כ תוספת בינוי 379.22 מ"ר.			
עבירות בניה: במערכת לא קיים תיק לעבירות בניה			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה אינו היסטורי מחוץ לעיר היסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יז. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000- אזור מגורים עירוני יח. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור מגורים, בינוי לפי תכנית מפורטת עד 6 קומות ב-240%-200% אחוזי בניה מרבים. יט. תקן חנייה עירוני- תקן חניה גבוה: יח"ד בשטח מעל 95 מ"ר 2 מקומות חניה, יח"ד בשטח מתחת 95 מ"ר מקום חניה אחת.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		מדובר בהרחבות ליח"ד קיימות
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חווות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1372424 – רח' קאסוטו 18, בית וגן כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת מרפסות סגורות ומרפסות סוכה. התכנית חלה על חלקה 531 בגוש 30341, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בשטח וגבולות החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 531 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1290/2016 הרשומה מתאריך 01.12.2019. 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 דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	התובע העירוני

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	ל"ר	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	ל"ר	תשתיות ותחבורה:
התכנית מציעה מרפסות בחזית צידית מערבית, הפונה לעבר מבנה מגורים בחלקה מצרנית 529, במרחק אשר אינו סביר מהחזית הכללת חלונות.		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

בינוי:

1. ועדת המשנה הנקודתית דנה בעניינה של התכנית 7309 ב' (תכנית להרחבות קודמת) ביום

26.10.08 והחליטה כי תתאפשרנה הרחבות אך ורק בחזיתות דרומית וצפונית וכי לא יאושרו הרחבות לצדדים, על כן יש לבטל מרפסות המוצעות בחזית צידית מערבית.

2. אורך מרפסות סוכה בחזית דרומית יהיה תואם לאורך חזית קיימת.

3. קווי בניין צידיים יהיו בהתאם לקונטור מבנה קיים.

1. שליחת הודעות לכל בעלי עניין בחלקות המצרניות 531,575 בגוש 30341 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

2. 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.

הערות טכניות:

נספח בינוי:

1. יש להציג קווי בניין בכל התכניות

2. יש להציג תכנית קומת חניה בהתאם להיתר מאושר מס' 2013/0703.00

3. תכנית קומת קרקע -יש להציג את הבינוי בחלקות מצרניות.

4. לכתוב שימושים בסעיף 4.1.1.

5. לכתוב שלביות ביצוע בהינף אחד בסעיף 7.1

6. למלא זמן משוער לביצוע התכנית

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
קוסה ילנה		24.02.2025	

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1216993
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אבו רמילה בסאם
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	13/01/2025
כתובת	ח'ליל אל סכאכני 32, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30609	69	לא
30609	54	לא
30609	202	לא
30610	66	לא
30610	73	לא
30610	902	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 11 תשריט 9

הכשרה של בניין קיים על ידי תוספת 2, קומות - שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד, אזור מגורים 5 מיוחד, דרך מאושרת, מעבר ציבורי להולכי רגל למגורים ב', שטח ציבורי פתוח, דרך ושביל. - ביטול דרך, שדרת עצים וחזית מסחרית והתוויית דרך חדשה בהתאם לקיים בפועל. - קביעת הוראות בגין חזית מסחרית. - הגדלת מס' יח"ד מ – 5 יח"ד ל-11 יח"ד. - הגדלת מס' הקומות משלוש ל-5 קומות. - הגדלת שטחי הבנייה הכוללים וקביעתם ל – 2,333 מ"ר. מתוכם: 1,631 מ"ר שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה (140 מ"ר מתוכם עבור מסחר ותעסוקה), 702 מ"ר שטחי שירות (170 מ"ר מעל הכניסה, 532 מ"ר מתחת לכניסה). - קביעת קווי בניין לבניה. - קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה. - קביעת הוראות בגין הריסה.

10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

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'	11	1,016.87	34.65	1,801	177.11% בניה מרביים מעל הקרקע. מתוכם 140 מ"ר עבור מסחר ותעסוקה.
דרך מאושרת		1,349.6	45.99		
דרך מוצעת		453.79	15.46		
שביל		15	0.51		
שטח ציבורי פתוח		99.27	3.38		
סה"כ		2,934.54	100		
תיאור המצב הקיים					
קיים בניין בן ארבע – חמש קומות שבנוי בניגוד להיתר מאושר ובחלקו בתחום דרך מאושרת.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 3458 א' מאושרת משנת 1997 – אזור מגורים 1 מיוחד – המגרש בו קיים הבניין להכשרה. שטח יעוד זה בתכנית 897.06 מ"ר. 75% בניה משטח המגרש נטו, 6 יח"ד לדונם נטו, 3 קומות. מאושרים 672.80 מ"ר, 5 יח"ד. אזור מגורים 5 מיוחד – שטח יעוד זה בתכנית זו 220 מ"ר. 50% בניה משטח המגרש נטו, 4 יח"ד לדונם נטו, 2 קומות. מאושרים 110 מ"ר מרביים בתכנית זו. חזית מסחרית – תותר חזית מסחרית בקומת הקרע עבור חנויות למסחר קמעונאי, שירותים ומשרדים שאין בהם מטרד למגורים. דרך מאושרת – שטח היעוד בתכנית זו 1,502.55 מ"ר. מעבר ציבורי להולכי רגל – 314.93 מ"ר. שדרת עצים – הדרך תפותח במתכונת של שדרה הכוללת נטיעות. תכנית 798728 נגנזה 12.12.23 – לא קודמה. תכנית 560409 נגנזה 3.10.19 – לא קודמה. תכנית 8464 א נדחתה על ידי הועדה המחוזית 25.5.2014 – התכנית לא עמדה במדיניות לעניין אחוזי בניה 160%. לא יושמו החלטות לעניין הריסה. היקף ההריסה והעבירות לא עומד עם המדיניות התכנית לשכונה. תכנית 8464 נגנזה 6.2.2010 – מחוסר פעילות.					
היתרים:					
היתר בניה 96/486 – הופק בשנת 1996. בניין חדש בן 3 קומות, 4 יח"ד. 377.65 מ"ר כוללים.					
עבירות בניה:					
מסביב לבניין המקורי שהוקם בהתאם להיתר בניה, נבנתה מעטפת וקומות נוספות בחריגת בניה בהיקף נרחב. לא ידוע מתי נבנתה תוספת הבניה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כ. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות.			
כא. תכנית שכונתית – תכנית אב בית חנינה שועפט. מגורים ד'. תוספת על בניינים קיימים 2 קומות, סה"כ עד 6 קומות, 160%.			
כב. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		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	כן	שצ"פ, הרחבת דרך	הסדרת המצב הסטטוטורי בהתאם לדרך הקיימת בפועל.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1216993 – שכ' בית חנינה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת 2 קומות מעל בניין קיים ושינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד וביטול דרך שנקבעו בתכנית 3458 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה בחלקות הבאות: גוש בהסדר ירדני 30609 – חלק מחלקות 54,69 וחלקת דרך 202 (מספר פיקטיבי).

גוש בהסדר ירדני 30610 – חלק מחלקות 66,73 וחלקת דרך 902 (מספר פיקטיבי). יש להוסיף לתקנון: תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום תצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש 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 מפת גוש/תצ"ר: גוש 30609: - בגוש 30609 קיימת מפת גוש ירדנית המציגה את גבולות חלקות 54,69 וחלקת דרך 202. - בחלקה 54 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1232/2005 הכשרה לרישום מתאריך 22.04.2007. גוש 30610: - בגוש 30610 קיימת מפת גוש ירדנית המציגה את גבולות חלקות 66,73 וחלקת דרך 902. - בחלקה 74 הגובלת דרומית לחלקה 66 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 946/2007 הכשרה לרישום מתאריך 21.01.2009. - בחלקה 67 הגובלת מערבית לחלקה 66 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1337/2012 הכשרה לרישום מתאריך 04.12.2012. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות: - יש לתקן את הקו הכחול שיכלול בתוכו את חלקה 66 מגוש 30610 בשלמות בגבול המזרחי של החלקה. - יש להקים את גבולות חלקה 54 בגוש 30609 בהתאם לגבולות תצ"ר 1232/2005. - יש לתקן את הקו שלא יחדור לגבולות חלקה ארעית [8] מתצ"ר 1232/2005, שישב במדויק על קווי הגבול בין נק' g35 לנק' g38. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה בחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - הממ' לתחזוקת

בבישים ומדרכות	
19/02/2025 אל: אביגאל עדן נחמיאס- המחלקה לתכנון העיר מאת: ענת קמייסקי – מתכנתת ערים, מחלקת מדיניות התכנון הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון לתכנית 1216993, בית חנינה [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 11 מתאריך ולגרסת תשריט מוצע 9 מתאריך 23.12.2024] 1. מיקום התכנית: רח' ח'ליל אל סכאכני 32 בית חנינה. גוש: 30609, חלקות בחלקן: 54,69,202 וגוש: 30610 חלקות בחלקן: 66,73,902. גודל שטח: 2.829 דונם. 2. מצב סטטוטורי: התכנית מבקשת להחליף את תכנית 3458א. א. מצב מאושר: ייעוד הקרקע הם: אזור מגורים 1 מיוחד (גודל שטח 897 מ"ר) אחוזי הבנייה המרביים הם 75% משטח המגרש נטו, סך שטחי הבנייה המרביים הם 672 מ"ר, ניתן לבנות עד 3 קומות וסה"כ 6 יח"ד. אזור מגורים 5 מיוחד (גודל שטח 220 מ"ר) אחוזי הבנייה המרביים הם 50% משטח המגרש נטו, ניתן לבנות עד 2 קומות וסה"כ 4 יח"ד. דרך מאושרת (גודל שטח 1,502 מ"ר). מעבר ציבורי להולכי רגל (גודל שטח 315 מ"ר). סך השטח לבנייה עיקרי הם 528 מ"ר. ב. מצב קיים: מבנה מגורים בן 5 קומה ו-10 יח"ד, מסחר, דרך וחנייה. 3. מצב מוצע: - שינוי ייעודי הקרקע: ל"אזור מגורים ב" (תא שטח 1 גודל 1,016 מ"ר), דרך מאושרת (תא שטח 100 בגודל 1,349 מ"ר), דרך מוצעת (תא שטח 101,102 בגודל 453 מ"ר), שביל (תא שטח 103 בגודל 15 מ"ר) ושצ"פ (תא שטח 201 בגודל 99 מ"ר). - הסדרת חריגות הבנייה בשטח לבניין בגובה 5 קומות מעל כניסה קובעת ועוד קומה מתחת לכניסה קובעת. - שהשימושים יהיו למגורים, מסחר ותעסוקה - הסדרת יח"ד מאושר 6 קיימות בפועל 10, סה"כ מוצעות 10 יח"ד. - סה"כ שטח כולל בסך 2,333 מ"ר, סך השטח המרבי 1,801 מ"ר וסך שטח עיקרי 1,631 מ"ר. מתוכם 1,491 מ"ר למגורים ו-140 מ"ר למסחר ותעסוקה. תוספת של כ- 1,103 מ"ר שטח עיקרי למצב המאושר. 4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון: - לשכונת בית חנינא נערכה תכנית אב ובמסגרתה גובשה פרוגרמה. על פי תחזית גידול האוכלוסייה עד לשנת 2035, מספר יח"ד בשכונה אמור להכפיל את עצמו ומספר התושבים צפוי לגדול בשליש עד לכדי 99,600 תושבים. כתוצאה, הביקוש לשירותי ציבור יגדל באופן משמעותי ובעתיד צפוי מחסור למגרשים לצרכי חינוך, ובעיקר מגרשים גדולים	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

לבתי ספר על יסודיים ושטחים ציבוריים פתוחים. - לפי תוכנית האב לשטח התוכנית הייעוד של הקרקע הוא אזור מגורים ד אשר מאפשר תוספות על בניין קיים של 2 קומות עוד 6 קומות מרבי אחוזי בנייה למגורים 160% (גודל 1,801 מ"ר בנוי). התכנית חורגת ממדיניות האב באחוזי בנייה ובייעוד. אחוזי הבנייה שמוצעים בתכנית הם 194% וייעודי הקרקע המוצעים הם מגורים ב עם שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה. - יש סתירה של הנתונים לגבי גודל השטח בטבלה 1 ובתשריט מצב מוצא כתוב 2.829 דונם ואילו בטבלה 3.2 כתוב 2.934 דונם. יש לסדר את הנתונים לפי הגודל המדויק. - בטבלה 3.2 כתוב שטח ציבורי פתוח 248 מ"ר אך לפי התכנית המאושרת השטח צריך להיות בייעוד מעבר ציבורי להולכי רגל. יש לתקן את הטעות. - אין לנו התנגדות בתנאי שהשצ"פ שמוצע ישנה את ייעודו ליעוד טיפול נופי. - 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. בברכה, ענת קמייסקי מתכננת ערים העתקים: אדר' ענבר וייס - סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף ומנהל מחלקת תכנון העיר מר' אולג פורר- ממונה על תכנון סטטוטורי לתנועה ודרכים, אגף תחבורה ופיתוח תשתיות מר עופר אהרון- מנהל מחלקת בכיר מדיניות תכנון גב' יעל בדיחי- ראש צוות אזורי, מחלקת תכנון העיר מר עומרי אדר- אגף נכסי עירייה	
שלום לכולם, ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.	המחלקה לנגישות

בברכה,	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
תוכנית 1216993 מוצע הכשרת בניין בשכונת בית חנינה שנבנה בניגוד להיתר 1996/0486.00 בנוסף מוצע הגדלת אחוזי בניה מוצע תכנון מחודש של זכות הדרך והתאמתו לכביש הקיים שנשלל ע"י העירייה עם ההרחבה המבוקשת והמתוכננת. בכפוף לאישור צוות בקרה תכנון פיזי אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1- יש להרחיב את גבולות התוכנית ולהסדיר את יעודי הקרקע לדרך במקום שצ"פ בדומא לקיים 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה 3- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 4- נספח תנועה הוא מנחה בלבד	אגף תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד	הסדרה של בניין שרובו נבנה לא בהתאם להיתר ועל דרך מאושרת. עבירות בניה בהיקף נרחב.
כלכלת היישוב/ הרשות:	חזית מסחרית	
השפעות חברתיות:	הסדרת בניה.	
תשתיות ותחבורה:		התאמת ייעודי הקרקע והדרך המאושרת בהתאם למצב הקיים בפועל.
סביבה ונוף:		
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
13/11/2024	

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את יעודי הקרקע והמרחב הציבורי והדרכים בהתאם לתוואי הקיים בפועל.

ההצטרפות אינה באה להחליף את הצורך בקבלת הסכמות של השכנים בהתאם לתקנות.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה הסדרה של הדרך והשבילים המאושרים בהתאם לתוואי שבוצע בפועל ולאחר תיאום מול אגף תושי"ה.
2. לבטל תא שטח 103 המוצע כשביל בחלק הצפוני של התכנית בתחום חלקת מטרקה. גבול התכנית הצפוני ייצמד לגבולות חלקת המטרקה ברחוב ח'ליל אל סכאכני.
3. היקפי הבינוי המוצעים בתכנית הם 177% אחוזי בניה החורגים מהמדיניות במקום, שהיא 160% בניה תוספת לבניין קיים. קיימות 10 יח"ד, ומבוקש להוסיף יח"ד חדשה נוספת על הגג, מספר 11. מדובר בבניין קיים שחלק גדול ממנו נבנה בעבירת בניה. ניתן להכשיר את הבניין בחריגה מהמדיניות היות ומוצעת חזית מסחרית בקומת הקרקע ובתנאי שתבוטל התוספת החדשה המוצעת על הגג.
4. לתקן יעוד המוצע לשצ"פ בחלק המזרחי של התכנית לדרך ו/או טיפול נופי.
5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך הגישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.
6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות. נספח תנועה הוא מנחה בלבד.
7. לתקן את שלבי הביצוע בהתאם לביטול יעודים שצ"פ ושביל בתחום התכנית.
8. התכנית כוללת חזית מסחרית. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.
9. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד, קווי הבניין, גובה המבנה ומספר הקומות.
10. לציין שימושים בסעיף 4.1.1 – מגורים ומסחר בקומת הקרקע.
11. בטבלה 5 זכויות והוראות בניה לתקן את התכנית. לציין מסחר במקום תעסוקה.
12. להתאים שטח יעוד מוצע למגורים בטבלה 3.2 וטבלה 5.

13. מכיוון שמדובר על עברת בניה משמעותית וקודמו הליכים רבים בשנים האחרונות יש לקבוע לתכנית סעיף השמדה עצמית לתקופה של 4 שנים במטרה שיוצא היתר בניה מיד עם אישור התכנית.

14. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.

15. תנאי להיתר יהא קבלת אישור אגף נכסים.

16. תנאי להיתר יהיה הכנת תצ"ר.

17. להתאים בין תכניות חתכים וחזיתות ולסמן בהתאם למקובל – קו אדום מוצע, אדום מקוטע להכשרה, צהוב להריסה, קיר קיים באפור. אין להציג את התכניות בצבעים שונים.

18. להשלים אישורי חו"ד גורמים, להלן: כבאות, חברת החשמל, אגף שפ"ע - אחזקה.

19. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.

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

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

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

1. סעיף 1.6 – יש להשמיט תכנית 14329 שלא חלה במקום.

2. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

3. סעיף 3.2 – לתקן יעודי הקרקע במצב המאושר.

4. סעיף 4.1.1 – לציין שימושים.

5. לתקן שלבי הביצוע בסעיף 7.1.

6. לציין זמן משוער למימוש התכנית.

נספח בינוי:

1. להציג תכניות חתכים וחזיתות בסימנים המקובלים.

2. לציין מפלסים בכותרות התכניות.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות אזרחי	25.2.25	

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1360692
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	בן סימון ישראל חיים
עורך התכנית:	אלפנט אסתי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	18/12/2024
כתובת	האוזנר גדעון 45 , הולילנד

גוש	חלקה	בשלמות
30195	250	כן

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

מטרות התכנית: תוספת בניה לשם הרחבת יחידת דיור קיימת ברחוב גדעון האוזנר 45, ירושלים עיקרי התכנית: - שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'. - קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת קרקע תחתונה לשם הרחבת יחידת הדיור בקומה זו. - קביעת בינוי לתוספת קומה 2- לשם הרחבת הקומה שמעליה ולשם תוספת דיורית. - קביעת בינוי לתוספת קומה 3- לשם בניית בריכה עבור יחידת הדיור בקומות שמעליה. - קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. - הגדלת שטחי הבניה בשטח. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב'	יח"ד+דיורית	468.64	100	התכנית מציעה תוספות
				היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע 515.18

בינוי ליח"ד קיימת ותוספת דיורית. סה"כ שטחי בניה 756.28 מ"ר: 367.81 שטחים עיקריים מתחת לכניסה קובעת ועוד 129.82 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה קובעת. שטחים מאושרים בהיתר 413.5 מ"ר. (תוספת כ-51% לשטחים מאושרים בהיתר)					
	515.18	100	468.64		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים, מדורג: 2 קומות בכל חתך, כולל יח"ד אחת. במרחק כ- 40 מ' משד' מנחם בגין					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
2675 משנת 1985- שינוי לתכנית מתאר 1042. קובעת האזור לאזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה. 2 קומות ב-56% אחוזי בניה, ללא הקלות.					
היתרים: 2006/0329.00 – משנת 2007- היתר מקורי, בניה חדשה 2006/0329.01- משנת 2009- הרחבות ליח"ד קיימת. סה"כ שטחי בניה עיקריים 262.17 מ"ר, 151.33 מ"ר שטחי שירות.					
עבירות בניה: 2021/4416.00- משנת 2021, נפילת הגדר.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
המבנה אינו היסטורי מחוץ לעיר היסטורית					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כג. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000- אזור מגורים עירוני . כד. התייחסות לתכנית הבניה אזור ללא ציפוף, הבינוי המותר הוא הרחבה עד 50% מהשטח עיקרי של התכנית המאושרת, ללא אפשרות לתוספת יח"ד. כה. תקן חנייה עירוני גבוה – התכנית מציעה דיורית אחת					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
תואם					תמ"א 35
תואם					תמ"א 1
ל"ר					תמ"א 18
					אחרת

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		מוצעות הרחבה ל"ד קיימת ותוספת דיורית במבנה דו משפחתי, ובריכה חיצונית
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	ל"ר	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	
סביבה ונוף:		מוצעת בריכה מקורה בחזית אחורית עד קו בנין 0, ללא התחשבות לפתרונות ניהול מי נגר.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: בינוי: מפלס 9.50 – (719.83) - יש להנמיך את המפלס החצר ולאפשר אוורור טבעי של דיורית ללא צורך בחצרות אנגליות. מפלס 12.50 – (716.83) - יש לצמצם את התכנית של הבריכה ולהשאיר קרקע מחלחלת בשולי המגרש.

- 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.
- יש להוסיף לסעיף 4.1.2 ו' כי העיצוב האדריכלי (לרבות המעקה, חלונות וסוג אבן), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שניתן.
- יש להוסיף סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- מייד עם אישור התוכנית יוגש תצ"ר לאישור הוועדה המקומית.
- 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.
- שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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:

נספח בינוי:

- יש להעביר חתך אורך נוסף הכולל את כל הרחבות מוצעות
- בחתכים יש להציג קו קרקע טבעי.
- יש להציג קווי בניין תואמים לתשריט

הוראות התכנית:

- סעיף 1.4 – יש להוסיף לפי סעיף בחוק.
- יש לרשום כהוראה לטבלה מס' 5 את המספר הדוריות המקסימלי שיתאפשרו בשטח התכנית. (סעיף הוראות התוסף למבנה התכנית, מתחת לטבלה מס' 5, ולפני ההערות)
- בטבלה 2.3- יש לציין את המס' יח"ד הכולל בתכנית

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
קוסה ילנה		18.02.2025	

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1277706
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	בוטמן מאיר
עורך התכנית:	רומן נעמי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	מאיר בלבן 8 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
	31	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

הגדלת זכויות בנייה, שינוי הוראות בניה ומספר הקומות ותוספת שימושים במגרש למבני ציבור.

