

תאריך: 12/3/2025

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2025/6
שתתקיים בתאריך	19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

הפקעות:

- 23/1374- דרך ואתר להטמנת עודפי עפר (נחל אוג), דרך מעלה אדומים
- 23/1044- השלמת הפקעה של שטח בייעוד מוס"צ, רח' אחמד עלי סמטה 1, שכונת עיסאווייה
- 23/749 – הסדרה קניינית (השלמת הפקעת עבר) שטחים לדרך ושצ"פ, דרך משה ברעם
- 23/1359 – שצ"פ, שיפור והנגשה לרק"ל, קו סגול, פארק דניה, קרית יובל

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
1	10:30	1070911	מרכז העיר	הפקדה	התחדשות עירונית במתחם חסבון, ירושלים	א.ב.נר אבן ישראל רזידנס	ועדה מחוזית
2	11:30	1145242	פסגת זאב	התנגדויות	הרחבות דיור ברחוב דב סדן 16,18 ירושלים	שרה ליפץ	ועדה מקומית
3	12:00	1291905	רוממה	התנגדויות	שינוי הוראות בינוי ברח ירמיהו 17, ירושלים.	בינגו נדלן	ועדה מקומית
4	12:30	1199777	תל ארזה, עזרת תורה	התנגדויות	תוספת קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג רעפים רחוב ניסן ב"ק 22	סולימן חנסב	ועדה מקומית
5	13:00	1203728	הר נוף	הפקדה	מורדות הר נוף	אזורים	ועדה מחוזית
6		1078476	גבעת הורדים	התנגדויות	הריסת 2 מבנים קיימים והקמת 2 בנינים חדשים, דוד שמעוני 32,30 י-ם.	מהנדסים בע"מ אלי יוחנן	ועדה מחוזית
7		967174	תלפיות מזרח	התנגדויות	התחדשות עירונית- קדושי בבל 10-14 (עולי הגרדום)	איציק ברוך	ועדה מחוזית
8		1175959	בית וגן	התנגדויות	תוספת קומות למוסד ברחוב	משה אלבוחר	ועדה מחוזית

9	1285550	קריית הממשלה - קריית בגין	התנגדויות	הפסגה 3 מגדל המשפט - ירושלים	אייל חיימובסקי	ועדה מחוזית
10	1041466	רוממה	התנגדויות	תוספת בניה ברחוב פתח תקווה 14	הודעתם לבניך-משכן שלמה ירושלי	ועדה מחוזית
11	1134816	אבו תור - גבעת חנניה	התנגדויות	תוספת קומה והרחבת יח"ד ברחוב ישי 17, ירושלים.	אהרון דניאל חנקין	ועדה מחוזית
12	1199801	ארזי הבירה	התנגדויות	תוספת קומות ותוספת יח"ד ברח' פתחיה 19	שלמה צארום	ועדה מחוזית
13	921213	תלפיות תעשיה	התנגדויות	מתחם שימושים מעורבים הכולל מגורים ומסחר, תלפיות, ירושלים.	האחים ישראל	ועדה מחוזית
14	1121920	פת	התנגדויות	התחדשות עירונית משולש פת, ירושלים	אסף נבנצל	ועדה מחוזית
15	1380070	בית וגן	הפקדה	תוספת בניה להרחבת קומת מסחר ברחוב הפסגה 17, ירושלים	יחד אגם בע"מ	ועדה מחוזית
16	1125970	תלפיות	הפקדה	מתחם טובול	עליזה טובול	ועדה מחוזית
17	1388149	קרית היובל	הפקדה	תוספת יח"ד והרחבות בניה ברחוב קורצ'אק 3 א ו-3ב, ירושלים	לירום עדן	ועדה מקומית
18	1348853	מאה שערים	הפקדה	הרחבת מבנה ושינוי ייעוד ברחוב עונג שבת 6-8, מאה שערים, ירושלים	בנין הקדושה	ועדה מחוזית
19	1291525	תלפיות	הפקדה	התחדשות עירונית-דרך חברון/עין גדי/שלום יהודה	עמוס דאבוש	ועדה מחוזית
20	1259324	שמואל הנביא	הפקדה	התחדשות עירונית ברחוב ארץ חפץ 1-5	במבי פינוי בינוי	ועדה מחוזית
21	1413160	בית ישראל	הפקדה	תוספת בנייה, קומות ויח"ד רחוב זוננפלד 9 ירושלים	ישראל אשכנזי	ועדה מחוזית
22	1396704	מקור ברוך	הפקדה	תוספת קומה ושטחים ברוחב	ברי פרידמן	ועדה מקומית

23	886911	מרכז העיר	הפקדה	רש"י 42 ירושלים בניין הדואר, מתחם הכניסה לעיר, ירושלים	ירושלים וועדה מקומית	ועדה מחוזית
24	1395524	זכרון משה	הפקדה	תוספות בניה לבנין קיים רח אברמסקי 10 ירושלים	מפעל התרומה	ועדה מחוזית
25	1239623	בית צפפה	הפקדה	תוספת קומות מעל מבנה קיים, שכונת בית צפפה, ירושלים	סעיד מיסק	ועדה מחוזית
26	1339043	מקור ברוך	הפקדה	תוספות בניה לבנין קיים רח דון יוסף הנשיא 1 ירושלים	יצחק שמעון רובינשטיין	ועדה מחוזית
27	1182591	ממילא	הפקדה	מלון "פנינת ירושלים", ממילא, ירושלים.	ונסה מויאל	ועדה מחוזית
28	1275866	גוננים	הפקדה	שינוי קוי בניין לתוספת מרפסות זיז ותוספת בניה ברח' רשב"ג 37, ירושלים.	ישראל אבוחצירא טליה יזמות והשקעות בע"מ	ועדה מקומית
30	1362920	זכרון משה	הפקדה	תוספת יח"ד ע"י פיצול יח"ד קיימת, רחוב רלב"ח 12, ירושלים	ישראל לודמיר	ועדה מקומית
31	1313659	ג'בל מוקאבר	תיקון החלטה להפקדה	ג'בל מוקאבר - הגדלת זכויות בניה	מוריה חברת	ועדה מקומית
32	1246883	קרית מנחם	תיקון החלטה להפקדה	בי"ס יסודי קריית מנחם	מקומית וועדה	ועדה מחוזית
33	68858	מרכז עיר מזרח	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	מוסדות אור שמח -מרכז טננבאום	מרכז טננבאום	ועדה מחוזית
34	1049873	אום ליסון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	מתחם מגורים באום ליסון	אודי רגנס	ועדה מחוזית

מספר סידורי: 1

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

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

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 56 תשריט 54

הקמת מתחם חדש מעורב שימושים במרכז העיר תוך הריסת מבנים קיימים, תוספת מבנים חדשים ופיתוח המרחב הציבורי בדלקמן:

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 א- 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
 23. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					ייעוד הקרקע
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	
		%	מ"ר		
		2.30	617.33		דרך מאושרת
		1.55	414.61		דרך מוצעת
		2.14	573.6		דרך משולבת
		7.84	2,104.12		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
		1.59	425.76		מבנים ומוסדות ציבור

		1.07	287.05		מסחר תעסוקה ותירות
		26.32	7,064.24	900	עירוני מעורב
		57.19	15,348.18		שטח ציבורי פתוח
		100	26,834.89		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
מדובר על שני מתחמים צמודים אחד לשני במרכז העיר, כאשר הראשון הוא בלוק עירוני וגבולותיו הינם: מצפון - רח' הלל, ממערב - רח' המלך ג'ורג', ממזרח - רח' המתמיד, ומדרום - רח' מאיר שחם. המתחם השני הינו החלק הצפון מערבי של שטח גן העצמאות הצמוד למתחם הנ"ל ויושב מצפון על רח' מאיר שחם. בשטח הגן כלול מבנה הרנדו.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
חלקה 186 ו- 188 (פזגז): תכנית מס' 779645 משנת 2022 קבעה ייעוד של עירוני מעורב, מסחר, דרך לביטול, חניה על קרקעית, וזיקת הנאה. 252 יח"ד, 30 קומות למגדל פזגז, ו- 10 קומות למבנה שיושב על רח' קינג ג'ורג'. 8 הקומות הראשונות מעל קומת מסחר במגדל מיועדות למשרדים, צרכי ציבור מוסדיים ולמלונאות וכל השאר לדיוור להשכרה/למלונאות. נקבעו 6 שנים בזמן משוער למימוש התכנית וכי בתוך פרק זמן שה מיום מתן תוקף לתכנית באם לא תתחיל הבניה ייעודי הקרקע יותרו בעינם אך הזכויות תבוטלנה. חלקה 114: תכנית מס' 1370 משנת 1967 קבעה ייעוד של אזור מסחרי ודרך חדשה. חלקה 163 (המבנים לשימור): תכנית מס' 9464 משנת קבעה ייעוד של אזור מגורים 2 מיוחד. המבנים נקבעו לשימור ונקבע כי לא תותר תוספת בניה להם. התכנית קבעה הוראות שימורם ושיפוצם. התכנית התירה בני מתחת לפני הקרקע בין הבניינים המיועדים לשימור לשם חיבור אפשרי בעתיד. חלקה 164 (מגדל גן העיר): תכנית מס' 12385 משנת 2010 קבעה ייעוד של מגורים ד', חזית מסחרית, שטח לזיקת הנאה. התכנית הייתה לצורך שינוי בבינוי בתכנית התקפה 9464. תכנית מס' 9464 משנת 2005 קבעה ייעוד של אזור מגורים 2 מיוחד, שטח עם זכות מעבר לציבור, חזית מסחרית. 180 יח"ד, 26 קומות ו- 5 קומות תת קרקעיות. חלקה 91, 104, 103: תכנית מס' 0856 משנת 1960 קבעה ייעוד של אזור מסחרי חלקה 80 : תכנית מס' 2190 משנת 1976 קבעה הרחבת בינוי לקומה חמישית תכנית מתאר 62 משנת 1959 קבעה ייעוד של אזור מסחרי חלקה 30: תכנית מתאר 62 משנת 1959 קבעה ייעוד של אזור מסחרי.					

חלקה 5: 1917 א משנת 1997 קבעה ייעוד שצ"פ ברובה ואזור מסחרי מיוחד, תוספת 2 קומות למבנה ה "רונדו". חלקה 92 ו- 161 – ייעוד דרך – רח' מאיר שחם
היתרים: חלקה 114: 1980/0523.00 הופק היתר בניה בשנת 1980 לסגירת מרפסת חלקה 103: לא הופקו היתרי בניה חלקה 104: 1979/0449.00 הופק היתר בניה בשנת 1980 לשינוי בחזית חלקה 30: 1996/1134.03 הופק היתר בניה בשנת 2023 להרחבות בינוי ותוספת קומות, סה"כ 7 קומות. המבנה הקיים בן 2 קומות מסומן לשימור. 65 יח"ד 1996/1134.04 שינויים ללא תוספת שטחים. נדונה ברשות הרישוי. תאריך סטטוס 21/7/2024 חלקה 80: 2024/0241.00 הופק היתר בניה בשנת 1972 להשלמת דירה, תוספת קיר בחזית חלקה 164: 2011/0309.00 הופק היתר בניה בשנת 2014 לבניית פרוייקט מגדל העיר מגדל בן 26 קומות.
עבירות בניה: חלקה 30: 2023/5316.00 הופק צו הפסקת עבודה מנהלי תאריך סטטוס 4/6/2023 חלקה 80: 2023/6335.00 נפתח תיק על בניה ללא היתר. התיק נסגר תאריך סטטוס 7/8/2023 חלקה 164: 2021/7927.00 חוסר שילוט באתר וגידור. התיק נסגר תאריך סטטוס 30/9/201 2024/5499.00 נפתח תיק על בניה ללא היתר. התיק נסגר תאריך סטטוס 11/7/2024
התייחסות למבנים ואתרים לשימור <u>רקע שימורי:</u> התכנית כוללת בלוק עירוני שנבנה במספר שלבים. תחילה נבנה מתחם חסבון במאה ה-19 (ממוקם בצדו המזרחי של הבלוק) כחלק מבנייה לא מאורגנת של מתחמים משפחתיים ע"י משפחות ערביות נוצריות באזור שסביב בית הקברות ממילא ומנזר רטיסבון (שכונת אל עמירה/מנשייה). בתקופת המנדט נבנו בהיקף השטח, בנייני מגורים טוריים בסגנון האירופאי האופייני למרכז העיר, הכוללים מסחר בקומת הקרקע ובינוי בקו 0 לרחובות שנסללו מעט קודם לכן (1924). מיד עם קום המדינה הושלם הבלוק באמצעות בנייני משרדים.

מתחם חסבון – המתחם הוקם סביב 1860 ע"י משפחה ערבית נוצרית. משפחת חסבון, משפחה ערבית נוצרית מבית לחם שהתעשרה ממסחר בטבק, רשומה כבעלים רק מ-1892 אך בהחלט יתכן והם מקימי המתחם. המתחם מוקף חומה חיצונית בה שער רחב וכולל 4 מבנים ייחודיים סביב חצר משותפת ו-7 בורות מים. המבנים נבנו בסוף המאה ה-19 ותחילת המאה ה-20 בטכנולוגיה טיפוסית לתקופה העות'מאנית. ההתיישבות הערבית באזור החלה במאה ה-19 במתחמים משפחתיים סגורים שהוקמו באזורים שמסביב לבית הקברות המוסלמי ממילא, ללא תכנון מסודר. מקבץ גדול יחסית של מבנים ערביים מפוארים הוקם סביב מנזר רטיסבון. אזור שנקרא באותה תקופה "שכונת מנשייה". אחד המבנים הערביים החשובים באזור הוא בניין בצלאל שנקנה ב-1908 וסביבו החלה התיישבות יהודית. עם תחילת תקופת המנדט, החליפה בהדרגה אוכלוסייה יהודית את הערבית. הקרקעות במרכז העיר נקנו ע"י הכשרת הישוב והוכנה תכנית מתאר לבניית בלוקים עירוניים של בנייני מסחר ומגורים בסגנון אירופאי. גם חצר חסבון אוכלסה בתחילת המאה ה-20 ע"י שוכרים יהודים שהחליפו את הבעלים המקוריים. במתחם קיימים פרטי בניין אופייניים כגון מגן דוד עם המילה "ציון" במרכזו. ארבעת המבנים במתחם צמודים לגבולותיו כשקיר חיצוני של כל אחד מהמבנים מהווה חלק מהחומה למתחם. הכניסה למתחם היא בצדו הצפוני של המתחם באמצעות שער מפואר. גם בתוך המתחם נבנו גדרות המחלקים את המתחם לחצרות פרטיות סביב הבתים. המתחם מסומן לשימור מלא בתכנית.

גן העצמאות –

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

הבלוק המנדטורי –

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

הלל 4 – מבנה מנדטורי בן 5 קומות, בעל פרטי אבן מיוחדים ומרפסות מעוגלות. מסומן בתכנית לשימור חזית. הלל 2 (המלך ג'ורג' 27) – מבנה מנדטורי בפינת הרחובות הלל והמלך ג'ורג'. מבנה מעוגל בן 7 קומות. נבנה בין 1933-1935. אחד המבנים הגבוהים באותה תקופה. יזם: אליעזר מר-חיים. אדריכל: ראובן אברם שתכנן מבנים רבים בירושלים כולל המבנה שממול – בית פרומין-הכנסת הישנה והמלך ג'ורג' 31 (להלן). במבנה הותקנה אחת המעליות הראשונות בירושלים. המבנה מוצע לשימור עם תוספות. קיים תיק תיעוד שהוגש במסגרת בקשה אחרת.

המלך ג'ורג' 29 – בית עלית (נקרא גם בית טראומן) – אדריכל בנימין צ'ינקין. נבנה בסביבות 1933 בניין ייחודי בסגנונו. מעלית מקורית. נבנה ללא קומה מסחרית. מוצע לשימור עם תוספות.

המלך ג'ורג' 31 – מבנה מודרניסטי בן 5 קומות. אדריכל ראובן אברם. נבנה בסביבות 1935. אושר להריסה בתכנית פזגז פרט לדלת שתותקן בחזית החדשה. בתכנית נוכחית החזית מוצעת לפירוק והרכבה.

מבני משרדים מתחילת שנות ה-50 – מתכנן המבנים: אדריכל אוטו הופמן, בוגר בית ספר באוהאוס. מבנים נוספים בתכנונו – "בית קדימה" ברחוב הרב ברלין המוגדר כמונומנט לשימור, בית העם (ז'ראר בכר), מצודות ה"טיגרטים" של המשטרה הבריטית ועוד. המבנים נבנו בסגנון תואם לבנייה הקבלנית המנדטורית שהוקמה בבלוק. להלן פירוט מבני המשרדים:

המלך ג'ורג' 37 פינת מאיר שחם. מכונה "בית פיגמליון" על שם בית הקפה ששכן בחלקה בתקופת המנדט והמשיך לפעול בתוכו. מבנה משרדים שנבנה בתחילת שנות ה-50 עבור משרדים של הכשרת היישוב. סומן בכרטסת השימור.

הלל 6-8-10 מבני משרדים בני 7 קומות. מתחת לבניין קיים מעבר ציבורי דרכו ניתן להתחבר למבוא המתמיד רגלית וברכב. מאחורי הלל 6 מסומן בור מים במפה היסטורית.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מע"ר			
ב. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור מע"ר עד 10 קומות			
ג. תכנית שכונתית – מדיניות רק"ל ומדיניות מרכז העיר			
ד. תקן חנייה עירוני – מע"ר עפ"י 5166ב			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
אזור מטרופוליני, אזור מוטת תחבורה ציבורית, אזור פתוח עירוני תואם לתמ"מ 30/1			
חלק מהשטח הדרומי שבייעוד שצ"פ – פארק עירוני			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן		
מבני ציבור	כן		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
13.10.2024 לצורך מתן חו"ד המח' לבקרת תכנון פיזי מומלץ לתאם פגישה מסודרת מול המחלקה להצגת התכנית, לצורך מתן חו"ד לשלב התב"ע - יש למסור תכנון פיזי מוקדם : תנוחה וחתיכים לאורך ו לרוחב , התכנון הפיזי המוקדם מתבסס על תכנון הסדרי תנועה מאושר עקרונית , באופן כללי במידה וישנו תכנון פיזי בקרבת התכנית : יש לבדוק התכנונים מול רפרנט האזור במח' בהתאם לחלוקת האזורים , בברכה , לא התקבל	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל

לא התקבל	חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
12/11/2024 י"א חשון תשפ"ה אל: מר אמנון ארבל, סגן מנהל אגף תכנון מאת: בודקת תכניות בניין עיר, המחלקה לתכנון בר קיימא הערות המחלקה לתכנית 1070911 – התחדשות עירונית מתחם חסבון 1. כללי 2. התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית בשטח נרחב לאורך רחוב קינג ג'ורג', בין רחוב הלל לגן העצמאות. בתחום התכנית כלול מתחם בנוי בין רחוב הלל, קינג ג'ורג', מבוא המתמיד ומאיר שחם (המתחם הצפוני), חלק נרחב מגן העצמאות והמסעדות הממוקמות במעלה הגן בכתובת קינג ג'ורג' 41 (מתחם הרונדו). 3. התכנית כוללת 3 מגדלים בני 55-45 קומות – שניים במתחם הצפוני ואחד במקום המסעדות במתחם הרונדו, 4 מבנים לשימור בני 2-1 קומות במתחם הצפוני שנותרים ללא שינוי, 5 מבנים בני 6-9 קומות למגורים, מסחר ומשרדים אשר ממוקמים בחזית לרחוב קינג ג'ורג' והלל, ומבנה ציבור בן 2 קומות שנמצא במרכז המתחם הצפוני. 4. הערות המחלקה מתייחסות לתשריט מצב מוצע במונה תדפיס מס' 55, הוראות התכנית במונה תדפיס מס' 60, נספחי בינוי ונוף מספטמבר 2024, נספח תנועה מאוגוסט 2024, סקר עצים מיולי 2024. 5. לתכנית הוכן מסמך סביבתי ע"י חברת esd, גרסה מאוגוסט 2024 אשר כולל כנספח מסמך מיקרו-אקלים. 6. עיקרי ההערות 7. הבחינה המיקרו-אקלימית מראה חריגות יוצאות דופן מהקריטריונים למטרדי רוח, לרבות חריגות משמעותיות מקריטריוני הבטיחות לאדם. על כן הרשות לאיכות הסביבה מבקשת לבחון חלופות לתכנון אדריכלי של המבנים עצמם - כך שיושג מזעור של מטרדי הרוח הצפויים. יש להגיש דוח מיקרואקלימי מעודכן לפי ההערות להלן ולפי תכנית אדריכלית מיטבית לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. האלמנטים שייקבעו לטובת מיתון הרוח (אדריכליים, מבונים או נופיים) יהיו מחייבים ויעוגנו בהוראות התכנית ובנספח הבינוי. 8. שטח התכנית כ- 27 דונם. יש להשלים נספח ניהול נגר עילי ע"פ הנחיות תמ"א 1/8. יש להתחשב במסגרת המסמך במעבר יובלים במעלה נחל קדרון בתחום התכנית, על פי המיפוי ההידרולוגי שבוצע במסגרת תכנית האב למרחב ציבורי. 9. התכנית חלה בחלקה בתחום אתר טבע עירוני "בררכת ממילא וגן העצמאות". נבקש כתנאי להפקדה הגשת סקר טבע מקדמי על פי הנחיות תכנית המתאר לטבע עירוני מס' 101-0292870, עם תמונות מהשטח. על פי ממצאי הסקר ייתכן כי תידרש השלמה של סקר טבע מפורט. 10. נבקש להשלים את המסמך הסביבתי כמפורט בסעיף 4.1.1 בהמשך. 11. לאור סדר הגודל של הבינוי המוצע ואופיו החדשני המבוקש, נבקש בחינה של פוטנציאל ייצור אנרגיה בתכנית, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.	המחלקה לאיכות הסביבה

12. הערות לתכנון 13. נבקש לבחון אפשרות לצמצום תחום התכנית כך שלא תכלול את שטחי גן העצמאות. במידה ושטחי הגן ישארו כחלק מהתכנית, נבקש להציג את הממשק בין התכנית הזו לתכנית הפיתוח הנופי של משרד אהרונסון בגן העצמאות. יש לשים לב שגן העצמאות מוגדר כפארק עירוני ע"פ תכנית אב מרחב ציבורי וראוי להישמר כשטח ירוק איכותי. נבקש להימנע מפיתוח חניונים בתת הקרקע בתחומו. 14. לאור היקפי המסחר המבוקשים, המחלקה סבורה כי ראוי להציג בנספח התנועה תכנון עקרוני לחצרות תפעוליות בתחום החניון התת-קרקעי. 15. הערות למסמכים שהוגשו 16. מסמך סביבתי 17. מרבית הנושאים הכלולים במסמך הסביבתי מקובלים על המחלקה. יחד עם זאת, לאור סדר הגודל המשמעותי של הבינוי המבוקש בתכנית, נבקש להשלים במסמך הסביבתי בחינת חלופות, הדמיות, בחינת השפעות סביבתיות – רעש ואיכות אוויר - כתוצאה מהגברת תנועה ברחובות מרכז העיר ובחינת השפעות של אקוסטיקה מציר רק"ל על התכנית. 18. על פי הוראות התכנית, במבנים בייעוד עירוני מעורב מותר שימוש למנחת ומסוף רחפנים. לשימוש כזה יש השפעות סביבתיות שנדרש לבחון אותם. נבקש השלמת בחינה סביבתית מתאימה וקביעת הנחיות בנדון. 19. מסמך מיקרו-אקלים 4.2.1 כללי - התכנית כוללת 3 מבנים גבוהים כאשר הגבוה מביניהם הינו בגובה 218 מטר. יחד עם זאת הוראות התכנית מאפשרות לחרוג מגובה הבינוי הרשום בנספח הבינוי של התכנית עד תוספת 4 קומות טכניות וקומת גן. הבדיקה המיקרואקלימית לא התייחסה לתוספת גובה אפשרית זו. המסמך הסביבתי וגם המסמך המיקרואקלימי אינם מתייחסים לתכניות מאושרות או מופקדות בסביבת התכנית הכוללות הגבהת מבנים קיימים ו/או פינוי בינוי. לתכניות כאלו משמעות גדולה בבחינת ההשפעות המיקרואקלימיות של התכנית. 4.2.2 הצללה - לאור העדר בדיקה של תכניות מאושרות/מופקדות, הבדיקה אינה מתייחסת לזכויות הבניה שאושרו להרבה מבנים בתחום הטל הצל של התכנית. לדוגמה מבנה מס' 24 הוא מבנה שמאושר בו בינוי עד 21 מטר ולא 9.9 מטר כפי שכתוב בדוח לפי תכנית 692616 מאושרת מאפריל שנת 2022, שאישרו בה תוספת 6 קומות למבנה. כמו כן לא ניתן לדעת מה באמת תרומת התכנית להצללה החורגת מהקריטריון שהתקבלה למשל על מבנה מס' 33 כאשר זכויות השמש של מבנה זה כבר מושפעות מתכניות מאושרות או מופקדות המצויות מדרום לו. - נבקש לציין את כתובות המבנים בהם נמצאו חריגות מהקריטריונים להצללה. - יש להשלים התייחסות להצללה על השצ"פים והכיכרות הציבוריות המתוכננים במסגרת התכנית. 20. 21. רוחות - מנהרת הרוח הווירטואלית לא כללה מבנים מאושרים עתידיים. - תצורת המבנים במודל אינה תואמת את תכנית הבינוי (למשל חסר בניין a בתא שטח 10 למשל). - הערות טכניות - לא כתוב מה אורך הרשומה של הרוח שהוזנה למודל. לא ברור מה פקטור תיקון נתוני הרוח שנלקח. לא ברור מה האינטרוולים של הרוח שנלקחו לבדיקה. נבקש לפרט במסמך מתוקן.	

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

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

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

22. הערות להוראות התכנית

23. השימושים המותרים בשטחי שצ"פ על פי סעיף 4.4.1 בהוראות התכנית כוללים מעברי תשתיות, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים עליית פירי אוורור ממרתפים, וכן חדרי שנאים בשטחים בהם יש רישום תלת מימדי. המחלקה מתנגדת לשימושים אלו בתחום השצ"פ שכן הם פוגעים באיכות המרחב הציבורי ומצמצמים את המרחב הנגיש לציבור. נבקש למחוק שימושים אלה ולקבוע הנחיות המפורט להלן -

24. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים או בקומה טכנית, בתיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.

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

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

27. הוראות למסחר:

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

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

30. בניה ירוקה:

31. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחוייבו בעמידה בציון 4 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.