הוראות התכנית:

- קביעת השימושים הציבוריים המותרים בשטח ל: בית כנסת, מקווה, חינוך - בית ספר, גני ילדים, מעון יום, מועדון נוער, שימושי חברה וקהילה.
- הגדלת היקף אחוזי הבניה וקביעתם ל – 240% בניה.
- קביעת שטחי הבניה הכוללים ל – 23,990 מ"ר, מתוכם – 21,110 מ"ר שטחים עיקריים (20,230 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 880 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו – 2,880 מ"ר שטחי שירות (880 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 2,000 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) .
- קביעת מספר הקומות ל – 8 קומות.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין הריסה.

קביעת הוראות בגין עצים לשימור / העתקה / עקירה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/09/2024	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון	

והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : היות ומדובר במגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור אשר קיימים בו מספר מוסדות חינוך ושימושים ציבוריים והוא בבעלות עירונית, הועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית. בסעיף הראשון בהחלטת הועדה נקבע שיש לבחון מול מחלקת נכסים ואגף תושיה את שינוי ייעוד הכביש הקיים בפועל ומצוי ביעוד מגורים לדרך חדשה. מאחר ולא ניתן לשנות יעוד בסמכות הועדה המקומית, יש לבטל את הסעיף. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך ה – 29.05.24 ימשיכו לחול.	
מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : יש לבחון מול מחלקת נכסים ואגף תושיה את שינוי ייעוד הכביש הקיים בפועל ומצוי ביעוד מגורים לדרך חדשה. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה והוראות הבינוי, להיקף של 250% , 8 קומות. יש לצמצם את זכויות הבניה ל – 240% בניה מירבי ל – 8 קומות ולציין בטבלה 5 בהוראות התכנית. התכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמה ועיבוי מבני ציבור במגרש. יש להשמיט ממסמכי התכנית את נספח הבינוי. התכנית תכלול הוראות, תשריט מצב מוצע, נספח תנועה ונספח שמירה על עצים בוגרים. יש להגדיר את השימושים במגרש ל : בית כנסת, מקווה, חינוך - בית ספר, גני ילדים, מעון יום, מועדון נוער, שימושי חברה וקהילה. יש להציג בנספח התנועה טבלת מאזן חניה. יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג גוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. פינוי האשפה יעשה באמצעות מיכלי אשפה מוטמנים. מיקומם ומספרם יקבע בעת הוצאת כל היתר בניה בשטח עם גישה מטורית למשאית פינוי. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע	29/05/2024

תיקונים טכניים.

השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף מבני ציבור-המחל' לתכנון מבני ציבור, מח' מדיניות התכנון, חברת החשמל, אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, המחלקה לאיכות הסביבה.

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

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

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

הערה :

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

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

הוראות התכנית :

דברי ההסבר לתכנית – יש לציין כי התכנית מבקשת להגדיל שטחי הבניה ולקבוע הוראות בינוי ומספר קומות במגרש.

סעיף 1.4 – יש להשלים לפי סעיף בחוק.

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

סעיף 3.2 - יש לתקן את הפער בשטח המגרש בטבלה 3.2 וטבלה 5.

סעיף 4.1.1 – יש להגדיר שימושים כמפורט לעיל.

סעיף 4.1.2 – יש לתקן סעיף 3. לתוספת לבית הכנסת הקיים בצדו הצפון – מערבי של המגרש. יש לתקן סעיף 4 – להקמת מוסדות חדשים, הרחבה ועיבוי של מוסדות קיימים.

סעיף 4.1.2ג חניה – יש לתקן כמפורט לעיל.

סעיף 4.1.2ד עיצוב אדריכלי – יש להשמיט תת סעיף 2 לעניין קירוי חצר גן הילדים.

סעיף 4.1.2ח תנאי להיתר בניה – יש לתקן סעיף 7 – תנאי להיתר יהיה תיאום ואישור אגף מבני ציבור. יש להשמיט מנח"י.

סעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה – יש לתקן את מספר הקומות ל – 8 קומות. יש לציין 240% בניה.

סעיף 6 – יש להוסיף סעיף לעניין עצים לשימור / העתקה / עקירה.

סעיף 7.1 שלבי ביצוע – יש לתקן – כל מבנה ציבור ייבנה בנפרד ממבני הציבור

האחרים. כל מבנה ייבנה בהינף אחד. סעיף 7.2 מימוש התכנית – יש לתקן למועד משוער למימוש התכנית 10 שנים. תשריט מצב מוצע לא יסומנו עצים לשימור מחוץ לתחום התכנית. אין סיבה לסמן עצים לעקירה בגבול המגרש, מחוץ לבינוי קיים או מוצע, ויש לסמן עצים אלו לשימור. יש להשמיט סימון קווי הבניין מחוץ לתחום המגרש בחלק הדרומי.	
---	--

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים במסגרת החלטת הוועדה התבקשה טבלת מאזן חניה, היות ומדובר בתכנית נפחית ובשימושים נרחבים לא ניתן לקבע טבלה ולכן מבקשים לבטל את הסעיף. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. במסגרת החלטת הוועדה התבקשה טבלת מאזן חניה, היות ומדובר בתכנית נפחית ובשימושים נרחבים לא ניתן לקבע טבלה ולכן מבקשים לבטל את הסעיף. 2. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה 3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 12

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

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

החלטות קודמות

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

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

מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

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

הוועדה פוטרת את התכנית ממתן פתרון חניה.

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

חברה ורווחה כגון מועדון קשיש, מועדונית ומתחם הכשרה לנוער.

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

לשטחים עיקריים.

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

התכנית בתאום עם לשכת התכנון.

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

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

התחייבות וערבות למחלקת שימור.

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

חדר שנאים במפלס 5.6, כאשר במפלס הקרקע שימושים למסחר.

12. שלבי הביצוע יקבעו בהינף אחד.

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

בור מים בתחום התכנית יש לשמרו ולמצוא פתרונות קונסטרוקטיביים ופונקציונאליים

בהתאם ובתאום אל מול מחלקת השימור.

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

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

התכנון.

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

לאור הקרבה לציר הרק"ל.

שימושים

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

הפרשה לצרכי ציבור

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

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

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

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף נכסים.

תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: גן ילדים ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

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

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

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

יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ב – 1965, ובכפוף לכל דין".

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

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

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

שימור

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

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

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

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

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

איכות הסביבה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

תנאי להפקדה יהיה אישור של מח' איכות הסביבה

כללי

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

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

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

תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור נכסים.

יש להשלים תאום מול תכנית אב לתחבורה.

יש להציע פתרון מיגון לקומת המסחר.

באגף המערבי יוצעו ממ"דים במקום חדרים מחוזקים.

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

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

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

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

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

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

לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות יש להציג את רח' יפו ואת רח' גשר החיים ואת הסדרי התנועה לאורך שני הרחובות. יש להוסיף תרשים סביבה ומיקום בנספח הבינוי. יש לתקן בתקנון את סעיף 1.6 התוכנית בכפיפות ל 5166ב' ולא מחליף.	
הוועדה המקומית ממליצה לאשר לעיריית ירושלים להצטרף כמגישה התכנית על מנת להסדיר מבחינה סטטוטורית את ביטול ייעוד הדרך בתכנית דגן לצורך קידום התכנית והקמת מבנה לעירוב שימושים. הכל בכפוף להמשך תאום התכנית מול מהנדס העיר טרם הבאתה לדיון להפקדה בוועדה המקומית.	04/01/2023

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

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

התכנית מציעה:

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

התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

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

לתוכנית הוגשו 5 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

רכבת ישראל בע"מ

מירב שמר ת.ז. 32445132

ע"י עו"ד הגר זילברשטיין, מ.ר. 65468

עיקרי ההתנגדויות:

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

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

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

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

התנגדות מספר 2 :

יעקב מדר, ת.ז. 203301106

ע"י עו"ד חוה ולר מ.ר. 71779

עיקרי ההתנגדויות:

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

התנגדות מספר 3 :

נציגות בעלי דירות ברחוב גשר החיים:

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

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

עיקרי ההתנגדויות:

רקע להתנגדות:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

התנגדות מספר 4 :

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

עיקרי ההתנגדויות:

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

התנגדות מספר 5 :

תושבי שכונת מקור ברוך:

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

ע"י עו"ד מנחם שנקר מ.ר. 25794

עיקרי ההתנגדויות:

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

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

בלבד.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לקבל את ההתנגדות לעניין התיאום מול רכבת ישראל:

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

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

ועדת הכספים, בנוגע לחלקות אשר בבעלות העירייה.

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

3. לקבל חלקית את ההתנגדות העצמית לעניין הפרשות המבונות המוצעות בתכנית שהם

גבוהות ביחס לתכניות דומות בסביבה ולכן מבוקש לצמצם את הפרשה-

שטח הפרשות המבונות הנדרשות ע"פ החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 7.5.23 הינו 250 מ"ר (שטח עיקרי) עבור חברה, רווחה, כגון מועדון קשיש, נוער וכיוב' וזאת בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון, לא מדובר בתוספת שאינה סבירה לפרוייקט בסדר גודל דומה אך מכיוון שלאחר קבלת חוות הדעת של המחלק למדיניות תכנון, התקבלה חוות דעת של אגף תברואה כי יש למקם בתכנית דחסנית אשפה שפותרת בעיה בסביבת התכנית, כפי שגם מוצע בתכנית המופקדת ולאור ההשלכות על הפרוייקט יש לצמצם את הפרשה לסה"כ של 200 מ"ר במקום 250.

לעניין מיקום הפרשה הציבורית – מכיוון שיש חשיבות במרכז העיר לייצירת חזית מסחרית בכל קומת הקרקע, יש לשנות את התכנית ולהציע בכל קומת הקרקע כולל בבניין לשימור חזית מסחרית ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם, הפרשה הציבורית תינתן בקומה שמעל לקרקע. יש לציין כי גם מבחינת האפקטיביות של החללים לשימור עדיף כי הפרשה תהיה בקומה חדשה.

לאור המיקום של ההפרשה החדשה יש להוסיף לשימושים המוצעים דירות רווחה.

4. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין העצים המוצעים לכריתה:

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

5. לדחות את ההתנגדות לעניין בליטת המבנה מהמבנה הסמוך:

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

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

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

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

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

8. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הדחסנית המוצעת:

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

9. לדחות את ההתנגדות לעניין מיקום הדחסנית המוצעת:

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

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

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

11. לדחות את ההתנגדות שקווי הבניין העיליים מעל רחוב יפו לא תואמים את המדיניות

התכנונית:

בבחינת הבינוי החדש והתכניות המאושרות משנים אחרונות ברחוב יפו, נמצא כי קיימת הלימה

והתאמה לאופי המרפסות ההיסטוריות והן למרפסות שאושרו במגרשים לאורך ציר הרק"ל.

12. לדחות את ההתנגדות לעניין מרפסות הסוכה:

היות ומדובר בבינוי אשר מוצע בעיר היסטורית ובניין לשימור, התכנון שהוצא נמצא כתואם עקרונות תכנון המקובלים על ציר יפו ונושא של המרפסות המוצעות נבחן ונמצא הולם. עם זאת, יש לעדכן את קווי המרפסות כנדרש בנספח הבינוי ובתשריט המוצע.

13. לדחות את ההתנגדות לעניין תמהיל הדיור המוצע:

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

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

מספקת מענה מספק והצדקה להפקעת הקרקע הציבורית שבגבול התכנית.

בנוגע להפקעה של קרקע ציבורית – לא מדובר על הפקדת קרקע אלא על איחוד וחלוקה חדשה, נושא זה נבחן בטבלאות האיזון על ידי שמאי הוועדה המחוזית ונמצא תואם. – יש לציין כי התכנית כוללת שטח מסחרי בבעלות עירונית שלא ניתן להציע בו תכנון נפרד וביטול שטח דרך שנמצא שאין בה יותר צורך ולכן התכנית כוללת שטחים אלה בתכנית ומציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמה עם טבלאות איזון.

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

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

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

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

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

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

לבדיקתנו, לא חלים על מקרקעין אלו דיני הפקעות וכן חלקות אלו בבעלות העירייה מכוח מכר,

בהתאם לתקנות השמאים לעניין עריכת טבלת איזון בתכניות איחוד וחלוקה מי שרשום בנסח הטאבו הוא בעל הזכויות בחלקות הנ"ל ועל כן העירייה זכאית לקבל זכויותיה עבור שווי הנכסים שבבעלותה בהתאם לטבלה, ככל ותאושר התכנית יוכלו כל מי שטוען לזכויות אחרות לפנות לערכאות המתאימות.

18. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין זכות ראשונים לקניין:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

התכנית דנן שומרת על רציפות מדרכות רחבות הן על רחוב יפו והן על רח' גשר החיים, מוצעות

חזיתות מסחריות פעילות ולכן, אין פגיעה בנגישות במרחב זה או ברצף ההליכיות.

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

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

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

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

27. לדחות את ההתנגדות לעניין הפטור מחניה לתכנית:

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

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

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

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

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

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

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

31. לדחות את ההתנגדות של מגיש התכנית לעניין חוסר ההצדקה של היקף ההפרשות המבונות:

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

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

המבנה ההיסטורי שבתחום התכנית:

תכנית דנן מציעה תוספת של 10 קומות על גבי מבנה בן קומה 1 ותוספת של 68 יח"ד. מדובר במגרש במיקום מרכזי, על ציר רק"ל. החלטת הוועדה המחוזית לעניין שימור המבנה התקבלה בהתאם להמלצת מהנדס העיר ובתיאום עם מחלקת התכנון, לא נראה כי יש בתכנית בעיה כלכלית כלשהיא.

33. לקבל את ההתנגדות לעניין חוסר האחידות בחזיתות:

ראה המענה לסעיף מס' 4.

ראה המענה לסעיף מס' 5.

34. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הפתרון למי נגר:

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

35. לקבל חלקית את ההתנגדות לתכנון רחבת כיבוי אש:

הנושא ייבחן ויתואם בשלב היתר הבנייה.

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

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

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

הנושא ייבחן בשלב היתר הבנייה.

38. לדחות את ההתנגדות לעניין בריכת השחייה:

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

39. לדחות את ההתנגדות לעניין השימושים המוצעים בהפרשות הציבוריות:

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

40. לדחות את ההתנגדות לעניין השימושים המוצעים בשטחי המסחר:

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

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

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

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	499ב
סוג דיון :	תכנית בינוי
מגיש התכנית :	אגף חברה – עיריית ירושלים
עורך התכנית :	מיכל צייזלר
סוג תכנית :	תכנית בינוי
כתובת	גוננים מתחם דנמרק - דרום מערב למתחם, בסמוך לבית ספר "קשת"

גוש	חלקה	בשלמות
40143	165,201	חלקי

עיקרי התכנית ומטרותיה

1. תכנית הבינוי מציעה הצבת מנ"ד לטובת 4 חדרי פעילות בגדלי 49 – 48 מ"ר – מתחם "דנמרק" בסמיכות לבית ספר "קשת".
2. סלילת דרך מחזית רח' אלכסנדריון, לטובת רכב חירום ונגישות למגרש חנייה בסמיכות לממ"ד – 5 מ"ח
3. תכנון ממ"מ – 10 מ"ר
4. פיתוח שטח בחזית אחורית למנ"ד

תיאור תכנית בינוי

הליך סטטוטורי:

מק/ 8834/ א משנת 2005. התכנית אישרה הקמת בית ספר "קשת". מבנה בית ספר בגובה של 3 קומות, הכולל מבנה מרכזי ואולם ספורט. התכנית מבטלת תכנית 8834 משנת 2003, לנושא גובה הבינוי וקווי הבנין המאושרים.

1365/ א משנת 1979 אש התוותה דרכים המתחם וקבעה שימושים לשטחי ציבור הכוללים: בתי ספר, תחנת אם וילד.

תכנית בהליך סטטוטורי – הליך הפקדה: תכנית 1236579 -

התכנית מציעה יצירת מתחם לשימושים ציבוריים מעורבים אשר יהווה מרכז שכונתי פעיל כל זאת על ידי העצמת זכויות בניה ושינוי הוראות בינוי במתחם ופיתוח אופטימלי של הקרקע – להלן:

1. קביעת הוראות בינוי מבנים חדשים, תוספות למבנים קיימים, הריסת מבנים ופיתוח השטחים לא מבונים.
2. קביעת זכויות בניה עד 240% בניה מרבים.
3. הצגת בינוי לפי חישוב זכויות של 120% בניה.
4. קביעת השימושים המותרים כגון: מבני חינוך, מבני דת, קהילה, בריאות, רווחה, תרבות, מבני ספורט לרבות שימושי מסחר ושימושים בשטחים התת קרקעיים.
5. תוספת קומות וקביעת גובה.
6. תוספת חניות בתת הקרקע.
7. קביעת קווי בניין.
8. הסדרת מערכת דרכים במתחם.

מצב קיים:

מתחם כולל (מתחם דנמרק) בו פועלים כיום בתי ספר, טיפת חלב, שלוחת מתנ"ס, ספרייה עירונית. תכנית הבינוי כוללת את מבנה בית ספר שחרית (פלא) בחזית הפונה לרח' אליעזר הגדול.

היתרים:

במהלך השנים הוגשו עשרות בקשות להיתרים לטובת תוספת מנ"דים להרחבת בתי הספר, תוספות בינוי, מתקנים הנדסיים, הקמת מרכז המוזיקה.

בהתאם לתכנית תקפה 1365 להוראות התכנית סעיף 8 ס"ק א': השטחים בתשריט בצבע חום יהוו שטחים להקמת בנייני ציבור (בתי ספר), לא תורשה כל בנייה בשטחים אלה, אלא בהתאם לתכניות מפורטות באישור הוועדה המקומית..."

על פי חווי"ד אגף מבני ציבור מתאריך 19.2.25 – ניתן לאשר את הבינוי המוצע.
על פי חווי"ד מחלקת מדיניות תכנון מתאריך 17.2.25 -

- לאור צרכי השכונה ובכדי לתת מענה לשימושים המבוקשים, אין לנו התנגדות לתכנית הבינוי המוצעת, אולם יש לזכור שבמקום מקודמת תכנית חדשה, 1236579 ובמסגרתה רה תכנון כולל של כל מתחם דנמרק וסביבתו. תכנון זה יאלץ פינוי עתידי של המבנים המבוקשים.
- יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.
- אין לנו התנגדות לתכנית הבינוי המוצעת, בכפוף לאמור לעיל ולתיאום ואישור מול מחלקת תכנון מבני ציבור.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

לאחר מימוש בניית הקבע במתחם במסגרת ביצוע תכנית 1236579 שמקודמת לכל קמפוס מתחם דנמרק, יפורק המני"ד המוצע בבקשה זו כתנאי לטופס 4 של מבני הקבע המוצעים במסגרת התב"ע הכוללת.

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1280668
סוג דיון:	מתן תוקף לתכנית
מגיש התכנית:	מזרחי אילן
עורך התכנית:	מולכו יואב
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	ברודצקי , גבעת רם קמפוס א.י. ספרא, האוניברסיטה העברית, גבעת רם, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
	19	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

הקמת אגף רביעי חדש לביה"ס להנדסה ומדעי המחשב בקמפוס גבעת רם, והרחבות בינוי בקומות בגגות של שאר אגפי ביה"ס הקיימים כדלקמן:

1. שינוי ייעוד משטח לבנייני ציבור למבנים ומוסדות ציבור
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 24,091.9 מ"ר מתוכם 20,708.9 מ"ר עיקרי ו- 3,383 מ"ר שטחי שירות המהווים 135% בניה מרבי
3. קביעת מס' קומות ל- 7
4. הגדלת הקומות התת קרקעיות עבור חניה וחללים טכניים למערכות
5. קביעת קווי בניין מרביים חדשים
6. קביעת הוראות לעקירה ושימור עצים
7. קביעת הוראות הריסה, בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
26/06/2024	מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התוכנית בתנאים הבאים : קו הבניין יסומן מסביב לקונטור הבינוי המוצע בנספח הבינוי מאחר ומדובר על מבנים קיימים בשטח המגרש וחלקי בינוי הנדרשים לשימור כפי שנעשה. קו הבניין של שאר המבנים הקיימים במגרש יסומנו בהתאם למצב המאושר של התכנית התקפה.

יש לבטל את קו הבניין שבצבע תכלת (עבור גישה, מילוט ומעברים) ולקבוע כי תותר גמישות בקו הבניין הרגיל לצורך מילוט, מעברי חירום וכו' בתיאום עם מהנדס העיר בשלב היתר הבניה על פי דרישה של רשות מוסמכת.

נושא האלמנטים לשימור לרבות חזיתות, שחזור חזית מזרחית ושילובה בבניו, סימונים במסמכי התכנית, וקביעת הוראות מתאימות בתקנון יתואמו ויקבעו מול מחלקת שימור כתנאי להפקדת התכנית.

יש להגיש תיק תיעוד כתנאי להפקדת התכנית. פרטי תיק התיעוד הנדרשים יתואמו מול מחלקת שימור.

יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו. העצים ינטעו במהלך המדרגות לכיוון רחבת הכניסה הן מרחוב שד' מגנס והן מכיוון ברודצקי.

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. נושא מיקום העצים יתואם מול אדריכל לעת פתיחת תיק הרישוי במסגרת תכנית פיתוח השטח.

במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, וכו') או הפיתוח. ככל וידרשו בכל זאת קירות תמך יתוכננו באופן המאפשר פיתוח ונטיעות.

תנאי להיתר יהיה תאום עם אגף שפ"ע.

תנאי להיתר בנייה יהיה תכנון הגג כירוק – מבנה הכניסה יקבל הנחיות של גג ירוק בהתאם לדרישות תכנית אב האוניברסיטה המתגבשת – תכנון זה יתואם בשלב היתר הבנייה מול מהנדס העיר או מי מטעמו.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הבינוי המתוכנן יחויב בעמידה ב-4 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

גג ביתן 1 – (המבנה של ברוצקוס שמשמרים) יהיה מוגש ובשימוש. יש לבטל את המבואה המקורה וביתן שהייה. לקבוע בהוראות שאלמנטים להצללה וקירוי קל נגד גשם ככל שידרשו יתואמו בשלב היתר מול אדריכל העיר.

גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח נגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות.

גובה מעקה הגג בבניין d (הבניין הראשי) והקירות המסתירים את המערכות בגג יונמכו לגובה 5.4 מ' בהתאם לגובה הקומות שמתחת.

החנייה תהיה בהתאם לתקן לעת הוצאת היתר הבניה בתיאום עם אגף תושיה. יש לסמן על גבי התכנית מיקום מוצע לחניות אופניים ואופנועים ע"פ התקן.

לקבוע בהוראות כי תכנית הפיתוח ועיצוב החזיתות לרבות אמצעי הסתרת המתקנים הטכניים שימוקמו על גג המבנה יתואם מול אדריכל העיר לעת קבלת היתר בניה ובהתאם להנחיות תכנית האב המקודמת במקביל על כל שטח הקמפוס.

יש לבטל את הערה קטנה ג מתחת לטבלה 5.

המגרש מצוי בתחום המודל העירוני, 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.

תנאי להפקדה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה והכנת סקר טבע עירוני מקדמי.

תנאי להפקדה יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה בנוגע לזיהום קרקע.

תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד : אדריכל העיר, וכבאות ורשות העתיקות, ומסמכי התכנית בתיאום מחלקת תכנון.

לתקן את התכנית עפ"י ההערות הטכניות.

התכנית תערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות .

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

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

הערה :

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

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

הערות טכניות

יש לסמן חזית לשימור על גבי תשריט מצב מוצע.

יש לסמן בקו אדום המשכי רק את הבניה החדשה המוצעת ולהצמידה לקונטור הבינוי המוצע (בלי מרווחים). יש לבטל את הסימון האדום שמסומן על גבי החזיתות לשימור.

יש לבטל את סימוני קווי הבניין בנספח הבינוי ולהציגו רק בתשריט מצב מוצע.

תמה תקופת ההפקדה ולא הוגשו התנגדויות.
כמו כן, התכנית לא נקבעה בטעונה אישור השר.
לאחר שהתכנית השלימה את תקופת ההפקדה וטרם התקבל מתן תוקף, התברר כי נפלה טעות סופר
בתשריט מצב מאושר ומוצע שנערך ע"י המודד -
השטח המערבי לאורך הקו הכחול של התכנית סומן בטעות בייעוד "זיקת הנאה" ו- "מבנים ומוסדות
ציבור" במקום "שטח לבנייני ציבור עם הגבלות האוניברסיטה העברית" בהתאם למצב המאושר בתכנית
מס' 4622.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

מאחר והתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטה הוועדה לאשר את התכנית
ולתת תוקף בכפוף לתיקון הבא:

1. יש לתקן בתשריט מצב מאושר ותשריט מצב מוצע בתכנית דן את הייעוד המוצג כ "זיקת הנאה" ל- "
שטח לבנייני ציבור עם הגבלות האוניברסיטה העברית" בהתאם למצב המאושר של תכנית 4622.

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1087741
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	
עורך התכנית:	וינד מיכאל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	15/12/2022
כתובת	כרמון מ. 14 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30147	51 , 102 , 88	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
30/01/2024	תוכנית 1157445- רח' כרמון 20, ירושלים החברים שנכחו: דן קינן- יו"ר, טל פרי, חיים כהן, ענת ישראלי, ליזה שיר. החלטה: בהמשך להחלטה מיום 27.11.2023, הוועדה מברכת על קידום התכנית הכוללת את המתחם כולו, לרבות פתרון תנועתי משותף ושיפור המרחב הציבורי. בהמשך לעקרונות התכנון שהוצגו בדיון, הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית בתוך 60 ימים, לאחר עריכת מסמכי התכנית בתיאום עם לשכת התכנון והיועצים המקצועיים של הוועדה, לרבות בהיבטים של תנועה, שמאות, סביבה, ופרוגרמה.
27/11/2023	תכנית 1157445- הריסת מבנה קיים ובניית בניין מגורים חדש ברח' כרמון 20 חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור/טל פרי, שרון אופנר, ענת ישראלי, אליעזר ראובברגר/חיים כהן. החלטה: לאחר שמיעת נציגי מגישי התכניות והמלצת הוועדה המקומית, ובהמשך להערות שהושמעו במהלך הדיון, ועל מנת להבטיח פתרון תנועתי ראוי, הוועדה סבורה כי ראוי לקדם את שתי התכניות כתכנית אחת. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה כי יוגשו ללשכת התכנון מסמכי תכנית כאמור, לאחר השלמת התיאום עם לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה, בתוך שלושים ימים.

הוועדה לאחר ששמעה את מגישי התכנית ואת מגישי תכנית מספר 1157445 הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה בשתי התכניות וזאת מכיוון שהוועדה השתכנעה כי יש להציע תכנית אחת לשני המתחמים ולא שתי תכניות נפרדות. תכנית אחת לשני המתחמים תאפשר גמישות רבה יותר בתכנון השטחים המשותפים לשתי התכניות כגון הכניסות לחניה והחניות עצמם ותאפשר תכנון טוב ויעיל יותר של המרחב הציבורי. צירוף התכנית 1157445 לקוו הכחול של תכנית זו תאפשר גם הקטנת זכויות הבניה המבוקשות והיקף יחידות הדיור המוצעות בתכנית 1157445 וזאת מכיוון שניתן יהיה להכריז על המתחם כולו כמתחם פינוי בינוי שיהיה זכאי לפטור מהיטל השבחה. כפי שגם עלה בדיון עצמו ולבקשת הדיירים ניתן להגיש תכנית משותפת ללא איחוד וחלוקה בין שתי התכניות ולשמור על תכנון נפרד הן בתכנון עצמו והן בשלביות הביצוע. הוועדה מבקשת מיזמי ואדריכלי התכנית לפעול לקידום תכנית משותפת ומתואמת על פי עקרונות אלה בתיאום עם אגף התכנון. מכיוון שבשתי המלצות לתכניות ביקש מהנדס העיר לצרף שטחים ציבורים לתכנית במטרה לשפר את המרחב הציבורי ושטחים אלה יכללו גם בתכנית המשותפת , לצורך כך מחליטה הוועדה להצטרף כמגישה לתכנית זו .	06/09/2023
---	-------------------

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית החלטת הוועדה הייתה שיש לאחד את התכנית עם התכנית שמוגשת במקביל
לרחוב כרמון 20 ולהגיש תכנית אחת לשתי התכניות יחד.

בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית בעניין , מדמכי התכנית תוקנו והם כוללים את שני המתחמים .

התכנית מייצרת גישה לכל הפרוייקט מרחוב שחר ובכל מקלה מאוד על התנועה ברחוב כרמון מכיוון שמגדובר על
רחוב ראשי .

המסמכים החדשים כוללים

תשרטי- מהדורה מספר 20

תקנון – מהדורה 38

נספח בינוי נפרדים לכל מתחם שהוכן על ידי אדריכלים שונים.

רחוב כרמון 14-18

מוצעים ארבע בניינים שני בניינים בגובה של 6 קומות במערב התכנית ושני מגדלים בני 20 קומות בחלק המזרחי של התכנית.

מוצעים סה"כ 254 יחידות דיור חדשות. (קיימות כיום 91 יחידות דיור) מכפיל מוצע של 2.8

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לדון בתכנית המאוחדת ולתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

4. לאור העבודה שהכניסה לפרוייקט דרך רחוב כרמון היא מאוד בעייתית לאור רוחב הרחוב עד לרחוב החלוץ יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה לפרוייקט יהיה ביצוע הכניסה דרך הרחוב ממזרח, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
5. ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר כניסה לחניה מרחוב כרמון, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה תחשב כסטייה ניכרת.
6. יש להציע מעגל תנועה/ פטיש בקצה רחוב כרמון בשטח מצומצם ככול הניתן, ורוחב דרך מספק עבור מיסעה ומדרכות, ולהותיר שטח זה ביעוד דרך. יתר השטח ישמש למקם את הבינוי באופן מיטבי על המגרש תוך שמירת מרחקים בתוך המגרש וכלפי הבינוי במגרשים המצרניים.
7. לאור תוספת השטחים הציבורים לתכנית לצורך תכנון יעיל יותר הוועדה המקומית תצטרף במגישת תכנית.
8. לאור תוספת השטח הציבורי לתכנית יש להציע שטח ציבורי בהיקף שווה או גדול יותר כשטח עבור שטח ציבורי פתוח על הרחוב בנגישות טובה.
9. התכנית מציעה הרחבה גדולה של רחוב כרמון בתחום התכנית כולל עבור חניות רבות ניצבות ועקירת עצים רבים, יש לצמצם ככול הניתן את תחום הדרך ולא להציע חניות ניצבות ולשמר ככול הניתן עצים בוגרים בתחום זה.

10. יש לקבוע מעבר ציבורי להולכי רגל שיחבר בין רחוב שחר לרחוב כרמון בתחום רחוב כרמון 20 כדי לשפר את ההליכתיות בשכונה.
11. יש לסמן הפרשה מבונה במגרש 1 עפ"י חוו"ד מדיניות תכנון של 2 כתות גן בשטח 130 מ"ר כ"א וחצר בשטח מינ' של 175 מ"ר לכל כיתה
12. לצרף לתכנית את חלק מחלקה 104 בפינה הצפון מזרחית של התכנית בייעוד של טיפול נופי , לשנות את הייעוד לשטח ציבורי פתוח ולסמן את העצים לשימור, יש להרחיב שטח זה באמצעות הפקעה של הפינה הצפונית במגרש הכולל גם היא עצים בוגרים ולסמן גם אותה בייעוד שצ"פ.
13. במסגרת פיתוח השטח יש להרחיב את המדרכה הקיימת בגבול המגרש שהיא צרה ואינה מספקת לרוחב של 3.5 מטרים לפחות .
14. בחלקה 102 , יש צורך להפריש שטח מבונה לצרכי ציבור בגודל של כ- 180 מ"ר עם חצר צמודה בגודל של כ- 50 מ"ר.
15. שטח זה ישמש עבור צרכי תרבות ופנאי, חברה, קהילה כגון מועדון רב תכליתי עם חדרי חוגים/ספרייה/מועדונית לגיל הרך וכדומה, בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר הבנייה. החצר תשמש כאזור פעילות ושהייה, וגם כאזור משחקיה ופעילות להורים וילדים. על השטח להיות בקומת הקרקע ועם כניסה נפרדת.
16. יש לתאם את מיקום השטח הציבורי ואופי הבינוי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונם של המחלקה הרלוונטית בעירייה.
17. 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 כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור.
18. לאורך גבול מגרש ישנו מספר רב של עצים בוגרים בערכיות בינונית וגבוהה המהווים רכיב חשוב לאופי הירוק של השכונה, ותורמים לבידוד אקוסטי לכיוון מוסדות חינוך הסמוכים מדרום לתוכנית. יש להרחיק קו בניין תת"ק בגבול הדרומי והצפוני של התוכנית למרחק מינימלי של 3 מ' מגזעי העצים ולשלבם בגינה המשותפת ללא בינוי בתת"ק. את העצים לאורך הגבול הצפוני של התוכנית לשלב בתחום המדרכה של הרחבת רחוב כרמון המוצעת.
19. יש להשאיר שטח לחלחול טבעי בעדיפות באזורים היכן שנמצאים עצים בוגרים וערכיים בשולי המגרש, כך שניתן יהיה לשמרם, תוך צמצום וייעול שטח החניון בדגש על גבול דרומי וצפוני לפי סעיף קודם.
20. הבינוי יהיה מלווה רחוב ובהתאם לטופוגרפיה קיימת ללא קירות תמך/ ומילוי ככל הניתן.

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

21. 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 להימנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.

22. יש למקם את קומות החניה בתת הקרקע במלואן, ולתכנן בינוי בהתאם לטופוגרפיה, ללא מילוי שיוצר קירות תמך.

23. 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.

24. יש לקבוע כי החניה תהיה בהתאם לתקן ובנוסף ייבנו 10 אחוז עבור חניות אורחים בחניון התת קרקעי.

25. לא תותר הקמת מתקנים בקו בניין 0. יש להסיר מהוראות התוכנית.

26. 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.

27. יש לצרף לתכנית את חדר השנאים הממוקם בחלקה 103 וממוקם מעל לקרקע ולהטמין אותו בתת הקרקע בפרוייקט בתיאום עם חברת חשמל.

28. ככול והתכנית תציע רישום בתלת מימד, תנאי להפקדה יהיה תיאום עם מחלקת נכסים.

29. החניות שיובטלו מעל לקרקע יתווספו לחנייה מתחת לקרקע כחניון ציבורי, לצורך כך הם יחושבו כשטחים עיקריים עבור חנייה ציבורית בהתאם לתקנות.

30. יש לתקן את סעיף 2.2 שמפורסם לציבור ולרשום בו בצורה ברורה את מטרות התכנית ולא באמירות כלליות.

31. מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד וגודלם יהיו עד 20 מ"ר לדירה בלבד

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

33. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.
34. יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר (כולל ממ"ד) בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
35. לא תותר העברת שטחים מעיקרי לשרות ולהיפך יש למחוק סעיף א בהערות לטבלה 5
36. לא תותר תוספת שטחי שרות ליח"ד מעל הקרקע, יותרו מחסנים לפי מספר יח"ד בתת"ק בלבד. יש למחוק סעיף ז בהערות לטבלה 5 ולתקן סעיף 4.1.2 סעיף קטן 7 בהתאם.
37. לעדכן מסמך סביבתי ונספח מיקרו אקלים בהתאם לחוו"ד מחלקת איכות סביבה ובהתאם לבינוי החדש
38. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.
39. התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה
40. השלמות חוו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, רשות העתיקות, רשות העתיקות, המחלקה לנגישות, אגף שפ"ע, המחלקה לעבודה קהילתית,
41. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
42. תנאי להפקדה קבלת חוו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.
43. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
44. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י ומבני דת. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. לפי הנחיות משרד הרווחה, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות של מוסדות החינוך רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.
45. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.
46. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.

47. 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".
48. יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
49. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
50. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
51. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
52. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
53. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
54. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
55. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
56. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
57. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
58. יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבנות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
59. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
60. נאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע
61. 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.
62. 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.
63. 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: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1262161
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	ליבוביץ אוריה
עורך התכנית:	וקסלר חגית
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	15/02/2024
כתובת	עלית הנוער 16 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
	6	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

הרחבת יח"ד ותוספת בנייה בכל הקומות ברחוב עליית הנוער 16 כדלקמן:

1. קביעת תוספת בינוי בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד קיימות.
 2. קביעת בינוי לתוספת קומת מרתף (במפלס -2.50) לשם תוספת מחסן והרחבת יחידות הדיוור הקיימות בקומה שמעליה.
 3. הגדלת מספר הקומות מ-4 ל-4 קומות מעל קומת מרתף.
 4. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל- 619.01 מ"ר שטחי בנייה כוללים. מתוכם 582.89 מ"ר שטחים עיקריים (541.53 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 41.36 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 36.12 מ"ר שטחי שירות.
 5. קביעת קווי בניין לבניה.
 6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה.
 7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין הריסה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	מכיוון שהתכנית בסמכות הועדה המקומית על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: נספח הבינוי מציין במפלס 2.50 - שימוש עבור "חדר הסקה". לא יוצע במסגרת התכנית שטח לחדר הסקה. התוספת המוצעת בקומת המרתף תשמש למגורים ו/או מחסנים, בהתאם לתקנות, בתיאום מחלקת תכנון עיר.

התכנית מציעה תוספת של 3 ממ"דים לשלוש יח"ד הקיימות, מעל הרחבות מאושרות בתכנית 5237, שנראה שטרם מומשו. יש להציג את יסודות הממ"ד ולהתאים את הבינוי המוצע והמאושר. ככל שיש צורך, יש לסמן שטח מאושר לביטול. יש להציג בנספח הבינוי את קו הבניין המאושר על פי תכנית 5237 כדי שניתן יהיה להבין את היחס בין המאושר והמוצע בתכנית.

יש לסמן את קווי הבניין בתשריט בקונטור הבניין הקיים והתוספות המבוקשות בלבד ולא מעבר לכך. יש להציג את קו הבניין גם בנספח הבינוי.

שטחים שאינם מאושרים בתב"ע או היתרים, יסומנו כמוצעים/ הכשרה/ הריסה, במסגרת התכנית המוצעת.

יש לסמן להריסה בנייה מחומרים קלים

תנאי לתחילת עבודה בכל יח"ד יהיה הריסות כל עבירות הבניה בתחום אותם יח"ד.

יש לתקן את סוג הגוש במסמכי התכנית, תשריט ותקנון, ל"מוסדר".

התוכנית תערך במחלקת בקרת תוכניות.

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

שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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

הערה :

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

הערות טכניות

הוראות התכנית

סעיף 1.4 יש להשלים - לפי סעיף בחוק, היתרים והרשאות, סוג איחוד וחלוקה.

סעיף 1.7 יש להשלים - תאריכים. לתקן תחולה לנספח הבינוי – מחייב חלקית.

לתקן תשריט התכנית – תשריט מצב מאושר. סעיף 5 יש לציין מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת – 1. יש להשמיט הערה מתחת לטבלה לעניין עובי קיר. תשריט יש להציג בתשריט את מידות לקווי הבניין מגבול המגרש. נספח בינוי יש לציין מספרי הדירות בכל התכניות בכל המפלסים. יש להוסיף גבהים אבסולוטיים ומפלס יחסי בכל תכניות הקומות, חתכים וחזיתות. יש להוסיף לחתכים ולחזיתות את כבש הולכי הרגל של הכניסה הראשית לרחוב עליית הנוער. יש להציג בחתך א-א את התוספת המוצעת במפלס 2.50-.	
---	--

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים נפלה טעות בהחלטה על משלוח הודעות אישיות על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. מעבר לדרישות החוק יש לחלק הודעות אישיות לבעלי הדירות של הבניינים ברחוב עליית הנוער 14, 16 ו- 18 באמצעות חלקה בתיבות הדואר של הבניינים (ולא לכל החלקה שהיא גדולה וכוללת בניינים רבים שאינם מושפעים מהתכנית). 2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1385798
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	לאפי מוחמד
עורך התכנית :	לאפי מועתז
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	07/01/2025
כתובת	רח' א נהאדה, בית צפפה, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30284	43	לא

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

התכנית מציעה תוספת 2 קומות על מבנה קיים בהיתר והרחבת קומת חנייה לטובת תוספת מחסנים להלן : 1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'. 2. תוספת 2 קומות מבנה מגורים בן 2 קומות לחזית מזרחית ו 3 קומות לחזית מערבית (2 קומות מגורים וכניסה לקומה מפולשת לטובת חנייה) – סה"כ 4 קומות לחזית מזרחית ו 5 קומות לחזית מערבית כמופיע בנספח הבינוי. 3. הרחבת קומת חנייה שחלקה מעל הקרקע לטובת תוספת מחסנים כלפי החזית הצפונית. 4. תוספת מקומות חנייה. 5. קביעת שטחי הבנייה כ – 1532 מ"ר מתוכם : 910 מ"ר שטח עיקרי ו – 132 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 410 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. 6. קביעת 8 יח"ד – תוספת 4 יח"ד על המאוסר. 7. קביעת קווי בניין מירביים חדשים . 8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח. 9. קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	8	578.78	100	1,247	כ-215% בניה מרבים לרבות חישוב שטחי בנייה בקומת החניון שמוצעים מעל הקרקע.
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים בן 3 קומות לחזית צידית מזרחית ו 4 קומות לחזית מערבית צידית. כאשר בחזית זאת קומה מפולשת לטובת כניסה לחניית תת"ק. סה"כ 6 יח"ד.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 3855 משנת 2007 אשר ייעדה את החלקה ליעוד אזור מגורים 3 מיוחד. התכנית אישרה בינוי עד 4 קומות. 90% בנייה. עד 6 יח"ד.					

היתרים : 2020/0018.00 בניין חדש בן 2 קומות מעל חניה. סה"כ 4 יח"ד. חזית מערבית 3 קומות – 2 קומות מגורים מעל קומה מפולשת לכניסה לחנייה. ו 2 קומות לחזית מזרחית.			
עבירות בניה : לא			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כו. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני כז. התייחסות לתבנית הבנייה – בינוי עד 6 קומות. 200 – 240 אחוזי בנייה. כח. תכנית שכונתית – תכנית אב בית צפפה. בינוי עד 5 קומות. 180% בנייה. כט. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	מענה פרוגרמטי לצרכי ציבור יינתן ברמת השכונה
עתודות / אחר	ל"ר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1385798 – שכי' בית צפפה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות ויח"ד ושינוי יעוד מאזור מגורים 3 מיוחד שנקבע בתכנית 3855 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלק מחלקה 43 בגוש 30284, מדובר בגוש מוסדר. יש לתקן/לצרף לתקנון: - בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל מגרש ל 580 מ"ר בהתאם לשטח חלקה ארעית [7] מתצ"ר 1656/2013. תנאים בהליך הרישוי: תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום תצ"ר מס' אליפסה 1656/2013. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 43 נוצרה במפת גוש סופית. - בחלקה 43 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1656/2013 הכשרה לרישום מתאריך 02.02.2014, הקו הכחול מתבסס על חלקה ארעית [7] מתצ"ר זו. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול במפת המדידה תואמים לגבולות שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
הרחבת קומה מעל הקרקע לטובת הרחבת קומת החנייה לשטח מחסנים חדשים עיליים.	בהתאם לעקרונות תכנית האב	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
הצעת חניות עיליות על חשבון שטחי גינון.		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. במסגרת התכנית מוצעת חריגה מהמדיניות בנושא אחוזי הבנייה מאחר והחניון המוצע בחלקו מעל הקרקע, לאור זאת יש לצמצם את שטחי הבנייה המוצעים לעד 180% בנייה מרבי בהתאם למדיניות תכנית האב בתחום הקומות העליונות החדשות.
2. התכנית מציעה חניות עיליות על חשבון שטחי גינון. מקומות החנייה מפורזים. פתרון זה לא מקובל. פתרון החניה בהתאם לתוספת יח"ד יוצע עפ"י תקן ובקונטור קומת החנייה בלבד בתיאום עם אגף תוש"ה.
3. יש לשמור על 3 מטר קווי בנין לכל חזית לרבות שטחי מרפסות ופיר המעלית שמוצע מחוץ לקווי הבניין.
4. בהתאם לצמצום הרחבת קומת החנייה לטובת מחסנים. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש.
5. ניתן לאפשר קו בניין אפס כללי תוך הותרת אדמה טבעית ללא חפירה כלפי החזית הקדמית.
6. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
7. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
8. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין.
9. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד אגף תוש"ה בהתאם למצוין לעיל.
10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בחלקות מצרניות.
11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

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

הערות טכניות :

יש לעדכן צילום אוויר בתשריט מצב מוצע לצילום עדכני.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
זלצמן אפרים			

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1267764
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	מוסטפה אסמעיל
עורך התכנית:	ישראל חיים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	05/11/2023
כתובת	דרך בית חנינא , בית חנינא דרך בית חנינא

גוש	חלקה	בשלמות
30610	199	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
21/01/2024	החלטה לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת עמדת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית ולהפקיד את התכנית כמפורט להלן: 1. תותר תוספת של עד 2 קומות מעל המבנה הקיים, וזאת בהתאם למדיניות הוועדה בעניין תוספת בניה על מבנה קיים. 2. קו הבניין יהיה על פי קונטור הבניין הקיים. 3. החניה תהיה תת קרקעית במלואה עפ"י התקן התקף. פתרון החניה יתואם עם אגף תוש"ה. יובהר כי לא תותר תוספת יח"ד או תוספת שטחי מסחר ללא פתרון חניה מותאם. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. 4. יש לקבל אישור אגף תוש"ה לביטול הדרך באזור הצפוני של התכנית, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לאישור שיתקבל. 5. יש לסמן להריסה את הסככה הקיימת בתחום הדרך בצפון ומערב למגרש. תנאי לקבלת ההיתר יהיה פירוק והריסת הסככה. 6. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, מס' קומות ושלבי ביצוע. 7. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: איכות הסביבה, תברואה, שפ"ע, והטמעתם בכל מסמכי התכנית. במידה ולא תתקבל התייחסות המחלקות בתוך 60 ימים ממועד העברת מסמכי התכנית לידיה, יראה הדבר כקיום חובת ההיוועצות. 8. תיקונים טכניים בהנחיית 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 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.