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

33. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו', בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

34. תנאי בהליך הרישוי:

35. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לשלב ההקמה ולשלב הקבע לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

36. ייתכן כי נבקש הנחיות נוספות בהיבטים סביבתיים לאחר השלמת המסמכים המבוקשים בסעיף 2. בברכה, טלי עולמי בודקת תכניות בניין עיר	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסכון כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית המבקשת לקבוע הוראות לשינוי ייעודי הקרקע, התוכנית כוללת שינויים ברחובות שבשטח התוכנית, שימור מבנים ותוספת בינוי ע"ג מבנים לשימור, פיתוח חצר פנימית כשטח ציבורי פתוח, שינויים ופיתוח בשטח פתוח קיים - גן שרמן, ופינוי-בינוי של מבנים קיימים ע"מ לבנות מבנים חדשים לשימושים עירוניים מעורבים. התכנית חלה על חלקות 30,49,80-81,91,103-104,108,114,161,163-165,186,188 וחלק מחלקות 5,63,65,92,106-107,115,159 בגוש 30037 , מדובר בגוש שומה. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות ההבאות: - התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד. היות וגוש 30037 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקות התלת ממדיות, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את כל ההוראות הנוגעות לתלת ממד בתקנון וכן בתשריט המוצע משום שאינן ברות ביצוע. לידיעה – תמ"ר אשר תוגש בגוש לא מוסדר תדחה היות ואינה ניתנת לרישום. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף/לתקן את ההוראות תחת פרק 6 לתקנון: יש להשמיט את פרק 6.4 מהתקנון - אין להכניס לשום תכנית הוראה המפנה לרישום באמצעות פרק ד', פרק ד' מקנה זכות לבעל קרקע האם לחלק או לאחד קרקעות שנמצאות בבעלותו במידה	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

ותכנית לא קבעה הוראות איחוד וחלוקה. איחוד וחלוקה: - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. - במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו". – במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה ולהשמיט את סעיף 4 מפרק זה. - יש להשמיט את סעיפים 2-3 בפרק 6.5 - לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. הפקעות לצרכי ציבור תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות הפקעה וגם הוראות רישום איחוד וחלוקה היות ומדובר בשני הליכי רישום שונים לכן, יש להפריד בין הוראות רישום אלו. במידה וישנם תאי שטח להפקעה יש לציין תחת סעיף זה אלו תאי שטח יופקעו, במידה וכל הרישום יעשה באמצעות איחוד וחלוקה אין להכניס סעיף הפקעה לתקנון ובמקרה זה יש להשמיט את פרק 6.7 מהתקנון. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30037 קיימת מפת גוש שומה. - חלקה 5 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 76/1964 הרשומה מתאריך 20.10.1964. בנוסף, קיימת תצ"ר מס' אליפסה 392/2006 הכשרה לרישום מתאריך 18.05.2006. - חלקה 30 נוצרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 7/1932. - חלקה 49 נוצרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 1660/1936. - חלקות 63 ו-65 נוצרו בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 71/1967. - חלקות 80-81 נוצרו בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 46/1934. - חלקות 91-92 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 300/1952 הרשומה מתאריך 05.07.1954. - חלקות 103-104, 106, 108 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 230/1959 הרשומה מתאריך 05.02.1960.	

- חלקות 114-115 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 430/1967 הרשומה מתאריך 17.05.1986. - חלקות 159,161,163-165 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 975/2005 הרשומה מתאריך 28.12.2010. - חלקות 186,188 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 3723/2021 הרשומה מתאריך 01/2023. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום 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 חלקה 107. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת, במתכונת הנוכחית לא ניתן לאשרה היות ואינה ניתנת לרישום.	
<u>המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 12:</u> ההנחיות מתייחסות לסט תכניות מאוגוסט 2024 (הוגש בינתיים עדכון נוסף): התכנית תאושר בתנאים המפורטים: <u>שימור –</u> מתחם חסבון – מוצע שימור מלא של מתחם חסבון – 4 בניינים (A,B,C,D), החצר, בורות המים, גדרות. הוגש תיק תיעוד למבנים. יש להוסיף בתשריט סימבול לשימור על המתחם כולו לרבות החצר. יש לסמן בתשריט את גדרות המתחם לשימור. יש להוסיף בהוראות השימור – שימור או שחזור של בריכת נוי מקורית. שימור ושיקום פרטי ברזל, נגרות, פרטי אבן, פרטי בטון. יש להגביל את פריצת הגדר המערבית ל-2 פתחים מקסימום בסעיף שימור 4.2.2/א'ד'. סעיף שימור ו"א – לגבי התאמות המבנים לתקנים, ביטחון, נגישות ובטיחות – הסעיף מאפשר שינויים רבים מדי. נציין שעל סמך התוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה יש הקלות מהתאמות אלו. נבקש לבטל את הסעיף ולמצוא פתרונות ספציפיים ומינימליים כבר בשלב זה. יש להרחיק את קו הבניין התת"ק של החניה מתחת לשצ"פ מגדר המתחם. לפי חור"ד הנדסית שימורית יש להתרחק כמטר. הריסת תוספת בנייה לבניין C – התוספת הינה היסטורית משנות ה-20 של המאה ה-20. אין מספיק מידע בתיק התיעוד. יש לבחון את החזית המערבית של הבניין הראשי ולבחון אם ההריסה של התוספת תועיל לבניין או לא. לא ניתן לבחון בשלב זה. שימושים - גם בתב"ע קודמת, הבניינים הוצעו לשימור ללא תוספות אך בשימוש של מסחר ומגורים. המטרה של השינוי ממגורים לשימושים אחרים הוא לאפשר הנאה של הציבור מהמתחם. השימושים המוצעים בתכנית הנוכחית הם מסחר, תעסוקה ותיירות. שימוש של תעסוקה ותיירות עלול לפגוע במבנים בשל התאמות נדרשות וכן עלול להדיר את הציבור. יש להשאיר שימושים מסחריים ולהוסיף ייעוד ציבורי לצורכי תרבות.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

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

הבלוק המנדטורי:

הלל 4 – בניין K

לא הוגש תיק תיעוד. נדרש.

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

אין לבטל את הארקדה הציבורית העוברת מתחת לבניין. יש לסמן בהתאם בתשריט ובתקנון. מעבר ציבורי דרך הבניין – רק במידה ולא יפגע בחזיתות או בחדר המדרגות ההיסטורי. המעבר יותאם למעבר הקיים. יש להוסיף להוראות התכנית.

מרחבים מוגנים לא ימוקמו בחזיתות לשימור.

יש לשימור פרטי בניין מקוריים בחזיתות – חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.

ז. גובה המבנה – לפי הקיים.

הלל 2 – בית מר חיים - בניין J –

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

קיים תיק תיעוד שהוכן במסגרת היתר.

יש להוסיף הוראות לגבי שימור חדרי מדרגות ומעליות.

קיים מעבר ציבורי בארקדה במפלס הרחוב מתחת לבניין. יש לסמן בתשריט ובתקנון.

יש לציין שאם יתווספו מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות ומעליות נוספים הם יתווספו בחזית אחורית בלבד.

יש למחוק את הסעיף המאפשר הגדלת פתחים לצורך השמשת המבנים לייעודם. סעיף זה יאפשר שינויים רבים שיפגעו בבניין.

תוספת 2 הקומות – אין להוסיף מעל הבניין לשימור. בנוסף לפגיעה בבניין, תוספת הקומות תהפוך את הבניין לגבוה ביחס לשאר המבנים המנדטוריים בבלוק. תוספת הקומות תחייב מעליות וחדרי מדרגות נוספים וכן עמידה בתקנים נוספים.

לפיכך יש לשימור על הבניין הקיים ללא תוספות.

יש לשימור פרטי בניין מקוריים – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.

המלך ג'ורג' 29 – בית עלית - בניין I –

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

יש להגיש תיק תיעוד. לא ניתן להתייחס לכל המוצע בתכנית ללא תיק תיעוד. מדובר בבניין ייחודי שתוכנן ע"י האדריכל בנימין צ'ייקין ונבנה בשנת 1933. הבניין כולל קומת קרקע לה פתחים מקושתים. בניגוד לשאר הבניינים, הקומה תוכננה למגורים ולא למסחר. חדר המדרגות כולל מעלית מקורית, אולי הראשונה בירושלים (לפני בית מר חיים ובית המעלות).

התכנית מציעה אגף אחורי. קשה להתייחס להריסת חזית אחורית ללא תיק תיעוד. במבט ראשון נראה שהחזית מחופה טיח ואין בה ערכי שימור גבוהים אך יש לבחון זאת באופן מעמיק יותר באמצעות תיק תיעוד.

גובה – אין להוסיף קומות מעל הבניין הקיים. ניתן לשקול תוספת מעל האגף החדש בחזית

אחורית. תוספת קומות מעל הבניין הקיים לא תאפשר שימור של חדר המדרגות הקיים והמעלית המקורית ותחייב התאמות נדרשות נוספות שיפגעו בבניין.
יש להוסיף סעיף בתקנון שמיגון, חדרי מדרגות חדשים ומעליות אם יידרשו יהיו באגף האחורי החדש.

מצוין בסעיף 4.1.2/ב' כי קומת הקרקע תהיה מסחרית. יש לציין שלא ישונו הפתחים בקומת הקרקע.

יש לבטל סעיף שמאפשר הגדלת פתחים. שינויים מעין אלו ללא מגבלות, יפגעו בבניין.

יש לשמור פרטי בניין מקוריים – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.

בניין H – המלך ג'ורג' 31

בניין שתוכנן ע"י ראובן אברם אברמוביץ' וכולל את סמלו המסחרי – עיטור משונו מעל הכניסה (העיטור קיים גם בבית פרומין ובית מר חיים). מוצע פירוק והרכבה של החזית. בתב"ע של מתחם פזגז אושרה הריסה מלאה של הבניין פרט לפירוק והרכבה של הכניסה ושילובה בבניין החדש.
יש לשמור את החזית והמרפסות המקוריות. ניתן לשקול התאמת פתחים באופן נקודתי אם יידרש.
יש לסמן בהתאם בתשריט ובנספח הבינוי.

יש לציין שמרחבים מוגנים לא יופנו לחזית לרחוב.

יש לשמור פרטי בניין מקוריים להרכבה – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.

בניינים משנות ה-50 –

בניינים שתוכננו ע"י האדריכל אוטו הופמן שתכנן מבנים חשובים כגון בית קדימה ברחוב הרב ברלין. הבניינים צנועים יחסית אולי בשל הקמתם מיד לאחר קום המדינה. מוצעים כולם להריסה.
לא הוגשו תיקי תיעוד. נבקש תיק תיעוד מתתמי שכולל את גן העצמאות והמבנים משנות ה-50.
בניין E – מוצע מגדל בן 49 קומות במקום בית פיגמליון. הבניין הקיים המוצע להריסה תוכנן ע"י האדריכל אוטו הופמן כבניין משרדים ומגורים. הכניסה למגורים היא בחזית האחורית הכניסה וחדר המדרגות עוצבו כחזית מעוגלת ומושקעת ביחס לשאר חזיתות הבניין.

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

הכניסה ממזרח בין בניין E לבניין היסטורי B – המפלס המוצע לא יאפשר שימור חזית מערבית של בניין B

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

בניין L - בניין חדש בן 6 קומות ו-6 קומות תת"ק. במיקום המבנה או מדרום לו מסומן בור מים במפה היסטורית. יש לחפור בזהירות ולבחון אם נשמר. יש להגיש תיעוד וסקר הנדסי שימורי למחלקת שימור לצורך ברור אם קיים בור המים ואם נדרש שימורו ושילובו במתחם.
מוצעת עקירת עצים ברחוב. יש לשמר את שדרת העצים.

גן העצמאות –

שימור גן העצמאות – גן מאיר שרמן הוקם בשנות ה-30 או ה-40. הגן נראה בתמונות היסטוריות.

יש להגיש תיק תיעוד מתחמי של גן העצמאות והמבנים משנות ה-50.

יש לצמצם עקירת עצים בכל תחום התכנית – ברחוב שחם המועתק, מגדל E – מדרום לו וממזרח. מוצעת הסטת רחוב מאיר שחם.

יש לצמצם עקירת עצים.

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

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

מוצע מגדל בן 56 קומות במקום בית הקפה רונדו.

יש לכלול התייחסות לקפה רונדו בתיק התייעוד המתחמי ולרפת שניצבה שם קודם להקמתו. כניסה לרכב מרחוב אבידע – יש למצוא פתרון אחר. המעבר דורש עקירת עצים ופגיעה בגן. יש לתכנן מעבר מכיוון רחוב המלך ג'ורג' או אם לא ניתן, יש להסיט דרומה למעבר בין הבניינים כשהמעבר יהיה תת קרקעי (הטופוגרפיה מאפשרת זאת) וזאת במידה ואין בור מים ששייך למבנים ההיסטוריים.

יש להתאים את תכנית הפיתוח של גן העצמאות לתכניות המקודמות מול אדריכל העיר. בניין כרם הינו מונומנט לשימור – ממוקם מחוץ לקו הכחול אך סמוך לשטח החפירה של המגדל. יש להוסיף הוראות הגנה על הבניין.

הערות כלליות:

קו בניין –

מצוין כי כל קווי הבניין התת קרקעיים יהיו 0. לא מקובל. יש לסמן באופן פרטני. המשמעות היא עקירת עצים, פגיעה בבורות מים ועוד.

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

יש לשקול קו בניין לקומות מסד של המגדל בהתאם לבלוק הקיים (7 קומות) ובנפרד לקומות עליונות - בנסיגה.

מרחבים מוגנים – לא בחזיתות לרחוב.

החלטת וועדת שימור:

החלטות הוועדה

ההנחיות מתייחסות לסט תכניות מאוגוסט 2024 (הוגש בינתיים עדכון נוסף אשר הוצג בדיון):

הוועדה דוחה את התכנית מהטעמים הבאים:

התועלות הציבוריות מהתכנית אינן מצדיקות את פריצת מדיניות הגובה המוצע בלב העיר ההיסטורית בשונה מתכנית 2000 ואף בניגוד למדיניות הרק"ל.

מתחם חסבון נקבע לשימור בתכנית 9464 כאשר עלויות השימור הוטלו על היזם בתמורה לקבלת זכויות פי שלושה מהחלק המשומר. התכנית המאושרת מאפשרת מסחר ו/או מגורים. התכנית הנוכחית לא מייצרת שימור חדש אלא רק מוסיפה

שימושים. לא ניכר ערך שימורי נוסף המצדיק חריגה ממדיניות הגובה וצמצום שטח ציבורי איכותי כגן העצמאות המשמש את כל תושבי העיר. הטענה כי היזם בהכרח יבנה מגורים לפי תכנית מאושרת ולא מסחר המתאפשר אף הוא מכח התכנית לא הוכחה ולא נבדקה כלכלית. ייתכן מאוד שערך המתחם כמסחרי שווה ליזם אף יותר ממגורים.

אין הצדקה לגריעת שטח שצ"פ מהציבור לטובת הבניין המוצע תמורת פיזורו בין הבניינים. הגריעה מהשצ"פ תפגע בגן ירוק יחודי היסטורי ומצד שני השטח החלופי הירוק החדש אינו נושא אופי "שצ"פי" וסביר להניח כי יהווה מרחב מסחרי עירוני ולא הרחבה של השטח הירוק שהינו נדיר במרכז העיר.

ככל והוועדות דוחות את עמדת וועדת השימור נבקש לקבל את התנאים הבאים:

שימור –

מתחם חסכון –

מוצע שימור מלא של מתחם חסכון – 4 בניינים (A,B,C,D), החצר, בורות המים, גדרות. הוגש תיק תיעוד למבנים.

יש להוסיף בתשריט סימבול לשימור על המתחם כולו לרבות החצר.

יש לסמן בתשריט את גדרות המתחם לשימור.

יש להוסיף בהוראות השימור – שימור או שחזור של בריכת נוי מקורית. שימור ושיקום פרטי ברזל, נגרות, פרטי אבן, פרטי בטון.

יש להגביל את פריצת הגדר המערבית ל-2 פתחים מקסימום בסעיף שימור 4.2.2/א'ד'.

סעיף שימור ו"א – לגבי התאמות המבנים לתקנים, ביטחון, נגישות ובטיחות – הסעיף מאפשר שינויים רבים מדי. נציין שעל סמך התוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה יש הקלות מהתאמות אלו. נבקש לבטל את הסעיף ולמצוא פתרונות ספציפיים ומינימליים כבר בשלב זה.

יש להרחיק את קו הבניין התת"ק של החניה מתחת לשצ"פ מגדר המתחם. לפי חו"ד הנדסית שימורית יש להתרחק כמטר.

הריסת תוספת בנייה לבניין C – התוספת הינה היסטורית משנות ה-20 של המאה ה-20. אין מספיק מידע בתיק התיעוד. יש לבחון את החזית המערבית של הבניין הראשי ולבחון אם ההריסה של התוספת תועיל לבניין או לא. לא ניתן לבחון בשלב זה.

שימושים – בהתאם לתכנית מאושרת.

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

הלל 4 – בניין K

לא הוגש תיק תיעוד. נדרש.

מוצעת הריסת הבניין המקורי תוך שימור חזית לרחוב. במקומו מוצע בניין של 6 קומות

בנסיגה. יש לשמור על הבניין ולא רק על החזית. הבניין כולל גם חזית מזרחית בניצב לחזית הקדמית. החזית הניצבת היא בעלת ערך רב לשימור וכוללת טור מרפסות מעוגלות. כמו כן, קיימת חזית פנימית של הארקדה וגם היא לשימור. גם חדר המדרגות הינו לשימור. יתכן ולאחר הגשת תיק תיעוד ימצאו ערכים נוספים לשימור. אין לבטל את הארקדה הציבורית העוברת מתחת לבניין. יש לסמן בהתאם בתשריט ובתקנון.

מעבר ציבורי דרך הבניין – מוצע פסאז' רחב, לא נחוץ כלל ואינו מוסיף למרחב הציבורי וגם פוגע בשלמות המבנה ההיסטורי. ככל ויוחלט על מעבר כעין זה יש להסיטו מזרחית למבנה ההיסטורי למיקום בו מוצע בניין חדש.

מרחבים מוגנים לא ימוקמו בחזיתות לשימור.

יש לשמור פרטי בניין מקוריים בחזיתות – חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'. גובה המבנה – לפי הקיים.

הלל 2 – בית מר חיים - בניין J – מוצע לשימור עם תוספת 2 קומות בנסיגה של 2 מ'.

קיים תיק תיעוד שהוכן במסגרת היתר.

יש להוסיף הוראות לגבי שימור חדרי מדרגות ומעליות.

קיים מעבר ציבורי בארקדה במפלס הרחוב מתחת לבניין. יש לסמן בתשריט ובתקנון.

יש לציין שאם יתווספו מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות ומעליות נוספים הם יתווספו בחזית אחורית בלבד.

יש למחוק את הסעיף המאפשר הגדלת פתחים לצורך השמשת המבנים לייעודם. סעיף זה יאפשר שינויים רבים שיפגעו בבניין.

תוספת 2 הקומות – אין להוסיף מעל הבניין לשימור. בנוסף לפגיעה בבניין, תוספת הקומות תהפוך את הבניין לגבוה ביחס לשאר המבנים המנדטוריים בבלוק. תוספת הקומות תחייב מעליות וחדרי מדרגות נוספים וכן עמידה בתקנים נוספים.

לפיכך יש לשמור על הבניין הקיים ללא תוספות.

יש לשמור פרטי בניין מקוריים – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'. המלך ג'ורג' 29 – בית עלית - בניין I – מוצע שימור המבנה עם תוספת 2 קומות בנסיגה של 2 מ' – 7 בסה"כ.

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

התכנית מציעה אגף אחורי. במבט ראשון נראה שהחזית מחופה טיח ואין בה ערכי שימור גבוהים אך יש לבחון זאת באופן מעמיק יותר באמצעות תיק התיעוד.

גובה – אין להוסיף קומות מעל הבניין הקיים. ניתן לשקול תוספת מעל האגף החדש בחזית אחורית. תוספת קומות מעל הבניין הקיים לא תאפשר שימור של חדר המדרגות הקיים והמעלית המקורית ותחייב התאמות נדרשות נוספות שיפגעו בבניין.

יש להוסיף סעיף בתקנון שמיגון, חדרי מדרגות חדשים ומעליות אם ידרשו יהיו באגף

האחורי החדש. מצוין בסעיף 4.1.2/ב' כי קומת הקרקע תהיה מסחרית. יש לציין שלא ישונו הפתחים בקומת הקרקע. יש לבטל סעיף שמאפשר הגדלת פתחים. שינויים מעין אלו ללא מגבלות, יפגעו בבניין. יש לשמור פרטי בניין מקוריים – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'. בניין H – המלך ג'ורג' 31 בניין שתוכנן ע"י ראובן אברם אברמוביץ' וכולל את סמלו המסחרי – עיטור משונן מעל הכניסה (העיטור קיים גם בבית פרומין ובית מר חיים). מוצע פירוק והרכבה של החזית. בתב"ע של מתחם פזגז אושרה הריסה מלאה של הבניין פרט לפירוק והרכבה של הכניסה ושילובה בבניין החדש. יש לשמור את החזית והמרפסות המקוריות. ניתן לשקול התאמת פתחים באופן נקודתי אם יידרש. יש לסמן בהתאם בתשריט ובנספח הבינוי. יש לציין שמרחבים מוגנים לא יופנו לחזית לרחוב. יש לשמור פרטי בניין מקוריים להרכבה – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'. בניינים משנות ה-50 – בניינים שתוכננו ע"י האדריכל אוטו הופמן שתכנן מבנים חשובים כגון בית קדימה ברחוב הרב ברלין. הבניינים צנועים יחסית ואולי בשל הקמתם מיד לאחר קום המדינה. מוצעים כולם להריסה. הוגש תיק תיעוד לחלק מהמבנים. נבקש תיק תיעוד מתחמי שכולל את גן העצמאות והמבנים משנות ה-50. בניין E – מוצע מגדל בן 49 קומות במקום בית פיגמליון. הבניין הקיים המוצע להריסה תוכנן ע"י האדריכל אוטו הופמן כבניין משרדים ומגורים. הכניסה למגורים היא בחזית האחורית הכניסה וחדר המדרגות עוצבו כחזית מעוגלת ומושקעת ביחס לשאר חזיתות הבניין. המגדל המוצע בקו 0 לרחוב ללא קומות מסד. יש לשקול נסיגה של המגדל מקו 0 והותרת מסד בן 7 קומות כפי שאופייני לבניינים המנדטוריים ברחוב – בית המעלות, בית מר חיים. הכניסה ממזרח בין בניין E לבניין היסטורי B – המפלס המוצע לא יאפשר שימור חזית מערבית של בניין B מוצעת הריסת בניין משרדים ברחוב הלל משנות ה-50 (כנראה תוכנן ע"י האדריכל אוטו הופמן) והקמת 2 בניינים במקומו – בניין L ובניין F (מגדל) בניין L - בניין חדש בן 6 קומות ו-6 קומות תת"ק. במיקום המבנה או מדרום לו מסומן בור מים במפה היסטורית. יש לחפור בזהירות ולבחון אם נשמר. יש להגיש תיעוד וסקר הנדסי שימורי למחלקת שימור לצורך בירור אם קיים בור המים ואם נדרש שימורו ושילובו במתחם.	

מוצעת עקירת עצים ברחוב. יש לשמר את שדרת העצים. גן העצמאות – שימור גן העצמאות – גן מאיר שרמן הוקם בשנות ה-30 או ה-40. הגן נראה בתמונות היסטוריות. יש להגיש תיק תיעוד מתחמי של גן העצמאות והמבנים משנות ה-50. יש לצמצם עקירת עצים בכל תחום התכנית – ברחוב שחם המועתק, מגדל E – מדרום לו וממזרח. מוצעת הסטת רחוב מאיר שחם. יש לצמצם עקירת עצים. יש להציע בסמוך לרחוב שחם הקמה מחדש של קיוסק (סימיקו) המהווה נקודת ציון היסטורית-חברתית במרכז העיר. המפלסים של הרחוב ביחס למתחם חסבון אינם ברורים. יש פערי מפלסים ולא ברור כיצד ישפיעו כניסות מהרחוב על המתחם. לדוגמא – מעבר בין מגדל E לבניין B ההיסטורי – המעבר יקבור את החזית המערבית של בניין B. דוגמא נוספת – החיבור בין הרחוב לחצר המונמכת הדרומית של בניין B. לא ברור מה מוצע – האם יש מעבר מדורג? האם יש קיר תמך (לא מקובל)? יש לרדת לרזולוציה גבוהה יותר לגבי המפלסים כבר בשלב זה (תנאי להפקדה) על מנת שהבניינים והחצר במתחם חסבון יישמרו בפועל ולא ייקברו. מוצע מגדל בן 56 קומות במקום בית הקפה רונדו. יש לכלול התייחסות לקפה רונדו בתיק התיעוד המתחמי ולרפת שניצבה שם קודם להקמתו. כניסה לרכב מרחוב אבידע – יש למצוא פתרון אחר. המעבר דורש עקירת עצים ופגיעה בגן. יש לתכנן מעבר מכיוון רחוב המלך ג'ורג' או אם לא ניתן, יש להסיט דרומה למעבר בין הבניינים כשהמעבר יהיה תת קרקעי (הטופוגרפיה מאפשרת זאת) וזאת במידה ואין בור מים ששייך למבנים ההיסטוריים. (לאחרונה הוגשה תכנית גישה לחניה תת קרקעית מתחת לפארק סן סימון – הרמפה יורדת בגובה ומשמרת את רוב הקרקע והעצים מעליה ללא פגיעה). יש להתאים את תכנית הפיתוח של גן העצמאות לתכניות המקודמות מול אדריכל העיר. בניין כרם הינו מונומנט לשימור – ממוקם מחוץ לקו הכחול אך סמוך לשטח החפירה של המגדל. יש להוסיף הוראות הגנה על הבניין. הערות כלליות: לא הוצגו ניתוחים עירוניים של השתלבות הבינוי במרכז העיר ההיסטורית, לא הוצגו מבטים אל ומהעיר העתיקה או נקודות אסטרטגיות ניצפות אחרות. יש להשלים נושא זה בטרם קבלת החלטה סופית לגבי גובה המבנים ותכסיתם. קו בניין – מצוין כי כל קווי הבניין התת קרקעיים יהיו 0. לא מקובל. יש לסמן באופן פרטני. המשמעות היא עקירת עצים, פגיעה בבורות מים ועוד. בחזיתות ובמבנים לשימור תותר הבלטת מרפסות – יש לציין שקו הבניין למרפסות יהיה	

בהתאם לקיים. יש לשקול קו בניין לקומות מסד של המגדל בהתאם לבלוק הקיים (7 קומות) ובנפרד לקומות עליונות - בנסיגה. מרחבים מוגנים – לא בחזיתות לרחוב.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
להלן הערותנו המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1070911 – מתחם חסבון - גירסה מספר 52 בהוראות התכנית וגירסה מספר 52 בתשריט: 1. בהמשך למסמך מיום 24.9.24 סעיף הערות מחלקת תכנון תת סעיף זכויות והסכמות: "1. מתוך המסמכים שהוגשו קשה להבין אילו זכויות בנייה קיימות כיום: לא נהירה הפרדה בין זכויות בנייה ויחידות דיור מאושרות ובנויות לבין זכויות בנייה לא בנויות כמו מגדל פז גז. 2. נושאה ההסכמות: לא נהיר מספר יחידות דיור שמוצעות לפינוי בינוי ומידת ההסכמות הקיימות בכל בניין". לא ניתן להבין פרוגרמה למספר לא ידוע של יחידות דיור נכנס. יש לקבל נתונים של מספר יחידות דיור קיימות, יחידות דיור מאושרות ולא קיימות ומספר יחידות דיור עתידי. בנוסף, טבלה מספר 5 שבהוראות התכנית תציין את מספר יחידות הדיור בכל אחד מתאי השטח. 2. בהמשך למסמך מיום 24.9.2024 סעיף הערות מחלקת נכסים: "1. לעירייה 1,800 מ"ר שטחים ציבוריים בבעלותה מתכנית 779645 – יש לבחון תמורות אלו בתכנית החדשה, שטחים אלו לא יבואו במניין שטחי הפרשות מבונות ושטחים ציבוריים שיהיו נגזרת הזכויות מהתכנית החדשה. 2. שימוש נרחב בתת הקרקע – לבחון מאזן קרקע עירונית נכנסת ויוצאת, עודפי השטחים בתת הקרקע על חשבון מקרקעין ציבוריים (שטחים לא "נקיים" בתת הקרקע בהשוואה למצב הנכנס) יהיו שטחים בבעלות העירייה חניונים אלו יהיו חניונים ציבוריים בהתאם לסעיף 5 לתקנון התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, זכויות הפרטיים ע"פ תקן בהתאם לכופר חנייה הנהוג באזור. 3. מבנים לשימור – ככל ומדבור בשטחים שיועברו לבעלות העירייה יש לרשום זכויות אלו	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

במסגרת איחוד וחלוקה. 4. בשלב ראשון ייבחנו הזכויות והתמורות העירוניות בטבלה ע"פ תקן ה 15 לבחינת יכולות העירייה להשתתף במתווה זה בלא הליך עשייה במקרקעין ע"פ סעיף 188 לפקודת העיריות". המחלקה למדיניות התכנון מחזקת את ההערות הללו של אגף נכסים אשר ישפיעו על היקף הפרוגרמה העתידית. בנוסף יש לציין במפורש בהוראות התכנית כי תאי שטח 10, 12, ו- 13 יעברו לבעלות עיריית ירושלים וכל הפרשות המבנות. 3. התכנית מציעה שטחים סמי ציבוריים המשרתים בלעדית את הדיירים ולא את תושבי השכונה והעיר. - שטחים אלה אינם יכולים להיכלל כשטחי ציבור והפרשות לטובת הציבור. - היקף השטחים הסמי ציבוריים הוא גדול ומכתיב תוספת ניכרת של שטחים שאינם צריכים להיות. 4. המסמכים שהוצגו בפנינו אינם מאפשרים הבנה של ההיקף, השימוש והמיקום של השטחים הציבוריים שאמורים לעבור לבעלות עיריית ירושלים. יש להציג תכניות קומה של כל שטח שאמור להיות בבעלות עיריית ירושלים, תוך ציון השימוש וההיקף, בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית. 5. על פי הערכה ראשונית נדרש בפרוייקט בית ספר. יחד עם זאת לאור מורכבות של הפרוייקט והרצון לחזק ולעבות את בית הספר הניסויי ולהציעו בבי"ס דגל למרכז העיר, הונחנו על ידי מנהל אגף תכנון העיר, אד' רועי לביא, לאפשר הצגת שימושים שישמשו את תלמידי בית הספר. בינוי במתחם חסבון עבור בית הספר יאפשר פינוי של שטחים במתחם בית הספר אשר יוסבו לכיתות לימוד. מבדיקה שנערכה מול מנח"י ההנחיה של משרד החינוך כי בשטחים אלה יוכלו להיות פונקציות שאינן בתדירות גבוהה, על מנת למנוע תנועה של תלמידים מחוץ לשערי וגבולות בית הספר. לכן הפונקציות הבנות בחשבון הן ספרייה, אודיטוריום ומעבדות. 6. יש להציע ולהציג חניות עירוניות בתוך החניון של הפרוייקט, עבור בית הספר שהיה צריך להיבנות, חניות עבור בית הספר בגודל של 12 כיתות וכן עבור השימושים הציבוריים הנוספים שיקבעו ובהם עבור – חברה, תרבות, גני ילדים וכיוב'. 7. מאזן שטחי ציבור – במצב היוצא העירייה נשארת באותו מאזן של שטחי קרקע כפי שנכנסה ולא מקבלת שטחים נוספים. 8. כביש הגישה המוצע לתא שטח 9 הינו על חשבון שטח ירוק תוך פגיעה בו (תא שטח 35). אי לכך אנו סבורים כי יש להכניס את החניה וכן את החניה העילית העירונית שמדרום לתוך הפרוייקט, לתת הקרקע ולפנות את השטח כשטח ירוק.	

9. יש לקבל חווד תושיה לעניין העומס שיווצר בשל ריבוי הפרוייקטים במרחב אשר ישתמשו בכבישים שבתחום התכנית. 10. בגוש חלקה 30037/24 קיים בניין המוגדר מונומנט לשימור. בסמוך אליו ישנן חניות. יש לברר את מקור הבעלות, יתכן והיא של משהוא אחר (אולי של הבניין לשימור) ולא של עיריית ירושלים. יש להתייחס גם לסוגייה זו. 11. כל שטח נדרש יחושב כבר כעת, גם שטח של גלריה. 12. בטבלה בסעיף 5 שבהוראות התכנית לא נמצאו נתונים של תא שטח מספר 40. לכל הפחות יש לציין: יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת וכן שהנתונים הינם לפי התכנית התקפה.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
תיק ח"ד : 2023/9 - התחדשות עירונית במתחם חסבון (פזגז) יש לשקול את הגדרת התכנית כפינוי בינוי לאור כך שקיימת תכנית מאושרת 779645 אשר קיבלה תוקף ב 28.3.22, לכן ספק האם ניתן להגדיר את התכנית כפינוי בינוי. לאחר עמידה בתנאי סף- חיוני להפנות שוב את התכנית אל מחלקת השמאות העירונית למתן חוות דעת ובחינה מעמיקה של התכנית.	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
חריגה ממס' הקומות ומאחוזי הבניה המותרים עפ"י המדיניות	ציפוף לאורך רק"ל באזור מרכזי	התאמה לחזון העיר
	עירוב שימושים	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	קירבה לציר הרק"ל	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

החלטה	תאריך דיון
לדחות את ההכרעה לצורך בחינת הנושאים הבאים: קבלת דוח שמאי מפורט מטעם עיריית ירושלים . בחינת נושא ביטול מגדל פז גז והעברתו לגן העצמאות . קבלת הדמיות של הפרויקט מנקודות משמעותיות בעיר המציגות את הפרויקט – ההדמיות יוכנו על ידי עיריית ירושלים.	13/11/2024
התכנית ירדה מסדר היום.	15/07/2024
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את שיפור המרחב הציבורי במתחם והעברת מגדל אחד מחוץ למתחם. ההצטרפות לא תחליף את הצורך בעמידה בתקנות לעניין הסכמות נדרשות להגשת תכניות להתחדשות עירונית.	29/05/2024
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית הרחבה יותר וזאת על מנת לתכנן את כל הבלוק בראיה רחבה, לשפר את הכניסות לחניונים ואת המרחב הציבורי בתנאים הבאים : הקו הכחול יצומצם ולא יכלול את רחוב הלל ולא יציע את ביטולו וכל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם- ישנה חשיבות לשמירה על הרחוב הקיים ושדרת העצים הקיימת בו .	12/07/2023

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 דנן לצורך קידום התכנית של התחדשות עירונית. הכל בכפוף להמשך תאום התכנית מול מהנדס העיר טרם הבאתה לדיון להפקדה בוועדה המקומית.	07/12/2022

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

רקע

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

יישום הפרויקט במרכז העיר יתרום לשיפור איכות המרחב הציבורי ויספק מענה מיטבי לצורכי תושבי העיר והמבקרים בה. הקמת מבני המגורים החדשים והשימושים המעורבים תאפשר חיזוק חיי היום-יום במרכז העיר, תיצור מוקדי משיכה חדשים ותהווה מענה חשוב למגורים, מסחר, תעסוקה ושירותים ציבוריים. השילוב של מגדלים עם מבנים היסטוריים שמורים ישמר את צביון

העיר תוך הוספת תשתיות חדשות ומתן ביטוי לאופי הדינמי של ירושלים כעיר שמתפתחת ומשתנה לאורך השנים.

1. התכנית מציעה שלושה בניינים בגובה של 41 , 43 ו 50 קומות הכוללות בנוסף קומות גן וקומות טכניות בכל בניין .
2. בהמשך להצגת הדוח השמאי לוועדה והמסקנות שלו כי השטחים המוצעים בתכנית תואמים לדוח הכלכלי-שמאי.
3. יש לקבוע את גובה המגדלים על פי הפירוט הבא:
 - א. יש לקבוע כי הגובה המקסימלי של מגדל רונדו יהיה 43 קומות למעט קומות טכניות.
 - ב. יש לקבוע כי הגובה המקסימלי של מגדל המלך גורג יהיה 43 למעט קומות טכניות.
 - ג. יש לקבוע כי הגובה המקסימלי של מגדל הלל יהיה 41 למעט קומות טכניות
 - ד. היקף הקומות הטכניות ייבחן בשלב היתר הבניה בתיאום עם מהנדס העיר בהתאם לצרכים ולמינימום הנדרש.
 - ה. במסגרת היתרי הבניה תערך בדיקה של האפשרות לצמצם תכסיות בניה במגדלים במסגרת הזכויות המאושרות.

- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלית לאישור מהנדס העיר.
- ז. יודגש כי הפרויקט מציע תכנון הכולל מצוינות אדריכלית ושטחים משותפים רבים לטובת הפרויקט בכל הקומות הכולל שטחי בניה משמעותיים – שטחי בניה אלה יהיו זכויות מותנות עבור עיצוב המוצג בנספחי הבנוי כתפיסת התכנון וכולל ובשלב היתרי הבניה יוצע תכנון אחר השונה באופן מהותי מעקרונות התכנון המוצגים בתכניות –

זכויות הבניה ומספר הקומות יצומצם בהתאם.

- ח. לאור הפרויקט המיוחד והרצון לממשו באופן מידי ייקבע בתכנית סעיף השמדה עצמית של 3 שנים עד להוצאת היתר בניה ראשון – ככול ולא יוצע היתר בתקופה זו התכנית תבוטל.

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

ייעודי קרקע

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

קווי בניין

3. בין הבניינים H ו- E ובניינים L ו F קיים מעבר ציבורי ברוחב של 5 מטרים בלבד היות ואנחנו מעוניינים במעברים מזמינים ורחבים לפנים המתחם יש להגדיל את המעברים לרוחב של 8 מ' לפחות מתוכם 5 מטר כמוצע יהיו ציבורים כמוצע ועוד שלושה מטרים יהיו של 2 קומות לפחות בקומת הקרקע.
4. יש לקבוע בהוראות התכנית כי קו הבניין העילי בבניין E, הרוכב מעל למבנה לשימור B יחל רק מקומה 5 ואילך וזאת על מנת לשמור על מרחק סביר מהמבנה לשימור "B". יש לקבוע על כך סעיף סטייה ניכרת.
5. יש לסמן בקומת הקרקע בנספח הבינוי ותשריט מצב מוצע את המרחקים בין הבניינים השונים המוצעים והקיימים במתחם.

שימושים

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

הפרשה ציבורית

12. יש לקבוע ייעוד עירוני מעורב עם חזית מסחרית בתאי שטח 10, 12, 13 (A C D) – מתחם חיסבון ההיסטורי. יש לקבוע בהוראות התכנית כי השימושים יהיו שטח לצורכי ציבור ומסחר בקומת הקרקע.
13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תאי השטח הציבורים והפרשות המבונות יירשמו על שם

עיריית ירושלים במסגרת האיחוד וחלוקה.

14. יש להציג תכניות קומה של כל שטח שאמור להיות בבעלות עיריית ירושלים, תוך ציון השימוש וההיקף, בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית.

15. על פי הערכה ראשונית נדרש בפרוייקט בית ספר. יחד עם זאת לאור מורכבות של הפרוייקט והרצון לחזק ולעבות את בית הספר הניסויי ולהציעו כבי"ס דגל למרכז העיר,

יש לאפשר הצגת שימושים שישמשו את תלמידי בית הספר. בינוי במתחם חסבון עבור בית הספר יאפשר פינוי של שטחים במתחם בית הספר אשר יוסבו לכיתות לימוד. מבדיקה שנערכה מול מנח"י ההנחיה של משרד החינוך כי בשטחים אלה יוכלו להיות פונקציות שאינן בתדירות גבוהה (לא כיתות לימוד) , על מנת למנוע תנועה של תלמידים מחוץ לשערי וגבולות בית הספר. לכן הפונקציות הבאות בחשבון הן ספרייה, אודיטוריום ומעבדות, אולם ספורט. יש להציג פתרון לנ"ל בתכנית: בנספח הבינוי ובטבלה 5 כתנאי להפקדת התכנית.

16. יש לקבוע את ההפרשות הבאות במסמכי התכנית:

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

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

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

בית כנסת - שטח בנוי של 600 מ"ר.

א. יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.

ב. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות.

ג. בטבלה בסעיף 5 כל השטחים הציבוריים ירשמו כשטחים עיקריים ובהערה יצוין כי ניתן יהיה לניידם משטח עיקרי לשטח שירות.

ד. יש להציע ולהציג חניות עירוניות עבור כלל שטחי הציבור שיעברו לעיריית ירושלים, בהתאם לתקנים המקובלים. שטחים אלה יינתנו ככל הניתן במיקום נפרד, יבנו על ידי היזם וימסרו לידי עיריית ירושלים.

ה. יש לציין בהוראות הבינוי כי כל מערכות הבניין והתשתיות עבור השימושים הציבוריים יהיו מופרדים מהתשתיות עבור השטחים הסחירים.

ו. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם היחידה העירונית הרלוונטית המקבלת את השימוש הציבורי.

17. יש להציע ולהציג חניות עירוניות בתוך החניון של הפרוייקט עבור כל השימושים הציבוריים המוצעים בהתאם לתקן .

תנועה וקישוריות

18. יש להציג באופן ברור את הכביש המוצע בחלק הדרומי של גן העצמאות – כולל חתכי רחוב, סימון נהיר וקריא של כניסה למנהרה, ועקביות בין מסמכי התכנית. כמו כן, יש להראות היתכנות לכניסה של משאיות תפעול, באמצעות חתכים והצגה של רדיוס סיבוב.

19. תוואי כביש הגישה למגדל הרונדו מוצג בחוסר עקביות בין התשריט לנספחי הבינוי. יש ליישר קו בין המסמכים. כמו כן, לא ברור נתיב כביש הגישה היות ואינו תואם את התוואי הקיים בשטח.

20. רמפת הכניסה מרחוב המתמיד נראית לא סבירה, מאחר ואין רדיוס סיבוב. - יש להציג נספח תנועה מלא.

21. עצים לעקירה – מסומנים עצים רבים לעקירה בתא שטח 24 אשר בייעוד שצ"פ. יש לבחון נחיצות עקירתם מול צוות אדריכלי הנוף ויש להציע העתקה ככל הניתן, ככל וידרש לעקורם, יש להציע עצים אחרים שווי ערך בתא שטח זה. יש לדאוג לעומק שתילה של לפחות 2 מטרים.

22. קיימים בניינים ומקלטים בתוואי המוצע של הכביש – ככל והם מיועדים להריסה יש לסמנם בהתאם. יש לבחון את הצורך במקלט הציבורי במקום. יש להראות זאת בנספחי הבינוי ושיקבע על כך סעיף בהוראות התכנית.

23. תכנון של כביש מאיר שחם החדש והתחברות למלך גורג: מוצע צמצום מ- 2 נתיבים לנתיב אחד לא ניתן לצמצם נתיב ברחוב שחם בקרבת רחוב קינג ג'ורג', מכיוון שבכניסה לרחוב מעלות מתוכנן מפרץ הורדה לאוטובוס. (דרופ אוף של מוזיאון הכנסת) - יש לתאם את הנושא מול אגף תושבי לא בהיבט של הסדרי תנועה אלא בהיבט של רוחב הכביש המוצע.

24. אין לקבוע בתב"ע את נושא החלפת הסטריות ברחוב המתמיד – מדובר בבחינה של הסדרי תנועה. יש לבחון רדיוס סיבוב ברחוב זה בחיבור עם רחוב מאיר שחם.

25. יש להראות חתכי רחוב למאיר שחם ולהימנע ככול הניתן מיצירת קירות תמך. תנאי להפקדה יהיה הצגת תכנית פיתוח מפורטת.

26. בהתאם לבקשת היזם והרצון להפחית תקנים במרכז העיר יש לקבוע בתכנית את ההנחיות הבאות לגבי תקן החניה:

א. מסחר משרדים ומלונאות יהיו בתקן אפס למעט פריקה וטעינה וחניות נכים.

ב. תקן החניה למגורים לדירות עד 55 מ"ר יהיה פטור מחניה .

ג. תקן החניה לדירות שמעל 55 מ"ר יהיה חצי מקום ליחידת דיור .

ד. התכנית תיתן מענה לחניות על פי התקן לשימושים הציבוריים.

ה. התכנית תיתן מענה לפריקה וטעינה מלאים וחניות נכים בהתאם לתכנית 5166ב.

27. יש להציג ניתוח מיקרוסימולציה לרחובות המתמיד ומאיר שחם.

28. יש לתכנן צומת בין רחוב השחם לרחוב המתמיד שיאפשר מעבר לאוטובוס. תנאי להפקדת התכנית – יהיה השלמת נספח התנועה בהתאם לנ"ל.

29. יש להוסיף סימוני מפלסים בכל הקומות המוצגות, כולל קומת קרקע. יש לוודא כי מפלסי הכניסה לכל אחד מהחללים בבניינים לשימור אכן תואמים למפלסי הפיתוח.

מגדל רונדו

30. יש להוסיף עמודה בטבלה 5 המתייחסת לתכסיות המגדלים.
31. חסרה קורלציה בין נספח הבינוי לנספח הפיתוח יש לוודא בסימוני המפלסים כי קיימת שמירה על חיבור להולכי רגל בין המלך גורג לפארק – באמצעות המדרגות והרמפות.
32. לא ניתן להבין ממסמכי התכנית את שטחי הבניה המוצעים במגרש בהתייחס לגובה שהוחלט עד 44 קומות, לא ברור כמה דירות מוצעות בקומה ואין תכניות של קומות טיפוסיות. יש להבהיר ולהשלים
33. טבלת איחוד וחלוקה לא תואמת לתשריט – יש להטמיע טבלה מעודכנת בטבלה 5 בהוראות התכנית.
34. יש להציג פתרון לפריקה וטעינה לשטחים המסחריים. יש לתאם מול אדריכל העיר במסגרת תכנית פיתוח שטח לעת הפקדת התכנית.

תכנית המגדלים:

35. מגרש 8 מגדל F – יש להציג בתכנית הבינו את כל השטחים המוצעים במגבלת הגובה המוצעת וקווי הבניין ולהציג באופן ברור במסמכי התכנית.
36. במגרש 1 מגדל E, מוצע שטח קומה גדול משמעותית משטח המגרש. שטח המגרש על פי הטבלה – 1263.9 מ"ר, זכויות בניה 65,203- על פי הטבלה 43 קומות – תכנית בניה של מגדל 1516 מ"ר – אכן ישנה דלתא של מקטע מרחף מעל לבניין ההיסטורי, אולם הדלתא הזו במכפלת הקומות מהווה כ 2500 מ"ר – לכן עדיין טבלה 5 לא מתיישבת עם הנתונים. יש ליישב סתירה זו ולהציג במסמכים באופן ברור את כל הזכויות המבוקשות.
37. בארבעת המבנים לשימור בחצר הפנימית, יש לקבוע חזית מסחרית בקומת הקרקע.
38. בנספח הבינוי אין התייחסות לקומת החניון תת"ק – לכן לא ניתן להתייחס לנושא של קווי בניין, נגר עילי, התייחסות לנושא עומקי שתילה לעצים וכיוב'. יש לצרף נספח בינוי מלא, שמתייחס גם לקומות התת"ק.

שימור

התכנית תאושר בתנאים המפורטים:

מתחם חסבון – בניינים A,B,C,D והחצר

39. מוצע שימור מלא של מתחם חסבון – 4 בניינים (A,B,C,D), החצר, בורות המים, גדרות. הוגש תיק תיעוד למבנים. יש להוסיף בתשריט סימבול לשימור על המתחם כולו לרבות החצר.
40. יש לסמן בתשריט את גדרות המתחם לשימור.
41. יש להוסיף בהוראות השימור – שימור או שחזור של בריכת נוי מקורית. שימור ושיקום פרטי ברזל, נגרות, פרטי אבן, פרטי בטון.
42. יש להגביל את פריצת הגדר המערבית ל-2 פתחים מקסימום בסעיף שימור 4.2.2/א'ד'.
43. סעיף שימור 1"א – לגבי התאמות המבנים לתקנים, ביטחון, נגישות ובטיחות – הסעיף מאפשר שינויים רבים מדי. נציין שעל סמך התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה יש הקלות מהתאמות אלו. נבקש לבטל את הסעיף ולמצוא פתרונות ספציפיים ומינימליים כבר בשלב זה.
44. יש להרחיק את קו הבניין התת"ק של החניה מתחת לשצ"פ מגדר המתחם. לפי חו"ד הנדסית שימורית יש להתרחק כמטר. יש לתקן בכל המסמכים.
45. הריסת תוספת בניה לבניין C – התוספת הינה היסטורית משנות ה-20 של המאה ה-20. אין

מספיק מידע בתיק התיעוד. יש לבחון את החזית המערבית של הבניין הראשי ולבחון אם ההריסה של התוספת תועיל לבניין או לא. יש להשלים מידע לעניין זה, יש לציין כי ככול ויוחלט להרוס את הבניין יש בכך יתרונות מבחינת המרחב הציבורי וחשיפה של הבניין המקורי הראשי.

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

הבלוק המנדטורי:

הלל 4 – בניין K

47. לא הוגש תיק תיעוד. נדרש.

48. מוצעת הריסת הבניין המקורי המנדטורי תוך שימור חזית לרחוב. במקומו מוצע בניין של 6 קומות בנסיגה. הבניין כולל גם חזית מזרחית בניצב לחזית הקדמית. החזית הניצבת היא בעלת ערך רב לשימור וכוללת טור מרפסות מעוגלות. כמו כן, קיימת חזית פנימית של הארקדה וגם היא לשימור. גם חדר המדרגות הינו לשימור. יתכן ולאחר הגשת תיק תיעוד ימצאו ערכים נוספים לשימור ואז תתקבל החלטה אם ניתן להרוס את הבניין או לו ומה יש לשמר – יש לציין כי הבניין הקיים הוא בגובה של 7 קומות ומוצע להרוס אותו ולבנות 6 קומות בלבד. יש לבחון אפשרויות נוספות.

49. אין לבטל את הארקדה הציבורית העוברת מתחת לבניין. יש לסמן בהתאם בתשריט ובתקנון.

50. מוצע מעבר ציבורי דרך הבניין – יש לאפשר אותו רק במידה ולא יפגע בחזיתות או בחדר המדרגות ההיסטורי.

51. מרחבים מוגנים לא ימוקמו בחזיתות לשימור.

המלך ג'ורג' 29 – בית עלית - בניין I –

52. ככול ויוחלט מבחינת הסכמות בתחילת ההמלצה שהחלקה נותרת בתכנית יש להתייחס בהתאם לסעיפים הבאים:

53. מוצע שימור המבנה עם תוספת 2 קומות בנסיגה של 2 מ' – 7 בסה"כ: יש להגיש תיק תיעוד. לא ניתן להתייחס לכל המוצע בתכנית ללא תיק תיעוד. מדובר בבניין ייחודי שתוכנן ע"י האדריכל בנימין צ'ייקין ונבנה בשנת 1933. הבניין כולל קומת קרקע לה פתחים מקושטים. בניגוד לשאר הבניינים, הקומה תוכננה למגורים ולא למסחר. חדר המדרגות כולל מעלית מקורית, אולי הראשונה בירושלים (לפני בית מר חיים ובית המעלות).

54. התכנית מציעה אגף אחורי. קשה להתייחס להריסת חזית אחורית ללא תיק תיעוד. במבט ראשון נראה שהחזית מחופה טיח ואין בה ערכי שימור גבוהים אך יש לבחון זאת באופן מעמיק יותר באמצעות תיק תיעוד.

55. גובה – יש לבחון במסגרת תיק התיעוד את האפשרות לתוספת קומות מעל הבניין הקיים תוך שימור חדר המדרגות הקיים והמעלית המקורית.

56. יש להוסיף סעיף בתקנון שמיגון, חדרי מדרגות חדשים ומעליות אם יידרשו יהיו באגף האחורי החדש.

57. מצוין בסעיף 1.2.4/ב' כי קומת הקרקע תהיה מסחרית. יש לציין שלא ישונו הפתחים בקומת הקרקע.

58. יש לבטל סעיף שמאפשר הגדלת פתחים. שינויים מעין אלו ללא מגבלות, יפגעו בבניין.
59. יש לשמור פרטי בניין מקוריים – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.

בניין H – המלך ג'ורג' 31

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

הבניין על מאיר שחם פינת המלך גורג

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

בניין E

65. מוצע מגדל בן 43 קומות במקום בית פיגמליון. הבניין הקיים המוצע להריסה תוכנן ע"י האדריכל אוטו הופמן כבניין משרדים ומגורים. הכניסה למגורים היא בחזית האחורית הכניסה וחדר המדרגות עוצבו כחזית מעוגלת ומושקעת ביחס לשאר חזיתות הבניין.
66. הכניסה ממזרח בין בניין E לבניין היסטורי B – יש להראות התכנות הנדסית להקמת המגדל מבלי שיפגע במבנה לשימור.
67. בניין L – בניין חדש בן 6 קומות ו-6 קומות תת"ק. במיקום המבנה או מדרום לו מסומן בור מים במפה היסטורית. יש לחפור בזהירות ולבחון אם נשמר. יש להגיש תיעוד וסקר הנדסי שימורי למחלקת שימור לצורך בירור אם קיים בור המים ואם נדרש שימורו ושילובו במתחם.

גן העצמאות –

68. שימור גן העצמאות – גן מאיר שרמן הוקם בשנות ה-30 או ה-40. הגן נראה בתמונות היסטוריות. יש להגיש תיק תיעוד מתחמי של גן העצמאות והמבנים משנות ה-50. יש לכלול התייחסות בתיק התייעוד המתחמי לגן המנדטורי ולרפת שניצבה שם קודם להקמתו.
69. יש להציע בסמוך לרחוב שחם הקמה מחדש של קיוסק (סימיקו) המהווה נקודת ציון היסטורית-חברתית במרכז העיר.
70. המפלסים של הרחוב ביחס למתחם חסבון אינם ברורים. יש פערי מפלסים ולא ברור כיצד ישיפיעו כניסות מהרחוב על המתחם. לדוגמא – מעבר בין מגדל E לבניין B ההיסטורי – המעבר יקבור את החזית המערבית של בניין B. דוגמא נוספת – החיבור בין הרחוב לחצר המונמכת הדרומית של בניין B. לא ברור מה מוצע, יש לרדת לרזולוציה גבוהה יותר לגבי המפלסים כבר בשלב זה (תנאי להפקדה) על מנת שהבניינים והחצר במתחם חסבון יישמרו בפועל ולא ייקברו.
71. בניין כרם הינו מונומנט לשימור – ממוקם מחוץ לקו הכחול אך סמוך לשטח החפירה של

המגדל. יש להוסיף הוראות הגנה על הבניין.

הערות כלליות:

קו בניין –

72. בחזיתות ובמבנים לשימור תותר הבלטת מרפסות – יש לציין שקו הבניין למרפסות יהיה בהתאם לקיים.
73. יש לקבוע כי המרחבים מוגנים לא יופנו לרחובות הראשיים.

עצים

74. יש לסמן את העצים ברחוב הלל לשימור, יבוטל סימון עקירתם.
75. מסומן עץ לעקירה בין בניין C ל B – לא ברור הצורך בעקירתו, יש לסמנו לשימור.
76. יש לקבוע חובת נטיעת עצים חדשים בתא שטח 20 בתאום עם מחלקת שפע ואדריכל העיר. יש לקבוע עומק שתילה של מינימום שני מטר.

הערות מחלקת נכסים:

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

איכות הסביבה:

82. הבחינה המיקרו-אקלימית מראה חריגות יוצאות דופן מהקריטריונים למטרדי רוח, לרבות חריגות משמעותיות מקריטריוני הבטיחות לאדם. על כן הרשות לאיכות הסביבה מבקשת לבחון חלופות לתכנון אדריכלי של המבנים עצמם - כך שיושג מזעור של מטרדי הרוח הצפויים. יש להגיש דוח מיקרואקלימי מעודכן לפי ההערות להלן ולפי תכנית אדריכלית מיטבית לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. האלמנטים שייקבעו לטובת מיתון הרוח (אדריכליים, מבונים או נופיים) יהיו מחייבים ויעוגנו בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.
83. שטח התכנית כ- 27 דונם. יש להשלים נספח ניהול נגר עילי ע"פ הנחיות תמ"א 1/8. יש להתחשב במסגרת המסמך במעבר יובלים במעלה נחל קדרון בתחום התכנית, על פי המיפוי ההידרולוגי שבוצע במסגרת תכנית האב למרחב ציבורי.
84. התכנית חלה בחלקה בתחום אתר טבע עירוני "בריכת ממילא וגן העצמאות". נבקש כתנאי

להפקדה הגשת סקר טבע מקדמי על פי הנחיות תכנית המתאר לטבע עירוני מס' 101-0292870, עם תמונות מהשטח. על פי ממצאי הסקר ייתכן כי תידרש השלמה של סקר טבע מפורט.

85. לאור סדר הגודל של הבינוי המוצע ואופיו החדשני המבוקש, נבקש בחינה של פוטנציאל ייצור אנרגיה בתכנית, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

86. לאור היקפי המסחר המבוקשים, המחלקה סבורה כי ראוי להציג בנספח התנועה תכנון עירוני לחצרות תפעוליות בתחום החניון התת-קרקעי.