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

התכנית מבקשת להרחיב שטחי מסחר בקומת הקרקע על ידי ביטול קולונדה והסבת השטח למסחר, מעבר מקורה עם זכות הנאה למעבר לציבור, מאושר בתכנית 3458 א', ובהיתר הבניה המאושר במקום. - בחלקות מדרום ומצפון לשטח התכנית מאושרת תכנית 3458 א', ולא בוטלה ההוראה להקמת קולונדה בחזית המסחר על דרך רמאללה. יש לבטל את הבינוי המוצע בקומת הקרקע והשארית הקולונדה כמעבר מקורה עם זכות מעבר לציבור. יש לסמן להריסה את הקיר הסוגר את הקולונדה, בחלק הדרומי של הבניין, על מנת לאפשר המשכיות לכשתוגש תכנית בחלקה מדרום לשטח התכנית. קווי הבניין יתוקנו וייקבע קו בניין לקולונדה. הקולונדה תיקבע כסטייה ניכרת.

יש לציין כי בכל התכניות המקודמות על ציר זה קיימת קולונדה ואין סיבה תכנונית לבטלה דווקא במגרש זה.

החלק הצפון - מערבי של הבניין נבנה בתחום דרך מאושרת ובניגוד להיתר הבניה המאושר. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לביטול הדרך. במידה ויתקבל, יש להציג כהכשרת בניה ולסמן דרך לביטול

בתחום המדרכה הצמודה מצפון ומערב, קיימת סככה המשמשת למסחר ואינה מוצגת במסמכי התכנית. הסככה הוקמה בתחום הדרך המאושרת ומצמצמת את המעבר במדרכה מכ – 4 מ' לכ – 1.5 מ'. יש לסמן את הסככה להריסה במסמכי התכנית ולקבוע הוראות להריסה בתקנון. הריסת הסככה תהיה תנאי להפקדה.

התכנית מציעה תוספת יח"ד ותוספת מסחר. על פי טבלת מאזן החניה נדרשים 30 מקומות חניה בתחום התכנית ואילו בנספח הבינוי מוצגים 15 מקומות. לא ברור איפה תוספת החניה הנדרשת. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית. - ככול ואין מענה על פי התקן לא יהיה ניתן לקדם את התכנית.

יש לסמן בקו אדום מקווקו את כל השינויים מהיתר הבנייה אשר מוצגים בתכנית כקיימים אשר חורגים מהיתר.

תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקעי, ו-80% בתת הקרקע.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

יש להשלים אישורי חו"ד גורמים, להלן : כבאות, תברואה, חשמל, תושי"ה.

תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.

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

27/12/2023

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

הערה :

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

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

הערות טכניות :

הוראות התכנית :

דברי ההסבר – יש לתקן את התכנית במצב המאושר ל – 3458 א'. יש לתקן את מהות התכנית.

סעיף 1.2 – אין התאמה בין שטח התכנית לבין המצוין בדברי ההסבר.

סעיף 1.6 – יש לתקן תכנית מאושרת ל – 3458 א'.

סעיף 1.7 – יש לציין מספר עמודים, תאריך עריכה ויצירה של הוראות התכנית. יש לציין תאריך עריכה ויצירה של התשריט. יש לציין כי נספח הבינוי מחייב לעניין מספר קומות, גובה בניין וקווי בניין.

סעיף 2.2 יש לתקן את עיקרי הוראות התכנית בהתאם למהות התנית, לרבות חזית מסחרית, ביטול דרך מאושרת, קביעות הוראות לקולונדה והריסת סככות בתחום דרך מאושרת.

סעיף 3.2 יש לתקן את יעוד הקרקע במצב המאושר לאזור מסחרי מיוחד ודרך מאושרת.

סעיף 4.1.2 א' יש לתקן את קביעת הבינוי בהתאם לתיקון התכנית.

סעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה – יש לציין מספר הקומות. יש לתקן שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. יש לציין סה"כ שטחי בניה.

נספח בינוי – יש לתקן את המוצג ולסמן כל הבינוי הקיים בניגוד להיתר להכשרה בקו אדום מקווקו. יש להציג סככות בתחום הדרך להריסה בקו צהוב.

יש לתקן טעות בתשריט מצב מאושר מס' התכנית המאושרת 3457 א' ולא 3458 א'.

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית המופקדת מציעה תוספת של שתי קומות מעל בניין הכולל 2 קומות

התוכנית הופקדה בתאריך 08/11/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 07/01/2025 .

לתוכנית הוגשה התנגדויות אחת :

התנגדות מספר 1: אסמעיל מוסטאפה – התנגדות עצמית

עיקרי ההתנגדויות:

1. במסגרת החלטת הוועדה המחוזית להפקדה התווספו שני סעיפים אשר פוגעים בזכויות שלי בחלקה ובבעלי המסחר הקיים.
2. בהוראות התכנית סעיף 1.6 תכנית 8593 מבוקש לשנות יחס לכפיפות במקום שינוי.
3. סעיף 4.1.2 א. תת סעיף 2 – לא תותר סגירת חורף או קירוי לאורך החזית מסחרית .
4. אחד מבעלי העסקים מבקש כבר שנים רבות לקבל סגירת חורף והסעיף ייפגע בו.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שבמסגרת החלטת הוועדה המחוזית להפקדה התווספו שני סעיפים אשר פוגעים בזכויות שלי בחלקה ובבעלי המסחר הקיים.
בהוראות התכנית סעיף 1.6 תכנית 8593 מבוקש לשנות יחס לכפיפות במקום שינוי.
סעיף 4.1.2 א. תת סעיף 2 – לא תותר סגירת חורף או קירוי לאורך החזית מסחרית .
אחד מבעלי העסקים מבקש כבר שנים רבות לקבל סגירת חורף והסעיף ייפגע בו. ניתן להכפיף את התכנית לתכנית 8593 ולבחון במסגרת היתרי הבניה אם ניתן לאפשר סגירת חורף על פי התנאים הקבועים בתכנית.
לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

פירטי תוכנית	
מספר התכנית :	1404987
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	ארגון בוני ירושלים והסביבה
עורך התכנית :	אהרנסון אמציה
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	04/02/2025
כתובת	קדושי סלוניקי, תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30300	27	כן

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

מטרת התכנית: התכנית מציעה הקמת מבנה משולב בן 4 קומות, עבור מוסדות ציבור ועבור משרדים לטובת גופים הפועלים לתועלת הציבור. עיקרי והוראות התכנית: 1. הרחבת השימושים כך שבנוסף למבנים ומוסדות ציבור יכלול גם משרדים 2. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית לסה"כ 1257 מ"ר מתוכם 952 עיקרי 2801 שרות. 3. קביעת מס' הקומות ל-4 קומות, וקומת גג המשמשת לחצר מקורה. 4. קביעת קווי בניין חדשים וכן קו בניין אפס בחזית המערבית הפונה למגרש החניה העירוני שליד. 5. קביעת הוראות בגין חניה בתחום החניה הציבורית הקיימת הסמוכה למבנה. 6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה. 7. קביעת תנאים למתן אישור איכלוס. 8. קביעת הוראות רישום ו/או הפקעה. 9. קביעת תכנית בינוי. 10. קביעת הזכויות המותרות בחלקה. 11. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. 12. קביעת השימושים המותרים בבניין. 13. קביעת הוראות לפיתוח השטח. 14. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.

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

מבנים, מוסדות ציבור ומשרדים	587.1	100	1257 מ"ר	המהווים 214.1%
סה"כ	587.1	100	1257 מ"ר	
תיאור המצב הקיים				
מגרש ריק המיועד למבנים ומוסדות ציבור, עם 3 עצים לעקירה, כשעל יתרת החלקה המקורית נבנה בניין למגורים.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 2954 משנת 2005, יעדה את שטח התכנית לשטח למוסד ושטח משולב של מוסד ומסחר. תכנית מס' 14292 משנת 2013, ביטלה ייעוד של מוסד פרטי וקבעה שני מגרשים חדשים אחד עבור בניין מגורים והשני הפרשה של 40 אחוז מהמגרש המקורי עבור שטח לבנייני ציבור. בתכנית זו ניתן מענה לחניה רק במסגרת חלקת המגורים (חלקה 28). תכנית מס' 780544 משנת 2022, תכנית זו באה להרחיב את השימושים המותרים במגרש ולשנות את ייעודו בהתאם, כך שיוכל לשמש לצרכי ציבור לרבות גני ילדים, או כל שימוש ציבורי אחר כולל אפשרות למשרדים. <u>הוועדה המחוזית החליטה לדחות את התכנית</u> במספר נימוקים מתוכם, דרישה לתאם מול עיריית ירושלים אלו שימושים ציבוריים נדרשים באזור המצוי במחסור, ועוד, מאחר ומדובר במתחם שבייעודו המקורי יועד למוסד ציבורי ובתכנית 14292 המגרש נחצה ל-2 חלקות האחת למגורים אשר נבנה ואוכלס, והשנייה למבנים ומוסדות ציבור, והפקעה אשר לא מומשו. <u>וכי נכון לקדם במגרש תכנית</u> המציעה ניצול מיטבי של המגרש, ולהציע בו שימושים אשר בראש ובראשונה נותנים מענה לצרכי הציבור באזור, על בסיס פרוגרמה לצרכי ציבור. להלן החלטת הוועדה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת טענות הצדדים, הוועדה מחליטה לדחות את התכנית וזאת בהתאם למפורט להלן 1. הוועדה סבורה כי התכנית שהופקדה, המציעה מגרש לצרכי ציבור, אינה משקפת את השימושים המבוקשים על ידי מגישי התכנית, למשרדים ולאולמות, כפי שהוצגו בדיון. מעבר לכך, הוועדה סבורה כי לצורך קידום תכנית במגרש זה, המיועד במצב התכנוני המאושר לצרכי ציבור בלבד, יש לקבל מידע מהגורמים המקצועיים בעיריית ירושלים בנוגע לצרכי הציבור הנדרשים באזור, ועל בסיס צרכים אלה לקבוע את היקף הבינוי ואת השימושים המוצעים. 2. בהמשך לכך, הוועדה סבורה כי לא ניתן לקבל את עמדת נציגי מגישי התכנית לפיה יש לשנות את הייעוד המוצע במסגרת תכנית זו, לייעוד הכולל שימוש למשרדים, ולפרסם אותה בהליך נוסף לפי סעיף 106(ב) לחוק. כפי שפורט לעיל, הוועדה סבורה כי טרם קבלת החלטה בדבר ייעוד הקרקע והשימושים המוצעים בה, בנוגע לשימושים הציבוריים הנדרשים באזור. בהקשר זה, הוועדה תציין כי ככלל, מדיניות התכנון תומכת בניצול יעיל של הקרקע הציבורית, המצויה במחסור, וזאת לשם מתן מענה לתוספת הפיתוח ויחידות הדיור בעיר. 3. מעבר לכך, הוועדה סבורה כי במקרה שבענייננו קיימת חשיבות מיוחדת בבחינת צרכי הציבור, וזאת מאחר שמדובר במתחם אשר היה מיועד בעבר למוסד ציבורי, ואשר שונה במסגרת התכנית המאושרת (תכנית מספר 14292) למגרש המיועד למגורים ולמגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור ולהפקעה. בהמשך לכך, המגרש המיועד למגורים נבנה ואוכלס, בעוד המגרש המיועד למבנים ולמוסדות ציבור, הכלול בתכנית שבענייננו, לא הופקע על ידי הוועדה המקומית, וכעת מוצעים בו שימושים לגני ילדים ולמשרדים				

4. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית. הוועדה סבורה כי נכון לקדם במגרש זה תכנית המציעה ניצול מיטבי של המגרש, בהתאם למדיניות התכנון העדכנית של הוועדה, ולהציע בו שימושים אשר בראש ובראשונה נותנים מענה לצרכי הציבור באזור. בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי נכון שהוועדה המקומית תפקיע את השטח לטובת הציבור. בכל מקרה, הוועדה קוראת לוועדה המקומית לקדם במגרש תכנית המציעה שימושים ציבוריים אשר נותנים מענה לצרכים הציבוריים באזור, על בסיס פרוגרמה לצרכי ציבור, ותוך ניצול יעיל של הקרקע הציבורית. 5. הוועדה תעיר כי ככל שתוגש תכנית אשר מציעה שינוי ייעוד, לייעוד מעורב הכולל מבני ציבור ומשרדים, היא צריכה להיות מבוססת על פרוגרמה ציבורית, אשר תוכיח שניתן לתת מענה לצרכי הציבור באזור גם באמצעות שילוב של שימושים לצרכי ציבור ולמשרדים. ככל שתוגש תכנית כאמור, ניתן יהיה לבחון אותה בכפוף למדיניות התכנון של הוועדה. 6. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לדחות את התכנית.			
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת המקומית.			
עבירות בניה: ל"ר.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. תכנית מתאר 2000 מייעדת מגרש זה לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות. ב. תכנית מאושרת קובעת את המגרש למגרש עבור בנייני ציבור. ג. תקן חנייה עירוני - גבוה			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם. אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
תמ"א 35	תואם.		
תמ"א 1	תואם.		
תמ"א 18	ל"ר.		
אחרת	אתר טבע עירוני – מתחם אלנבי.		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר	לא	
מבני ציבור	כן	כן	ראה הרחבה מטה בהמלצה.
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	חו"ד הרשות לאיכות הסביבה לתכנית מס' 1404987 – רח' קדושי סלוניקי, תלפיות כללי - מדובר בתכנית להקמת מבנה משולב עבור מבנים ומוסדות ציבור ועבור משרדים לטובת גופים הפועלים לתועלת הציבור. התכנית מבקשת לשנות יעוד ממבנים ומוסדות ציבור שנקבע בתכנית 14292 למבנים ומוסדות ציבור ומשרדים. התכנית חלה על חלקה 27 בגוש 30300, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בשטח וגבולות החלקה. מונה תדפיס תשריט 4 מונה תדפיס הוראות 5 1. הרשות ממליצה להצמיד את קו הבניין לרחוב קדושי סלוניקי ובכך להגדיל את החצרות לכיוון השטח הפתוח. 2. התוכנית חלה באתר טבע עירוני ועל כן יש להשלים סקר טבע מקדמי הכולל תמונות והנחיות לתכנון/להיתר בהתאם לממצאים. 3. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי גג הבניין יהא גג יעיל. 4. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום תכנון עם המחלקה לתכנון סביבתי בעיריה.
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1404987 – רח' קדושי סלוניקי, תלפיות כללי - מדובר בתכנית להקמת מבנה משולב עבור מבנים ומוסדות ציבור ועבור משרדים לטובת גופים הפועלים לתועלת הציבור. התכנית מבקשת לשנות יעוד ממבנים ומוסדות ציבור שנקבע בתכנית 14292 למבנים ומוסדות ציבור ומשרדים. התכנית חלה על חלקה 27 בגוש 30300, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בשטח וגבולות החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 27 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 839/2014 הרשומה מתאריך 19.17.2015. 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.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת הגיחון מח' המים
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	רשות הטבע והגנים הלאומיים
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התכנית מאפשרת את בנייה שטחי ציבור	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		

סביבה ונוף:	גובה הבינוי תואם לסביבה	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מאחר ונדרשים 2 גני ילדים הכוללים חצרות בקומות הקרקע ושטח המגרש הינו קטן, ניתן לאפשר בחזית מערבית וצפונית קו בניין אפס עם שטח החנייה, יתר החזיתות יהיו בקווי הבניין המוצעים.
2. כמו"כ, פתרון חנייה בשטח המגרש ידרוש רמפה ומיעוט מקומות חנייה, ומאחר והמגרש הצמוד ממערב התכנית מיועד כחנייה ציבורית, ניתן לפטור מחניה בתחום במגרש
3. יש לבטל בסעיף 4.1.2.d את ההתייחסות לגמר מלא או גמר מעטפת של מבני הציבור.
4. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
5. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע, למעט גדרות גני הילדים שיוגדרו עפ"י צרכי ביטחון.
6. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה.
7. יש לציין את השטחים מעל הכניסה הקובעת ללא חלוקה בין עיקרי לשירות.
8. יש להשלים חו"ד נכסים ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
9. בסעיף 7.2 בהוראות התכנית יש לתקן ולהטמיע סעיף שלביות ביצוע:
 - א. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.
 - ב. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
- ג. 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'.
10. יש להשלים חו"ד המחלקות הנדרשות: מח' מדיניות התכנון מנח"י, שפ"ע גננות, תברואה, תוש"ה, רשות העתיקות, מדיניות תכנון, חברת חשמל, אגף נכסי עירייה, הגיחון, תברואה, רשות הטבע והגנים הלאומיים, מח' תועלות ציבוריות, נגישות, כבאות, אגף מבני ציבור, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
12. לשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם

להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

7. יש לציין ע"ג תשריט מצב המוצע את המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש.
8. בהוראות התכנית, יש להתאים בין גודל המגרש בטבלה 3.2 לגודל המגרש המצוין בטבלה 5.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום		26.02.2025	

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1330075
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	שוחט אוריה
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	5.8.24
כתובת	רחובות הבוכרים 27 , בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
	95	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הרחבות בינוי והשלמת 2 קומות כדלקמן:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'
 2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1225.62 מ"ר מתוכם 837.44 מ"ר שטח עיקרי ו- 388.18 מ"ר שטחי שירות המהווים 298 % בניה מרבי
 3. הגדלת מספר הקומות מ- 5.5 ל- 6
 4. הרחבת יח"ד מאושרות בהיתר. שטח דירה ממוצע 85 מ"ר
 5. קביעת קווי בניין מרבים חדשים
 6. קביעת הוראות לעצים לשימור ולעקירה.
- קביעת תנאים להיתר, הוראות הריסה ובינוי ושלביות ביצוע.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
09/10/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יח"ד- ניתן לבחון העמקת קומת קרקע המאושרת למחסנים ולאפשר יח"ד חדשות בקומה קיימת זו מעל הקרקע. יש לשמר את תצורת גג הרעפים, תינתן השלמה של קומה חלקית חמישית כלפי רחוב הבוכרים. חניה- מאחר ובנסיבות סעיף 1 להלן נדרש לבטל קומה חלקית מוצעת – יש לאפשר מקום חניה אחד בלבד בהתאם להיתר בניה המאושר.

עצים- יש להציע שתילה של 3 עצים בוגרים לפחות כלפי רחובות הבוכרים ודו חזן

גדרות- הרחוב מאופיין בגדרות נמוכים של 3 שורות אבן יש להציג גידור המשתלב עם החניה המוצעת, ההפקעה וכו' בתיאום עם תכנון עיר.

גג- ותוספת של ח. מדרגות אשר מציע מופע של קומה שביעית רחבה.

מוצעים מתקנים על הגג בקרבה מקסימלית לפינת הרחובות. יש להסיטם לחזית האחורית בלבד.

מרפסות- בהתאם להחלטת וועדת השימור יש להציע מרפסת ארוכה חדשה בקומה 11.67 בחזיתות הצד מערבית ומזרחית, יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.

יש לתקן את הוראות התוכנית לגודל מגרש הדרך.

תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.

חלוקה ו/או רישום

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, 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:

השטח הציבורי יועבר על ידי ועל חשבון מגישי התוכנית לבעלות העיריה, יש להוסיף לסעיף ההפקעה.

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.

התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.

בהתאם לדרישת מחלקת מידע תכנוני: יש להמציא מכתב מהמודד מדוע תא שטח 10 ביעוד דרך מאושרת לא הוקם בהתאם לגבולות חלקה ארעית [23] מתצ"ר 2747/2019 אשר אושרה כתואמת לתב"ע 3276. 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.