87. מרבית הנושאים הכלולים במסמך הסביבתי מקובלים על המחלקה. יחד עם זאת, לאור סדר הגודל המשמעותי של הבינוי המבוקש בתכנית, נבקש להשלים במסמך הסביבתי הדמיות, בחינת השפעות סביבתיות – רעש ואיכות אוויר – כתוצאה מהגברת תנועה ברחובות מרכז העיר ובחינת השפעות של אקוסטיקה מציר רק"ל על התכנית.

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

89. התכנית כוללת 3 מבנים גבוהים כאשר הגובה מביניהם הינו בגובה 218 מטר. יחד עם זאת הוראות התכנית מאפשרות לחרוג מגובה הבינוי הרשום בנספח הבינוי של התכנית עד תוספת 4 קומות טכניות וקומת גן. הבדיקה המיקרואקלימית לא התייחסה לתוספת גובה אפשרית זו.

90. המסמך הסביבתי וגם המסמך המיקרואקלימי אינם מתייחסים לתכניות מאושרות או מופקדות בסביבת התכנית הכוללות הגבהת מבנים קיימים ו/או פינוי בינוי. לתכניות כאלו משמעות גדולה בבחינת ההשפעות המיקרואקלימיות של התכנית.

91. לאור העדר בדיקה של תכניות מאושרות/מופקדות, הבדיקה אינה מתייחסת לזכויות הבניה שאושרו להרבה מבנים בתחום הטל הצל של התכנית. לדוגמה מבנה מס' 24 הוא מבנה שמאושר בו בינוי עד 21 מטר ולא 9.9 מטר כפי שכתוב בדוח לפי תכנית 692616 מאושרת מאפריל שנת 2022, שאישרו בה תוספת 6 קומות למבנה. כמו כן לא ניתן לדעת מה באמת תרומת התכנית להצללה החורגת מהקריטריון שהתקבלה למשל על מבנה מס' 33 כאשר זכויות השמש של מבנה זה כבר מושפעות מתכניות מאושרות או מופקדות המצויות מדרום לו.

92. נבקש לציין את כתובות המבנים בהם נמצאו חריגות מהקריטריונים להצללה.

93. יש להשלים התייחסות להצללה על השצ"פים והכיכרות הציבוריות המתוכננים במסגרת התכנית.

94. מנהרת הרוח הווירטואלית לא כללה מבנים מאושרים עתידיים.

95. תצורת המבנים במודל אינה תואמת את תכנית הבינוי (למשל חסר בניין a בתא שטח 10 למשל).

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

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

98. הרשות דורשת דוח מיקרואקלימי מעודכן לפי ההערות לעיל ולפי תכנית אדריכלית מיטבית אשר יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. האלמנטים שייקבעו לטובת מיתון הרוח (אדריכליים, מבונים או נופיים) יהיו מחייבים ויעוגנו בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.
99. השימושים המותרים בשטחי שצ"פ על פי סעיף 4.4.1 בהוראות התכנית כוללים מעברי תשתיות, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים עליית פירי אוורור ממרתפים, וכן חדרי שנאים בשטחים בהם יש רישום תלת מימדי. המחלקה מתנגדת לשימושים אלו בתחום השצ"פ שכן הם פוגעים באיכות המרחב הציבורי ומצמצמים את המרחב הנגיש לציבור. נבקש למחוק שימושים אלה ולקבוע הנחיות המפורט להלן –
100. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים או בקומה טכנית, בתיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.
101. לא תותר הקמה של חדר שנאים במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
102. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל חדר שנאים יהיה הצגת היתר הקמה/ היתר סוג, כולל הצגת מרחקי בטיחות קרינה בתכנית הבינוי המפורטת (תנוחה וחתכים) ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך.
103. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.
104. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף/החניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
105. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחוייבו בעמידה בציון 4 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.
106. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה b, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה c.
107. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו', בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
108. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לשלב ההקמה ולשלב הקבע לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
109. לאור מורכבות התכנית תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנת בינוי ועיצוב אדריכלי בוועדה המקומית.

כללי

110. תנאי לתחילת עבודות יהיה הצגת תכנית פיתוח לכל השטחים בציבורים ולמרחב הציבורי ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל של כל הפיתוח.
111. תנאי לתחילת עבודות של מגדל רונדו יהיה הריסה של בניין פז גז הקיים
112. תנאי לטופס 4 של מגדל רונדו יהיה השלמת כלל הפיתוח מדרום לרחוב מאיר שחם.

113. תנאי לטופס 4 של מגדל המלך גורג יהיה השלמת הפיתוח של רחוב מאיר שחם וסביבתו.
114. תנאי לטופס 4 של מגדל הלל יהיה השלמת הפיתוח של כל השטח הפנימי בין הבניינים.
115. יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף – 7 שנים – כפי שמקובל בתכניות מסוג זה בוועדות.
116. תנאי להפקדת התכנית קבלת חוות של צוות תכנית אב לתחבורה.
117. יש לקבוע יחס החלפה לתכניות המאושרות החלות בשטח.
118. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
119. יש להשלים חוות הדעת של המחלקות הבאות חברת הגיחון-מים, חברת הגיחון -ביוב וניקוז, הרשות הארצית לכיבוי והצלה, , אגף מבני ציבור, אגף תברואה, חברת החשמל, רשות העתיקות, שפ"ע גגנות, שפ"ע מדרכות.
120. שליחת הודעות לחלוקת המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
121. 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.

תכנית 2

פרטי תוכנית	
מספר התכנית:	1145242
סוג דיון:	התנגדויות לפי 106 ב
מגיש התכנית:	ליפץ שרה
עורך התכנית:	מולדבסקי יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	14/11/2022
כתובת:	סדן דב 16 , פסגת זאב

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
30629	80		כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/01/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטה לוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות על פי הפירוט הבא: לקבל חלק מההתנגדויות לעניין שהתכנית מציעה הרחבות דיור חלקיות בלבד בבניין ומציעה בנייה בשטחים משותפים ללא הסכמה של רוב הדיירים בחלקה ולאור העובדה שהמשא ומתן בין המתנגדים למגיש לא הגיע להסכמות - לאור ההסכמות שהתקבלו בטרם הדיון הן של מגישי התכנית והן של המתנגדים, יש להציג תכנית מתוקנת והסכמה של לפחות 50% מבעלי הקרקע בתאום מחלקת תכנון העיר, ככל והחלופה התכנונית החדשה כוללת תכנון בשטחים מוצמדים יש לקבל הסכמה מפורשת של בעלי שטחים אלו. לאור השינויים המוצעים בתכנון, יידרש פרסום לפי 106ב. הפרסום ייעשה לתקופה של 30 יום ויבוצע באמצעות חלוקת הודעות בתיבות הדואר של כל הדיירים בבניין ובבניינים הסמוכים. ככול ויתקבלו התנגדויות לפרסום, הוועדה תשוב ותדון בהם בוועדה. ככול ולא יוגשו התנגדויות התכנית תקבל תוקף ללא צורך בדיון נוסף.
19/09/2023	להוריד את התכנית מסדר היום לצורך מתן האפשרות למתנגדים וליזמים להציע תכנית משותפת הנותנת מענה להתנגדויות ומציעה הרחבות נוספות לדירות שלא הוצעו להם הרחבות בתכנית שהופקדה, יש לעדכן את הוועדה תוך 60 יום. עו"ד המתנגדים יעביר את תוצאות משא ומתן בתום תקופה זו.

לעניין המעלית המוצעת בתכנית עבור דיירת נכה הצריכה את המעלית לצורך נגישות לדירתה, הוועדה מפנה את המתכננת לכך שלאור התארכות ההליכים היא יכולה להגיש היתר בניה מכוח תכנית 5022 א המאפשרת להוציא היתר בניה למעלית בעיר.	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סעיף 10 בהחלטת הוועדה מה – 21.12.22 יתוקן באופן הבא: השלמת חוות הדעת מחלקות: אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני, תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך ה – 19.04.23 ימשיכו לחול.	31/05/2023
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סעיף 5 בהחלטת הוועדה המקומית מיום 21.12.22 יתוקן באופן הבא: יש לשמור על קו בניין 3 מטר בחלקו המזרחי והמערבי של הבניין למעט ממ"דים. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך ה – 21.12.22 ימשיכו לחול.	19/04/2023
מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: יש לבחון את נושא ההסכמות הנדרשות לתכנית כתנאי להפקדת התכנית עפ"י הנדרש בתקנות. במידת הצורך, הבינוי המוצע יעודכן בהתאם בתיאום עם מח' תכנון. ככל ולא תהיה הסכמה של הדיירים שמוצעת להם בניה בשטח המשוך להם קניינית יש להסיר את התוספות המוצעות עבור אותם הדיירים. יש להציע הרחבות זהות לחזית, בכפוף לקבלת הסכמות. בנספח הבינוי מוצעות מעליות משני צידי הבניין אשר לא משמשות את כלל דיירי הבניין. על כן, יש לבחון תוספת מעליות מחלקו האחורי של הבניין בצמוד לחדר המדרגות של המבנה באופן אשר יתאפשר נגישות לכלל יח"ד במבנה.. יש לשמור על קו בניין 3 מטר בחלקו הצפוני והדרומי של הבניין למעט ממ"דים.	21/12/2022

שלביות הביצוע: כל עמודה תיבנה בהינף אחד. בקומת הגג הבינוי ייקבע בהינף אחד לכל דירה, למעט למרפסות שניתן שיבנו בנפרד וללא תלות.

בהתאם לשלביות הביצוע המוצעת בתכנית, תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת הבינוי המוצע במסגרת התכנית.

תיקון התכנית על פי ההערות הטכניות.

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.

השלמת חוות הדעת מחלקות: התובע העירוני, אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני והרשות הארצית לכבאות והצלה, תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.

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

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

בנספח הבינוי, יש לסמן בניה להכשרה ובניה מוצעת בצבעים שונים.

יש להסיר שובל חישוב שטחים מנספח הבינוי.

תיאור חדש להתנגדויות			
מטרת התכנית: תוספות בניה בכל קומות הבניין לשם הרחבות יח"ד בבניינים ברח' דב סדן 16,18 1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים לאזור מגורים ב'. 2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: 2.1. קביעת בינוי לתוספות בנייה במפלסים, 2.80+, 5.60+, 8.40+, 11.50+ לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן/ם, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. 2.2. קביעת בינוי לתוספות בניה במפלס 0.00+ לשם תוספת מחסנים בהתאם לנספח הבינוי. 3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 4. הגדלת שטחי הבניה בשטח. 5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. 6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. מצב קיים מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה, עם 2 כניסות לבניין. התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית.			

התוכנית הופקדה בתאריך 23/06/2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 22/08/2023 .
התכנית הופקדה מחדש לפי סעיף 106ב' בתאריך 20.1.25 למשך 30 יום להתנגדויות.

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מאת יפה חיומי, המתגוררת ברחוב סדן דב 16, חלק ממגשי התכנית ובעלת זכויות בנכס (תת חלקה/דירה 7).

עיקרי ההתנגדויות:

1. לאחר שראיתי את התכנית שהוגשה אני מבקשת להצטרף ולבקש הרחבות בחזית הקדמית ובכך לאפשר גם לדיירים שמעלי שלא קיבלו שום דבר לקבל הרחבה בחזית זו, צירפתי תוכנית עבור דירתי (דירה 7) בחזית הקדמית ואפשרות לדיירים מעלי לקבל הרחבה בהתאם, ברצוני להדגיש שבחזית האחורית לא מעוניינת בהרחבה בכלל גם לא לשכנים מעלי.
2. לשנות את הסעיף הקיים בהוראות התכנית שהבניה בעמודות שלמות אולם אם דייר ירצה לבנות לא בשלבויות מלמטה למעלה יוכל לבנות רק על ההרחבות שלו (סגירת מרפסת גג/הריסת עבירת בניה/ ובניית מרפסת זיז) ללא תלות בדייר מתחת.
- ובנוסף, הבניה המסומנת בנספח הבינוי בצהוב בנספח מס' 1 מיועדת להריסה, הריסת עברת הבניה תהא של מבקש ההרחבה בלבד כתנאי לתחילת העבודה בשטח.

התנגדות מספר 2 :

מאת אפרת אליהו, המתגוררת ברחוב סדן דב 16, בעלת זכויות בנכס (תת חלקה/דירה 8) ומעוניינת להצטרף לתכנית שהוגשה.

עיקרי ההתנגדויות:

1. לאחר הפרסום ראיתי את התכנית, הבנתי שסימנו לי את ההרחבה להריסה, וראיתי בתכנית שמוצעת מרפסת מעלי בחצר, לכן אני מבקשת לחזור לגירסה שבזמנו הגב' טלי לוי העבירה אלי להלן סקיצה 1. אני מוכנה להסכים לשכנים לבנות בקדימה, ע"י זה שיתנו לי הרחבה והם יבנו מעלי, אבל בצד האחורי אני מעוניינת בהרחבה ולא בהריסה, אבל אדגיש שבצד האחורי אף אחד יבנה מעלי, בצד הקדמי אין לי בעיה.
2. בתכנית הקודמת שטלי הראתה היא נתנה לי בקומת המחסנים הרחבה, והבנתי שהעירייה לא הסכימה לתת את ההרחבה רק מחסנים, היה סיכום בננו שאם לא נקבל הרחבה, נקבל מחסנים שיהיו ממוספרים כפי שסיכמנו, אך זה לא הופיע כך, האדריכלית אומרת שאין לה בעיה לתקן זאת. זה קרה בטעות סופר, כיוון שכאשר מחקו את ההרחבה עשו תמונת ראי למחסנים מהצד השני, וכך נוצרו כפילויות במספור, להלן סקיצה 2.

בתקופה של ההתנגדויות, עברנו תקופה לא פשוטה בבריאות של אחד הילדים, לולא היה לנו יישוב הדעת לבחון את התכנית כמו שצריך, ולכן לא היה לנו זמן לשתף פעולה כמו שצריך, ולא הבנו את ההשלכות הנובעות מחוסר הסכמה לתכנית.

התנגדות מספר 3 :

מאת מרים טל, המתגוררת ברחוב סדן דב 18, בעלת זכויות בנכס (קומה ראשונה, תת חלקה 2, דירה 2).

עיקרי ההתנגדויות:

1. בזמנו הגשתי התנגדות והעו"ד שטיפל בתיק זה אישר את הסכמתי לעניין הפירוק בחזית הקדמית ולעניין המחסנים, מה שלא כל כך הבנתי שהולכים להרוס לי את ההרחבה בסלון, ולכן שראיתי את תכנית זו אני רוצה להבהיר שאני מעוניינת שלא יהרסו לי ולכן אני מבקשת במקום הפירוק שסומן בתכנית להכשיר באותה צורה שהגב' חיומי מבקשת (דירה 7). אם אני אקבל הרחבה בחזית קדמית, הדייר שמעלי שלא קיבל הרחבה (בגלל התנגדויות) יוכל לקבל מעלי – דירה מס' 4.
2. ובנוסף הדירה הצמודה של הדייר מעלי, דירה מספר 3, בגלל שדירה מס' 4 לא הגיש בסוף נאלצה להסיר את הרחבת הסלון שלה, ולכן במידה ותאפשרו לעמודה שלנו להגיש הם יוכלו גם לקבל בהתאם ע"פ התכנית הראשונה וברור שאם כולנו בונים לא יהיה היזק ראייה לאף אחד.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית לקבל את ההתנגדויות ולדחות מתן תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדויות שהתכנית לא מציעה הרחבות דיור בחזית הקדמית ו\או האחורית לדירות מס' 7 ו-8 ולדירות שמעליהן דירות 3, 4 - ניתן לבחון הרחבות דיור מאוזנות ליח"ד נוספות בבניין 16 בדומה למוצע בבניין 18. יש להציג תכנית מתוקנת והסכמה של לפחות 50% מבעלי הקרקע. היקף שטחי הבניה יהיה בהתאם למה שניתן לאשר בסמכות מקומית. התכנון יתואם מול מחלקת תכנון העיר.
 2. **לקבל** את ההתנגדות לעניין הריסת הבניה המסומנת להריסה בתכנית כתנאי לתחילת העבודות בשטח – יש לתקן סעיף 4.1.2 א (ו) באופן שהריסת הבניה המסומנת להריסה בשטח של מבקש ההרחבה תהיה תנאי לתחילת עבודות הבניה בדירת המבקש.
 3. **לקבל** את ההתנגדות לעניין טעות במיספור המחסנים - יש לתקן מיספור המחסנים בנספח הבינוי, בתיאום מול מחלקת התכנון.
 4. **לדחות את** התנגדות לעניין שלבי הביצוע באופן שניתן יהיה לממש הרחבות שלא בעמודות מלמטה למעלה - שלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית יהיו כפי שמצוין בהוראות התכנית המופקדת וזאת על מנת לצמצם את מפגעי הבניה בשלבים, לייצר בניה אחידה לכל הפחות בעמודות שלמות ללא בניה על עמודים או בניה בזיז. תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד לכל דירה בנפרד. תוספת מרפסות ניתן יהיה לבנות בנפרד.
- בכל והחלופה התכנונית החדשה כוללת תכנון בשטחים מוצמדים יש לקבל הסכמה מפורשת של בעליי שטחים אלו. לאור השינויים המוצעים בתכנון, יידרש פרסום לפי 106ב'.

הפרסום ייעשה לתקופה של 30 יום ויבוצע באמצעות חלוקת הודעות בתיבות הדואר של כל הדיירים בבניין ובבניינים הסמוכים.

ככל ויתקבלו התנגדויות לפרסום, הוועדה תשוב ותדון בהם בוועדה.

ככל ולא יוגשו התנגדויות התכנית תקבל תוקף ללא צורך בדיון נוסף.

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1291905
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	בינגו נדלן 1 בע"מ
עורך התכנית:	רוזנבלו יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	5.5.2024
כתובת	ירמיהו 17, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30077	91	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
26/06/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: נשלח לוועדה מכתב מעו"ד המבקש שלא לדון בתכנית, לא צורפו מסמכים או פסקי דין התומכים במכתב המבקש שלא לדון בתכנית, ככול ויוגשו מסמכים הם ייבחנו על ידי הלשכה המשפטית, ובכל מקרה ניתן יהיה להגיש התנגדות בשלב ההפקדה, יש לקבוע בהוראות התכנית כי כל ההוראות שלא שונו בתכנית זו, יהיו בהתאם לתכנית המאושרת 126631. בהמשך לנ"ל, בתכנית המאושרת 126631, נקבע כי כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח התכנית המוצעת, יהיה הריסת גשר להולכי רגל בשצ"פ המאושר ממערב לשטח התכנית. יש להוסיף בתנאים להיתר בניה כי חלק בלתי נפרד מהיתר בניה בשטח התכנית יהיה הריסת גשר להולכי רגל כמאושר בתכנית 126631. יש להוסיף בתנאים להיתר בניה כי תנאי לטופס 4 יהיה סיום ביצוע בפועל של השטח הציבורי הפתוח המאושר בתכנית 126631. בהמשך לנ"ל, יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין הפרשות לצרכי ציבור כמפורט להלן: השטח ייוחד לרשות המקומית. הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין. הובהר בדיון שלא מבוקשת קומת חניה נוספת אלא השלמת שטחי שרות לצורך הקמת קומות החנייה המאושרות וזה מקובל.

יש לסמן בתשריט קו בניין, קו בניין תחתי / תת קרקעי וקו בניין למרפסות בלבד. קו בניין מתכנית מאושרת ישולב בקו הבניין המוצע בתכנית זו.

יש לסמן בנספח הבינוי קומות חדשות המבוקשות במסגרת התכנית, בקו אדום רצוף, כמקובל. קומת חניה וקומה חלקית על הגג.

בהתאם לתכנית המאושרת, יש לסמן בנספח התנועה אפשרות למפרץ חניה תפעולי באזור המסומן כזיקת הנאה. להוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי יתאפשר מעבר סחורות מרחוב תובל לחזית המסחרית ברחוב ירמיהו באמצעות מעלית. יש להציג בנספח הבינוי פתרון העברת הסחורות. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם מחלקת התכנון.

בחזית לרחוב ירמיהו מתוכננת קומת מסחר שמלווה את הרחוב. בקומת הקרקע ברחוב ירמיהו ובחזית הצפונית, מוצעת ארקאדה בחזית של החנויות, שאינה מלווה את מפלסי הרחוב ומייצרת מעבר מקורה מקביל לרחוב במפלסים אחרים. הגישה אל חלק מהחנויות אינה ישירה ממפלס הרחוב. גרעיני הכניסה אל בנייני המגורים קוטעים את רצף המעבר בארקאדה ומייצרים מעברים צרים. יש להציע מפלס כניסה לחנויות בהתאם למפלסים ברחוב ירמיהו, ככל הניתן. מאחר ואין רצף מרווח למעבר הולכי רגל בתחום הארקאדה, ניתן לבחון התאמה של מפלסי הכניסה של החנויות למפלס הרחוב בכל גוש. התכנית תתוקן בתיאום עם מחלקת התכנון.

יש להתאים את שטח התכנית המצוין בכל הסעיפים בהוראות התכנית, בסעיף 1.2, 3.2, טבלה 5, ובהתאם לשטח החלקה.

יש לתקן סעיף בהוראות התכנית לעניין ניוד בין שטחי המסחר לשטחי מגורים בשיעור של עד 100 מ"ר (8.א.1.2) - יש לקבוע כי יותר ניוד משטחי מגורים לשטחי מסחר בלבד

בהתאם לחו"ד אגף התברואה, יש לתכנן 5 מוטמנים ומכבש קרטונים.

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

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

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

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות הוראות התכנית: סעיף 1.2, 3.2, 5 – יש להתאים את שטח התכנית בכל הסעיפים. סעיף 1.6 – יש לתקן סוג יחס לתכנית 126631 לכפיפות. סעיף 1.7 – יש להשלים נתונים. נספח בינוי יש לסמן חתכים וחזיתות בתכנית. יש לציין מפלס יחסי ומפלס אבסולוטי בתכנית. תשריט מצב מוצע יש לתקן קווי הבניין המוצעים כמפורט לעיל.	

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: שינוי הוראות בינוי ברחוב ירמיהו 17, ירושלים. הוראות התכנית: 1. קביעת הבינויים הבאים כמפורט להלן: • תותרנה תוספות בניה בקומות 3,4,5,6,7,8,9,10 לשם תוספת מרפסות, הכל בהתאם לנספח הבינוי. • תותר השלמת קומה עליונה בכל בהתאם לנספח הבינוי. • יותר שינוי במפלס 0.00 בתחום תא שטח מס' 1, הכל בהתאם לנספח הבינוי. • שינוי קווי בניין מאושרים בתכנית 126631. 2. הגדלת שטחי בניה מאושרים ותוספת שטחי בניה עבור חניון תת קרקעי שאושר במסגרת תכנית

126631.			
3. התרת שינוי במיקום זיקת ההנאה שאושרה בתכנית 126331 למיקום אחר ללא שינוי בסך השטח שאושר לזיקת ההנאה.			
4. התרת שינויים בתמהיל יח"ד שאושרו בתכנית 126631.			
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.			
6. קביעת הוראות הריסה.			
התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.			

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

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

מאת: ירושלים שקופה – שקיפות במינהל הציבורי בירושלים (ע"ר), בשם עשרות תושבים מקומיים שגרים בשכונה ובתחומי העיר ירושלים, חלקם חברים בעמותה, וחברים שלא הצטרפו להליך בעקבות מחסור במשאבים וידע ופחד לעמוד מול גורמים חזקים. הרב נתן קרמר, קילא פלור ותושבים המתגוררים ברחוב תכלת מרדכי 8, כ- 30 מ' מרחק אווירי מהתכנית. המתנגדים מייפים בזאת את כוחם של הנציגים מטעם העמותה (לרבות הרב נתן קרמר, ת.ז 3339924) להציג את התנגדויותיהם ואת טענותיהם בעניין התכנית בפני כל הגורמים הרלוונטיים.

עיקרי ההתנגדויות:

1. **התנגדות התכנית מציעה שינויים שאינם בסמכות הועדה המקומית.** שינוי תוואי זיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב ביחס למאשר בתכנית 126631, שאושרה בסמכות מחוזית, בלי שינוי בסך השטח שאושר לזיקת ההנאה. סעיף 62א(19) לחוק התו"ב נועד רק למימוש ולבניה לפי תכנית שאושרה בסמכות מקומית.
2. **שינויים בזיקת הנאה ללא מתן פתרונות לבעיות הנובעות מן השינויים.** שינויים בהסדרי תנועה במקום צפוף ומסורבל. לתכנית לא מצורף נספח תנועה שמוכיח היתכנות של ההסדרים החדשים.

- שינוי מיקום זיקת ההנאה פוגע במיקום ההמתנה של רכב למעלית רכב, ובמיקום חניה תפעולית.
 - אין נספח תנועה (או מסמך אחר) המראה שנשמר הגודל בזיקה לאפשרות מפרץ אוטובוסים עבור בית הספר, ומפרץ הורדה והעלאה עבור כיתות גן הילדים ומעונות יום.
 - הוספת מעלית רכב שניה אינו מתכתב במקביל עם מפרץ העלאה והורדה כי היא אינה נגישה. השימוש במפרץ יחסום את הגישה אל המעלית.
 - לא ברור ההסדר החדש עבור המיקום לפריקה וטעינה לשטחי המסחר שהוצע בתכנית. התכנית מגדילה את שטחי האחסון ל – 500 מ"ר המצריכים פתרונות פריקה וטעינה נוספים. בתכנית 300% שטחי שירות ליחס לשטחי המסחר העיקריים.
 - פחי אשפה המוטמנים מוצעים מחוץ לתחום התכנית, וגם מוצגים מוטמנים על רחוב ירמיהו, בו בעת שאין היתכנות לנגישות אליהם, מה גם שבחו"ד אגף תברואה נקבע כי פחי אשפה אלו יותקנו ברחוב תובל.
 - ההסדרים החדשים חייבים להיות מעוגנים במסמכי התכנית, באופן שהם יהיו מחייבים ולא יתאפשר ביטול בשלב מאוחר יותר ללא אישור תכנית אחרת.
 - המפרץ בתכנית המקורית מוצע מחוץ לקו הכחול וממוקם בזכות הדרך, כך שאין למפרץ שום תחולה ובוודאי לא לפי סעיף 83(א) לחוק והנהלים בעניין, במיוחד כאשר רשות התמרור יכולה לבטל את המפרץ בכל רגע נתון והיא אינה כפופה להוראות שאינן מעוגנות בתכנית ושחלות בזכות הדרך.
 - במקרא של התשריט מצב מוצע רשום "זכות מעבר" ולא מצוין עבור מי נועדה. האם לציבור מסוים או ציבור הרחב.
3. **שינוי תמהיל גודל הדירות וצמצום מספר יח"ד אינו בסמכות הועדה המקומית.** שינוי תמהיל יח"ד ביחס למאושר בתכנית 126631, מתאפשר רק על ידי צמצום מספר יח"ד מ – 100 יח"ד ל – 93 יח"ד.
- סעיף 62א(8) הגדלת מספר יח"ד כדי להגדיל את צפיפות הדיור ולייצר פתרונות דיור מגוונים ובגדלים ומחירים שונים למגוון אוכלוסייה, אך לא לצמצום מספר יח"ד. הגדלת גודל יח"ד אמור להעמיס על התשתות הציבוריות. בתכנית המקורית שהיא בסמכות מחוזית, תוכננו דירות קטנות להשכרה שמספקות מגורים לזוגות צעירים. נדרש נימוק מוגבר כדי לשנות. אישור התכנית יהיה החלטה בלתי סבירה קיצונית וממילא לא חוקית!
 - במגרש קיים היתר בניה 2023/0003.00 מכוח התכנית המאושרת, שקיבל אישור להפחתת מספר מקומות החניה על בסיס יח"ד של עד 45 מ"ר לפי סעיף 6.2 לתכנית

5166ב'. אך הגדלת יח"ד אמורה גם לבטל את האישור ובמקביל להעמיס גם על החניות הציבוריות ברחוב ועל התנועה.