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.	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש להוסיף גג מעל הבניין המוצע בהתאמה לסביבה . יח"ד- ניתן לבחון העמקת קומת קרקע המאושרת למחסנים ולאפשר יח"ד חדשות בקומה קיימת זו מעל הקרקע. יש לשמר את תצורת גג הרעפים, תינתן השלמה של קומה חלקית חמישית כלפי רחוב הבוכרים. חניה- מאחר ובנסיבות סעיף 1 להלן נדרש לבטל קומה חלקית מוצעת – יש לאפשר מקום חניה אחד בלבד בהתאם להיתר בניה המאושר. עצים- יש להציע שתילה של 3 עצים בוגרים לפחות כלפי רחובות הבוכרים ודו חזן גדרות- הרחוב מאופיין בגדרות נמוכים של 3 שורות אבן יש להציג גידור המשתלב עם החניה המוצעת, ההפקעה וכו' בתיאום עם תכנון עיר. גג- ותוספת של ח. מדרגות אשר מציע מופע של קומה שביעית רחבה. מוצעים מתקנים על הגג בקרבה מקסימלית לפינת הרחובות. יש להסיטם לחזית האחורית בלבד. מרפסות- בהתאם להחלטת וועדת השימור יש להציע מרפסת ארוכה חדשה בקומה 11.67 בחזיתות הצד מערבית ומזרחית , יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. יש לתקן את הוראות התוכנית לגודל מגרש הדרך. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.	11/09/2024

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, יועברו לבעלות הרשות המקומית, 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:

השטח הציבורי יועבר על ידי ועל חשבון מגישי התוכנית לבעלות העיריה, יש להוסיף לסעיף ההפקעה.

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.

התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.

בהתאם לדרישת מחלקת מידע תכנוני: יש להמציא מכתב מהמודד מדוע תא שטח 10 ביעוד דרך מאושרת לא הוקם בהתאם לגבולות חלקה ארעית [23] מתצ"ר 2747/2019 אשר אושרה כתואמת לתב"ע 3276. 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.

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	
09/10/2024	
התכנית נדונה בוועדה המקומית החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית נפלה טעות טכנית בהחלטה לעניין הגג – שטוח או רעפים על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם להחלטת הוועדה גג שטוח ולא גג רעפים.	

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: 64. הבניין יהיה עם גג שטוח ללא גג רעפים. 65. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות ימשיכו לחול.	

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1108364
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	אשדר וברזאני טהון בע"מ
עורך התכנית:	פייגין יואל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	11/11/2024
כתובת	קרית היובל רחוב טהון

גוש	חלקה	בשלמות
	1	כן
	204	כן
	3	כן
	2	כן
	4	כן
	169	כן
	200	כן
	172	כן
	51	כן
	14	כן
	44	לא
	5	כן
	60	לא
	42	לא
	205	כן
	6	כן
	7	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/07/2024	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את השטחים הציבוריים הנדרשים על פי הפרוגרמה והתיאומים שנעשו עם אגף מבני ציבור והמחלקה למדיניות תכנון. ההצטרפות אינה מחליפה את הצורך בבחינה של עמידה בתקנות מבחינת הסכמות הדיירים בתוך הפרויקט. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי

התקנות. הוועדה מבהירה כי בהעדר חתימות כאמור החלטת הוועדה וההחלטה להצטרפות להגשת התכנית בטלה תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות.	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : הפתרון המוצע לצורכי ציבור שתואם מול אגף מבני ציבור והמחלקה למדיניות תכנון מקובל. מכיוון שלא ניתן להוסיף שטחים לצורכי ציבור בתכנית בסמכות הוועדה המקומית התכנית תקודם בהתאם להחלטה להפקדה . יזם התכנית יגיש תכנית לתוספת של השטחים הציבורים שסוכם עליהם במסגרת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. התנאי שנקבע במסגרת החלטת הוועדה כי : יקבע בשלביות הביצוע כי תנאי להיתר בניה של מעל 130 יח"ד בשטח התכנית כולה יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית בסמכות מחוזית לתוספת שימושים אלו. הפרוגרמה תתואם עם מחלקת מדיניות תכנון. מיקום ההפרשות המבונות יהיה במיקום מיטבי מעל פני הקרקע ובנגישות מירבית. ככול וההפרשות לצורכי ציבור ישפיעו על הבינוי, הבינוי יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו יוטמע בתקנון התכנית. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 19/9/2023 ימשיכו לחול.	15/05/2024
	19/09/2023

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

לאור העובדה כי התכנית המאושרת שחלה בשטח לא קבעה הפרשות בנויות לצורכי ציבור כדוגמת גני, מעונות יום ובתי כנסת, יקבע בשלביות הביצוע כי תנאי להיתר בניה של מעל 130 יח"ד בשטח התכנית כולה יהיה קידום תכנית בסמכות מחוזית לתוספת שימושים אלו, הפרוגרמה תתואם עם מחלקת מדיניות תכנון. מיקום ההפרשות המבונות יהיה במיקום מיטבי מעל פני הקרקע ובנגישות מירבית. ככול וההפרשות לצורכי ציבור ישפיעו על הבינוי, הבינוי יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

ככל וימצא פתרון לתוספת שטחי בניה ושימושים ציבוריים אלו בסמכות הוועדה המקומית במסגרת התכנית בתאום עם יועמ"ש הוועדה, סעיף 1 בהחלטה זו יבוטל, ותתאפשר תוספת הפרשות מבונות במסגרת תכנית זו בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו והבינוי יתואם עם מהנדס העיר.

השטחים הציבוריים המוצעים יהיו הפרשות מבונות שיועברו לעיריית ירושלים במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעים בתכנית.

בהתייחס לבית הכנסת הקיים בפועל בשטח התכנית ומסומן להריסה במסגרת התכנית המאושרת והמוצעת, מעבר לתוספות הפרשות מבונות לצורכי ציבור הנדרשות לפי סעיפים קודמים, יש לקבוע כי תנאי למתן תוקף יהיה מציאת מקום חלופי, אף זמני, בתאום אגף מבני דת, וזאת עד להקמתו מחדש במסגרת התכנית תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל לשביעות רצון אגף מבני דת. שטח בית הכנסת החדש לא יפחת משטח בית הכנסת הקיים ועפ"י תקן. יש לעגן זאת בשלביות הביצוע, שלביות הביצוע תקבע בסטייה ניכרת.

לאור חשיבות קידום התכנית זו לצורך מימוש תכנית פינוי בינוי 268219, שתאפשר בין היתר את הרחבת רחוב טהון דרומה והקמת הקו הסגול, המצוי בישורת אחרונה לאישורו, הועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית.

תנאי למתן תוקף של התכנית יהיה הצגת הסכמות בהיקף של 50 אחוז לפחות מכל בניין.

לאור העובדה כי התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה יש לקבל אישור של מחלקת היטלי השבחה כתנאי להפקדה.

טבלאות האיחוד וחלוקה יתוקנו בהתאם להנחיות שמאי הוועדה בהתאם להוראות החוק, תקנות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ותקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית.

אחת ממטרות התכנית היא בקשה לרישום תלת מימדי מתחת לשטחים ציבוריים- יש לתאם נושא זה מול מחלקת נכסים.

לבחון את מספר הקומות מול מחלקת התכנון ולבחון את האפשרות להנמיך את הבניין המזרחי מ 12 ל 10 קומות כדי שלא ייחשב כבניין גבוה ולהעביר את הקומות לבניין המערבי שהוא ממילא גבוה.

ככול ויתברר ויש שטחי בניה עיקריים שלא ניתן לנצל בקומות הקיימות יש לשקול תוספת קומות ויחידות דיור על המגדל ועל יתר הבניינים כל עוד לא יוגדרו כבניין גבוה, כדי לנצל את זכויות הבניה המאושרות, ולהוסיף שטחי שרות מעל קרקע בהתאם לנימוקים שיוצגו בתיאום עם אגף התכנון ובהתאם לתכנון המפורט.

יש להסביר את היקף שטחי השרות המבוקשים מתחת לקרקע ולקבוע אותם בהתאם לנימוקים שיוצגו בתיאום עם אגף התכנון ובהתאם לתכנון המפורט. להגיש נספח תנועה לתאום ואישור אגף תושי"ה.

להשלים חוות דעת של תכנית אב לתחבורה.

לתקן את סעיף 4.1.2 א ג כי ניתן לקבוע את מפלס ה- 0.00 בגובה של עד 1.2 מ' ממפלס פני הקרקע הסמוכים, במקומו לקבוע כי מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה ויקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

השימוש המותר בקומת הקרקע על הרחוב יהיה מסחר בלבד, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

לבטל את הוראה 4.1.2 ב יא לגביי הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לגבול המגרש מעל רחוב טהון צ'ילה ואורגואי. הבלטת מרפסות מעבר לגבול המגרש אינן מאפיינות את רחובות השכונה- ניתן יהיה להבליט מרפסות בלתי מקורות בלבד מעל רחוב טהון בלבד שהוא רחוב ראשי עד לעומק של 1.5 מטר בלבד בתיאום עם מהנדס העיר בשלב היתר הבניה.

לבטל את הוראה 4.1.2 ב יא לגביי הבלטת מרפסות עד 1.5 מ' מעבר לשביל- מדובר בשביל צר שלא ניתן להציע מרפסות זיזיות מעליו, מה גם שעל פי נספחי הבינוי אין צורך בכך וניתן להציע מרפסות בתחום חלקות המגורים.

יש לתקן בטבלא 5 את גובה הבניינים ע לפי הנספחים – רשום בטעות 38 מטר לבניינים של 9 קומות.

מספר הקומות יהיה הוראה מחייבת שסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

יש לבטל בהערות לטבלה 5 את הסיפא – בהסכמת הבעלים.

לבטל את ההערה מתחת לטבלה 5 שמתירה העברת שטחים עיקרים לשטחי שרות – החוק מאפשר זאת ממילא.

לבטל בסעיף 7.2 את הסיפא, אין כל צורך בהארכת המועד מדובר על זמן משוער בלבד.

כל ההוראות והתנאים מתן היתר בניה

יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים עם הרחובות הסובבים, יותרו גדרות בין חלקות המגורים לכיוון דרום לשביל המוצע בגובה שלא יעלה 1.2 מטר.

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

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

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

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

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים. הוועדה המקומית החליטה במסגרת התכנית קודמה בסמכות הוועדה המקומית והוועדה המקומית החליטה כי יש לתת מענה לצורכי ציבור בתכנית נוספת מכיוון שבתכנית המאושרת לא היו הפרשות לצורכי ציבור כלל. יזמי התכנית החליטו להעביר את התכנית לסמכות הוועדה המחוזית ולכלול בה את השינויים במגרש המגורים וגם את השינויים המוצעים במגרש הציבורי. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת להרחיב את הקו הכחול ולהעביר את התכנית לסמכות הוועדה המחוזית. במסגרת התיאומים מול הוועדה המחוזית הוחלט על השינויים הבאים בתכנית: 1. ביטול שני בניינים מרקמים ביעוד קרקע משולב של מסחר ומגורים ובמקומם שטח ציבורי פתוח אשר ימשיך את השטח הציבורי הפתוח ממערב לו וכן יתחבר לשטח הציבורי הבנוי מדרום (יתאפשר תכנון תלת מימדי מתחת לשצ"פ אך לא מתחת לשב"צ). 2. שינוי זה יאפשר שצ"פ איכותי בשטח של כ- 1.8 דונם. וכן מגרש ביעוד שב"צ עם גישה איכותית יותר. 3. כ- 70 דירות משני הבניינים המרקמים שיבוטלו לטובת השצ"פ יניידו למגדל המזרחי. 4. היזם מבקש להגדיל את תכסית המגדל ל 800 מ"ר במקום 650 שקיים היום על מנת לאפשר תכנון
--

- ראוי במגרש.
5. מבוקש להוסיף זכויות בהתאם למדיניות רק"ל, לפי 720% - סה"כ 51,516 מ"ר עילי.
 6. כיום בתוכנית שהוגשה לקליטת תנאי הסף מבוקש 43,821 מ"ר עילי (עיקרי + שרות + מרפסות).
 - מבוקש תוספת של 7,695 מ"ר נוספים אשר ימומשו במגדל המזרחי (כ-10 קומות נוספות).
 7. המגדל המזרחי יהיה בגובה של 35 קומות.
 8. שינוי מיקום השביל על מנת לייצר כניסה איכותית יותר למבנה הציבור - דרך השצ"פ במפלס רחוב טהון.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

66. מכיוון שמבוקשות תוספת זכויות בניה מעבר למכפיל הכלכלי הנדרש עד ל 720 אחוז על פי מדיניות רקל , יש לקבוע כי תוספת הזכויות החדשות ועד 25 אחוז משטחי הבנייה יהיו עבור תעסוקה בהתאם למדיניות רקל שמבקשת זכויות בניה עבור שימושים נוספים מעבר למגורים , ניתן יהיה לחילופין להציע שטחים אלא עבור דירות להשכרה לתקופה של 15 שנה לפחות וזאת לאור העבודה שמדובר על שכונה הכוללת התחדשות עירונית בהיקפים משמעותיים.
67. לאור העובדה כי התכנית המאושרת שחלה בשטח לא קבעה הפרשות בנויות לצורכי ציבור כדוגמת גני", מעונות יום ובתי כנסת, תואמו עם המחלקה למדיניות תכנון ואגף מבני ציבור הפרשות מבונות בתחום המגורים וגם צירוף של המגרש הציבורי מדרום במטרה לתת מענה לשטחים לצורכי ציבור לתכנית המאושרת וליחידות הדיור המוצעות בתכנית כפי שמופיע במסמכי התכנית.
68. השטחים הציבוריים המוצעים במגרשי המגורים יהיו הפרשות מבונות שיועברו לעיריית ירושלים במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעים בתכנית.
69. הפרשה מבונה במגרשי המגורים בסך 500 מ"ר, עבור צרכי חברה/רווחה/תרבות/דת, כגון בית כנסת (בסדר גודל של 250 מ"ר) ומועדון לקשיש/מועדון רב תכליתי וכדומה.
70. בשטח התכנית קיים היום בית כנסת, כך שחלק מההפרשה הציבורית היא למעשה עבור הרחבה של בית הכנסת הקיים.
71. נציין כי הפרשות הציבוריות המבוקשות הינן תוך הסתכלות על הצורך הציבורי עבור יח"ד הצפויות להתווסף במרחב רחוב טהון. יש להוסיף סעיף בתקנון התכנית שהשימוש הציבורי יקבע לעת מתן היתר בנייה בתיאום עם מחלקת מדיניות התכנון.
72. 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.
73. שלביות הביצוע של מתחם B תהיה בהינף אחד עם הבנייה במגרש הציבורי, תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית למגרש הציבורי ותאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל.
74. בהתייחס לבית הכנסת הקיים בפועל בשטח התכנית ומסומן להריסה במסגרת התכנית המאושרת והמוצעת, מעבר לתוספות הפרשות מבונות לצורכי ציבור הנדרשות לפי סעיפים קודמים, יש לקבוע כי תנאי למתן תוקף יהיה מציאת מקום חלופי, אף זמני, בתאום אגף מבני דת, וזאת עד להקמתו מחדש במסגרת התכנית תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל לשביעות רצון אגף מבני דת. שטח בית הכנסת החדש לא יפחת משטח בית הכנסת הקיים ועפ"י תקן. יש לעגן זאת בשלביות הביצוע, שלביות הביצוע תקבע בסטייה ניכרת.
75. לאור העובדה כי התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה יש לקבל אישור של מחלקת היטלי השבחה כתנאי להפקדה.
76. טבלאות האיחוד וחלוקה יתוקנו בהתאם להנחיות שמאי הוועדה בהתאם להוראות החוק, תקנות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ותקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית.
77. אחת ממטרות התכנית היא בקשה לרישום תלת מימדי מתחת לשטחים ציבוריים- יש לתאם נושא זה מול מחלקת נכסים.
78. להגיש נספח תנועה לתאום ואישור אגף תושי"ה.
79. להשלים חוות דעת של תכנית אב לתחבורה.
80. לתקן את סעיף 4.1.2 א ג כי ניתן לקבוע את מפלס ה- 0.00 בגובה של עד 1.2 מ' ממפלס פני הקרקע הסמוכים, במקומו לקבוע כי מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה ויקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
81. השימוש המותר בקומת הקרקע על הרחוב יהיה מסחר בלבד, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
82. גובה הבניינים יהיה הוראה מחייבת שסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
83. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים עם הרחובות הסובבים, יותרו גדרות בין חלקות המגורים לכיוון דרום לשביל המוצע בגובה שלא יעלה 1.2 מטר.
84. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין
85. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.

86. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס
87. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את השטחים הציבוריים הנדרשים על פי הפרוגרמה והתיאומים שנעשו עם אגף מבני ציבור והמחלקה למדיניות תכנון.
88. תנאי למתן היתר בניה למגדל הראשון יהיה הגשת תכנית לפיתו השצ"פ והשבילים המוצעים ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל.
89. תקן החניה יהיה 1:1 מכיוון שהתכנית ממוקמת על ציר רק"ל, מעבר לכך יינתנו 10 אחוז עבור חנית אורחים.
90. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בניה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י ומבני דת. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. לפי הנחיות משרד הרווחה, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות של מוסדות החינוך רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.
91. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.
92. 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.
93. 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".
94. יש להציע במגדלים חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
95. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים
96. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
97. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
98. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.

99. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
100. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
101. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
102. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
103. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגיבון).
104. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
105. 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.
106. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
107. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
108. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
109. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
110. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
111. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
- 112.
113. 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.
114. 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.
115. 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.
116. הערה:
117. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה

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

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

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1258383
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	שלום חיים
עורך התכנית:	ברידמן יואל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	08/01/2024
כתובת	הנורית 23 , קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30439	7	לא
30439	6	לא
30439	4	לא
30439	5	לא
30439	15	לא
30439	42	לא
30439	16	לא
30439	43	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
19/02/2024	החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראלי, יצחק רביץ. החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את תכנית האב ואשר מציעה התחדשות למבני מגורים מסומנים "אדומים" בתכנית האב הנדרשים להתחדשות מעמיקה, ומציעה תוספת יח"ד לצד שיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית בחלקה ולהפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן : 1. הוועדה בחנה את חלופת הבינוי המוצעת, הכוללת תוספת קומות על המצב המאושר בתמ"ל/2020. הוועדה התרשמה כי מדובר בבינוי התואם את מדיניות הוועדה ואת אופי הבינוי המאושר והמקודם באזור. 2. היקף הבינוי ומספר הקומות יתואם עם לשכת התכנון בהתייחס לכושר הנשיאה של המתחם וההיקף הנדרש לשימורתה הכלכלית של התכנית, לרבות קביעת זכויות יח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח בהיקף אשר יקבע בהתאם למסמך הרשות להתחדשות עירונית, עבור המגדלים המוצעים בתכנית. מסמכי התכנית המתוקנים יוצגו לוועדה טרם הפקדת התכנית. מכל מקום הוועדה סבורה כי נכון להציע בתכנית מבנה של 10 קומות, לצד מבנה של 15-18 קומות ומבנה גבוה נוסף כפי שהוגש. 3. הוועדה סבורה כי מפגש הבינוי המוצע עם רחוב הנורית ועם השצ"פ המאושר מדרום-מערב לתחום התכנית אינו מיטבי. בהמשך לאמור, הוועדה מחליטה כי יוצעו קומות מסד רציפות אשר ינצלו את הפרשי הגובה בין רחוב הנורית לשצ"פ

ויצמצמו מופע של קירות תמך. יקבע קו בניין 0 עבור המסד כלפי רחוב הנורית. כלפי שטחי השצ"פ והמעברים המאושרים המצרניים לא יותר חפיר כמוצע בנספח הבינוי, אלא יוצעו שטחים מבונים ו/או פיתוח של גג המסד כשצ"פ. כמו כן יקבעו הוראות להבטחת נגישות ממבני המגורים ביציאה נפרדת למפלס השצ"פ.

4. תבחן בתיאום עם לשכת התכנון עריכת התכנית כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד על מנת לאפשר שטחים בייעוד שצ"פ על גג המסד. כמו כן, ככל ותוספת המסד בהתאם להחלטה זו תדרוש ביטול של יח"ד מאושרות, יבחן הצורך בתוספת קומות במבנים המוצעים בתיאום עם לשכת התכנון.

5. הוועדה תציין כי הבינוי בתמ"ל/2020 הותנה בפיתוח וחיזוק השלד הציבורי לרבות הרחבת דרכים, הריסת מבני המגורים הקיימים ופיתוח שצ"פ ושבילים חדשים. על כן מחליטה הוועדה כי תחום התכנית יכלול את תאי השטח שסומנו בתכנית תמ"ל/2020 כ-402,403, וכי תקבע בתיאום עם לשכת התכנון שלביות ביצוע שתבטיח את ההריסות ומימוש השלד הציבורי יחד עם הבינוי המוצע. סעיפים מתאימים יקבעו בהוראות התכנית בהנחיית לשכת התכנון.

6. יקבעו קווי בניין נפרדים לכל מבנה וכן למסד המוצע בהתאם להחלטה זו בהנחיית לשכת התכנון.

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

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

9. יקבע סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין ומיקומם העקרוני של שטחי המסחר והשטחים הציבוריים.

10. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה ראשון יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית אשר תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות עבור המעברים ושטחי השצ"פ.

11. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית, לרבות לעניין הסדרי תנועה וחניה והבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מטר לפחות, לרבות קביעת זכות הדרך של חתך רחוב הנורית.

12. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת האפשרות להפחתת תקן החנייה, בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, או מציאת פתרונות חנייה חלופיים ברמה המתחמית (בשילוב עם התכניות האחרות המקודמות במתחם).

13. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות התכנון והוועדה המקומית, התכנית תציע הפרשה מבונה בשטח של 680 מ"ר עבור בית כנסת. כתנאי להפקדה תיערך בחינה פרוגרמטית ע"י יועצת הפרוגרמה של לשכת התכנית לגבי כלל השטחים הנדרשים לבתי כנסת ובמידת הצורך יוצג עדכון בנושא. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה.

14. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה במסמכי התכנית.

אחר

15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות ומסמכי התכנית יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.

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

טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי 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. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת החלטת הוותמ"ל בעניין קידום התכנית, בהתאם להוראות סעיף 27 לחוק לקידום מתחמים מועדפים. 19. 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. 20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם 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. 21. 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 המקומית להפקיד את התוכנית בתנאים : יש להגיש תקן שמאי לבדיקת הועדה מחוזית לבחינת המכפיל והתוספת המוצעת במקום מגרשי ההשלמה, ככל הנדרש יצומצם הבינוי בהתאם. יש לבחון שינוי של הבינוי למגדל אחד גבוה ושני בניינים של 10 קומות לצורך תחזוקה נמוכה ושמירה ככול הניתן על התכנון המאושר יש לסמן בתשריט את כל המבנים, המשתתפים בפינוי בינוי שהתוכנית מציעה, להריסה גם אם חלקם מחוץ לקו הכחול של התוכנית. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי המפלס הקובע יהיה ברח' הנורית. הכניסות לבניינים יוצעו ללא מדרגות ובתכנון מלווה רחוב, מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת. קיים הפרש של כ-2 קומות מרחוב הנורית ושצ"פ מדרום. יש לתכנן בהתאם לטופוגרפיה הקיימת כך שלא ייווצרו קירות תמך גבוהים תוך מיקום שטחים טכניים בדופן ההר. כגון חתך 1-1 וחתך 2-2 לכיוון שצ"פ מדרום מערב לתוכנית המוצעת. דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע המאפשר נטיעות של עצים בוגרים. התוכנית מציעה הפרשה ציבורית של 600 מ"ר עיקרי ו- 80 מ"ר שרות עבור מבנה	24/01/2024

בית כנסת, בהתאם למדיניות תכנון.

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

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

התוכנית מציעה קו 0 לקו בניין תת"ק יש להרחיק קו בניין תת"ק בחזית הדר'- מעי' ודר- מזי' של התוכנית תוך שימור עצים בוגרים בערכיות גבוהה הקיימים במקום ואפשרות שתילה עצים חדשים ולאפשר שטח חילחול טבעי

התוכנית מסמנת במפלס הקרקע שטחים נרחבים ללא יעוד יש לתקן ולקבוע שימושים בשטחים אלה .

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

קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות. לא תותר כל הבלטה מעבר לקווי הבניין ולגבול התכנית יש למחוק סעיף 4.1.2 (9)

יש לקבוע סטיה ניכרת למספר יח"ד, גובה בינוי וקווי בנין – למחוק סעיף א בהוראות לטבלה 5

התוכנית מסמנת תא שטח אחד, סעיף ב בהוראות לטבלה 5 לעניין ניווד שטחי חניה בין תאי שטח אינו רלוונטי- למחוק

לא יותר ניווד זכויות פרט מעיקרי לשרות מתחת לקרקע. לתקן הערה ד' בהוראות לטבלה 5

התוכנית תציע בתחום החניון התת קרקעי חניות למסחר ומבני ציבור בנפרד לחניות מגורים

מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.

לא יותרו גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה. יש להטמיע בהוראות התוכנית

התוכנית מציעה שטחים טכניים במפלס הקרקע בחזית הראשית לרחוב תכנון זה אינו מקובל יש למקם שטחי שרות בתת הקרקע בלבד.

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.

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

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 שפי"ע. יש לקבוע

בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.

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 עבודות ההריסה, החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים למיגון דירתי. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.

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

להוסיף הוראות לקרן תחזוקה לטווח ארוך כמקובל בבנייה של מגדלים בתיאום על שמאי הוועדה המחוזית.

יש לקבוע מימון ל 10 שנים לפחות לוועד הבית לדיירים קיימים.

תנאי להפקדה עריכת כנס עדכון לדיירים בתיאום עם מנהל קהילה.

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

תנאי להפקדה קבלת חוו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.

יש לקבוע תמהיל יחידות דיור של 20 אחוז דירת עד 55 מ"ר בהתאם להנחיות מנהל התכנון ולתקן בהתאם את סה"כ יחידות הדיור בהתאם.

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

התוכנית תתואם עם תוכנית השצ"פ הגובל בתוכנית מבחינת המפלסים.

תנאי לטופס אכלוס יהיה פיתוח שצ"פ הגובל בתוכנית בתיאום עם מהנדס העיר.

שלביות ביצוע תתוקן כך שתתאפשר בניה בשלבים, באופן שכל בניין יוקם בהינף אחד במלואו לרבות פתרונות חניה, פריקה וטעינה ומענה לצורכי הציבור הנדרשים במסגרת התכנית.

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.

יש לקבוע חובת מינימום נטיות 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 וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים

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

התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.

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.

מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.

תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו/או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

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

תברואה- פינוי האשפה יתבצע באמצעות מערכת פנאומטית- תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקמו עם אגף תברואה

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

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

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

קהילתיות- להוסיף הוראות לקרן תחזוקה לטווח ארוך כמקובל בבנייה של מגדלים בתיאום על שמאי הוועדה המחוזית.

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.

מבנה בנורית 29 בדוח חברתי מצויין שאין מוסדות ציבור קיימים בשטח התוכנית

קוי בניין – קביעת מרחקים מיני' בין המבנים

לא יושב טוב על הטופוגרפיה

מתקנים טכניים מעל הקרקע

לשמור על עצים בגבול התוכנית להרחיק את קו בינוי תת"ק

מיקום הפרשה ציבורית

חצרות פרטיות לכיוון שצ"פ

בתחום התכנית קיים מקלט ציבורי- יש לקבל חו"ד אגף חירום וביטחון.

הערות טכניות

יש לסמן מפלסי פיתוח בתוכנית פיתוח וחתכים

התוכנית מסמנת בחתך של בניין 2 מעון יום בקומת קרקע לא בהתאם לתוכנית במפלס זה, יש לתאם בין תוכניות

להוסיף חתך רוחב למבנה 1 וחתך לאורך המגרש דרך דרך שלושת הבניינים.

יש לסמן מרחקים לקוי בניין בתשריט המוצע

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

בתא שטח מספר __ תבנה בית כנסת בהיקף 600 מ"ר עיקרי ו 80 מ"ר שרות. 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: מעון, גן הילדים, החצר

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

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

רישום שטחים מבונים

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

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

תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום

התכנית ע"ש עיריית ירושלים. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר קידום תכנית חדשה שתוביל למימוש התכנית. יש לבחון לקראת הדיון להפקדה פרוגרמה משותפת שמציגה את המענה הפרוגרמטי לכל המתחמים של הנורית יחד. יש לבחון שינוי של הבינוי למגדל אחד גבוה ושני בניינים של 10 קומות לצורך תחזוקה נמוכה ושמירה ככול הניתן על התכנון המאושר.	27/12/2023

תיאור חדש להתנגדויות

תיאור להתנגדויות מדובר על אחד המתחמים שאושר במסגרת תכנית שקודמה לכל המתחם על ידי עיריית ירושלים במסגרת המועצה הארצית. בתכנית הארצית אושרו 3 בניינים שכללו 193 יחידות דיור נוספות ו 30 יחידות דיור נוספות ברכס לבן בקרקע משלימה. התכנית הארצית כללה שלושה בניינים – מגדל אחד בגובה של 30 קומות ושני בניינים בגובה 10 קומות. לאור העובדה שלא ניתנה קרקע משלימה ברכס לבן התכנית מציעה תוספת של יחידות דיור כדי שניתן יהיה לממש את התכנית ללא הקרקע המשלימה שאינה אפשרית. התכנית המופקדת כוללת 3 בניינים – מגדל בגובה של 36 קומות (40 קומות עם תוספת 4 קומות לתחזוקה ארוכת טווח), בניין בגובה של 15 קומות ובניין שלישי בגובה של 10 קומות. התכנית כוללת 243 יחידות דיור ועוד 12 יחידות דיור מותנים בתחזוקה ארוכה טווח.

התכנית כוללת הפרשה לצורכי ציבור בהיקף של 680 מ"ר עבור בית כנסת 290 מ"ר מסחר.
בתכנית המאושרת היקף ההפרשה היה 530 מ"ר

התוכנית הופקדה בתאריך 13/12/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 11/02/2025 .

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

לתכנית הוגשו שתי התנגדויות:

התנגדות מספר 1: יוסי חביליו
עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית כפי שמתוכננת אינה עולה בקנה אחד עם תכנית האב יובלים גנים ועם המלצות הפרוייקטור השכונתי מטעם העירייה.
2. בדיון שהתקיים ב 18/3/2024 הוצגו המלצות שהיו אמורות לעדכן את תכנית האב ואף אחת מההמלצות לא יושמו בתכנית הנוכחית.
3. קיים חשש שהשלד הציבורי לא יספיק אל מול כמות יחידות הדיור שיתווספו ולכן יש לעצור את התקדמות התכנית עד אשר יהיו ברורות ההמלצות בעניין השלד הציבורי.
4. בתכנית ההפרשות הציבוריות הם קטנות וכוללות 1000 מ"ר בלבד עבור בית כנסת ומרכז מסחרי , אני סובר שבפרויקט כל כך גדול כאשר 20 אחוז מהדירות הם קטנות ולא עצמאיות יש צורך בשטחי ציבור משמעותיים יותר.

התנגדות מספר 2 : מנהל קהילתי גנים באמצעות דניאל דבורין
עיקרי ההתנגדויות:

1. מקודמות באזור תכניות רבות הכוללות כ 4000 יחידות דיור.
2. התכנית כפי שמתוכננת אינה עולה בקנה אחד עם תכנית האב יובלים גנים ועם המלצות הפרוייקטור השכונתי מטעם העירייה.
3. בדיון שהתקיים ב 18/3/2024 הוצגו המלצות שהיו אמורות לעדכן את תכנית האב ואף אחת מההמלצות לא יושמו בתכנית הנוכחית.
4. קיים חשש שהשלד הציבורי לא יספיק אל מול כמות יחידות הדיור שיתווספו ולכן יש לעצור את התקדמות התכנית עד אשר יהיו ברורות ההמלצות בעניין השלד הציבורי.
5. יש להציג פתרונות לשלד הציבורי בהתאם להחלטות של הוועדה המחוזית של מתן פתרונות לכל 1000 יחידות דיור שיאושרו.

6. התכנית המקורית שאושרה במועצה הארצית הסתמכה על קרקע משלימה ברכס לבן, תכנית רכס לבן מקודמת בימים אלה בהיקפים של 6000 יחידות דיור, יש לבטל את תוספת יחידות הדיור המוצעות בתכנית זו ולתת את המענה במסגרת התכנית של רכס לבן.
7. התכנית לא מציעה מרחב ציבורי משמעותי, מציעים לבטל את המגרש הנמוך ולהוסיף את הקומות למגדל וכך יתקבלו שני מגדלים ושטח ציבורי משמעותי יותר ביניהם – לחבר את הבניין של ה 18 עם הבניין של ה 10 ולייצר בניין של 28 קומות.
8. התכנית מפרישה 600 מ"ר עבור בית כנסת, יש להפריש 400 מ"ר נוספים עבור לצורכי קהילה.
9. מבנה הקולונדות שמתחת לגג הירוק לא מנוצל לטובת הציבור אלא ישמש לסוג של חניה עילית ותכנון זה לא מקובל.
10. 20 אחוז מהדירות יפוצלו לדירות קטנות והם לא נחשבות כעצמאיות במענה הפרוגרמתי וראוי שהם גם יספרו ויקבלו מענה פרוגרמטי.
11. התכנית לא מוסיפה שטח קרקע לצורכי ציבור.
12. לא יותר ניווד שטחים.
13. יוקם מקום ייעודי לפריקה וטעינה בשטחי החניון ולאסור פריקה טעינה על הרחוב.
14. יש להעביר את תוספת הקומות עבור קרן תחזוקה לטווח ארוך לבניין הנמוך ולא הגבוה.
15. מועדון דיירים והפרשות ציבוריות לא ימוקמו בקומות תת קרקעיות אלא מעל לקרקע.
16. מיקום חנויות המסחר ייקבע מראש כפי שהוא מוצג בנספח הבינוי.
17. האם שטחי מרפסות מקורות מחושבות בתקן השמאי?
18. יש לקבוע סעיף סטיה ניכרת לתוספת יחידות דיור נוספות בשלב ההיתר.

התנגדות מספר 3: אלי אסרף.

עיקרי ההתנגדויות: לא פורטו ההתנגדויות

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

1. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמקודמות באזור תכניות רבות הכוללות כ 4000 יחידות דיור ואין מענה ציבורי - במסגרת עדכון תכנית האב בשנה האחרונה, והחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 3/2/2025 הוחלט כי על בסיס ההחלטות מעקב שהתקבלו והתנאים הקיימים בהחלטת הוועדה ניתן להמשיך לאשר את התכניות שבתהליכים תוך שמירה על מגנוני המעקב ובקרה שנקבעו במסגרת ההחלטה.
2. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית כפי שמתוכננת אינה עולה בקנה אחד עם תכנית האב יובלים גנים ועם המלצות הפרוייקטור השכונתי מטעם העירייה- יש לציין כי מדובר על מתחם מאושר במסלול המועצה הארצית שכלל מספר מתחמים אדומים, מעבר לחשיבות הרבה במימוש יש לציין כי התכנית המופקדת מציעה תוספת של 50 יחידות דיור בלבד, תוספת לא משמעותית של יחידות דיור שיאפשרו את מימוש המתחם.
3. **לדחות** את ההתנגדויות לעניין שבדין שהתקיים ב 18/3/2024 הוצגו המלצות שהיו אמורות לעדכן את תכנית האב ואף אחת מההמלצות לא יושמו בתכנית הנוכחית- כאמור מדובר על תכנית שמוסיפה 50 יחידות דיור בלבד על בסיס התכנית המאושרת ללא שינויים משמעותיים בתכנית למעט תוספת קומות.
4. **לדחות** את ההתנגדויות לעניין שקיים חשש שהשלד הציבורי לא יספיק אל מול כמות יחידות הדיור

שיתווספו ולכן יש לעצור את התקדמות התכנית עד אשר יהיו ברורות ההמלצות בעניין השלד הציבורי- מעבר להחלטות שהתקבלו במסגרת המעקב של תכנית האב, מדובר על תכנית למתחם מאושר ולא נכון לעצור קידום תכנית על מתחם שכזה בגלל תוספת של 50 יחידות דיור.

5. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שיש להציג פתרונות לשלד הציבורי בהתאם להחלטות של הוועדה המחוזית של מתן פתרונות לכל 1000 יחידות דיור שיאושרו- ההחלטות בדבר עדכון ותבקרה של תכנית האב חל גם על תכנית זו.

6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית המקורית שאושרה במועצה הארצית הסתמכה על קרקע משלימה ברכס לבן, תכנית רכס לבן מקודמת בימים אלה בהיקפים של 6000 יחידות דיור, יש לבטל את תוספת יחידות הדיור המוצעות בתכנית זו ולתת את המענה במסגרת התכנית של רכס לבן. - המשמעות של ביטול תוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית היא למעשה דחייה של התכנית. קרקע משלימה לא רלוונטית ולכן קודמה התכנית לתוספת של יחידות דיור בתכנית המופקדת. תוספת של 50 יחידות דיור בלבד בתכנית כזו היא לא משמעותית והיא אינה סיבה מוצדקת לדחיית התכנית.

7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית לא מציעה מרחב ציבורי משמעותי, מציעים לבטל את המגרש הנמוך ולהוסיף את הקומות למגדל וכך יתקבלו שני מגדלים ושטח ציבורי משמעותי יותר ביניהם – לחבר את הבניין של ה 18 עם הבניין של ה 10 ולייצר בניין של 28 קומות – התכנית המאושרת כללה שני בניינים של 10 קומות שאינם נחשבים כבניה גבוהה והעלויות חזוקה שלהם הם נמוכות יותר ונותנות מענה לדיירים קיימים שאינם מעוניינים במגורים במגדל, בתכנית המופקדת יש בניין אחד שאינו גבוה ולכן לא נכון לבטל אותו ולייצר רק מגדלים בתכנית גם עבור שמירה על תמהיל שונה של בניינים וגם לתת מענה לחלק מהדיירים המעוניינים בכך..

8. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית מפרישה 600 מ"ר עבור בית כנסת, יש להפריש 400 מ"ר נוספים עבור לצורכי קהילה – ההפרשה נקבעה בהתאם לדרישה של המחלקה למדיניות התכנון לתוספת של 50 יחידות דיור בלבד.

9. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבנה הקולונדות שמתחת לגג הירוק לא מנוצל לטובת הציבור אלא ישמש לסוג של חניה עילית ותכנון זה לא מקובל- התכנית מציעה תכנון שמנצל את הפרשי הטופוגרפיה ומציע שטחים עיקרים לכיוון הרחוב התחתון ושטחי שרות רק בחלק האחורי כפי שמקובל בבניה בטופוגרפיה.

10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין ש 20 אחוז מהדירות יפוצלו לדירות קטנות והם לא נחשבות כעצמאיות במענה הפרוגרמתי וראוי שהם גם יספרו ויקבלו מענה פרוגרמתי- בתכנית מציעה תמהיל דירות מגוון הכולל 20 אחוז דירות קטנות כפי שמקובל בכל התכניות בעיר ובהתאמה להנחיות מנהל התכנון, מדובר על דירות עצמאיות לחלוטין והם חלק בלתי נפרד ממספר יחידות הדיור הכלליות המוצעות בתכנית.

11. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שיוקם מקום ייעודי לפריקה וטעינה בשטחי החניון ולאסור פריקה טעינה על הרחוב- התכנית מציעה היקפי מסחר מצומצמים ביותר ואין מניעה בהיקפים כאלה שפריקה וטעינה תוצע ברחוב ולא לשנות את כל החניון התת קרקעי ולהגדיל את הרמפות כדי לאפשר זאת.

12. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שיש להעביר את תוספת הקומות עבור קרן תחזוקה לטווח ארוך לבניין הנמוך ולא הגבוה- יש חשיבות לשמור על בניין נמוך של 10 קומות ולא להגדיל אותו, מעבר לכך תוספת של 4 קומות על מגדל של 36 קומות היא לא משמעותית.

13. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמועדון דיירים והפרשות ציבוריות לא ימוקמו בקומות תת קרקעיות אלא מעל לקרקע- שטחי הציבור מוצעים תוך ניצול של הפרשי הטופוגרפיה מעל לרחוב הנמוך וזה מקובל בבנייה בטופוגרפיה, בכל מקרה בשלב היתר הבניה המיקום יבחן על ידי האגפים הרלוונטיים בעירייה.

14. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שיש לבחון האם שטחי מרפסות מקורות מחושבות בתקן השמאי?- מכיוון שמדובר על שטחים עיקרים שהם חלק בלתי נפרד משטחי הבניה בדירה יש

לחשב אותם במסגרת התקן השמאי.

15. **לדחות** את ההתנגדות שיש לקבוע סטיה ניכרת לתוספת יחידות דיור נוספות בשלב ההיתר-
לא מקובל לקבוע סטיה ניכרת לעניין זה בתכניות חדשות.

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

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	477ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	מנח"ח, פוקס אהרון דב
עורך התכנית:	משה קוריאט
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	הרב ש"י זווין 40, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30649	59	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה תוספת 2 קומות מעל 2 בנייני בתי ספר קיימים בני 3-4 קומות לשם הרחבתם. התוספת תכלול סה"כ 12 כיתות, 2 ספריות, חדר מורים, ממ"מים, וחללים נלווים לשירות בית הספר. מרפסות, גג ומרחבי שהייה מפולשים לשימוש כחצרות. סה"כ מוצעים בתכנית 8,754.21 מ"ר כוללים בשני בתי הספר.

מצב קיים:

במגרש קיימים 3 בניינים בני 3-6 קומות, לשימוש בית ספר וגני ילדים. הבניינים יושבים בין שני רחובות עם הפרש טופוגרפיה משמעותי. התכנית מוסיפה בינוי לשני בתי ספר בלבד. ת"ת תורת העמק בצד הצפון מזרחי של המגרש והגישה אליו מהדרך ממזרח לו – הרחוב התחתון. בי"ס לבנות הצנע לכת בחלק הצפון מערבי של המגרש, כאשר הגישה אליו מהדרך מהצד המערבי – הרחוב העליון.

מוצע במסגרת התכנית:

בי"ס בנים/ תלמוד תורה תורת העמק:

- תוספת 2 קומות מעל 3 קיימות.
- תוספת 1,861.30 מ"ר כוללים ל - 1,780 מ"ר קיימים. סה"כ - 3,641.25 מ"ר כוללים.

בי"ס לבנות / הצנע לכת:

- תוספת 2 קומות מעל 3 קומות קיימות וקומת מסד.
- תוספת 2,742.95 מ"ר ל – 2,370.01 מ"ר קיימים. סה"כ 5,112.96 מ"ר כוללים.

תיאור תכנית בינוי

הליך סטטוטורי:

221192 מאושרת בשנת 2016 – חלק מתא שטח 2.

המגרש הוגדר בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. חלות ההוראות מתכנית 3822ב'.

שטח תא שטח מס' 2 8,154.63 מ"ר.

- שימושים מותרים: בתא שטח 2 – גן ילדים ובית ספר בהתאם למאושר בתכנית 3822ב'.

התכנית לא קבעה שטחי בנייה.

3822ב מאושרת בשנת 1991 – מגרש P3.

המגרש הוגדר בייעוד שטחים לבנייני ציבור.

שטח המגרש 8,987 מ"ר

שימושים מותרים: בית ספר אחד ו21 כיתות גן ילדים.

שטחי בנייה בהתאם לתכנית המתאר 62

תרש"צ 5/22/04 אושר בשנת 2004 – מגרש 901 שטח לבנייני ציבור.

חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון:

הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון לתכנית בינוי 477ב, נווה יעקב

1. מיקום: הרב ש"י זווין 40, נווה יעקב

גוש: 30649, חלק מחלקה: 59

מהות התכנית ורקע כללי:

תכנית הבינוי מציעה תוספת קומות לשני בתי ספר קיימים:

ת"ת תורת העמק

התכנית כוללת תוספת של 2 קומות מעל 3 קיימות, ותוסיף עוד 1,611 מ"ר ל-1,780 מ"ר הקיימים. בקומות החדשות יוקמו 6 כיתות לימוד, ספרייה, ואולם רב תכליתי. הגג ישמש כשטח חצר ויכלול מגרש ספורט וחצר משחקים (כ-550 מ"ר).