- אישור התכנית תוך צמצום מספר יח"ד יגרום לפיל לבן בשכונה, זאת כי היזם והרשות המקומית יתנערו מאחריותם לתקצב את המטלות הציבוריות שנקבעו בתכנית המקורית, שכן היזם יטען שלא ניתן לחייבו להתנאות הלא חוקיות בשל צמצום מספר יח"ד בניגוד להוראות הדין, ובכך תהיה פגיעה קשה בקופה הציבורית.

4. **תנאים לפיתוח השצ"פ ולהריסת הגשר הנמצאים מחוץ לתחום התכנית:** לפי פסקאות 1,2 לסעיף 4.1.2(3) וסעיף 4.1.2(י') להוראות התכנית, ישנם תנאים החלים על ת"ש 2 בתכנית המקורית, ביחס לפיתוח השצ"פ ולהריסת הגשר, אך ת"ש 2 אינו נכלל בתשריט התכנית ולכן התנאים לא חלים עליו ולא ניתנים לאכיפה. יוצא אפוא בדיעבד שהתכנית משנה הוראות ותנאים שנקבעו בתכנית מחוזית, בלי סמכות. הוראות שנקבעו לתועלת ציבורית וביטולן עו סיכול אכיפתן פוגעות בציבור.

5. **סוגיית החניה:** אין נספח תנועה. התכנית אינה ברת מימוש במתכונתה הנוכחית, שאין לה היתכנות לעמוד בתקן החניה אחר הגדלת יח"ד שהאישור להפחתת מספר מקומות החניה יתבטל מאיליו, ואי לכך לא מן הראוי לטפל בתכנית ולאשר את התכנית מבלי שקיים פתרון חניה מלא ומספק.

6. **שינוי במפלס הכניסה הקובעת:**

- תקנה 1 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) תשנ"ב 1992, מגדירה – "כניסה קובעת לבניין – הכניסה הראשית לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, אשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראלי ת"י 166". בתכנית זו "הכניסה הקובעת" נקבעה במפלס 1.50-. מכאן שהשינויים ביחס לכניסה הקובעת נוגדים את הוראות הדין.

- שינוי במפלס הכניסה הקובעת אינו בסמכות מקומית ואינו נכלל בפסקה 5 לסעיף 62א(א) לחוק. סעיף 4.1.2א, ח' בהוראות התכנית מציעים להתיר שינוי במפלס 0.00+- (הכניסה הקובעת) בת"ש 1, בהתאם לנספח הבינוי מס' 1. מדובר בשינוי מהותי מהוראה שנקבעה בהערה 2 לטבלה 5 בתכנית המחוזית (מרחוב ירמיהו 812.50 מעל פני הים), לכאורה מכוח פסקה 5 לסעיף 62א(א) לחוק, המאפשר שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.

- בסעיף 4.1.2א' בהוראות התכנית נקבע כי תותר תוספת שטחי בניה עבור חניון תת קרקעי שאושר בתכנית 126631. תוספת השטח הינה תיקון טעות מהתכנית, כאשר בינוי

החניון שאושר לא בא לידי ביטוי במסגרת שטחי הבניה שאושרו. הטענה אינה נכונה ונוצרה באופן מלאכותי, כי בתכנית המאושרת כבר נקבע מתחת למפלס הקרקע אותו היקף שטחים שנוספו לטובת החניון שמטבע הדברים לא ניתן לנצל שטחים הללו, אלא במפלס החניון (1,100 מ"ר שטחי שירות לטובת היעוד "מגורים" וכן 500 מ"ר שטחי שירות לטובת יעוד "מסחר"), אשר ביחד הם מגיעים לאותו היקף שטחים המוצע בתכנית.

7. תוספת קומה העליונה המוצעת בתכנית, אינה בסמכות מקומית, ליקוי בפרסום:

- סעיף 4.1.2 א מציע להתיר הוספה והשלמת קומה עליונה במפלס +32.08 הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1, זאת לכאורה מכוח פסקה 4 לסעיף 62א(א) לחוק. תוספת קומה עליונה, להבדיל מהשלמת קומה עליונה, לא פורסמה, כי נוסח הפרסום הוא "תותר השלמת קומה עליונה הכל בהתאם לנספח הבינוי". קיים הבדל משמעותי בין תוספת קומה להשלמת קומה. תוספת קומה אינה בסמכות הועדה המקומית, וממילא היעדר הפרסום פגע באפשרות להיערך במועד כדי להתנגד.
- התכנית מציעה הגדלת שטחי בניה כוללים מ – 12,570 מ"ר וקביעתם ל – 13,979.92 מ"ר שטחי בניה כוללים (תוספת של 1,409.92 מ"ר לחניה), זאת לכאורה מכוח פסקה 15 לסעיף 62א(א) לחוק. ברם פסקה 4 מגבילה תוספת קומות כאשר במקביל מציעה התכנית לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבניה כאמור. "קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין, או שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות כאמור הקבועות בתכנית, והכל בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבניה לפי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאישרה הוועדה המחוזית".
- שטח כולל המותר לבניה כולל שטחי שירות. סך כל השטח המותר לבניה. מכאן שאין לוועדה המקומית סמכות להוסיף רכיב של תוספת קומה עליונה במקביל עם רכיב תוספת שטחים במסגרת התכנית.

8. גרעיני הכניסה אל בנייני המגורים קוטעים את רצף המעבר בארקאדה ומייצרים מעברים

צרים:

- בחזית לרחוב ירמיהו מתוכננת קומת מסחר שמלווה את הרחוב. בקומת הקרקע ברחוב ירמיהו ובחזית הצפונית, מוצעת ארקאדה בחזית של החנויות, שאינה מלווה את מפלסי הרחוב ומייצרת מעבר מקורה מקביל לרחוב במפלסים אחרים. הגישה אל חלק מהחנויות אינה ישירה ממפלס הרחוב. גרעיני הכניסה אל בנייני המגורים קוטעים את רצף המעבר בארקאדה ומייצרים מעברים צרים, כך שאין רצף מרווח למעבר הולכי רגל בתחום הארקאדה. דבר האמור הפוגע בציבור ועומדים גם בניגוד לקבוע בסעיף 4.2ה' – סטיו – בחזית הבניין הפונה לרחוב ירמיהו בחלקה המסחרי, המסומנות בתשריט בסטיו תיבנה

ארקאדה בקומת הקרקע בקו בניין אפס, בהתאם למסומן בנספח הבינוי מס' 1. המעבר המקורה שבשטח הארקאדה ישמש את הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהי ותירשם לגביו הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה".

9. פגמים של חוסר סמכות, היעדר פרסום, וכו' בשינויים המוצעים בהערות לטבלה 5:

- ניתן לנייד שטחי ביה"ס משטחים שמעל לכניסה הקובעת לתחת הכניסה הקובעת ולהפך במסגרת היתר הבניה. ההערה האמורה אינה בסמכות מקומית, לא פורסמו במסגרת פרסום התכנית להפקדה ולא מצוין איזה פסקה מאפשרת שינויים הללו. מה גם שבאופן כללי, אין בסמכות הוועדה לאשר שינויים המצמצמים או שפוגעים באופן כלשהו שטחים ציבוריים שנקבעו בתכנית מחוזית, ברי כי ניוד שטחים ציבוריים שמעל לכניסה הקובעת לתחת הכניסה הקובעת עלול לפגוע באפקטיביות של התפקוד של השטחים הללו וממילא לפגוע בציבור.
- יותר ניוד משטחי מגורים לשטחי מסחר בלבד - ההערה האמורה אינה בסמכות מקומית, לא פורסמו במסגרת פרסום התכנית להפקדה ולא מצוין איזה פסקה מאפשרת שינויים הללו.
- יותר שינוי בחלוקה בין מספר הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת לבין מספר הקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת, הכל כמפורט בסעיף 5 להלן - אין פירוט בסעיף 5 להלן, כך שלא ניתן להבין מה כוונת המשורר, ובהתאם לא ניתן להתייחס להערה זו באופן מלא וענייני ולמעשה מאיינת את זכות התנגדות להערה זו.

10. מועד מימוש התכנית:

- סעיף 7.2 להוראות תכנית המקורית קובעת כי "זמן משוער למימוש התכנית 5 שנה מיום אישורה", אכן בפסיקה כבר נקבעה כי לא מדובר במועד קונקרטי, כל אימתי שאין ניסוח של השמדה עצמית, כי מדובר בהפקעת זכויות של בעלי הזכויות בשטח, יחד עם זאת, הרי לא נכון ואף אין סמכות למוסד תכנון (במקרה דנן הוועדה המקומית) שאינו יזם התכנית או בעל הזכויות בשטח, לקדם ולאשר תכנית חדשה באופן אקטיבי. במקום להחזיר את התכנון למוסד התכנון המקורי (במקרה דנן הוועדה המחוזית) על בסיס תכנית שעל פי מוסד התכנון שאושרר התכנית פקעה תוקפה לדבריהם ולרצונותיהם וכבר הייתה אמורה להיות ממומש מזמן. הדבר אינה עולה על הרציונל, הסיבות והנימוקים של קביעת מועד למימוש התכנית ובין היתר תמריץ מוסד התכנון לממש התכנית, שינוי הסביבה והמשתנים במרקם התכנוני שבנדון העלולים להשפיע על התכנית ועלולים לחייב לבצע שינויים משמעותיים (שאינם בסמכות הוועדה המקומית) מתכנון המקורי.

- מה גם שגם סעיף 7.2 להוראות התכנית קובעת כי "זמן משוער למימוש התכנית 5 שנה מיום אישורה", דהיינו שלמעשה הוראות התכנית מאריכה את פקיעת תוקפה למימוש התכנית, ברם, ראשית, לא ברור מן הוראות האמורות לעיל, האם היא מאריכה רק הרכיבים שאושרו בסמכות מקומית או אף הרכיבים שאושרו בתכנית המקורית, למרות שהרי מובן מאליו כי אין מקור סמכות למקרה האחרון; שנית, בהעדר סמכות להאריך הרכיבים שאושרו בתכנית המקורית, הרי אז אין כל הלימה בין שני התקופות הללו, כי התקופה שנקבעה בתכנית כבר מחוץ לתקופה שנקבעה בתכנית המקורית, כך שבפועל מדובר בשתי תכניות שאינם בר מימוש במקביל, בשל הפער בתקופות המועדים שנקבעו למימוש בהוראות התכנית.

- האמור בא לידי ביטוי בתכנית דנן לדוגמא בנושא של גודל חצרות עבור הכיתות לבי"ס ולגנ"י, כאשר ניתן לראות בהיתר בניה שכבר הופק מכוח התכנית המקורית (היתר מס' 2023/0003.00), כי השימושים אלו אינם אפקטיביים עוד יותר ואינם מתאימים לתקנים של היום או שהתכנית המקורית פגומה בעניין זה, וזאת כאשר האישור של משרד הבריאות עבור 3 כיתות גנ"י, הינו רק למספר של 12 תלמידים בלבד! והאישור עבור 12 כיתות בית ספר, הינו עבור 131 תלמידים בלבד!

11. עבירות בניה של שימוש חורג ללא היתר, כי ההיתר כבר פג תוקפו: כעת פועלת בית ספר במבנה מושא התכנית שנועדת למפעל תרופות ומבדיקות עולה שאף הוגש כתב אישום בעניין והשימוש החורג מעולם לא הוסדר במסגרת היתר לשימוש חורג, אך למרות זאת עובדות אלו, לא עמדו בפני הוועדה בעת שדנה בהפקדת התכנית וממילא לא דנה ולא שקלה את חומרת העבירות ביחס לאישור התכנית.

12. פגמים בפרסום התכנית בהתאם להוראות הדין: פגמים בפרסום מסבירים מדוע אין הרבה מתנגדים נוספים לתכנית.

- מעולם לא היה הוצבו שלטים בדבר הפקדת התכנית כנדרש לפי הוראות הדין ובין היתר סעיף 89א לחוק ולא נתלו הודעות בהתאם על לוחות הודעות בשכונות הנוגעות לתכנית ולא פורסם במשרדי הרשויות המקומיות שתחום שיפוטן כלול בתחום התכנית, כנדרש לפי הוראות הדין ובין היתר סעיף 89 לחוק, וכמו כן הפקדת התכנית לא הייתה מפורסמת באתר האינטרנט, כנדרש לפי הוראות הדין ובין היתר סעיף 1ב לחוק, זאת כאשר ברוב תקופת ההפקדה של התכנית, קיימה תקלה באתר העירוני, שבו מפורסמים התכניות והתקלה תוקנה רק בתאריך 24.12.2024, כך שהתכנית בעצם הייתה מפורסמת רק פחות מחודש ימים על למועד תום תקופת ההתנגדות שנפלה ביום 22.1.2025 (לעמדת מוסד התכנון שפרסום בעיתון "מעריב הבוקר" מהווה פרסום לגיטימי, ואיננו סבורים כן).

- ישנם פרטים שלא ציינו בניסוח הפרסום של התכנית בכלל וכנדרש לפי סעיף 92(א) לחוק בפרט, לדוגמא לא צוין בנוסח הפרסום תוספת הקומה המוצעת, זאת למרות שהיא מעיקרי הוראות התכנית המופקדת וכן לא כלולה בנוסח הודעה על הפקדה את מספר חלקה 103 של תא שטח 2 של תכנית המקורית, למרות שישנם הוראות בתכנית החלות על תא שטח האמור, כן לא צוין בנוסח הפרסום את שם הרחוב ומספר הבית שהתכנית נוגעת להם, זאת כאשר תחום התכנית אינו אלא אך ורק על רחוב תובל 2, ואולם בנוסח הפרסום ובמסמכי התכנית מצוינים רחוב ירמיהו 17, בו בעת כי רחוב ירמיהו 17 מהווה תא שטח 2 האמור. כן לא נכלל תכלול ההודעה תיאור כללי של הסביבה שבה נמצא תחום התכנית, באופן המאפשר לזהותה, כנדרש לפי סעיף 92(ב) לחוק.

13. בקשה למתן הארכת מועד להשלמת טיעונים להתנגדות:

- ההתנגדות תשמש גם כבקשה למתן הארכת מועד להשלמת הטענות של ההתנגדות, זאת לפי סעיף 102 לחוק המעניק סמכות למוסד התכנון שהפקיד את התכנית להאריך את המועד להגשת התנגדות, כך שהמועד האחרון להגשת השלמת הטענות יהיה שלושה חודשים ממועד הפקדת התכנית (ואינו סבורים שהמועד הזה כבר החל, כנטען), אך יובהר ויודגש, כי בקשה זו הוגשה למען הזהירות בלבד ולשם הסר כל ספק בעניין ולפנים משורת הדין ובתוך השלושה החודשים ממועד הפקדת התכנית (לעמדת הוועדה). יצוין כי המועד האחרון נפל ביום שבת, וממילא לפי חוק הפרשנות בעניין, השלושה החודשים מסתיימים ביום ראשון שלמחרת והוא בתאריך 23.2.2025.
- יודגש, כי ככל שנקבל החלטה המסרבת את הבקשה להארכה או ככל שלא נקבל כל ההחלטה בעניין במועד סביר, הרי אז נסיק כי מדובר בהחלטה פאסיבית המסרבת לאשר את הבקשה להארכה, והרי אז נשקול לממש את זכותנו להגיש ערר כנגד ההחלטה האמורה.

14. סיכום ואחרית דבר:

- מכל המקבץ עולה כי לא הייתה כל סמכות לוועדה להחליט על הפקדת התכנית ולהפקידה בפועל וברי כי בהתאם לכל האמור, אין לוועדה כל סמכות לקבל החלטה בדבר אישור התכנית ובדבר מתן תוקף לתכנית, ולמצער אישור התכנית לא יהיה חוקי, שכן אישורה תחרוג מסבירות ההחלטה באופן קיצוני.
- לאור האמור, מתבקשת מהוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות במלואה ולדחות את התכנית במלואה וכמבוקש ברישא.

- הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדים לדיון פרונטלי בהתנגדות, ולאפשר להם להשמעת מלוא נימוק התנגדותם מאת המתנגדים ו/או מאת נציגיהם ו/או מאת ב"כ מטעמה.
- המתנגדים מתנגדים מראש לדיונים בהיוודעות חזותית, ועומדים על כך שכל דיון בתכנית יתקיים באופן פרונטלי בלבד.
- ההתנגדות נתמכת במסמכים שצורפו ושיצורפו בעתיד.
- לתמיכת האמור בכתב התנגדות זו, מצורף תצהירים של המתנגדים, המאמתים את העובדות שעליהן מסתמכים המתנגדים, המתנגדים שלגביהם לא צורפו תצהיר כאמור, מסתמכים על התצהירים של המתנגדים אחרים, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק.
- זכות המתנגדים נשמרים בכך להוסיף טיעונים להתנגדויותיהם ו/או להשלים נימוקים לרבות הגשת והצגת חו"ד מקצועית וכמו"כ לפרט ולנמק טיעוני התנגדויותיהם לעת הדיונים) במיוחד כאשר המתנגדים גילו בדבר התכנית ממש במועד האחרון בטרם תום תקופת ההתנגדות, וזאת לנוכח הפגמים החמורים שנפלו בפרסום התכנית, כנטען בהתנגדות) הן בקשר להתנגדות זו והן בקשר לכל עניין וזכות אחרת הנוגעים לחלוקת הנדונה, לרבות אפליה וכנגד כל אדם ו/או גוף הן באופן מוסדי והן באופן אישי.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **לדחות** את ההתנגדות של עמותת ירושלים שקופה והרב נתן קרמר - לעמותת ירושלים שקופה אין מעמד להגשת התנגדות כעותר ציבורי ולמר נתן קרמר אין מעמד להגשת התנגדות לתכנית שאינה ברחוב מגוריו. לפנים משורת הדין, נתייחס לטענות המרכזיות.
2. **לדחות** את ההתנגדות שהתכנית מציעה שינויים שאינם בסמכות הועדה המקומית. שינוי תוואי זיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב ביחס למאושר בתכנית 126631 – סעיף 62א(א)19 לחוק התו"ב מאפשר לקבוע הוראות בדבר זכות מעבר אם הדבר דרוש למימוש תכנית ולבניה עלפיה.
3. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין שינויים בזיקת הנאה ללא פתרון לבעיות הנובעות מהשינוי. שינויים בהסדרי תנועה בלי לצרף נספח תנועה. מיקום ההמתנה של רכב למעלית רכב, מיקום חניה תפעולית עבור שטחי המסחר ואחסנה, מפרץ אוטובוסים עבור בית הספר, ומפרץ הורדה והעלאה לגני ילדים ומעון יום. פריקה וטעינה לשטחי המסחר שהוצע בתכנית – השינויים

המוצעים בתכנית הם לא משמעותיים. יש לצרף לתכנית נספח תנועה ולקבל חו"ד אגף תושי"ה לעניין תכנון מפרץ פריקה וטעינה עבור שטחי המסחר והאחסנה, מפרץ העלאה והורדה לתלמידים, מיקום מעלית רכב וגישה אליה. יש לתקן את התכנית בהתאם לחו"ד שתתקבל, בתיאום מחלקת התכנון.

4. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שבמקרא של התשריט מצב מוצע רשום "זכות מעבר" ולא מצוין עבור מי נועדה. האם לציבור מסוים או ציבור הרחב – בהוראות התכנית נקבע כי יותר שינוי מיקום זיקת הנאה מאושרת בתכנית 126631, ללא שינוי בסך הכולל שאושר לזיקת ההנאה בתכנית 126631. כל יתר ההוראות שנקבעו לגבי זיקת ההנאה בתכנית 126631 ממשיכות לחול ללא שינוי. תכנית 126631 קובעת כי זיקת ההנאה היא למעבר רגלי ולמעבר רכב ללא מגבלה כלשהי ובהתאם לנספח התנועה. השטח יפותח כמעבר לציבור על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי להיתר בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה.

5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין מיקום פחי אשפה המוטמנים מוחץ לתחום התכנית, ועל רחוב ירמיהו, בלי נגישות. בחו"ד אגף תברואה נקבע כי פחי אשפה אלו יותקנו ברחוב תובל. מפרץ תנועה מוצע מוחץ לגבולות התכנית – בח"ד אגף התברואה נדרשו 5 מוטמנים בלי ציון מיקום. בהתאם להוראות התכנית סעיף 6.1.2 סעיף קטן 3 – תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת התברואה בדבר תכנון וביצוע 5 מוטמנים ומכבש קרטונים לשביעות רצון. יצוין כי הסדרי תנועה ומיקום פחי אשפה הם חלק מניהול שוטף של העיר ונדרש לתאם בשלב היתר בניה ואינם נקבעים כהוראה מחייבת בהוראות תכנית. בח"י העיר יתכן שינוי בהסדרי תנועה בהתאם לזכות הדרך המאושרת ואף שינוי במיקום פחי אשפה בהתאם לצרכים העירוניים ובהתאם ליעוד ולשימוש המותר ביעוד זה. אין כל מניעה להציג תכנון הסדרי תנועה מחוץ לגבולות התכנית בתיאום ולאישור אגף תושי"ה ובכל מקרה הסדרי תנועה אינם נקבעים בתכנית.

6. **לקבל** את ההתנגדות לכך ששינוי תמהיל גודל הדירות וצמצום מספר יח"ד מ- 100 יח"ד עד שטח של 45 מ"ר שיהיו להשכרה, אינו בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)8. וכי ההגדלת שטח יח"ד יעמיס על התשתיות הציבוריות – התכנית מצמצמת את מספר יח"ד מ- 100 ל- 93 יח"ד. לא ניתן לצמצם את מספר יח"ד במסגרת תכנית בסמכות הועדה המקומית. מספר יח"ד יהיה בהתאם למאושר בתכנית 126631.

7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין סוגיית החניה. שאין לה היתכנות לעמוד בתקן החניה אחר הגדלת יח"ד – במסגרת התכנית מוצעים שטחים למימוש מפלס חניה תת קרקעי. התכנית מהווה שינוי לתכנית 126631 בה נקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה תכנון חניה בהתאם לתקן התקף. יודגש כי לא יהיה שינוי במספר יח"ד במסגרת התכנית.

8. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הפחתת מספר מקומות חניה במגרש בהתאם להיתר בניה 2023/0003.00 מכוח התכנית המאושרת, על בסיס יח"ד של עד 45 מ"ר לפי סעיף 6.2 לתכנית 5166ב' – במסגרת התכנית לא יהיה שינוי במספר יח"ד. אין בסמכות ועדת משנה בלבד להכריע לאישור החניות בשל מיקום הפרויקט, שאינו מע"ר. הבקשה אושרה בועדת המשנה, הועברה לוועדה מחוזית שהמליצה לקדם את הבקשה כולל אישורה לעניין החניות.

9. **לדחות** את ההתנגדות לכך שאישור התכנית תוך צמצום מספר יח"ד יגרום לכך שהיזם והרשות המקומית יתנערו מאחריותם לתקצב את המטלות הציבוריות שנקבעו בתכנית המקורית, ובכך תהיה פגיעה קשה בקופה הציבורית. ביטול תנאים לפיתוח השצ"פ ולהריסת הגשר הנמצאים מחוץ לתחום התכנית, בת"ש 2 בתכנית המאושרת – במסגרת תכנית זו נקבעו תנאים להיתר בניה בתא שטח מס' 1 להריסת הגשר בתא שטח 2 בתכנית 126331. תנאי לטופס 4 ו/או תעודת גמר יהיה סיום ביצוע בפועל של השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 2 בתכנית 126331.

10. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שינוי במפלס הכניסה הקובעת למפלס 1.50- שאינו בסמכות מקומית ונוגד את הוראות הדין, מכוח פסקה 5 לסעיף 62א(א) לחוק, המאפשר שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים – לא ברורה הטענה לעניין סמכות הוועדה. לבניין נקבעו כניסות מרחוב ירמיהו ורחוב תובל, שהם רחובות משופעים ויש ביניהם הפרשי גובה. מפלס הכניסה הקובעת בתכנית בניין עיר מגדיר את המפלס היחסי ממנו ייספר מספר הקומות המרבי של הבניין – מעל הכניסה ומתחת לכניסה. בהתאם לתקנות ותקן ישראלי 166, הכניסות אל האגפים השונים וגרעינים שונים צריכים להתאים למפלס הרחוב בסמוך אליהן באופן שמוגדר בתקנות עד 1.20 מ' מעל או מתחת למפלס הרחוב, בלי קשר למפלס הכניסה הקובעת שהוגדר בתכנית. בתכנית זו נקבע מפלס הכניסה הקובעת במפלס בית הספר המוצע בתכנית ל - 1.50- שהוא 817.50 בהתאם למפלס רחוב תובל. יודגש כי אין שינוי במספר הקומות האבסולוטי ביחס לתכנית המאושרת – 14 קומות סה"כ.

11. **לדחות** את ההתנגדות לעניין תוספת שטחים מלאכותית עבור חניון תת קרקעי שאושר בתכנית 126631 - ככל ונדרש מכל סיבה שהיא, ניתן להוסיף שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבניה במגרש לפי תכנית, בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א) 15.

12. **לדחות** את ההתנגדות לעניין תוספת קומה עליונה המוצעת בתכנית, ליקוי בפרסום כיוון שמדובר בתוספת קומה ולא השלמת קומה וכי לא ניתן להוסיף שטחי בניה עבור השלמת הקומה בסמכות הועדה המקומית – במסגרת התכנית נוספו שטחי בניה רק עבור חניון תת קרקעי. מספר הקומות האבסולוטי ביחס לתכנית המאושרת לא השתנה, 14 קומות. גם בתכנית המאושרת ישנו בינוי למגורים בקומה העליונה ולכן לא ניתן להגדיר כתוספת קומה. שטחי הבניה

לשימושים העיקריים בתכנית לא השתנו.

13. **לדחות** את ההתנגדות לכך שגרעיני הכניסה אל בנייני המגורים קוטעים את רצף המעבר בארקאדה ומייצרים מעברים צרים וגישה שאינה ישירה אל החנויות מרחוב ירמיהו, וכי הדבר פוגע בציבור וסותר הוראה בתקנון וסימון סטיו בתשריט – במסגרת התיקונים להפקדה תוקן נספח הבינוי ונשמר רצף המעבר המקורה וגישה ישירה אל החנויות, בהתאם למגבלות הטופוגרפיה והשיפוע ברחוב ירמיהו. אין סתירה בין המסומן בתשריט והמוגדר בהוראות התכנית לעניין סטיו - ארקאדה.

14. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין פגמים של חוסר סמכות, היעדר פרסום, וכו' בשינויים המוצעים בהערות לטבלה 5: ניוד שטחי ביה"ס משטחים שמעל לכניסה הקובעת לתחת הכניסה הקובעת ולהפך במסגרת היתר הבניה. צמצום ופגיעה בשטחים ציבוריים. יותר ניוד משטחי מגורים לשטחי מסחר בלבד. שינוי בחלוקה בין מספר הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת לבין מספר הקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת – אין מניעה לאפשר ניוד שטחים עיקריים בשימוש לבי"ס מעל ומתחת לכניסה הקובעת. ניוד כשלעצמו אינו פוגע בתפקוד השטח הציבורי, בתנאי שהתכנון המוצע ראוי. במסגרת התכנית קיימת האפשרות לנייד שטחים ממגורים למסחר בלבד, או שינוי בחלוקה בין מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת למספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת. שטחי הבניה עבור השימושים המוצעים בתכנית ומספר הקומות מעל ומתחת לכניסה יפורטו בטבלה 5 בהוראות התכנית. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.