בי"ס הצנע לכת

התכנית כוללת תוספת של 2 קומות מעל 4 קיימות, ותוסיף עוד 2,610 מ"ר ל-2,385 מ"ר הקיימים. בקומות החדשות יוקמו 8 כיתות לימוד, כיתת מדע וטכנולוגיה, ספרייה, ועוד חדרי מנהלתיים. בנוסף, יוספו מרחבי שהייה מפולשים שישמשו כחצרות. סך השטח של המרחבים האלה יהיה כ-650 מ"ר. מעבר לכך, הגג ישמש גם כן כשטח חצר ויכלול מגרש ספורט וחצר משחקים (כ-930 מ"ר).

המלצת מחלקת מדיניות התכנון:

- לשכונת נווה יעקב הוכנה פרוגרמה לשירותי ציבור, ולפיה עולה כי כבר כיום יש מחסור בכיתות לימוד וחלק מהפתרונות הקיימים לא תקינים ויש למצוא פתרון עבורם. בעתיד יידרש עוד מענה לצרכי חינוך ולכן יש למקסם ולתכנן באופן מיטבי כל מגרש למבני ציבור.
- לאחר בירור עם מנח"ח, עולה כי תכנית זו עונה על הצורך המיידי לתוספת כיתות בי"ס שכרגע נמצאות במנ"דים במיקום אחר בשכונה. אין לנו התנגדות לתכנית הבינוי המוצעת והשימושים הציבוריים המוצעים בה. יחד עם זאת, יש לקבל אישור ממשדד החינוך לעניין החצרות המוצעות לרבות העניין הבטיחותי.
- יש לתאם את הבינוי מול המח' לתכנון מבני ציבור ומול האגפים הרלוונטיים.

בכבוד רב,

אבישי פישל,

מתכנן ערים בכיר

חוות דעת אגף למבני ציבור:

הנדון: חוות דעת תכנית בינוי 477ב', בתי ספר נווה יעקב

המלצה: אין התנגדות לתכנית

חוות דעת אגף נכסי העירייה:

לא התקבלה

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. התכנית תואמה מול אגף למבני ציבור והיא מקובלת.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמיאס אביגאל		19/02/2025	

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1096874
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ועדה מקומית ירושלים
עורך התכנית:	רכס אליעזר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	04/02/2025
כתובת	ים סוף 36 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30761	37	כן
30761	38	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 16 תשריט 13

מטרת התכנית: במגרש קיימים 3 מבנים - 2 שני מבנים מערביים המסומנים באות A ומחוברים בקיר משותף ומבנה מזרחי המסומן באות B. המבנים בשימוש לבית ספר, גנים ומעונות יום ובית כנסת. התכנית מציעה הריסה של המבנה המרכזי והקמת מבנה חדש בן 7 קומות עבור בית ספר. בנוסף, מציעה התכנית שינוי משצ"פ לדרך בחלק הדרום מערבי לצורך יצירת דרך רציפה. עיקרי הוראותיה: א. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת. ב. קביעת הוראות להריסת בניין קיים ובנייה במקומו של בניין חדש (בניין) A בן עד 7 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות. ג. קביעת קווי בניין לבנייה כאמור. ד. קביעת שטחי הבנייה בשטח. ה. קביעת מס' קומות מרבי בשטח. ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור. ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח. ח. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור. קביעת הוראות להריסת מבנים וגדרות.

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

	מרבית מעל לקרקע				
דרך מוצעת		140.76	5.56		
מבנים ומוסדות ציבור	7,230	94.4	2,392.15		302%
סה"כ		100	2,532.91		
תיאור המצב הקיים					
בתחום חלקה 37 קיימים 3 מבנים - המבנה הצפוני בן 4 קומות, המבנה המרכזי בן קומה אחת והמבנה הדרומי בשימוש לבית כנסת.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 4520 משנת 1999 המייעדת את החלקה 37 לשטח ביעוד מבני ציבור וחלקה (תא שטח 32) וחלות עליו הוראות תכנית מתאר ותכנית 1866 א לעניין איחוד וחלוקה. חלקה 38 מיועדת לשצ"פ.					
היתרים: היתר בת.ב. 80/931 משנת 1981 להקמת המבנה הצפוני. היתר בת.ב. 81/24.1 משנת 1993 להגבהת בית הכנסת בחלק הדרומי. היתר בת.ב. 81/24.2 משנת 2000 לתוספת קומות מעל המבנה הצפוני סה"כ 4 קומות. היתר בת.ב. 81/24.4 משנת 2006 שינויים עבור המבנה הצפוני. בקשה בת.ב. 20/349 מקודמת לתוספת קומות עבור המבנה הצפוני.					
עבירות בניה: לא נמצאו תיקים פעילים					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור - המבנה אינו לשימור עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ל. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 - אזור מגורים עירוני. לא. התייחסות לתכנית הבנייה- בינוי עד 8 קומות ו320% מירבית למבני מגורים. לב. תכנית שכונתית - ללא תכנית אב לשכונה. לג. תקן חנייה עירוני - תקן נמוך 1:1 למגורים.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
אזור פיתוח עירוני אזור מוטה תחבורה ציבורית					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	לא				

מבני ציבור	כן	התכנית מוצעת בשטח של מבני ציבור	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל	
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	התכנון תואם ומקובל ע"י האגף למבני ציבור. מומלץ להכניס הערה לטבלה 5 בהוראות התכנית אשר מאפשרת גמישות בין שטחי הבנייה ומס' הקומות מעל הקרקע ומתחת ולהיפך, כל עוד לא חורגים מגובה מקסימלי של הבניין. האדריכלים התבקשו לבדוק היתכנות וחלוקת שטחים לעיקרי ושירות עפ"י התכנון שהוצע בהיתר.	
מנח" - המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל	
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	מאשרת מפת המדידה הנושאת חתימתי מיום 31.10.2022.	
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	הגדלת קומות וזכויות במגרש למבנה ציבורי רחוב ים סוף 36 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 בניה. ולאשר מול האגרונום העירוני. 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	אל : אילנה מכחל, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת : חניתה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות הדעת לתכנית פינוי בינוי למוסד חינוכי – תכנית מספר 1096874 בסנהדריה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 4 של הוראות התכנית, וגרסה 3 של תשריט מצב מוצע)	

1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת סנהדריה ברחוב ים סוף 36, גוש : 30761 חלקה 37. שטח התכנית : כ- 2.394 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 4520 מגרש 32 אשר קבעה את היעוד לשטח לבניין ציבורי. על השטח חלות ההוראות שנקבעו בתכנית 1866א' וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לירושלים, תכנית 62. 3. תיאור התכנית : בשטח החלקה קיימים 3 מבנים 2 בתי ספר ובית כנסת, כאשר בית הכנסת ובית הספר נשוא התכנית צמודים. מדובר בתכנית פינוי בינוי למוסד חינוכי המבקשת לשנות את נפחי הבנייה. התכנית מוגשת ללא נספח בינוי. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : - יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים. - יש לתקן התשריט ולהוסיף סימון להריסה עבור האלמנטים המיועדים להריסה. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים ועם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
להלן הערות ראשוניות : 1. חסר קו כחול בנספח תנועה . יש לסמן את הקו הכחול בנספח התנועה . 2. חסר סימון זכויות הדרך 3. יש להראות בנספח תנועה את הסדרי התנועה הקיימים בסביבת הפרויקט 4. נדרש תאום עם פרויקט הסמוך בית בייר 5. חסרים חתכים טיפוסיים בנספח התנועה , יש להשלים . 6. חסרה התייחסות לתחבורה ציבורית , תחנות אוטובוס וכו' . 7. יש לתכנן מקומות חניה בתוך המגרש 8. יש להראות מדרכות תקניות ורציפות ולסמן בצורה ברורה . 9. נספח תנועה נערך בשנת 2020. האם מדידה מעודכנת?	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
מונה תדפיס הוראות 4 מונה תדפיס תשריט 3 גוש/ חלקה 30761/37 בבעלות עיריה, חלוקה , בשלמות. שטח החלקה 2,394 מ"ר. מדובר בתכנית עירונית. תנאי להיתר בנייה יהא אישור הנכסים.	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	האגף למבני דת

התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
השכונה נמצאת בהליך עיבוי של יח"ד ובהתאם נדרש הגדלת שימושים ציבוריים לטובת בתי ספר כמוצע בתכנית		
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	הגדלת זכויות בניה עבור בית ספר	
תשתיות ותחבורה:	התכנית מציעה פתרון חניה מחוץ לחלקה	
סביבה ונוף:	התכנית מציעה עקירת עצים בתחום החלקה	
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/09/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : מסמכי התכנית יתוקנו למסלול של סמכות מחוזית, שכן לא ניתן לקדם את התכנית במסלול של ועדה מקומית מכוח סעיף 62א(א) 18, מאחר והתכנית החלה במקום לא קבעה זכויות בניה. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/07/2024 ימשיכו לחול ויהווה המלצה להפקדה לתכנית לוועדה המחוזית.
10/07/2024	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : גריעת השצ"פ משטח התכנית - מאחר ואין צורך בחצרות עבור מבני ציבור בחלקה 38 והתייתר הצורך בשינוי יעוד השצ"פ, מסמכי התכנית יתוקנו כך שהשצ"פ לא יכלל בשטח התכנית. כמו כן יתר הסעיפים בהחלטה הנוגעים לשצ"פ בטלים. הרחבת הדרך מוצעת בתחום השצ"פ תשאר בקווי הכחול של התכנית. מסלול סמכות מקומית – לאור כך כי לא נדרש שינוי יעוד השצ"פ, התכנית תקודם במסלול של סמכות מקומית ע"פ סעיף 62א(א) - לעניין תוספת זכויות סעיף 18, שינוי קווי בניין סעיף 4, הרחבת דרך סעיף 2. עריכת התכנית תיעשה במחלקה לבקרת תכניות. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 27/12/2024 ימשיכו לחול.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : הצטרפות הועדה המקומית – התכנית מקודמת על שתי חלקות (37,38) ביעוד ציבורי אשר הינן בבעלות העירייה, על כן הועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית לצורך קידום התכנית להגדלת זכויות עבור בית הספר. שינוי יעוד משצ"פ למבני ציבור - התכנית מציעה שינוי יעוד של חלקה 38 אשר הינה ביעוד שצ"פ למבנים ומוסדות ציבור בשל הצורך בשטחים לטובת בית הספר כגון חצרות וכו'. יחד עם זאת, קיים מחסור בשטחים ירוקים בשכונה. על כן יש לאפשר שימוש משולב, לסמן את החלקה בחום / ירוק מפוספס ולקבוע הוראות בתכנית המאפשרות שימוש בחלקה לאחר שעות הצהריים כשטח פתוח ציבורי. עצים בחלקה 38 יש לסמן עצים קיימים לשימור הואיל ומדובר בשטח לחצרות ולא לבינוי. התכנית מציעה 12 עצים לעקירה בעלי ערכיות נמוכה. יש להוסיף בהוראות התכנית כי על כל עץ לעקירה יוצע עץ בוגר חדש בתחום החלקה. חניה – התכנית מציעה מקומות חניה מחוץ לחלקה בתחום דרך. תכנון זה מקובל מאחר ולא ניתן להציע מקומות בתחום התכנית (בתחום חלקה 38 נדרשת תחנת השנאה ושטחים לחצרות בעתיד). תנאי להפקדה יהיה כדלקמן : השלמת חתכים טיפוסיים, הצגת מדרכות תקניות , מדידה עדכנית. תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אגף תושבי"ה לנושא החניה המוצעת בתחום דרך. הערות טכניות בתשריט מצב המוצע לסמן את המבנה הצפוני באות b והמבנה הדרומי + מרכזי באות a לצורך חישוב זכויות בהתאמה לטבלה 5. בדברי ההסבר לציין כי הריסה ובניה המוצעת במסגרת התכנית הינה עבור המבנה המרכזי של המתחם. בסעיף 4.1.2 ג (2) יש לנסח את המשפט באופן הבא : " תותר הריסת המבנה המרכזי ובמקומו הקמת בניין חדש בן 6-7 קומות..." בסעיף 4.1.2 א (5) יש להחליף את המילה "להוציא" במילה "למעט". בשלביות ביצוע יש לציין כי בניית בבנין b יבוצע בהינף אחד. בדברי ההסבר יש לציין כי מדובר בהקמת בניין חדש בן 6-7 קומות. בתחום חלקה 38 יש לסמן להריסה את מערכת המיזוג השייכת לחלקה הסמוכה 36. חוו"ד גורמים – יש להשלים חוו"ד המחלקות באות : מבני ציבור, חברת חשמל, שפי"ע גננות.	27/12/2023

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 ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.	
--	--

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- 1. הצטרפות הוועדה המקומית** – התכנית מקודמת על שתי חלקות 37 וחלק מחלקה 38, שתי החלקות ביעוד ציבורי אשר הינן בבעלות עירייה, על כן הוועדה מחליטה להיות מגישת התכנית להגדלת הזכויות עבור בית הספר.
- 2. עצים** – התכנית מציעה כריתה של כ 11 עצים בחלקה 37.
 - עצים 4-6 מוצעים לעקירה בתחום הפיתוח. העצים מרוחקים מספיק מהמבנה החדש, מדובר בעצים במצב טוב וחלקם בוגרים, על כן יש לשקול לשמרם ולבצע עבודות פיתוח בקרבה בליווי אגרונום.
 - יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד על כל עץ שנעקר.
- 3. חניה** – התכנית אינה מציעה מקומות חנייה בתחום המגרש אלא מחוץ. ניתן לתת פטור ממקומות חניה בתחום המגרש לאור תנאי המגרש ולאור הקרבה לרכבת הקלה. מפרצי חניה לצורך העלאה והורדה יבחנו בשלב היתר מחוץ למגרש.
 - יש להציג נספח תנועה מעודכן לאגף תושי"ה ולפעול בהתאם לחו"ד האגף:
 - יש להראות מדרכות תקניות ורציפות ולסמן בצורה ברורה.
 - חסר קו כחול בנספח תנועה.
 - יש לסמן את הקו הכחול בנספח התנועה.
 - חסר סימון זכויות הדרך.
 - חסרים חתכים טיפוסיים בנספח התנועה, יש להשלים.

4. תשתיות ומתקנים טכניים

- חדרי אשפה יתוכננו בתחום המגרש, ללא נצפות לחזית הקדמית ובהתאם להנחיות המרחביות.

- כל התשתיות כולל חדר טראפּו, ימוקמו בתת הקרקע ככל הניתן.

5. הערות גרפיות

א. יש להוסיף הערה לטבלה 5 אשר מאפשרת גמישות בין שטחי הבנייה ומס' הקומות מעל הקרקע ומתחת ולהיפך, כל עוד לא חורגים מגובה מקסימלי של הבניין.

ב. יש לתקן סעיף 7.1 (2) קטן לבניית בניין A ולא B בהינף אחד.

6. **חוו"ד גורמים** - יש להשים חוו"ד של המחלקות הבאות: חב' חשמל, אגף למבני דת, מנח"י, שפ"ע, אגף תברואה.

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.

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1274018
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	דאבאש חנאן
עורך התכנית :	יונס חאזם
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	06/02/2025
כתובת	אל מראבטין 5, צור באהר

גוש	חלקה ארעית	בשלמות
30796	1	כן

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

מטרת התכנית: התכנית מציעה הכשרת בינוי ללא היתר בבניין קיים ושינוי שטח מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'. כמו"כ התכנית מציעה הסדרה של הדרך המאושרת העוברת בתחום המגרש. עיקרי הוראות התכנית: 1. שינוי שטח מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'. 2. קביעת שטחי הבניה המרביים, בניה בתחום ייעוד המגורים לסה"כ 1006.97 מ"ר, מתוכם : <u>מעל הכניסה הקובעת</u> – 760.17 מ"ר עיקרי ו 71.15 מ"ר שרות. <u>מתחת הכניסה הקובעת</u> – 175.65 מ"ר שרות. 3. קביעת מספר הקומות לפי הוראות התכנית לעד 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. 4. קביעת תוספת בינוי. 5. קביעת קווי בנין לבניה המוצעת כאמור. 6. קביעת סך של 3 יחידות הדיור המירבי. 7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית. 8. קביעת הוראות בנוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים	3	770.19	85.28	המהווים כ-108% מעל הכניסה
		831.32 מ"ר		מ"ר – מרבי מעל לקרקע

הקובעת.					
		14.72	132.96		דרך מאושרת
		100	903.16	3	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
קיים מבנה בן 4 קומות, מתוכן 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לקומת הכניסה וכן חצר בשטח של כ- 64 מ"ר הנמצאת בחציה על דרך מאושרת.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 2302א משנת 1999, ייעדה את התכנית לאזור מגורים 5 מיוחד. תכנית מס' 471813 משנת 2019, נגנזה ע"י הוועדה המחוזית מאחר ויזם התכנית משך את התכנית. יצוין כי המלצת הוועדה המקומית היתה לדחות את התכנית הנ"ל בשל נתונים כוזבים. תכנית מס' 73239 משנת 2013, נגנזה עקב אי טיפול. תכנית מס' 701748 משנת 2022, חלה על שטח של כ-4 דונם תוך הסדרת המבנים והדרך המאושרת ותכנון שצ"פ. נגנזה עקב אי טיפול.					
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.					
עבירות בניה: תיק מס' 1996/3065.00 משנת 2019, הופקה טיוטת כתב אישום / אי ציות.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לד. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עד 6 קומות בכפוף לתנאים. מאחר והתכנית אינה עומדת בתנאים, ניתן לאפשר גובה עד 4 קומות. לה. תכנית שכונתית- ניתן לאפשר היקף בינוי עד 110% בנייה מרביים ועד 4 קומות וקווי בניין של עד 3 מט' מגבול המגרש. לו. תקן חנייה עירוני – נמוך.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1 / 30					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		ל"ר			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת		ל"ר			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ		לא	מענה פרוגרמטי יינתן ברמת השכונה		
מבני ציבור		לא			
עתודות / אחר		-			

הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1274018 – שכ' צור באהר כללי - מדובר בתכנית המבקשת הכשרת בינוי ללא היתר בבניין קיים ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 2302 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה בגוש 30796 חלקה פיקטיבית 1, מדובר בגוש לא מוסדר. יש להוסיף/לתקן לתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. הנחיות מיוחדות: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: - בתחום הקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 228/2014 הכשרה לרישום מתאריך 22.06.2014. - צפונית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1525/2007 הכשרה לרישום מתאריך 20.01.2010. - דרום מזרחית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 760/2014 הכשרה לרישום מתאריך 05.10.2014. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות: - יש להקים את הקו הכחול בהתאם לגבולות חלקה ארעית [1] מתצ"ר 228/2014. - בקובץ plan יש לתקן את גבולות תא שטח 2 ביעוד דרך מאושרת שימשיך מנק' גבול g4 מתצ"ר 1525/2007 ויתחבר לנק' גבול g27 ונק' 1 מתצ"ר 760/2014 או ליחלופין לסמן בתשריט המוצע ביטול דרך. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.

לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	אחוזי הבנייה ומספר הקומות תואמים את המדיניות	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	- מוצע פתרון חנייה ת"ק בתחום התכנית. - הסדרת דרך העובר בתחום התכנית	תשתיות ותחבורה:
	תואם	סביבה ונוף:
	-	אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- שטח התכנית מצוי על שטח המיועד לדרך שאינו קיים בפועל יש לקבוע כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע בפועל של שטח הדרך עד לחלקה והסדרת מקומות חניה בחלקה בהתאם לתקן, לחילופין יש לבחון הסדרת הדרך הקיימת לחלקה מצידה המערבי דרומי של התכנית (רח' אל מראבטין סמטה 7) יחד עם החלקות הגובלות לדרך זו, הכללתה בתחום התכנית והסדרתה הסטטוטורית.
- מוצעת חריגה מקו בניין בחזית צפונית של 2 מ' ו-4 מ' מהבניין השכן מצפון, אך מאחר ובהיתר 1981/462 המרחק בין הבניינים הינו 4 מ' ניתן לאפשר חריגה זו בקו הבניין.