15. **לדחות** את ההתנגדות לעניין מועד מימוש התכנית כפי שמוגדר בסעיף 7.2 להוראות התכנית "5 שנים מיום אישורה" בהתאם למאושר בתכנית 126631 אשר בפועל מאריך את הזמן המשוער. הארכת הזמן משפיעה למשל על גודל חצרות עבור הכיתות לבי"ס ולגנ"י, מכיוון שהתקנים של משרד הבריאות והחינוך משתנים – זמן משוער למימוש התכנית אינו הגדרת מועד פקיעת התכנית, אלא אם כן נקבע במפורש במסמכי התכנית. זוהי הערכה למועד מימוש התכנית. תקנים של משרד החינוך והבריאות מתעדכנים מעת לעת ונבחנו במועד הוצאת היתר בניה עבור השימושים הציבוריים. הדבר נכון לגבי כל מבני החינוך הקיימים והמתוכננים. ואין זו סיבה לא לקדם תכניות חדשות.

16. **לדחות** את ההתנגדות לעניין עבירות בניה של שימוש חורג ללא היתר, כי ההיתר כבר פג תוקפו – לא ברורה הטענה היות ובמסגרת התכנית מוצע הבניין הקיים להריסה ובכל מקרה התכנית אינה עוסקת בשימוש החורג, האינטרס הציבורי הוא כי הבניין הקיים ייהרס ויבנה הבניין החדש הכולל בית ספר שיש בו צורך דחוף בשכונה ומטרת התכנית לאפשר זאת.

17. **לדחות** את ההתנגדות לעניין פגמים בפרסום התכנית בהתאם להוראות הדין המסבירים מדוע

אין מתנגדים נוספים לתכנית והבקשה למתן הארכת מועד להשלמת טיעונים להתנגדות. יצוין כי המועד האחרון נפל ביום שבת, וממילא לפי חוק הפרשנות בעניין, השלושה החודשים ממועד הפקדת התכנית מסתיימים ביום ראשון שלמחרת והוא בתאריך 23.2.2025. לא הוצבו שלטים ולא נתלו הודעות על לוחות המודעות ולא פורסם במשרדי הרשות המקומית, לא היה פרסום באתר האינטרנט בדבר הפקדת התכנית כנדרש. ברוב תקופת ההפקדה של התכנית, היתה תקלה באתר העירוני, פרסום בעיתון "מעריב הבוקר" לא מהווה פרסום לגיטימי. לא נכלל תכלול ההודעה תיאור כללי של הסביבה שבה נמצא תחום התכנית, באופן המאפשר לזהותה – על פי המופיע באתר העירוני בוצע פרסום בעיתונים ובאתר האינטרנט ונבדק כי נתלו מודעות על לוחות המודעות כנדרש. יצוין כי הוועדה המקומית ממתינה חודש נוסף מעבר לקבוע בחוק לקבלת התנגדויות ובטרם מובאת תכנית לדין בהתנגדויות למתן תוקף. תום תקופת ההפקדה בחלוף 60 יום מהפקדת התכנית 21.1.25 ולא כמצוין בהתנגדות שלושה חודשים. עצם העובדה שהוגשה ההתנגדות מעידה על כך שנעשה פרסום בדבר הפקדת התכנית. הוגשה התנגדות ארוכה ומפורטת ואין סיבה להאריך זמן להשלמת טיעונים להתנגדות.

18. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1199777
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	חנשב שהלה
עורך התכנית:	בילצקי דוד
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	30/04/2023
כתובת	בק ניסן 22, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30104	18	כן
30105	122	לא
30105	69	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
31/05/2023	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: עפ"י ה-<i>gis</i> נראה כי בוצעה תוספת קומה ללא היתר בנייה, ככל וכך הדבר יש לסמן קומה להכשרה, יש להציג אישור מחלקת הפיקוח להתאמה מלאה של המוצג בנספח הבינוי לבין המוצג בפועל. מוצע תוספת של 10 מ"ר שטחי שירות עבור "חדר שירות" בקומת המחסנים- יש להבהיר שימוש, בכל מקרה יוצע שטח למחסן אחד בלבד עבור כל יחיד בשטח שלא עולה על 8% ועד 20 מ"ר, יש למספר את המחסנים. לא תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנים ומספר קומות תנאי למתן תוקף יהיה הריסה, פינוי פסולת ושיקום השטח ביעוד דרך מצפון, לשביעות רצון אגף תושביה. לדיירים תישמר גישה חופשית לגג לפיכך, יש להציג בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף ממפלס קומת המחסנים ועד למפלס הגג בו מוצגים מתקנים משותפים. יש להסיר חישוב שטחים מנספח הבינוי, שטחי הבניה יהיו עפ"י טבלה 5 בלבד. יש לקבוע כי תנאי לתחילת עבודות של מגיש הבקשה יהיה הריסת עבירות הבנייה המסומנות להריסה. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש ובתיאום מול אגף שפ"ע 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. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן 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. התוכנית תיערך במחלקה לבקרת תוכניות ממחושבות 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 חדש להתנגדויות			
		התכני המופקדת מציעה תוספות בניה מכוח סעיף קטן 14 בסעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה. התכנית מציעה תוספות בניה בקומות הקיימות ובאמצעות תוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים. תופת מחסנים ותוספת של מרפסות זיזיות. התכנית מציעה שינו של קומה מובלעת לתוספת קומה ומעליה גג רעפים בשימוש. בבנין 4 יחידות דיור סה"כ התכנית מוסיפה סה"כ 40 מ"ר עיקרי ו 10 מ"ר שרות מתחת לקרקע	

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

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1: יחיאל סגל

עיקרי ההתנגדויות:

1. הבינוי הקיים והמוצע חורג באופן בלתי חוקי אל תוך השטח שבבעלותי – חלקה 30104 חלקה 17.
2. אין בסמכות המגיש להגיש תכנית על שטח שאינו בבעלותו.
3. מבקש מהוועדה לדחות את התכנית על הסף עד אשר תוסדר הפלישה הלא חוקית.

התנגדות מספר 2: עו"ד רוניתה פרגיאן – התנגדות עצמית

עיקרי ההתנגדויות:

1. בהתאם להחלטה להפקדה מגיש התכנית צריך להרוס ולפנות את הפלישה לשטח ציבורי כתנאי למתן תוקף לתכנית.
2. בשל המורכבות הרבה שבעניין מכיוון שמדובר ברחוב שהוא צר וקשה מאוד להכניס אליו משאיות וחומרי עבודה ובשל המצב הבטחוני הקשה שמקשה על איתור של פועלים ואנשי מקצוע מבקשים להעביר תנאי זה כתנאי לטופס 4 של התוספות.
3. הדירות הקיימות כיום בבניין הם דירות של כ 160 מ"ר ובאזור זה הביקוש הוא לדירות של 80 מ"ר ועל כן נוצרות בעיות בהשכרת הדירות ומכירתם ולכן מבקשים לפצל את הדירות הקיימות וגם את הדירה החדשה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהבינוי הקיים והמוצע חורג באופן בלתי חוקי אל תוך השטח שבבעלותי – חלקה 30104 חלקה 17- הטענה אינה ברורה מכיוון שמדובר על שתי חלקות עם קיר

משותף, לא ברור היכן קיימת או מוצעת חריגה מעבר לגבול החלקה שבתכנית לחלקת המתנגד.

2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שאין בסמכות המגיש להגיש תכנית על שטח שאינו בבעלותו- על פי

מסמכי התכנית היא אינה מוגשת על חלקת המתנגד.

3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבשל המורכבות הרבה שבעניין מכיוון שמדובר ברחוב שהוא צר

וקשה מאוד להכניס אליו משאיות וחומרי עבודה ובשל המצב הבטחוני הקשה שמקשה על איתור של פועלים ואנשי מקצוע מבקשים להעביר תנאי זה כתנאי לטופס 4 של התוספות- מדובר על פלישה של דירות קיימות על חשבון שטח ציבורי ואין כל סיבה לדחות שלב זה למספר שנים, יש חשיבות רבה בשמירה על שטחים ציבורים לטובת הציבור, יש לציין כי לא מדובר על עבודות המצריכות כניסה של משאיות או עבודה משמעותית בעייתית ולכן אין סיבה לדחות אותה במספר שנים.

4. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שהדירות הקיימות כיום בבניין הם דירות של כ 160 מ"ר ובאזור

זה הביקוש הוא לדירות של 80 מ"ר ועל כן נוצרות בעיות בהשכרת הדירות ומכירתם ולכן מבקשים לפצל את הדירות הקיימות וגם את הדירה החדשה- בעיקרון אין מניעה לאשר פיצול של דירות (למרות שלא מצוין בהתנגדויות כמה דירות מבוקש לפצל), יש להציג זאת בברור במסמכי התכנית .

מכיוון שמדובר על אזור המשורת היטב על ידי תחבורה ציבורית ניתן להציע יותר דירות בתכנית ללא מתן מענה לחניה, תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה.

5. התכנית קודמה על פי סעיף 62 א א 14 לחוק התכנון והבניה , לאור העובדה שסעיף 14 מאפשר תוספות עבור תוספת יחידות דיור בהתאם תוספת השישית בלבד יש לבחון את האפשרויות לקידום התכנית בסמכות הוועדה המקומית בתיאום עם הלשכה המשפטית ומחלקת התכנון .

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

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1203728
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אזורים, נופי הר נוף, אבו יחיאל, הר נוף החדשה, ועדה מקומית
עורך התכנית:	אדר' יוסי פרחי, אדר' יגאל לוי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	27/11/2024
כתובת	הר נוף מתחם פי גלילות

גוש	חלקה	בשלמות
30265	55	כן
30264	121	כן
30264	162	כן
30264	122	לא
30264	164	לא
30264	160	כן
30264	171	לא
30347	8	לא
30347	19	לא
30347	3	לא
30347	7	לא
30347	18	כן
30347	2	כן
30332	20	לא
30332	27	לא
30344	1	לא
30344	10	לא
30344	2	לא
30265	56	כן
30265	121	לא
30265	119	לא
30265	133	לא
30265	80	לא
30265	129	לא
30265	53	כן
30265	112	לא
30265	54	כן
30265	137	לא
30265	113	לא

לא	81	30265
לא	127	30265
כן	128	30265
לא	126	30265
כן	76	30265
כן	71	30265
לא	79	30265
כן	59	30265
כן	61	30265
כן	57	30265
כן	60	30265
כן	58	30265
לא	195	30262
לא	122	30265

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

שטח התכנית הינו 153 דונם, ומטרתה העיקרית הינה פינוי מכלי הדלק של חברת פי גלילות לצורך פיתוח והרחבת שכונת הר נוף במורדות הדרום מזרחיים, כמפורט:

1. שינויי ייעוד הקרקע המאושר מ-דרכים, יער, מגורים (זניח), מתקנים הנדסיים, שטח כלל עירוני, שטח ללא תכנון, שצ"פ ושמורת טבע ל- דרכים, מבנ"צ, מגורים, שביל, שצ"פ.
 2. השטח הנכנס בתכנית בייעוד סחיר- 69,676 מ"ר. בייעוד ציבורי 84,062 מ"ר. (שטח בייעוד יער- 16,602 ושמורת טבע- 6,488 מ"ר) (מתוך השטח הסחיר השטח המוצע למגורים מהווה 56%)
 3. קביעת הוראות להקמת מגרשים לשבילים, שצ"פים, ומבני ציבור.
 4. קביעת הוראות לדרכים חדשות לחיבור לשכונה ולדרך יוסף ויץ (המתחבר לכביש 16).
 5. קביעת הוראות להקמה של 9 מגרשים בייעוד מגורים בשטח כולל של 38 דונם.
 6. קביעת הוראות להקמה של 1,911 יח"ד חדשות, בשטח ממוצע של 100 מ"ר עיקרי.
 7. קביעת כמות יח"ד וקביעת סך שטחי הבניה בייעוד מגורים ל- 274,280 מ"ר (704% בניה כוללים) מתוכם 197,254 מ"ר עיקרי ו- 77,026 מ"ר שרות, בחלוקה לתאי שטח כמפורט (שטחי בניה המפורטים הינם עיקרי+ שרות מעל ומתחת לכניסה קובעת):
- 7.1 תא שטח 101- בשטח של 7,277 מ"ר: 48,300 מ"ר למגורים, 750 מ"ר למסחר ו- 840 מ"ר למבנ"צ. 345 יח"ד.
- 7.2 תא שטח 102- בשטח של 4,700 מ"ר: 44,100 מ"ר למגורים, 750 מ"ר למסחר ו- 840 מ"ר

למבנ"צ. 315 יח"ד.

7.3 תא שטח 103- בשטח של 3,355 מ"ר: 19,110 מ"ר למגורים, 390 מ"ר למסחר ו- 540 מ"ר למבנ"צ. 147 יח"ד.

7.4 תא שטח 104- בשטח של 3,417 מ"ר: 20,670 מ"ר למגורים, 540 מ"ר למסחר ו- 390 מ"ר למבנ"צ. 159 יח"ד.

7.5 תא שטח 105- בשטח של 4,903 מ"ר: 30,844 מ"ר למגורים, 750 מ"ר למסחר ו- 840 מ"ר למבנ"צ. 306 יח"ד.

7.6 תא שטח 106- בשטח של 3,313 מ"ר: 19,110 מ"ר למגורים, 540 מ"ר למסחר ו- 390 מ"ר למבנ"צ. 147 יח"ד.

7.7 תא שטח 107- בשטח של 4,963 מ"ר: 30,240 מ"ר למגורים, 840 מ"ר למסחר ו- 750 מ"ר למבנ"צ. 216 יח"ד.

7.8 תא שטח 108- בשטח של 3,318 מ"ר: 19,320 מ"ר למגורים, 500 מ"ר למסחר ו- 560 מ"ר למבנ"צ. 138 יח"ד.

7.9 תא שטח 109- בשטח של 3,675 מ"ר: 19,320 מ"ר למגורים, 500 מ"ר למסחר ו- 560 מ"ר למבנ"צ. 138 יח"ד.

8. **סך שטחי המסחר המוצעים בתכנית:** 5,560 מ"ר עיקרי ושרות.

9. **סך השטחים למבנ"צ המוצעים בייעוד מגורים:** 5,710 מ"ר עיקרי ושרות.

10. **התכנית מאפשרת הקמת דיוריות לכל היותר ב- 25% מיח"ד בתכנית, ובשטח דירות שעולה על 120 מ"ר עיקרי+ ממ"ד. (25% יח"ד מהוות 477 יח"ד), דיורית אחת לכל יח"ד בשטח 25-50 מ"ר.**

11. **קביעת שימושים מותרים בייעוד מגורים :** מגורים ושימושים נלווים למגורים, שימושים ציבוריים - מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת ושימושים לשירות הקהילה, מסחר ותעסוקה מקומיים - מסחר בחזית מסחרית, משרדים, מרפאות וכו', תשתיות ומתקנים הנדסיים.

12. **קביעת הוראות להקמת 9 מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח כולל של 29,553 מ"ר.**

13. **התכנית מציעה בינוי של 300% בכל מגרש ציבורי ב- 6 קומות.**

14. **קביעת שטחי בניה, קומות ושימושים מותרים במגרשים למבנים ומוסדות ציבור, כמפורט:**

14.1 מגרש 201, בשטח 10,144 מ"ר, לשימושי חינוך ושרותי קהילה, 6 קומות, שטחי בניה- עיקרי ושרות- 30,430 מ"ר המהווים 300%.

14.2 מגרש 202, בשטח 3,230 מ"ר, לשימושי חינוך ושרותי קהילה, 6 קומות, שטחי בניה עיקרי ושרות- 9,690 מ"ר, המהווים- 300% בניה.

14.3 מגרש 203, בשטח 3,021 מ"ר, לשימושי חינוך ושרותי קהילה, 6 קומות, שטחי בניה עיקרי ושרות- 9,060 מ"ר, המהווים- 300% בניה.

- 14.4 מגרש 204, בשטח 3,490 מ"ר, לשימושי חינוך ושרותי קהילה, 6 קומות, שטחי בניה עיקרי ושרות- 10,470 מ"ר, המהווים- 300% בניה.
- 14.5 מגרש 205, בשטח 4,654 מ"ר, לשימושי חינוך ושרותי קהילה, 6 קומות, שטחי בניה עיקרי ושרות- 13,960 מ"ר, המהווים- 300% בניה.
- 14.6 מגרש 206, בשטח 3,230 מ"ר, לשימושי חינוך ושרותי קהילה, 6 קומות, שטחי בניה עיקרי ושרות- 9,690 מ"ר, המהווים- 300% בניה.
- 14.7 מגרש 207, בשטח 484 מ"ר, לשימושי שרותי דת וקהילה, 6 קומות, שטחי בניה עיקרי ושרות- 1,450 מ"ר, המהווים- 300% בניה.
- 14.8 מגרש 208, בשטח 979 מ"ר, לשימושי חינוך ושרותי קהילה, 6 קומות, שטחי בניה עיקרי ושרות- 2,940 מ"ר, המהווים- 300% בניה.
- 14.9 מגרש 209, בשטח 321 מ"ר, לשימושי שרותי דת וקהילה, 6 קומות, שטחי בניה עיקרי ושרות- 960 מ"ר, המהווים- 300% בניה.
15. קביעת תנאים והוראות למתן היתרי בניה.
16. קביעת שטח המיועד ל"הנחיות מיוחדות" שיאפשר קישור בעתיד מתכנית זו לגבעת שאול ד.
17. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים	1911	38,923.98	25.31	248,867	639% לא כולל את השטחים עבור מבני ציבור ולא כולל את שטחי השרות מתחת לכניסה קובעת.
מבנים ומוסדות ציבור		29,553.96	19.22	88,650	300%
שצ"פ		42,365.48	27.55		
שביל		1,114.41	0.72		
דרך מוצעת		39,042.27	25.39		
דרך מאושרת		2,777.04	1.81		
סה"כ	1911	153,777.13	100		
תיאור המצב הקיים					
טופוגרפיה תלולה, מתקנים הנדסים פי גלילות, עצים בוגרים רבים וטרסות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תת"ל/ 2 משנת 2014 – תוואי בביש 16. (קובעת ייעוד דרך, דרך ו/או טיפול נופי.					

מתאר 62- משנת 1959 קובעת שטח בייעוד שמורת טבע 3028 משנת 1983- "תכנון מפורט לשכונת הר נוף ממערב לגבעת שאול ב"- קובעת שטח בייעוד שצ"פ 0966 משנת 1977- שטח כלל עירוני 3592 משנת 1993 קובעת ייעוד שצ"פ. 5999 משנת 2006- קביעת גבולות יער ירושלים. 4729 משנת 2009, קובעת ייעוד שטח יער. 314708- תכנית עבודה לרשת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך - מתחנת גז בית זית 4718/בת- אזור תעשייה גבעת שאול משנת 1999- קובעת ייעוד שמורת טבע. 292870- תכנית מתאר טבע עירוני ירושלים משנת 2020- שטח התכנית ממוקם באתר טבע עירוני "הר נוף דרום" ו- "נחל רבידה- יער ירושלים"	
היתרים: ל"ר.	
עבירות בניה: ל"ר.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000- לפי תשריט התוכנית, צפון שטח התוכנית מסומן אזור מגורים עירוני מוצע (פולגון), דרום שטח התוכנית מסומן פארק רובעי/עירוני ומערב שטח התוכנית מסומן כיער על פארק רובעי/עירוני. ו. תקן חנייה עירוני- שכונת הר נוף מוגדרת בתקן גבוה.	
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1	
תשריט התמ"מ מסמן את צפון מזרח שטח התוכנית בתחום "אזור פיתוח עירוני" ואת דרום מערב שטח התוכנית כ"יער נטע אדם קיים על פארק מטרופוליני." סעיף 5.1 בהוראות התמ"מ קובע כללים לתוכנית הגובלת בשטחים פתוחים זאת ע"מ להסדיר את הממשק בין השטח הבנוי לשטחים הפתוחים. סעיף 6.1.1 קובע עקרונות לתוספת בינוי בשטחים פתוחים ביניהם: צמידות דופן ורצף לשטח המיועד לבינוי, הימנעות מפריצת דרכים חדשות, נגישות לתשתיות, הגנה על ערכי טבע, נוף ומורשת, שמירה על אופיו של הנוף הפתוח ועוד. בנוסף מסומנת דרך אזורית במנהרה החוצה את שטח התוכנית (כביש 16 שכבר קיים). שטח התוכנית נמצא סמוך לאזור מוטה תחבורה ציבורית ורצועה לתכנון של הרכבת הקלה.	
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות	
תמ"א 35	מרבית שטח התוכנית בתחום "מרקם עירוני" חלקו המערבי של שטח התוכנית בייעוד "יער וייעור."
תמ"א 1	התשריט הראשי של התמ"א, מסמן את חלקו הדרום-מערבי של שטח התוכנית בייעוד "יער נטע אדם" שהינו שטח מוגן. על פי סעיף 6.1- שטחים מוגנים (יערות, שמורות טבע וגנים לאומיים): לאישור תוכנית המשנה את ייעודו של שטח מוגן יש לעמוד בתנאים הבאים: התייעצות עם קק"ל/רט"ג, ההיקף הכולל של השטחים שניתן לשנות ייעודם לפי סעיף זה לא יעלה על 15% : עד 7% באישור הועדה המחוזית, 7% - 15% באישור המועצה הארצית. השטח שמותר לשינוי יחושב מתוך סך שטחי היער הכלולים באותו תחום יער.

תשריט המים מסמן אזור רגיש להחדרת מי נגר עילי 60 מ' צפון-מזרחית לגבול התוכנית המוצעת. סעיף 7 בפרק המים קובע כי תוכנית מקומית הכוללת תוספת שטח לבינוי תכלול הנחיות לבניה משמרת מים ולשימור ולניצול מיטבי של מי הנגר העילי. התשריט המשלים של התמ"א, מסמן את אזור התוכנית כשטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום. הוראות התמ"א קובעות כי לתוכנית בעלת פוטנציאל זיהום נדרש נספח הגנה על מי תהום. תשריט התחבורה מסמן דרך ראשית החוצה את מערב שטח התוכנית (כביש 16) בנוסף שטח התוכנית מסומן כאזור באזור מיוחד לרכיבה על אופניים.			
תמ"א 18			
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	כן		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	תאריך 2/1/2025 בדוק – עמרי אדר חו"ד תוכנית מס' – 1203728 מורדות הר נוף

מונה תדפיס הוראות 12 מונה תדפיס תשריט 12 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30332 חלקה 27 – העתק רישום מפנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 5/5/1911 מכוח חלוקה. שטח בבעלות עירייה בתחום התוכנית 33,439 מ"ר. גוש 30262 חלקה 195 – העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות עיריית ירושלים מ- 11/7/2005 מכוח חלוקה. שטח בבעלות עירייה בתחום התוכנית כ-163 מ"ר. קיימת הפקעה של משרד התחבורה פורסמו סעיפים 5 ו-7, מכיוון שתשריטי ההפקעה לא זמינים לא ניתן לקבוע במדויק את היקפה. גוש 30347 חלקה 27 – העתק רישום מפנקס הזכויות, בבעלות משותפת של עיריית ירושלים רשות הפיתוח חלקה של העיריה 150/76690. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-5,120 מ"ר. קיימת הפקעה של משרד התחבורה פורסמו סעיפים 5 ו-7, מכיוון שתשריטי ההפקעה לא זמינים לא ניתן לקבוע במדויק את היקפה. גוש 30344 חלקה 10 – העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות המועצה האזורית מטה יהודה בשלמות מיום 26/6/2001 מכוח רישום לאחר הסדר. קיימת הפקעה פורסמו 5 ו-7 בילקוט הפרסומים מס' 3111 מיום 23.10.84 לטובת עיריית ירושלים ונתפסה חזקה (קיים כביש). שטח בבעלות עיריית ירושלים בתחום התוכנית 1,646 מ"ר. קיימת הפקעה של משרד התחבורה פורסמו סעיפים 5 ו-7, מכיוון שתשריטי ההפקעה לא זמינים לא ניתן לקבוע במדויק את היקפה. גוש 30265 חלקה 127 – העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות רשות הפיתוח מיום 29/5/2006 מכוח חלוקה, קיימת הפקעה פורסמו 5 ו-7 בילקוט הפרסומים מס' 3111 מיום 23.10.84 לטובת עיריית ירושלים ונתפסה חזקה (קיים כביש). שטח בבעלות עיריית ירושלים בתחום בתוכנית 3,408 מ"ר. גוש 30265 חלקה 128 – העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות רשות הפיתוח מיום 29/5/2006 מכוח חלוקה, קיימת הפקעה פורסמו 5 ו-7 בילקוט הפרסומים מס' 3111 מיום 23.10.84 לטובת עיריית ירושלים ונתפסה חזקה (יש שצ"פ מפותח). שטח בבעלות עיריית ירושלים בתחום בתוכנית 5,653 מ"ר. גוש 30265 חלקה 80 - העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות רשות הפיתוח מיום 5/5/1991 מכוח חלוקה, קיימת הפקעה פורסמו 5 ו-7 בילקוט הפרסומים מס' 3111 מיום 23.10.84 לטובת עיריית ירושלים ונתפסה חזקה (קיים כביש). שטח בבעלות עיריית ירושלים בתחום בתוכנית 736 מ"ר. קיימת הפקעה של משרד התחבורה פורסמו סעיפים 5 ו-7, מכיוון שתשריטי ההפקעה לא זמינים לא ניתן לקבוע במדויק את היקפה. גוש 30265 חלקה 112 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים מיום 5/5/1991 מכוח חלוקה שטח בבעלות עיריית ירושלים בתחום התוכנית 2,951 מ"ר. סה"כ שטחים בבעלות עיריית ירושלים בתחום התוכנית 53,116 מ"ר. נכסים 3598 - ש.פ.צ. בגבעת שאול ב' מגרשים 499,495. 3622 - דרך בכפר שאול במגרשים 553,552. שטחים מצב קיים תוכנית 3028 מגרש 499, ביעוד שצ"פ, שטח המגרש כ-33,256 מ"ר. תוכנית 3028 מגרש 522, ביעוד דרך, שטח המגרש כ-545 מ"ר. תוכנית 3592 מגרש 10, ביעוד שצ"פ, שטח המגרש כ-5,409 מ"ר. תוכנית 3592 מגרש 23, ביעוד דרך פרטית, שטח המגרש כ-3,365 מ"ר. תוכנית תתל/2 מגרש 508, ביעוד דרך, שטח המגרש כ-2,074 מ"ר. תוכנית תתל/2 מגרש 213, ביעוד דרך, שטח המגרש כ-1,696 מ"ר. תוכנית תתל/2 מגרש 8, ביעוד דרך, שטח המגרש כ-1,929 מ"ר. תוכנית תתל/2 מגרש 216, ביעוד דרך, שטח המגרש כ-1,085 מ"ר.	

תוכנית תתל/2 מגרש 506, ביעוד דרך/טיפול נופי, שטח המגרש כ-2,523 מ"ר.
תוכנית תתל/2 מגרש 127, ביעוד דרך/טיפול נופי, שטח המגרש כ-7,766 מ"ר.
תוכנית 0966 מגרש 19ד, ביעוד נושאים עירוניים, שטח המגרש כ-23,362 מ"ר.
תוכנית מתאר 62 מגרש 400, ביעוד שטח לבניינים ציבוריים, שטח המגרש כ-2,584 מ"ר.
סה"כ שטחים ביעוד ציבורי בשטח התכנית כ-85,594 מ"ר.

מצב חדש

מגרשים 301-307, ביעוד שצ"פ, שטח מוצא 42,365.48 מ"ר.
מגרשים 201-207, ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטח מוצא 29,553.96 מ"ר.
מגרש 406 ביעוד שביל, שטח המגרש 1,114.41 מ"ר.
מגרשים 401-402, דרך קיימת, שטח מוצא 2,777.04 מ"ר.
מגרשים 403-405 דרך חדשה, שטח מוצא 39,042.27 מ"ר.
סה"כ שטחים ציבוריים מוצאים בתוכנית 114,844.16 מ"ר.

הערות הנכסים

1. מיקום מגרשים ציבוריים בסמוך למגרשים מאושרים מתוכניות אחרות ביעוד אזור תעשייה, יש לוודא כי אישור תוכנית זו לא תגביל את מימוש התוכניות המאושרות הסמוכות. בנוסף יש למקם את המגרשים הציבוריים בצורה שלא יושפעו ממגרשים ביעוד אזור תעשייה.
2. זיהום קרקע וטופוגרפיה, מכיוון שתוכנית זו מוצאת על אזור בו יכולה להיות זיהום קרקע יש לוודא כי המגרשים הציבוריים שירשמו על שם עיריית ירושלים לא יפגעו מכך ושהם יוכלו לשמש לייעודם. יש לקבל חוו"ד מחלקת איכות הסביבה לקרקעות אלו.
- בנוסף לכך האזור מאופיין בטופוגרפיה תלולה יש לוודא כי המגרשים הציבוריים ממוקמים באזורים אותם ניתן לפתח ולא באזורים התלולים ביותר שימועו את פיתוחם.
3. 4.3.2 ב' דרך בתוך שצ"פ בתא שטח 302 תחלק את השטח ותפגע בתפקדו, היות שהנהנה העיקרי מבביש זה יהיה פרויקט זה יש לקבל חוו"ד תוש"יה לנחיצות הדרך. יש למחוק סעיף זה, במידה ויש נחיצות לדרך יש לסמן אותה כדרך ולתת מענה במקום אחר בתוכנית לצורך הפרוגרמתי לשטחים פתוחים. יש לציין כי מרבית השטח הפתוח הם שבילים ונראה שיש מיעוט שטחים ציבוריים פתוחים איכותיים.
4. 6.2 סעיף קטן 3 לא תותר הבלטה של מרפסות מעל שטחים בבעלות או שירשמו בעל שם עיריית ירושלים מכוח תוכנית זו, יש לתקן סעיף זה.
5. 6.11 אין סימון נקודתי לזכות מעבר של כלי רכב, כעיקרון אין לרשום זיקות מעבר לרכב במגרשים ציבוריים.
6. יש להכין טבלת הקצאה ואיזון ולהגיש אותן לאישור האגף.
7. יש לתקן את סעיף 6.12 איחוד וחלוקה ו-6.13 הפקעות ורישום לנוסח הבא:

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 חום 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, רשאית הוועדה המקומית

להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר. 2. אישור אגף הנכסים.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1203728 – מורדות הר נוף כללי - מדובר בתכנית לפינוי מתקן הדלק פי גלילות והקמת שכונה חדשה במורדות המזרחיים של הר נוף. התכנית חלה על החלקות הבאות: גוש מוסדר 30332 – חלקה 27. גוש מוסדר 30262 – חלקה 195. גוש מוסדר 30264 – חלקות 120-121,160,162,164,171. גוש מוסדר 30265 – חלקות 53-61,71,76,79-81,112-113,127-129,133,137. גוש מוסדר 30347 – חלקות 2-3,7-8,18-19,27. גוש מוסדר 30344 (תחום מ.א מטה יהודה) – חלקות 1-2,10. יש לערוך את התקנון בהתאם להנחיות הבאות: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש של מספר גוש 30332 מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לתקן/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. - במידה וכל התכנית הינה לאיחוד וחלוקה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו."	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

- במידה והתכנית ותכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד ו/או חלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו". – במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה.

- יש להשמיט את סעיף 1 - לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון.

בנוסף, כל עוד התכנית לא קובעת הוראות תלת ממד אין להכניס דרישה לתמ"ר.

- סעיפים 2 ו-4 סותרים את עצמם, או שהשטחים הציבוריים יופקעו או שיועברו ללא תמורה.

בכל מקרה יש להשמיט את סעיף 4 מפרק זה היות והוראות הפקעה יהיו בפרק נפרד.

יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד!

רישום:

- יש להעביר את סעיף 3 מפרק איחוד וחלוקה תחת פרק זה.

תנאים בהליך הרישוי:

- תנאי להיתר בניה 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 ותצ"ר:

גוש 30332:

- חלקה 27 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 568/1986 הרשומה מתאריך 01.08.1991.

גוש 30262:

- חלקה 195 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 610/2003 הרשומה מתאריך 15.12.2005.

גוש 30264:

- חלקות 120-121 נוצרו במפת גוש רישום 30264.

- חלקות 160,162,164,171 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 605/2003 הרשומה מתאריך 14.12.2005. גוש 30265: - חלקות 53-61 נוצרו במפת גוש רישום 30265. - חלקה 71 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 553/1986 הרשומה מתאריך 01.08.1991. - חלקות 76,79-81 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 554/1986 הרשומה מתאריך 01.08.1991. - חלקות 112-113 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 566/1986 הרשומה מתאריך 01.08.1991. - חלקות 127-129,133 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1109/2004 הרשומה מתאריך 08.01.2007. - חלקה 137 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1214/2009 הרשומה מתאריך 10.01.2010. גוש 30347: - חלקות 2-3,7-8 נוצרו במפת גוש רישום 30347. - חלקה 18 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 564/1986 הרשומה מתאריך 01.08.1991. - חלקה 19 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 606/2003 הרשומה מתאריך 15.12.2005. - חלקה 27 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 611/2003 הרשומה מתאריך 15.12.2005. גוש 30344 (תחום מ.א מטה יהודה): - חלקות 1-2,10 נוצרו במפת גוש רישום 30344. יש לתקן את קבצי המדידה והתשריטים בהתאם להנחיות הבאות: - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול שבין נק' 77 לנק' 81 מתצ"ר 610/2003. - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קווי הגבול שבין נק' g907 עד לנק' g887 מתצ"ר 1214/2009 כך שחלקות 80 ו112 מגוש 30265 יכנסו בשלמות. - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על הקשת שבין נק' 685 לנק' g28 ומנק' g28 לנק' g26 מתצ"ר 1109/2004. - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קווי הגבול שבין נק' 1774 לנק' 1776 ושחלקה 1 תכנס בשלמות יש לדייק את הקו הכחול שישב על קו הגבול מנק' 1756 לנק' 1755 שבמפת גוש 30344. - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול שבין נק' 81 לנק' 82 בתצ"ר 606/2003 כך שחלקה 19 מגוש 30347 תכנס בשלמות. - המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע	

	חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. לאחר תיקון קבצי המדידה יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם שבתשריט המוצע: - יש להעביר את חלקות 80 ו-112 מגוש 30265 לרובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן'. - יש להעביר את חלקה 19 מגוש 30347 לרובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן'. - יש להעביר את חלקה 1 מגוש 30344 לרובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן'. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	10.3.2025 תוכנית 1203728 הרחבת שכונת הר נוף על גבי שטח מתקן פי גלילות על גבי שטח של כ-160 דונם. מוצע פינוי מתקן פי גלילות הקיים ויצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים צמודת דופן לשכונת הר נוף. השכונה המוצעת מאפשרת הקמה של כ-1,900 יח"ד. במבנים ישולבו שטחי מסחר במפלס הרחוב ושטחי ציבור בהקצאות מבונות. התכנית כוללת מגרשים למבני ציבור בהיקף של כ-30 ד', וכ-50 ד' עבור שטחים ציבוריים פתוחים הערות חשובות לתוכנית אשר עלו גם בישיבות ולא קיבלו התייחסות: 1-מגרשים 206, 207, 205 ו-208 ביעוד מבנה ציבור יושבים על כביש ראשי קיים כביש 102 רח חזקיהו רבין, מיקום זה אינו מקובל ויצור עומסי תנועה רבים, הכביש הנ"ל משמש לא רק את השכונה החדשה אלא גם יציא קיימת מהר נוף 2-כביש 101 מצפון וכביש 100 מצפון לא יכולים להסתיים כך סתם, יש להסדיר סובה/קונדיסק 3-מגרש 201 עבור מבנה ציבור לא יכול להסתיים ללא סובה מוסדרת 4-יש לתכנן שביל אופניים לאורך רח' חזקיהו רבין (כביש 102) זה אזור בעל רכיבה מרובה 5-הכבישי המתוכננים בעלי שיפועים חדים ולכן יש לבצע הרחבות לשבילי האופנים, יש להתמיע את ההרחבות הנדרשות כבר בשלב הזה לוודא כי יש מספיק זכות דרך 6-בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי בדגש על השיפועים המוצעים
אגף רישוי ופיקוח	

לא התקבל	המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	מתכנן אזורי/שכונתי
לא התקבל	האגף למבני דת
לא התקבל	אגף חינוך חרדי
- יש להציע פתרון לדרך גישה נגישה בציר ההליכה המרכזי, המקשר בין הרחובות בית הדפוס וכנפי נשרים. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם מחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח – מח' מיפוי ומדידות
5.1.2025 חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון לתכנית 1203728, מורדות הר נוף, מתחם פי גלילות חוות דעת זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות:12, תשריט:12 1. מיקום התכנית: מתחם פי גלילות, הר נוף. שטח: כ- 154 דונם. 2. מצב סטטוטורי: התכנית כפופה לתתל/2, ומבקשת לשנות את תכנית 3028 ולהחליף את תכנית 966/ב. - מצב קיים: בשטח התכנית קיים מתקן פי גלילות, וקו הכחול של התכנית כולל גם שטחים ירוקים בבעלות עירונית, ושטח בייעוד יער. - תיאור התכנית: פינוי מתקן הדלק פי גלילות והקמת שכונת מגורים חדשה עם כ-1,900 יח"ד, סדר גודל של 11,000 תושבים. התכנית מיועדת עבור האוכלוסייה החרדית/דתית, ונלקחו מדדים בהתאם.. 3. מצב מוצע: - שינוי ייעודי הקרקע המאושרים: מדרך/טיפול נופי, דרך מאושרת, דרך פרטית עם	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

זכות מעבר לציבור, יער, מתקנים הנדסיים, שטח כלל עירוני, שטח ללא תכנית מפורטת, שצ"פ, ושמות טבע, לדרך מאושרת, דרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים, שביך, שצ"פ. השטח משטח למוסד ושמות טבת לשטח למגורים, מבני ציבור ושצ"פ.
- התכנית מציעה 1,911 יח"ד + דיוריות. מתוכן 20% יח"ד קטנות, לרבות שימושי מסחר והקצאות ציבוריות מבונות.

4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון:
- לתכנית זו התקיימו לפני כשנה מספר פגישות עם מחלקת מדיניות התכנון לעניין תיאום המדדים הפרוגרמטיים הנדרשים. גודל משק הבית וגודל השנתון שנלקחו על ידי יועצי הפרוגרמה לתכנית מקובלים (5.5 מ.ב.ו - ג.ש. 2.8%) ואכן בהתאם למה שסוכם בישיבות קודמות. אולם, שאר הערותינו לתכנית לא הוטמעו. כפי שציינו, התכנית מציעה 1,911 יח"ד המיועדות לאוכלוסייה החרדית. כרקע כללי חשוב להבהיר ששכונת הר נוף הקיימת נותנת גם מענה עבור שכונת גבעת שאול ובשנים האחרונות נמצאת בתהליך הזדקנות. מניסיון העבר, ידוע כי צפוי לבוא שינוי בעתיד במגמות. אי לכך צפוי הביקוש בתוך השכונה לגדול. באופן כללי מערך שירותי החינוך במגזר החרדי מבוסס במידה רבה על יוממות תלמידים בין השכונות בהתאם לחסידות, היצע קיים של בתי ספר וכיו"ב. הסתכלות רחבה יותר על השכונות הסמוכות: גבעת שאול, רוממה ואף בית וגן מצביעה על כך כי גם בהן אין יתרות קרקע, בכולן צפוי פיתוח אורבני ניכר, ובכולן כבר כיום יש מחסור בשטחים למבני חינוך ונשענים על שכירויות. כלומר לא רק שלא יוכלו לספק את הצרכים הנגזרים מתוספת האוכלוסייה בהם, אלא אף לא יהיו להן חלופות בשכונות אחרות.

- להלן צרכי הציבור הנגזרים מהפרויקט המוצע:

השימוש

מספר כיתות

הערות

מספר כיתות למעונות יום (ממוצע של 20 ילדים עם 50% השתתפות)

22

על פי הפרוגרמה שהועברה להתייחסותנו כל מעונות היום יינתנו כהפרשה מבונה. הקצאה מבונה לפי אשכולות של 3 כיתות: 440 מ"ר מבונה + 305 מ"ר חצרות/מרפסות. סה"כ הפרשה מבונה נדרשת- 3,087 מ"ר שטח עיקרי, לא כולל חצרות.

מספר כיתות לגני ילדים בנים (30 ילדים לכיתה ל-3 שנים)

15

על פי הפרוגרמה שהועברה להתייחסותנו רוב כיתות גני הילדים יוצעו כהקצאה מבונה לפי צמדים של 2 כיתות: 270 מ"ר מבונה + 350 מ"ר חצרות. סה"כ הפרשה מבונה נדרשת 3,250 מ"ר (יחד עם גני הילדים לבנים) לא כולל חצרות, ומתוך הנחה שכ-25 גנים ייתנו כהפרשה מבונה והיתר במגרש משולב בית ספר.

מספר כיתות לגני ילדים בנות (30 ילדים לכיתה ל-3 שנים)

15	ראה עמודה לעיל
	מספר כיתות בבית ספר יסודי (ת"ת) בנים (25 ילדים לכיתה)
47	
	מספר כיתות בבית ספר יסודי בנות (30 ילדות לכיתה)
39	
	מספר כיתות בבית ספר על-יסודי בנים (ישיבה צעירה) (20 ילדים לכיתה)
29	
	מספר כיתות בבית ספר על-יסודי בנות (30 ילדים לכיתה)
20	
	בתי כנסת ומקווה
19	
	מתוכם 15 בהפרשה מבונה, היתר במגרש ציבורי נפרד בשילוב מקווה. סה"כ מ"ר נדרש להפרשה מבונה- כ- 6,000 מ"ר (כ- 400 מ"ר לבית כנסת)
	מרחב ציבורי פתוח סמוך לבית (ד')
53	
	- בנוסף למצוין בטבלה לעיל, נדרשת הפרשה מבונה עבור הצרכים הבאים:
	- תחנה לבריאות המשפחה (טיפת חלב)- 350 מ"ר
	- שלוחת מינהל קהילתי- 800 מ"ר
	- מועדון נוער- 500 מ"ר (ניתן לשלב עם בית ספר במגרש ציבורי נפרד)
	- מחלקה לשירותים חברתיים – 300 מ"ר
	- סה"כ הפרשה מבונה נדרשת – כ- 14,000 מ"ר בנוי. על פי מסמכי התכנית מוצעת הפרשה מבונה בסך כולל של 5,620 (עיקרי + שירות) כלומר בחוסר של 8,380 מ"ר בנוי. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולהראות התכנות תכנונית להפרשות המבונות הנדרשות לעיל.
	- מעבר לכך, התכנית מציעה שטחים ציבוריים עבור בית ספר שאינם עולים בקנה אחד עם הנחיות המדריך להקצאות שטחי ציבור ו/או משרד החינוך, בכל הנוגע למספר כיתות ביחס לגודל המגרש. יש להראות התכנות תכנונית של כל המגרשים הציבוריים המוצעים, ולקבל את אישור המחלקה לתכנון מבני ציבור בראשות אדר' ענת קליינמן, תוך תיאום מול מנח"י/מנח"ח.
	- במסמכים שהועברו לנו מצוין כי כחלק מעקרונות התכנון תהיה "שמירה על

רציפות השטחים הפתוחים". בפועל מוצע על חלק גדול מהשטח הציבורי הפתוח הקיים, אשר מתפקד כיער פתוח, שטח למבני ציבור בגודל כ- 10 דונם (תא שטח 201). הצעה תכנונית זו אינה מקובלת. ראשית יש לשמור על השטחים הפתוחים הקיימים, ולא רק על רציפותם, אלא על שטחם הקיים. מדובר על שטח ירוק רחב ופתוח המהווה ואדי עם ערכי טבע ועצים רבים. לא ניתן להציע מענה למבני ציבור על שטח ירוק קיים. על התכנית לתת מענה פרוגרמתי מלא בשטחה, מבלי לקחת את השטחים הציבוריים הקיימים, כל שכן לקחת שטח ציבורי פתוח קיים, המשרת את תושבי השכונה הקיימת והפרויקטים העתידיים להתווסף בה, ולהציגו כשטח למבני ציבור הנותן מענה לשכונה החדשה. - על פי מסמכי התכנית מצוין כי ישנו כ- 42.3 שצ"פ. יש להציג נתונים של מצב קיים ומצב יוצא של השטחים הציבוריים הפתוחים, ולהבהיר כמה שטח "ירוק" חדש התכנית מציעה. תא שטח 301 ותא שטח 302 מהווים שטח ציבורי פתוח כיום (תא 301, אמנם מוגדר כשצ"פ אך בפועל קיים בו בית קברות מוסלמי), ולא ניתן להציגם כחלק ממענה לתכנית. להבנתנו התכנית גורעת שטחים ציבוריים פתוחים ואינה מוסיפה (תא שטח 101 המוצע למגורים מהווה שצ"פ אפקטיבי קיים כיום, וכאמור שטח 201 מהווה שטח ציבורי פתוח וחלקו הגדול מוצע למבני ציבור). נזכיר כי מדובר על מעל 10,000 תושבים חדשים האמורים לאכלס את הפרויקט. - תא שטח 205, המוצע למבני ציבור, נמצא בקרבה לכביש 16 ונדרשת התייחסות איכות הסביבה למיקומו. בנוסף על כך הוא מוצע על שטח המשמש כיער קק"ל. - יש להראות התכנות לבית כנסת ומקווה במגרש נפרד, ולא בשילוב עם מבנה מגורים. ניתן לשלב את בית הכנסת והמקווה עם פונקציות ציבוריות נוספות באותו תא השטח. - יש להראות לגני הילדים ומעונות היום המוצעים כהפרשה מבונה מפרצי העלאה והורדה לילדים. על פי מסמכי התכנית הכניסה עליהם היא מהשצ"פ הפנימי בלבד. נדרש תיאום מול אדר' ענת קליינמן מנהלת המחלקה לתכנון מבני ציבור. - הכביש המוצע כחיבור לשכונת להר הנוף הוותיקה עובר דרך השטח המוגדר כיער קק"ל. זאת ועוד, בחלקו הדרומי של הכביש, בחיבור המוצע לרחוב שמעון אגסי, קיימת חלקת יער עם שולחנות פיקניק ושבילים, המהווה גם כן שצ"פ בפועל. נדרש תאום עם קק"ל לגבי היעדרות בשטח והבנייה המוצעת בשטחם, וחוות דעת של מחלקת איכות הסביבה בנוגע למרחקים הנדרשים של מבני ציבור מכביש 16. - לאור האמור לעיל, והקושי במתן מענה הולם לצרכי הציבור, להערכתנו יש לבחון חלופה עם סדר גודל של כ- 1,000 יח"ד (כפי שהוצע לפני כמה שנים) וזאת מבלי להישען על השטחים הציבוריים הקיימים, לרבות שטחים ירוקים קיימים, והצגתם כשטח למבני ציבור חדש. - 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. אבישי פישל	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
שטח פוליון בתכנית המתאר לתכנון בעלי ערכיות גבוהה ושטחי יער. גריעה בשטח	חיבור לשכונה ע"י כבישים העוברים בשטחים	

כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת שטחי מסחר	כולל, תוספת יח"ד ושטחי ציבור.	יער מאושר, עקירה עצים בוגרים רבים
השפעות חברתיות:	תוספת שטחי ציבור ושטחים פתוחים		
תשתיות ותחבורה:	גישה לכביש 16 ויציאה מהעיר	חיבור לשכונה ע"י כבישים העוברים בשטחים בעלי ערכיות גבוהה ושטחי יער.	
סביבה ונוף:	פינוי מתקנים הנדסיים פי גלילות.	גריעה בשטח יער מאושר, עקירה עצים בוגרים רבים	
אחר:			

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/08/2024	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לייצר תכנון איכותי התכנית צריכה לתת מענה פרוגרמטי מלא לכל צורכי הציבור הצטרפות הוועדה המקומית להגשת התכנית מותנת בתיאום של התכנית על כל היבטיה עם יו"ר הוועדה כמייצג הוועדה המקומית

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

הועדה מברכת על קידום תכנית המציעה את פינוי מתקנים הנדסיים של פי גלילות ומאפשרת הרחבה של שכונת הר נוף. לתכנית נערכו תיאומים, והסכמה התכנונית מקובלת ברמה העקרונית.

1. התכנית גורעת משטח יער כמוגדר בתמ"א 1, יש לתאם את התכנית עם הגורמים הרלוונטיים וקק"ל.
2. **שלביות ביצוע** לא פורטה בתכנית שעמדה בתנאי סף, מדובר על תכנית גדולה משמעותית ומורכבת מבחינה סביבתית. יש לקבוע שלביות ביצוע בתאום מהנדס העיר והמחלקה ואיכות הסביבה, ובהתייחס לכך כי פינוי המתקנים ההנדסיים יעשה בשלב הראשון. שלביות הביצוע תתייחס לרשת הדרכים ומבני הציבור כחלק בלתי נפרד מהקמת מבני המגורים, כך שתהיה הלימה בין הקמת יח"ד לבין המענה לצורכי הציבור וחיבור הדרכים החדשות לדרכים קיימות.
3. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בקנ"מ 1:500 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו לכל שטח התכנית. תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה,

פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.

4. התכנית מקודמת כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, יש לתאם את התכנית עם אגף נכסים והיטלי השבחה כתנאי להפקדה.

5. צורכי ציבור-

5.1 התכנית מציעה היקף משמעותי של יחידות דיור חדשות בשטח שאינו מיועד לבניה על פי התכנית המאושרת וזאת ללא ממתן מענה מספק הן לבנייני ציבור והן לשטחים ציבורים פתוחים.

5.2 מעבר למגרשים המוצעים לבנייני ציבור המציעים מגוון שימושים וניצול מיטבי של הקרקע יש לתת מענה לשטחים ציבורים מבנים במגרשי המגורים.

5.3 לפי חו"ד מחלקת מדיניות תכנון נדרשות הפרשות מבונות בהיקף של 14,000 מ"ר בנוי, לפי השימושים המפורטים בהמלצה, התכנית מציעה היקף של כ- 5,500 מ"ר הפרשה מבונה בלבד ואת ההפרש מציעה במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור. לאור העובדה כי מדובר על אזור עם טופוגרפיה משופעת מאוד ייתכן כי יהיה קושי להשית את כל שטחי הציבור שאמורים להיות בהפרשות מבונות על המגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.

5.4 על כן, יש לקבוע כי יוצע בכל בניין בקומת הכניסה (ואם יש שני מפלסי כניסה, אז בשניהם) שטחים עבור שימושים ציבוריים, השימושים יקבעו בתאום המחלקה למדיניות תכנון, וידוייקו בשלב התכנון המפורט להיתר.

5.5 שטח כל שימוש יקבע בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון.

5.6 ההפרשות המבונות יתוכננו במיקום המטיב ביותר, מעל פני הקרקע, בגישה ישירה לרחוב בנגישות מלאה מאווררים ומוארים כראוי.

5.7 כמו יש להציג ליתר השטחים המבונים להם לא נמצא פתרון, היתכנות במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, בתאום אגף מבני ציבור כתנאי להפקדת התכנית.

5.8 ינתן מענה ציבורי מלא למבני הציבור אשר הינם פועל יוצא של מספר יחידות דיור מוצע בתכנית.

5.9 התכנית מציעה שטח ממוצע של 100 מ"ר עיקרי ליח"ד בכל תחום התכנית. יש לצמצם את הממוצע ל- 100 מ"ר עיקרי + ממ"ד

5.10 20% יח"ד עד 55 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

5.11 שטחים פתוחים, התכנית נותנת מענה לא מספק לשטחים פתוחים הנדרשים למספר יח"ד המוצע בתכנית.

5.12 בתאום שנערך לתכנית הוצג ביטול מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור קטנים ולא גולרים כמו תא שטח – 209, לצורך ייעוד שצ"פ, ביטול מגרש 205 ביעוד מבנים ומוסדות

ציבור המוצע בחלק הדרומי של התכנית בסמוך לכביש 16, העברת מגרש מגורים לשטח זה, צמצום תא שטח 106 לצורך הרחבת הפארק המרכזי ויצירת מעבר רציף לשטחים היער בתא שטח 302. יש להטמיע שינויים אלה במסמכי התכנית.

5.13 במסגרת התיאום ולבקשת יו"ר הוועדה המקומית הוצגו שינויים במגרשי המגורים ותוספת של שצפ"י כיס מרובים התורמים גם הם להיקף השטחים הפתוחים.

5.14 כדי לתת מענה נוסף לשצפים אפקטיביים בתחום התכנית יש לבטל שני מבני מגורים בתא שטח 107 בחלקו הצפוני ומבנה מגורים נוסף בתא שטח 102 בחלקו הצפוני, וזאת על מנת להגדיל את השטחים הפתוחים הציבוריים המוצעים בתכנית.

5.15 פעולה זו לצד צמצום ממוצע שטח יח"ד ל- 100 עיקרי+ממ"ד, תאפשר היקפים של כ- 1,800 יח"ד בתחום התכנית.

5.16 תכנון מפורט והקמת השצ"פים יעשה בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

5.17 תנאי לטופס 4 למגרשי המגורים בתחום התכנית סיום פיתוח השצ"פים לשביעות אגף שפ"ע

5.18 תנאי למתן היתר בניה יהא הבטחת הקמת השטחים הציבוריים המבונים במגרש המגורים ותנאי לאכלוס יהא השלמת הבנייה של השטחים הציבוריים והבטחת רישומם במסגרת הרישום בבית המשותף, בתאום אגף נכסים.

5.19 יש לקבוע מרחק מינימלי של 8 מ' בין מבנים. 4 מ' מרחק מגבול מגרש. תכסית תת קרקעית במקסימלית לא תעלה על 80%.

6. תנועה-

6.1 יש להסדיר סובה לדרך 101 מצפון ודרך 100 מצפון

6.2 יש להסדיר סובה במגרש 201 עבור מבנה ציבור

6.3 יש לבחון שביל אופניים לאורך רח' חזקיהו רבין (כביש 102) זה אזור בעל רכיבה מרובה

6.4 הכבישים המתוכננים בעלי שיפועים חדים ולכן יש לבצע הרחבות לשבילי האופנים, יש להטמיע את ההרחבות הנדרשות כבר בשלב קידום התכנית הזה ולוודא כי רוחב זכות הדרך מספק.

6.5 תנאי להיתר בניה ראשון בשטח יהא תכנון מפורט של דרך הגישה לשטח התכנית, התחברות לדרכים קיימות ולכביש הראשי המוצע בה בתאום ואישור אגף תושי"ה, תנאי לטופס 4 יהא הקמת דרכי הגישה וכביש השרות הראשי בפועל לשביעות רצון אגף תושי"ה ואגף שפ"ע.

6.6 מספר הכניסות לרכב לחניה התת קרקעית לא יעלה על כניסה אחת לכל שני מבנים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי תתאפשר הקלה במקרים של תנאים טופוגרפיים מיוחדים.

6.7 יש לקבוע תקן חניה גבוה בשטח התכנית כפי שהוגדר ב- 5166 ובתאום לתקן שנקבע

בשכונת הר נוף

6.8 תנאי להיתר יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף לאישור אגף תושי"ה

7. איכות הסביבה- יש להשלים מסמך סביבתי מלא, השלמת הדרישות לסקר טבע עירוני, נספח ניקוז ונספח בינוי לצורך קבלת חוות דעת מח' איכות הסביבה, יש להטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.

7.1 נדרש להגיש נספח ניהול נגר בהתאם לתמ"א 1/8

7.2 על התכנית להתייחס גם לנגר המגיע מהמעלה מחוץ לתכנית וכן למנוע יציאת נגר לא מבוקרת לכביש 16 שנמצא במורד התכנית.

7.3 קרינה- יש לערוך מדידות, לבצע חיזוי קרינה ולתאם עם חח"י את האמצעים להפחתת החשיפה כתנאי להפקדת התכנית.

7.4 יש להציג קווי בניין של התכנית במרחק מינימאלי של 20 מ' מקווי המתח ולקבוע קו מגבלות בנייה.

7.5 יש להכין סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לבדיקה ואישור.

7.6 יש להגיש נספח הליכתיות ושבילי אופנים אשר יחברו בין מוקדים משמעותיים בתוך ומחוץ לשכונה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר.