3. יש לשמור על קו בניין אשר לא יפחת מ-3 מ' בכל צד מגבול המגרש בתא שטח 1, למעט בחזית צפונית אשר ניתן לאפשר את החריגה כאמור לעיל
4. קווי הבניין יכללו את כלל הבינוי המוצע, לרבות מרפסות. יש להטמיע סעיף בהוראות התכנית בנוגע לכך ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם לכך. כמו"כ, יש לסמן להריסה כל בינוי החורג ממרחק זה שאינו מאושר בהיתר בנייה.
5. יש להציג שטחי בנייה כוללים למעל ומתחת לקרקע ללא הפרדה בין עיקרי לשירות.
6. יש לציין בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבנייה בתחום המגרש לרבות במדרגות הקיימות על תחום הדרך, אשר לא סומנו להכשרה בתכנית זו.
7. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
8. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
9. יש להשלים חו"ד תושי"ה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
10. יש לבצע תיאום עם אגף שפ"ע כתנאי להפקדת התכנית.
11. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה.
12. יש לתקן את התכנית בהתאם לחו"ד מידע תכנוני.
13. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום וקבלת אישור אגף תושי"ה.
14. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: חח"י, אגף רישוי ופיקוח, שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות, שפ"ע גננות, תברואה, רשות העתיקות, כבאות, בהתאמה הטמעת חוות הדעת במסמכי התכנית בתיאום עם מחלת התכנון
15. תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
16. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

הערות טכניות

18. בהוראות התכנית בסעיף 4.2.2 א' יש לציין כי תוואי הדרך רוחבן והרחבתן יהיה בהתאם לחו"ד מח' תושי"ה ואגף שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות.
19. בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	בוחן תב"ע	25/02/2025	

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1261064
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	אשדר חברה לבניה בע"מ
עורך התכנית:	יונגמן רחל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17/4/2024
כתובת	אפרסמון , שכונת גילה בין הרחובות האפרסמון מזרח ומזרחי רחוב הלוט וממערב רחוב המור

גוש	חלקה	בשלמות
	13	כן
	9	כן
	5	כן
	10	כן
	14	כן
	6	כן
	8	כן
	15	כן
	17	כן
	4	כן
	11	כן
	7	כן
	16	כן
	12	כן
	47	לא
	99	לא
	65	לא
	3	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית :

תוספת 75 יח"ד ללא תוספת שטחים ושינוי הוראות בינוי וגובה בתכנית המאושרת מס' 101-0403428.
עיקרי הוראות התכנית :

1. תוספת 75 יח"ד חדשות ללא תוספת שטחים, לתב"ע מאושרת מס' 101-0403428. סה"כ מוצעות 603 יח"ד.
 2. שטח ממוצע של דירה ע לפי התכנית המאושרת הוא כ-105מ"ר עיקרי לא כולל שטחי ממ"ד.
 3. שטח ממוצע של דירה על פי התכנית המוגשת הוא כ-92 מ"ר עיקרי לא כולל שטחי ממ"ד.
 4. תוספת גובה וקומות למבנים.
 5. שינוי הוראות בינוי במגרשי המגורים שנקבעו 101-0403428 בדבר בינוי מתקנים הנדסיים וחללים טכניים במבנים המגורים, בניית מחסנים ליח"ד ולשטחי המסחר בתת הקרקע.
 6. קביעה כי חניות אורחים בהיקף של עד 10% מסך יח"ד, יהיו חניות עיליות לאורך רחוב האפרסמון, רח' שבתאי הנגבי, בתחום תא השטח 705 ובחלק המסומן לזיקת הנאה לרכב בתחום תא 102 ובאישור רשות התמרון המקומית.
- קביעה כי בתאי שטח 101 ו-102 קו הבניין כלפי השצ"פ בפנינת הרחובות האפרסמון ושבתאי הנגבי ייקבע כקו

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/09/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התכנית תוסיף שימוש של בית כנסת בתא שטח 901 בהתאם לתיאום שנעשה עם האגף למבני צבור. קווי בניין יתואמו עם מחלקת התכנון. יתר הסעיפים שהתקבלו ימשיכו לחול.
29/05/2024	מאחר והתוכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית הכוללת שטחים ציבורים. יש לאפשר מרפסות סוכה בבניינים הנמוכים לכל הדירות ובמגדלים ככול הניתן ולקבוע קווי בניין בהתאם.. נדרש להשלים את התיאום מול מח' היטלי השבחה בכל הנוגע לבדיקה הכלכלית/שמאית ביחס לתוספת יח"ד המוצעות בתכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לצורך. בתיאום מול מח' תכנון עיר בטבלה שבסעיף 5 בהוראות התכנית, יש להטמיע את הערות שנקבעו בתכנית 101-0403428 המאושרת. יש לתאם את הוראות הבינוי שנקבעו בסעיף 4.1.2 בהוראות התכנית מול מח' תכנון עיר. במידת הצורך, התכנית תתוקן בהתאם להערות שיינתנו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר על חשבון מגישי ההיתר. סעיף הפקעה – יש לעגן בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמקובל זאת על אף קיום סעיף איחוד וחלוקה. יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת מח' מידע תכנוני ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית, כל זאת מלבד ההתייחסות בנושא סעיף ההפקעה. יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף לתכנית ל-7 שנים מיום אישורה. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים. יש להסיר את סעיף 6.4.3 (2) בהוראות התכנית הקובע כי הוספת הקומות המותנות מכוח תב"ע מאושרת מס' 101-0403428 יהיה ללא צורך בפרסום. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות : כבאות, מח' מדיניות תכנון, אדריכל העיר, תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, מח' היטלי השבחה, המח' לעבודה קהילתית, מח' תועלות ציבוריות ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

תיאור לתיקון החלטה	
התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 29.5.24, החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים. כמו כן, התכנית נדונה לדיון תיקון החלטה להפקדה בתאריך 11.9.24.	
לאחר בחינה ולטובת קידום התכנית, יש להסיר תנאי הפקדת התכנית בקבלת חו"ד: אדריכל העיר, תושי"ה – צוות בקרת תכנון תנועה, תועלות ציבוריות, כבאות, עבודה קהילתית. ניתן להסיר דרישה לחו"ד אלו, שכן ניתן לבקשם בשלב הליך רישוי. 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 להסיר דרישה להשלמת חו"ד אדריכל העיר, תושי"ה – צוות בקרת תכנון תנועה, המח' לעבודה קהילתית, מח' תועלות ציבוריות, כבאות – בהחלטת הוועדה מתאריך 29.5.24.	
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 29.5.24 ו- 11.9.24 ימשיכו לחול.	

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1346790
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ארד רון
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	14/01/2025
כתובת	משפט דרייפוס 2 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30711	35	כן

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

תוספת בניה להרחבת 2 יח"ד בבית דו-משפחתי קיים, והגבהת גג רעפים לשימוש למגורים. תוספת שטחי שרות בקומה מתחת לכניסה הקובעת עבור חניה תת קרקעית.

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

1.1. תוספת בינוי בקומת קרקע, א' להרחבת שתי יחידות דיור קיימות והוספת מרפסות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

1.2. הגבהת חלל גג רעפים לתוספת דיורית חדשה, בהתאם לנספח הבינוי.

1.3. תוספת בינוי בקומת המרתף עבור מחסן וחניה תת קרקעית.

1.4. קביעת בינוי להוספת גשר ממפלס הרחוב אל יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.

2. הגדלת שטחי בניה כוללים בתחום התכנית וקביעתם ל-653.98 מ"ר. מתוכם 466.25 מ"ר שטחי בניה עיקריים (457.96 מ"ר מעל הכניסה, 8.29 מ"ר מתחת לכניסה), 187.73 מ"ר שטחי שירות 8.08 מ"ר מעל הכניסה, 179.65 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 36 מ"ר שטח מרפסות.

3. הגדלת מס' קומות מ-2 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל קומת מרתף, ל-3 קומות (קומה שלישית מובלעת בחלל גג רעפים).

4. קביעת קווי בניין לבניה.

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

6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים להעתקה.

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

8. קביעת הוראות בגין הריסה.

9. וקביעת הוראות לתוספת דיורית אחת.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים א'	2	523.9	100	474.33	מתוכם 90.54% בניה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ	2	523.9	100	474.33	
תיאור המצב הקיים					
בית דו-משפחתי בן 2 קומות (קומה "שלישית" מובלעת בחלל גג רעפים למתקנים) בין שני רחובות. קומה אחת מעל הרחוב העליון ישראל זרחי ושתי קומות מעל מפלס החצר שיושבת בקומה מעל מפלס רחוב החניה הפרטית התחתון. נמצא באזור המאופיין ע"י בתים צמודי קרקע עם גג רעפים. יש עצים בתחום החלקה. קיימות סגירות לא חוקיות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 3162 – משנת 1984. מגרש ג' ביעוד אזור מגורים 5. מגרש ג' – שטח המגרש הוא 520 מ"ר. שטח לבניה למגורים 280 מ"ר ועוד 40 מ"ר לשטח מרתף, 2 יח"ד, 2 קומות. החניה תינתן כחניה פרטית בשטח הדרך הפרטית. לא תינתן אפשרות לחניה בתוך שטח הבניה.					
היתרים: 1986/0235.00 – הופק היתר בניה. משנת 1986. בנייה חדשה למגורים 2 יח"ד. 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף. 235.44 מ"ר מרביים, בנוסף 39.70 מ"ר בקומת המרתף. 1986/0235.01 – הופק היתר בניה. משנת 2004. תוספת בניה וסגירת מרפסת. תוספת 25.90 מ"ר.					
עבירות בניה: לא אותרו עבירות בניה במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לז. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני לח. התייחסות לתכנית הבניה: ללא ציפוף לט. תקן חנייה עירוני: גבוה					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הנדון: חו"ד תכנית מס' 1346790 – רח' משפט דרייפוס 2, רמות כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות ליח"ד קיימות ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 3162 לאזור מגורים א'. התכנית חלה על חלקה 35 בגוש 30711, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 35 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 98/1998 הרשומה מתאריך 17.02.1999. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול 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. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

תוכנית 1346790

מוצע תוספת שטחים ל2 יח"ד קיימות ע"פ היתר 1986/0235.00 והסדרת מקומות חניה בגבולות המגרש ליח"ד הקיימות ברח' משפט דרייפוס 2 בשכונת רמות

אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים:)

1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד 4- הערות לתקנון: 1- סעיף 1.7 יש להוסיף את נספח התנועה כמנחה/רקע 2- סעיף 1.8 יש להוסיף את פרטי יועץ התנועה (יועץ תנועה- אתי ויג)	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
לא תואם מדיניות של אזור ללא ציפוף	הרחבת יח"ד	התאמה לחזון העיר
ל"ר	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
ל"ר	ל"ר	השפעות חברתיות:
ל"ר	ל"ר	תשתיות ותחבורה:
ל"ר	ל"ר	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה המרביים המאושרים, שהם 280 מ"ר בתכנית זו. במסגרת התכנית מוצעים 474.33 מ"ר שטחי בניה מרביים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62(א)(א13). בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62(א)א15

ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר וחניה על פי תקן. שטחי הבניה, למעט שטחי השירות המוצעים בתת הקרקע, יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.

2. נראה שמבוקש להוסיף דיורית בקומת הגג המוגבהת. ככל ומבוקשת דיורית, יש לציין במלל על גבי התכנית. שטח הדיורית לא יעלה על 50 מ"ר. התכנון יהיה בהתאם לתקנות. יש לציין בהוראות התכנית בהערה מתחת לטבלה בסעיף 5 דיורית אחת. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.

3. יש להציג גישה אל המקלט המאושר משתי יח"ד הקיימות המאושרות בהיתר. ככל ואין גישה ישירה מתוך הדירה לשתי יח"ד הקיימות, ולדיורית המוצעת, יש להוסיף ממ"ד. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.

4. יש לסמן את כל עברות הבניה בתחום החלקה להריסה בתשריט ובנספח הבינוי ולהוסיף הוראות בתכנית. או לבקש להסדיר אותה ככול שניתן בתיאום עם מחלקת התכנון יש לקבוע כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת חלק המבנה המיועד להריסה בתחום של מגיש הבקשה להיתר.

5. יש לקבוע הוראות מחייבות לעניין גג הרעפים, בהתאם למאושר בתכנית 3162, והוראות להריסה והתאמת גג הרעפים הקיים בחזית המזרחית שאינו בהתאם למותר.

6. הוראות לתכנון הגשר המוצע במפלס +2.88 המאפשר גישה מהרחוב אל יח"ד מס' 1, יתואמו בשלב היתר בניה.

7. בתכנית המדידה מסומנים 8 עצים בתחום המגרש. 3 עצים מסומנים לעקירה בתכנית. יש להשלים סקר עצים ולקבל חו"ד אגף שפ"ע גננות לעניין העצים בתחום התכנית כתנאי להפקדה. ככל ויהיה צורך לשמר עצים בתחום המוצע כחניה תת קרקעית, יש לשנות את תחום החניה המוצע, בתיאום מחלקת התכנון.

8. יש לקבוע את הצבת המתקנים הטכניים בחלל גג הרעפים בלבד, ולהציג באופן גרפי ומילולי במסמכי התכנית. לא תותר התקנת מערכות על קירות המבנה או על גג הרעפים- נושא זה יקבע בסטיה נכרת.

9. להוסיף להוראות התכנית סעיפים לעניין חלחול מי נגר, הריסה, עצים לשימור ועקירה.

10. לא ברור ממסמכי התכנית מה מוצע כתוספת חדשה. שינויים בתכנית פיתוח לא יסומנו כמוצעים בתכנית. יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר. יש לסמן להכשרה או להריסה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות.

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

12. 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.

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

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

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות תכנית:

15. דברי הסבר לתכנית – יש לציין שמבוקשת דיורית. להוסיף לתיאור הבניין הקיים קומה מובלעת בגג רעפים.

16. סעיף 1.4 יש להסיר את סעיף 62א (א) (12) ולהוסיף את סעיפים (4) (4א), (5).

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

18. סעיף 1.6 לשנות יחס כפיפות לתכנית 3162.

19. סעיף 1.7 להשלים פרטים ויש להוסיף את נספח התנועה כמנחה/רקע.

20. סעיף 1.8 יש להוסיף את פרטי יועץ התנועה ולהשלים פרטי מגיש התכנית.

21. סעיף 1.2.14 – ניהול מי נגר. להחליף בסעיף סטנדרטי.

22. טבלה 5 יש להסיר את הוראת טבלה 5 התייחסת לעובי קיר.

23. סעיף 7.2 - יש להגדיר זמן משוער למימוש התכנית ל – 5 שנים.

נספח בינוי:

24. יש לסמן את הגג להריסה בחזיתות ובחתיכים.

25. יש לסמן בקו אדום רק את השטחים הבנויים המוצעים. יש להסיר סימן קו אדום לחצרות המוצעת ולהבליט מילולית בלבד.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמיאס אביגאל		25.2.2025	

מספר סידורי: 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1402866
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שינפלד נחמיה
עורך התכנית:	בן שטרית קרן ג'ולייט
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	15.01.2025
כתובת	הנביאים 44 , שכונת החבשים

גוש	חלקה	בשלמות
30061	103	כן

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

תוספת שטחי בניה במבנה קיים, ללא שינוי ייעוד, עבור יח"ד חדשה בקומה 1- והרחבת יח"ד בקומת הגג כדלקמן:

- קביעת סך השטחים בתכנית ל-6989 מ"ר מתוכם 5504 מ"ר שטח עיקרי ו-1485 מ"ר שטחי שירות המהווים 214% בניה מרבי.
- הגדלת מס' יח"ד מ-80 ל-81
- 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 ג'	81	3,268.44	100	6,989	214% מרבי
סה"כ					
תיאור המצב הקיים					
התוכנית ממוקמת בשכונת החבשים, מתחם מע"צ בפינת הרחובות אדלר והנביאים במתחם קיימים שני מבנים בני 4-5 קומות ומבנה לשימור במרכז המתחם בן 2 קומות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 67470 תכנית בסמכות מקומית משנת 2015 לשינוי בבינוי ושינוי קווי בניין ללא תוספת זכויות.					
תכנית מס' 4836 משנת 1999 קבעה ייעוד של אזור מגורים 2 מיוחד.					

היתרים:			
2015/0198.00 הופק היתר בניה בשנת 2018 להקמת שני מבני מגורים חדשים הכוללים. 80 יח"ד סה"כ במתחם.			
2015/0198.01 הופק היתר בניה בשנת 2019 לעבודות הריסה			
2015/0198.02 הופק היתר בניה בשנת 2022 לתכנית שינויים			
עבירות בניה:			
2018/6084.00 נפתח תיק פיקוח לבניה בניגוד להיתר			
2019/4674.00 נפתח תיק פיקוח לבניה ללא היתר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
קיים במתחם מבנה לשימור, אך התכנית מתייחסת למבנה חדש שנבנה בהיתר.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מ. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני			
מא. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת			
מב. תכנית שכונתית – אין			
מג. תקן חנייה עירוני – מע"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
אזור פתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי	לא התקבל

ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש להציג פתרון למערכות על הגג שמתבטלות עקב סגירת הקומה האחרונה המוצעת לשימוש מגורים.
- יש לבטל את הקוקיות המוצעות בקומה האחרונה ולהציע פתחים בהתאם לקיים.
- עפ"י ה GIS נראה כי יש כבר פתח וירידה במדרגות לדירה המוצעת במרתף, ככל שיח"ד כבר קיימת, יש לסמנה להכשרה במסמכי התכנית.
- תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד: שימור, מידע תכנוני, תברואה ובבאות.
- לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30061 חלקות 104, 90, 77, 12, 13.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

מספר סידורי: 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1360650
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	קוט גליה
עורך התכנית :	פרוס קרלוס
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	19/12/2024
כתובת	דרך בית לחם 150 , תלפיות תעשיה

גוש	חלקה	בשלמות
30129	8	כן

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

התכנית מציגה הקמת מבנה חדש למלון , מגורים , מסחר ותעסוקה להלן הוראותיה : 1. שינוי ייעוד קרקע מאזור תעשיה למלונאות (אכסון מלונאי). 2. קביעת השימושים המותרים בתכנית – מלונאות, שימושים נלווים ומגורים. 3. היקף המגורים לא יעלה על 15 אחוז משטחי הבניה . 4. קביעת הוראות בינוי, בין השאר קביעת שימושים למגורים ומספר יח"ד בשלב היתר בנייה. 5. קביעת 24 קומות לבית מלון. 6. קביעת קווי בניין – 5 מ' קדמי, 3-4 מ' חזיתות צידיות, 4 מ' אחורי. 7. קביעת קו בנין תת"ק לטובת חנייה – 0 בכל החזיתות למעט קדמי שנקבע על 3 מ'. 8. קביעת שטחי בניה וזכויות בניה בסה"כ של 37,991 מ"ר, מתוכם : א. מעל הכניסה הקובעת – 15,864 מ"ר עיקרי ו-6,131 מ"ר שירות. ב. מתחת לכניסה הקובעת – 5,515 מ"ר עיקרי ו-10,481 מ"ר שירות. 9. קביעת הוראות לחניון תת קרקעי. 10. קביעת תנאים למתן היתר בניה ולהליך רישוי. 11. קביעת הוראות בגין שלביות הביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות – אחוזי בניה מירביים
		מ"ר	%	
מלונאות	* על פי ס"ק 1 תחת טבלה 5 – במידה ותכנון יכלול מגורים מספר יח"ד ייקבע בשלב היתר בנייה.	1,930.85	100	1,139.13%
סה"כ		1,930.85	100	
תיאור המצב הקיים				
מגרש ריק עם מקומות חניה וכן רמפה שיורדת קומה. מדובר על מגרש שהיה בו אולם וורסאי שקרס בשנת 2001				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 1560 משנת 1971, אחוד וחלוקה מחדש, אחוד המגרשים 37 ו-38 מחדש וחלוקת השטח מחדש לשני מגרשים חדשים (כפוף למתאר 62, אזור תעשיה)				

היתרים : לי"ר - מגרש ריק מבינוי.			
עבירות בניה : לי"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
לי"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מד. ייעוד לפי תכנית המתאר – מגורים, מסחר ותעשיה. מה. תכנית שכונתית – תכנית אב אזור תעשיה תלפיות : מתחם 11, אזור עירוני מעורב ג' – 50% מסחר, 50% תעסוקה, 450% מגורים, תכסית מסד 60%, מגדל עד 14 קומות מתוכו 2 קומות מסד ו12 קומות מגורים – סה"כ 550% אחוזי בניה. מו. תקן חנייה עירוני - בינוני			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
אחרת		לי"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	יש לקבל חוו"ד מחלקת מדיניות תכנון
מבני ציבור	כן	לא	יש לקבל חוו"ד מחלקת מדיניות תכנון
עתודות / אחר	לי"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות עתיקות	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
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
תושייה – בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
היטלי השבחה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	לא התקבל
שפי"ע גננות עצים	לא התקבל
הרל"י – מלונאות ותיירות	לא התקבל
חברת עדן - תלפיות	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	חריגה מתכנית האב לנושא גובה בינוי, אחוזי בנייה, תמהיל שימושים וגודל שטח תכנית.	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חניון תת"ק מוסדר	
סביבה ונוף:		
אחר:	קווי בנין מצומצמים למבנה מלונאות בגובה 24 קומות / בינוי קרוב לחלקות מצרניות בגובה חריג	

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה שימוש מלונאי על מגרש בשטח קטן שלא עומד בקריטריונים של תכנית האב (מיני 4 דונם) וכן חריגה מאחוזי הבנייה ומס' הקומות.
 2. לאור העובדה שהתכנית מציעה שימוש מלונאי כשימוש עיקרי, ולאור מיקום התכנית בסמיכות לדרך חברון ולציר הרכבת הקלה ומתוך הרצון בעידוד שימוש מלונאי במרחב ניתן לאפשר חריגה בגובה ובאחוזים הצורה מידתית ולאפשר בניין הכולל 20 קומות.
 3. יש לקבוע את היקף יח"ד המוצעות בתכנית עפ"י תמהיל יח"ד שנקבע בתכנית ולהסיר את הסעיפים הנוגעים לקביעת מס' יח"ד בהליך הרישוי.
 4. יש להגדיר שטחי בנייה כוללים מעל ומתחת לקרקע ללא חלוקה לעיקרי ושירות.
 5. קווי בניין: יש לקבוע לחזיתות הצידיים ולחזית אחורית 4 מ' קווי בנין. ניתן לאפשר קו 0 לחזית קדמית תוך הבטחת מדרכה של 3.5 מטרים..
- פרוגרמה וצרכי ציבור**
6. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד מחלקת מדיניות תכנון לצרכי ההפרשות המבונות לצרכי ציבור.
 7. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם.
 8. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים – ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י

- המח' לתכנון מבני ציבור.
9. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
10. 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".

בינוי, אדריכלות ופיתוח

11. לחזית הרחוב תוצע ככול הניתן חזית מסחרית פעילה.
12. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
13. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.
14. ההפרשות המבנות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
15. במס' יוצע שטח מסחרי בבית המלון. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
17. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי.

איכות הסביבה

18. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד מחלקת איכות סביבה.
19. יש להשלים מסמך סביבתי בהתאם להנחיות מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התוכנית
- תנועה וחניה**
20. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושבי"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברחובות הגובלים עם התוכנית.
21. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1 עבור השימוש של המגורים.
22. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
23. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה באם יתוכנן שטח מסחרי. למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.

תשתיות

24. 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.
25. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
26. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
27. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
28. 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.

עצים

29. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
30. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
31. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינות).

תברואה

32. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

כללי

33. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין
34. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
35. לא יותר ניוד שטחי בנייה בין השימושים השונים.
36. לא יותר ניוד משטחי בנייה מעל הקרקע ומתחת לקרקע.
37. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו/או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
38. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, איכות סביבה,

מבני ציבור, נכסים, עתיקות, מידע, מדיניות תכנון, כבאות, תברואה, חברת חשמל, שפי"ע מדרכות וכבישים, , תושי"ה תנועה, שפי"ע עצים גננות, היטלי השבחה, נגישות, הרל"י – מלונאות ותיירות, עדן תלפיות.

39. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בחלקות מצרניות ובעלי 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

הוראות תכנית :

סעיף 1.6 – יש לתקן לתכנית מס' 1560 משנת 1971

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
זלצמן אפרים			