7.7 יש להגיש משולב בנספח הנופי או בנספח נפרד, רחובות מאוקלמים הקובעים רוחב מדרכות המאפשר נטיעת עצים כל 5-7 מטר משני צידי המדרכה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר.

7.8 זיהום קרקע – בהמשך להתכתבויות שנעשו מול המשרד להגנת הסביבה מחוז ירושלים יש להעלות את הסקר ההיסטורי האחרון ואת התייחסות המשרד כפי שהתקבלה במייל מאוקטובר 2024. בהתאם, תנאי להפקדת התכנית הינו ביצוע הדיגומים בשלב א' כפי שנקבעו בסקר ההיסטורי. בשלב ב' - תנאי לקבלת היתר בניה אינו רק הכנת תכנית דיגום ואישורה מול המשרד להגנת הסביבה אלא גם ביצוע הדיגומים וקבלת התייחסות המשרד להמשך העבודות.

7.9 תנאי להפקדת התכנית ע"פ המשרד להגנת הסביבה הוא קבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה לתוצאות ביצוע הדיגומים בשלב א' והטמעת דרישות המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לממצאים, בהוראות התכנית.

7.10 תנאי להפקדת התכנית יהיה ביצוע חיזוי זיהום אוויר עדכני בתיאום ועל פי דרישות המחלקה.

- 7.11 תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת נושא הרעש בתיאום ועל פי דרישות המחלקה
- 7.12 תנאי לדיון להפקדת התכנית יהיה הגשת פרק רוחות מעודכן לפי ההנחיות העדכניות מיוני 24 לאישור.
- 7.13 התקבל מסמך סביבתי מאת לשם שפר .
- 7.14 סקר שימושים
- 7.15 מפעל הבטון נמצא במרחק של 70 מ' מהתכנית, המפעל נמצא בהליכים לבניה מחודשת. חסרה המשמעות של הקרבה למפעל הבטון.
- 7.16 יש לבחון את מגבלות הבניה שיוצר המפעל בהרצת מודל חיזוי זיהום אבק לפי נתוני פליטה שיתקבלו מהמשרד להגנת הסביבה.
- 7.17 ע"פ הממצאים יש לקבוע את קו מגבלות הבניה ביחס למפעל הבטון.
- 7.18 חסרה התייחסות למאפיות המצויות בבית הדפוס – ברמן, נוימן וסנהדריה המצויות כ – 200 מטר מהתכנית. המאפיות כוללות דוודים רבים.
- 7.19 במרכז ספיר פועלים מוסכים, בתי דפוס הכוללים ממסים ומכלי צבע ובתי מלאכה במרחק מעל 100 מ'
- 7.20 בצמידות לתכנית עוברת תכנית 314708 לקווי הולכת גז המסומנת גם כרצועת דלק בתמ"א 1 ובתמ"א 41 . יש להתייחס למגבלות אפשריות ביחס לקו הגז.
- 7.21 קרינה
- 7.22 בסביבת התכנית קיימים קווי מתח עיליים במרחק 10-15 מ' מגבול התכנית ובמרחק מינימאלי של 15 מ' מקו הבניין. ע"פ הנחיות המשרד להגנת סביבה יש לשמור על מרחק של 50 מ' מציר הקו אשר ניתן לצמצם באמצעים שונים.
- 7.23 לאחר הצמצום נדרש לבצע מדידות המוכיחות הפחתת חשיפה ועמידה בערכים הנדרשים.
- 7.24 גם לאחר ביצוע פעולות, יש לשמור על מרחק מינימלי של 20 מ'
- 7.25 יש להדגיש כי המגבלות נוגעות לא רק למבנים מתוכננים אלא גם מגבלות לפיתוח אזורי שצ"פ וחצרות ומגבלות הנדסיות המונעות אפילו נטיעה של עצים.
- 7.26 רעש
- 7.27 על פי המסמך, מפלסי הרעש מכביש 16 חורגים מהקריטריון למבנים הדרום מערביים בתא שטח 205 האמורים לשמש כמבני ציבור.
- 7.28 המחלקה סבורה כי לא נכון להציע את מבני הציבור בתא השטח הקרוב ביותר לכביש, בשל העובדה כי מיגון דירתי אינו כולל מגן על החצר המהווה מרחב לימודי וכן משרד החינוך לא מממן מיגונים לבתי ספר.

- 7.29 במידה ויוחלט על קידום התכנית כפי שהיא, יש לקבוע בהוראות דרישה למיגון בתי הספר (על ידי היזם) וכן לקבוע כי החצרות יהיו עורפיות ולא יופנו לכיוון דרום-מערב.
- 7.30 הנספח נדרש להמשיך השלמת בדיקת הרעש וחוו"ד מעודכנת תימסר לאחר ההשלמות הנדרשות.
- 7.31 זיהום אוויר
- 7.32 לתכנית נערך חיזוי זיהום אוויר, יש לערוך חיזוי עדכני ומתואם עם המחלקה אשר יתייחס לנפחי תחזיות תנועה לשנת 2040 המתייחסות לפיתוח מלא של המשיך כביש 16, לפליטה ממנהרות כביש 16 בהתייחס לתוספת בנפחי התנועה כתוצאה מהתכנית המוצעת.
- 7.33 ממצאי הבדיקה ישמשו לבחינת פריסת השימושים המוצעים למבני ציבור בצמידות למנהרות כביש 16.
- 7.34 רוחות
- 7.35 הבדיקה המוצגת אינה לפי ההנחיות ובשימוש בנתונים מטאורולוגיים שאינם מקובלים שכן אינם מייצגים את משטר הרוח האופייני של ירושלים. כמו כן תצורת המודל אינה תואמת את תכנית הבינוי ואת משטחי הבדיקה השונים הנגזרים ממפלסי הפיתוח המתוכננים. למודל לא הוזנו תכניות מאושרות ומאפשרות להפקדה במרחב התכנון. מרחב המודל אינו עונה על הדרישות לרדיוס הבדיקה. וואדי נחל רבידה צפוי להיות בעל השפעה על תיעול הרוח לעבר אזור התכנית
- 7.36 הצללות
- 7.37 התכנית משפיעה על החזיתות הדרומיות של מבני המגורים הקיימים ברח' הרב דוד שפרבר 52 ו-54.
- 7.38 בתוך התכנית קיימים מס' מבני מגורים בהם לא מתקיימת עמידה בקריטריון בחלק מהקומות הנמוכות, 9 מתוך 13 מבני החינוך אינם עומדים בקריטריון.
- 7.39 רוב השצפים בשטח התכנית (8 מתוך 10) אינם עומדים בקריטריון.
- 7.40 יש להציג את חישובי ההצללה בשטחים המיועדים לחצרות גני ילדים ומגרשי ספורט או שצ"פים בתחום התכנית
- 7.41 יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחייבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה, המבנים הגבוהים של 14 הקומות יידרשו לעמוד ב3 כוכבים לתקן ומבני הציבור והחינוך יידרשו לעמוד בכוכב אחד לתקן.
- 7.42 יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B והממוצע ליחידת דיור חדשה יהיה C.
- 7.43 יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים

והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/יורקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים ויורקים, בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.

7.44 בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים.

7.45 המרחב הציבורי יתוכנן למתן צל מירבי להולכי הרגל ולמניעת היווצרות של אי חום עירוני. מידות בתי הגידול עבור העצים והאמצעים יתואמו עם המחלקה ועם אדריכל העיר.

7.46 תנאי למתן היתר בנייה יהיה עריכת חו"ד אקוסטית שתוכן על פי הנחיות המחלקה. האמצעים האקוסטיים שיקבעו לרבות גובה המוסד ומתרסי הרעש, יוטמעו בבקשה להיתר.

7.47 חו"ד האקוסטית למבני חינוך תבחן את פוטנציאל חשיפה מבני החינוך לרעש סביבתי בגין תנועת כלי רכב בכבישי הסביבה ותציע אמצעים לצמצום החשיפה לרעש. בנוסף תבחן חו"ד האקוסטית את פוטנציאל הרעש מפעילות מוסדות החינוך על הסביבה כולל: רעש ממגרשי ספורט וחצרות. ותציע אמצעים לצמצום החשיפה לרעש

7.48 במסגרת עריכת מסמכי הבקשה להיתר למוסדות החינוך יינתן דגש לתכנון פאסיבי לצמצום רעש כולל: הפניות פתחי כיתות הלימוד לאזורים שקטים, הצבת שימושים לא רגישים כגון: מגשי ספורט, מגרשי חניה וכיו"ב לאורך הכבישים וכיו"ב.

7.49 תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דוח איכות אוויר שיכלול מסקנות בנוגע לתכנון לאישור המחלקה.

7.50 תנאי להיתר יהיה בחינה מיקרואקלימית עבור מטרדי רוח והאמצעים למיתון הרוח יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים.

7.51 יקבע שלביות לנושא זיהום הקרקע. ותנאי להיתר חפירה במקום יינתן לאחר היתר הריסה לפינוי מיכלי הסולר. תנאי להיתר חפירה ראשון הינו השלמת הדיגומים לפי תכנית דיגום המאושרת על ידי המשרד להגנת הסביבה, קבלת התייחסות המשרד לתוצאות הדיגומים וקבלת הנחיותיהם לביצוע החפירה ולקידוחים נדרשים לשלב היתר בניה.

7.52 עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה.

7.53 יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

7.54 המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

7.55 לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר

תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.

7.56 יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

8. נגישות:

8.1 יש להציע פתרון לדרך גישה נגישה בציר ההליכה המרכזי, המקשר בין הרחובות בית הדפוס וכנפי נשרים.

8.2 ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

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

9. נכסים

9.1 יש לתקן את סעיף 6.12 איחוד וחלוקה ו-6.13 הפקעות ורישום לנוסח הבא:

9.2 איחוד ו/או חלוקה

9.3 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.

9.4 בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הציבוריים.

9.5 ש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה: הפקעה

9.6 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.

9.7 תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר ואישור אגף הנכסים

10. כללי-

10.1 מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.

10.2 יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.

10.3 מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל

היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

- 10.4 יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים
- 10.5 תקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש.
- 10.6 יש לבחון הקמה של מערכת פינוי אשפה פניאומטית בשטח התכנית בתאום ואישור מח' תברואה.
- 10.7 פתרון האשפה יוצע בשטח המגרש המיועדים לבניה בלבד ולא בתחום זכות הדרך, תנאי להיתר בניה יהא תכנון פתרון אשפה ומיקומו, בתאום ואישור אגף תברואה ואדריכל העיר.
- 10.8 לקבוע בהוראות בעניין קירות תמך וגדרות, מעל 1.5 מ' יש להציע דירוג המאפשר פיתוח ונטיעות.
- 10.9 גובה הגדרות סביב כל מגרש לא יעלה על 1.2 מ' כלפי שטח ציבורי (דרך, זיקת הנאה, שצ"פ, שביל ומבנים ומוסדות ציבור) ביחס למפלסי הקק"ט
- 10.10 חדרי שנאים ימוקמו רק בשטחים המיועדים למגורים, לא תותר הקמת חדר שנאים בשטחים ציבוריים, יקבע לגביי כך סעיף סטייה נכרת.
- 10.11 חדר שנאים יוצע בתת הקרקע בלבד, ייקבע על כך סעיף סטייה נכרת
- 10.12 תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בקנ"מ 1:500 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו לכל שטח התכנית. תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
- 10.13 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.
- 10.14 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.
- 10.15 יש להוסיף בהוראות התכנית כי בכל מבנה מגורים תתאפשר גישה חופשית לגג המבנה למתקנים המשותפים בו.

10.16 יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה

ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס

10.17 שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית,

ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות

בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.

10.18 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.

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

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

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

– המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1078476
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	אלי יוחנן מהנדסים בע"מ
עורך התכנית :	אברג'יל דוד
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	03/08/2023
כתובת	דוד שמעוני 30 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30185	13	כן
30185	14	כן
30185	115	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
17/03/2024	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי בכפוף לתיקונים הבאים מדוברת בתכנית התואמת את מדיניות הוועדה ואת עקרונות תכנית האב לשכונת רסקו. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן : 1. הוועדה בחנה את התכנית המוצעת בהתייחס לתכנית האב לשכונת רסקו אשר מאפשרת בינוי של עד 10 קומות ביחס לרחוב בכפוף לתקן 21, בהמשך לאמור הוועדה קובעת כי שטחי הבינוי ומספר יח"ד יצומצמו בהתאם לחוות דעת היועץ השמאי של הוועדה, בהתייחס להיקף הנדרש לשימור התכנית. 2. הוועדה תציין כי התכנית מצרנית לציר רגלי משמעותי המקשר את השכונה לרחוב הרצוג. בהמשך לעקרונות תכנית האב רסקו, הוועדה סבורה כי יש להציע אמצעי הנגשה מכניים במעבר וזאת על ידי הרחבת הקו הכחול של התכנית לחלקה 141 באופן נקודתי וקביעת יעוד דרך בחלקה 141 ובחלקה 14, בהמשך. תחום ההרחבה יהיה בתיאום לשכת התכנון. 3. קווי הבניין יהיו קו בניין 0 כלפי רחוב שמעוני, אחורי 4 מ', קו בניין צידי 3-4 מ' וקו בניין 2 מ' לכיוון המעבר המוצע. יותרו חריגות נקודתיות עבור מרפסות. 4. בהתאם לתכנית האב נדרשת הרחבת זכות הדרך של הרחוב משני צדדיו, ליצירת זכות דרך ברוחב של 16 מטרים (כך שהתכנית תציע הרחבת זכות הדרך בכשני מטרים). כן תובטח מדרכה ברוחב 2.5 מטר לפחות. 5. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו. 6. בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון תיקבע בתכנית הפרשה מבונה עבור גן ילדים בגודל 130 מ"ר וחצר בגודל 175 מ"ר בקומת הכניסה, בנגישות לרחוב שמעוני. 7. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון. 8. ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, והשימושים להפרשה מבונה. בנוסף, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.

9. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 75 מ"ר (כולל ממ"ד).
10. תיקבענה בתכנית הוראות להבטחת חזית עירונית פעילה כלפי הרחוב, הבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית ותוך הבטחה של שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע, כמו כן יש למקם את חדר האשפה במסגרת הבינוי המוצע. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
11. ייקבע בהוראות התכנית כי חזיתות המבנים במפלסי קומות הקרקע כלפי הרחוב כניסות למבנה מגורים והפרשות מבוטות לצרכי ציבור בלבד. כן יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות אלה. הוראות אלו יקבעו בסטייה ניכרת.
12. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה וכי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת עמידה בתקן.
13. יקבע בהוראות כי חדרי השנאים ימוקמו בתת הקרקע בלבד.
14. מסמכי התכנית יערכו ככל הנדרש בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לתכנון תלת מימדי, בהנחיית לשכת התכנון.
15. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. כן יקבע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.
16. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פים/מעברים/שטחי זיקת הנאה שבתחום התכנית לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, וכי תנאי לתעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה/ השלמת פיתוח השטח הציבורי הפתוח הגובל במבני המגורים בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.
17. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו לאישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.
18. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים ועקרונות תכנון חושב רישוי בהנחיית לשכת התכנון.
19. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראות פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
21. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
22. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

התכנית ירדה מסדר היום.	12/11/2023
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : תכנית אב לשכונת רסקו גבעת הוורדים, מייעדת את שטח התכנית לאזור d2- באזור זה נקבע כי בתכנית שתכלול שני מבנים גובלים לפחות ותציע הריסה ובניה תוך שדרוג משמעותי של השלד הציבורי ומתן מענה פרוגרמטי, בדגש על הנגשה מכנית לשכונה לכיוון ציר הרצוג והשטחים הפתוחים לאורכו, תבנית הבניה תהיה בגובה של עד 10 קומות ממפלס הרחוב העליון, היקף הבינוי והתכנית יקבע בתכנית מפורטת תוך בחינה שמאית (תקן 21) דבר היקף הבינוי הדרוש לשימושי התכנית. התכנית שמקודמת, מציעה הריסה ובניה מחדש של 2 מבני מגורים גובלים, עם זאת התכנית אינה מציעה שדרוג משמעותי של השלד הציבורי ומענה פרוגרמטי. התכנית נותרת עם הפרצליציה הקיימת של שתי חלקות ומציעה הקמה של שני מבנים, ובכך למעשה מחליפה מבנה במבנה ללא תרומה ציבורית. כמו כן התכנית מציעה הקמה של 3 קומות חניה מתחת למפלס רחוב שמעוני ומעל פני הקרקע בגבול המגרש הצפון מערבי כלפיי חלקה 141, מעבר לכך שהדבר מייצר קיר תמך של 10 מ' בגבול מגרש שכן, התכנון במגרש אינו יעיל, קומות אלו מעל פני הקרקע יכולות לשמש לשטחים עיקריים למגורים ובכך לצמצם את היקפי הבניה המירביים העומדים על כ- 700 %, תוך מתן מענה לצורכי ציבור משמעותיים יותר. התכנית לא מסמנת את כל העצים הבוגרים הקיימים בשטח, ומתוך העצים הבוגרים המסומנים 25 מוצעים לעקירה, 4 לשימור, 3 מהם בתחום החניה המוצעת- וככל הנראה לא ישמרו. התכנית לא מציעה את הרחבת רחוב שמעוני כנדרש בתכנית האב לחתך רחוב של 16 מ'. מציעה קו בניין 0 לרחוב, וקווי בניין של 3 מ' בלבד למגרשים מצרניים. התכנית כפי שהוגשה אינה מקובלת ואינה תואמת את תכנית האב, ככל ומבקשים לקדמה לפי פינוי בינוי, יש לתקנה עפ"י ההנחיות הבאות : בצמוד לשטח התכנית קיים מעבר מעלות שנהר, חלקה 115, מדובר על מעבר ציבורי חשוב קיים ומתפקד כיום במדרגות, המקשר את ציר הרצוג לפני השכונה ומסומן ככזה בתכנית האב. המעבר הינו אחד מתוך 3 מעברים הצפויים להנגיש את השכונה להרצוג. בתחום המעבר קיימים עצים בוגרים רבים משמעותיים. רוחב המעבר הינו כ- 10 מ', יש לבחון עם אדריכל העיר וצתא"ל אם נדרשת הרחבתו ע"מ לשלב בו אמצעי מכני ולשמר ככל הניתן את העצים הבוגרים הקיימים בתחומם. ככל ותדרש הרחבתו היא תעשה ע"ח חלקה 14 ו- 141. בכל מקרה יש לכלול את מלוא המעבר ולקבוע את ייעוד כשביל ואת האפשרות להנגשה מכנית. התכנית תציע כניסה ויציאה אחת לחניה משותפת מתחום חלקה 141, בתחום חלקה זו מוצו ההליכים התכנוניים לאחר הקמת מבנים לפי תמ"א 38, החלק הצפון מזרחי של חלקה 141 פנוי מבינוי, גישה ממפלס הרצוג חשובה וזאת על מנת לצמצם את כניסת המכוניות לפני השכונה, ולצמצם את עומס התנועה שקיים כבר היום, ועל מנת לנצל את הפרשי הטופוגרפיה ולהציע כניסה עם רכב מאזור נמוך בכ- 10 מ' מפלס הרחוב ובכך לצמצם את הצורך במיסעות רבות שגוזלות שטח רב מתכנית	06/09/2023

המגרש ומחייבת עקירה רבה של עצים. יש לקבוע זיקת הנאה בתחום חלקה 141 ברוחב מינימלי שיאפשר גישה עם רכב למגרש, בתאום עם אגף תוש"ה.

לצורך הרחבת השביל (ככל וידרש), קביעת המעבר עם שילוב של אמצעים מכניים, וקביעת זיקת ההנאה למעבר רכב בתחום חלקה 141, הועדה המקומית תצטרף כמגישה.

יש להציע את הרחבת רחוב שמעוני לחתך של 16 מ' זכות דרך, בהתאם לתכנית האב.

ניתן כי החניה התת קרקעית תוצע תחת הרחבת הדרך הנדרשת באופן של רישום תלת מימדי, תנאי להפקדה יהיה תאום נושא זה עם אגף נכסים.

התכנית תקודם כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה. יש לתאם את התכנית עם מחלקת היטלי השבחה ואגף נכסים ולהטמיע את הנחיותיהם במסגרת התכנית.

צורכי ציבור-

בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון יש להקצות כיתת גן מבונה בגודל 130 מ"ר וחצר בגודל 175 מ"ר בקומת כניסה בנגישות לרחוב שמעוני.

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

תנאי להפקדה יהיה אישור אגף מבני ציבור לתכנון המוצע.

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

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

השטחים הציבוריים יועברו כמפורט בהערות ע"ש עיריית ירושלים כחלק מהליך איחוד וחלוקה (לרבות שטחי שרות וחניה נדרשת לפי תקן לשטחים הציבוריים).

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

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

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

יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן :

הפקעה

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

בינוי-

יש לקבוע מגרש אחד בלבד למגורים (ולא שני תאי שטח כפי שמוצע) כל הוראות הבינוי יגזרו מתא שטח זה.

בתחום המגרש שיוותר לאחר הנדרש להרחבת השטחים הציבוריים, יתוכננו 2 מבנים מגורים, בני 10 קומות מעל מפלס רחוב שמעוני.

מעבר לכך יש לתכנן את הקומות מתחת למפלס הרחוב וכלפיי צפון מערב כקומות עבור שטחי בניה עיקריים למגורים ובחלק שהינו בתת הקרקע יתוכננו שטחי שרות-מחסנים/ חניה.

היקפי הבניה יהיו עפ"י תקן שמאי שיוגש לבדיקת שמאי המחוזית.

קווי בניין- קו בניין צידי דרומי יהיה 4 מ', 3 מ' כלפיי קו בניין צפוני לכיוון השביל, קידמי 0, ואחורי 4 מ'. מרחק מינימלי בין המבנים לרבות מרפסות יעמוד על 8 מ'.

קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.

מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר במוצא ליח"ד.

יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.

יש לקבוע סטיה נכרת לגובה הבינוי וקווי בניין.

הבינוי המוצע בתכנית אינו יעיל ומציע גרעין כפול בבניין הצפוני. יש לצמצם כפל מערכות ולתכנן את הבינוי כך שבכל בניין יוצע גרעין אחד בלבד.

יש לפעול לשימור העצים בעלי הערכיות בשולי המגרש. יש לקבוע מגבלת בניה ברדיוס של 3 מ' מעץ בוגר לשימור.

התכנית אינה מסמנת את כל העצים הבוגרים במדידה- אם לעקירה / העתקה או שימור. יש לתקן ולהציג את העצים בסקר העצים.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות ינטע עץ בוגר בעל ערכיות זהה במקומו. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה מחייבת של העצים הבוגרים בתחום המגרש.

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

החניה תוצע בתת הקרקע במלואה ותקבע על כך סטיה נכרת ובתכנית מקסימלית של 80% יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.

20% מסך יח"ד חדשות יהיה בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי וממ"ד.

התכנית מציעה בנספח הבינוי חדר אשפה גדול במרכז התכנית הדבר אינו מקובל. יש להציע את מיקום התשתיות בהתאם להנחיות המרחביות, לתקן את נספח הבינוי ולקבוע בהוראות- כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין

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

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

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

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

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

תנאי להיתר היה תאום התכנון עם אגף שפ"ע

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

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

לקבוע שלביות ביצוע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

תנאי להיתר בניה יהא אישור תצ"ר.

יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.

יש לקבוע הוראות מחייבות כי הבינוי יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות

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

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

תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית .

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

התכנית מציעה קו בניין תת-קרקעי בתכנית מלאה של המגרש בעוד שהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ז' מציעים להותיר 10% שטחים חדירי מים לחלחול. המחלקה מבקשת לצמצם את תכסית החנייה בתת הקרקע על מנת להותיר 15% שטח פנוי לחלחול.

התכנית מציעה 30 עצים קיימים לכריתה אל מול הותרת 7 עצים קיימים. קיימת חשיבות רבה להותרת העצים ותרומתם לספיחת המזהמים, למתן צל, לנוף, לאופי השכונה וכו'. צמצום תכסית הבינוי במלואה, תאפשר הותרת עצים נוספים לשימור בתחום התכנית.

המחלקה מבקשת לקבוע כי הבניין יידרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה ברמה של 3 כוכבים.

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

המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות- תושבי"ה, כבאות, אגף מבני ציבור, חח"י, איכות הסביבה, והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה.	

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית מציעה הריסת 2 מבנים קיימים בני 4 קומות והקמת 2 מבנים חדשים בני 10 קומות, מעל 5 קומות חניה ומחסנים, בנוסף הקמת גן ילדים והנגשת מכנית לשצ"פ מרחוב הרצוג לרחוב שמעוני.

להלן הוראותיה:

1. שינוי יעוד ממגורים ודרך מאושרת לדרך מוצעת, מגורים ושצ"פ.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע וכן הפרשה ציבורית מבונה.
4. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
5. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.
6. קביעת בינוי בגובה של 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
7. קביעת מס' יח"ד ל-72 יח"ד.
8. קביעת קווי בנין.

9. קביעת תכנית בינוי.

10. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

11. קביעת השימושים המותרים בשטח התוכנית.

12. קביעת שלבי בניה למימוש התכנית.

13. קביעת תנאים למתן היתר בניה והיתר אכלוס.

14. קביעת הוראות בגין הריסה.

15. קביעת הוראות ושימושים.

16. קביעת הוראות לזיקת הנאה.

מצב קיים:

במתחם 2 מבני מגורים, בני 3 קומות מעל מפלס הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת עם חזית לחצר אחורית. 12 יח"ד בבניין מס' 30 ו12 יח"ד בבניין 32 לפי היתר. סה"כ 24 יח"ד קיימות. בשטח המגרש קיימים עצים בוגרים רבים.

התכנית החלה במקום הינה –

תכנית מתאר 62 משנת 1959 יעדה את ההחלקה לאזור מגורים 1. תכנית 3790 משנת 1991 – הגדילה את זכויות בנייה לשמעוני 32 והתירה סגירה של קומת העמודים לטובת הרחבת הדירות הקיימות בקומה א. הגדלת אחוזי הבניה מ- 75 אחוזים (קיימים היו 80%) לסך אחוזי הבניה 108%, הגדלה מ- 3 ל- 4 קומות. קו בניין סביב קונטור הבניין הקיים.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 27/12/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 25/02/2025 .

לתוכנית הוגשו 10 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

התנגדות עצמית שהוגשה ע"י דיירים בפרויקט, מר מרדכי פרנקל, גב' מעמה ארנה ברגר, גב' רות יונה יאפו קרומהולץ, גב' אתי פנסו בשן, גב' איריס קוך.

עיקרי ההתנגדויות:

1. הפרשה מבונה עבור גן ילדים – שימוש שאינו תואם את עומסי התחבורה ברחוב. מבקשים לבטל את ההפרשה המבונה.
2. ככל ולא תבוטל ההפרשה המבונה מבקשים חלופה למועדון לגיל השלישי החסר בשכונה, דבר שאינו מחייב נגישות ברכב ולא צפוי להחריף את עומסי התנועה.
3. בהתאם להחלטת הועדה נדרשה הפקעה לטובת הרחבת הרחוב כאשר בפועל הרחבת המדרכה אינה ישימה בשל הגבות פיזיות הקיימות ממזרח וממערב לפרויקט. מבקשים לבטל את ההפקעה זאת גם בשל פגיעה תכנונית וקניינית באפשרות ניצול הבנייה בפרויקט.

התנגדות מספר 2 :

פורום אורבאני גוננים רסקו, באמצעות עדינה שטיינר ודר פרנסואז טיביקה.

עיקרי ההתנגדויות:

1. צמצום מספר יח"ד ובהתאמה הנמכת המבנים המוצעים, בשל העומס התחבורתי ותשתיתי ופגיעה ויזואלית בנוף השכונה.

2. מבקשים לבחון את התכסית הגבוהה המבוקשת.
3. מבקשים בחינה שמאית עירונית ומחוזית.
4. תנועה וחנייה- מבקשים בחינה תנועתית כוללת למרחב. בשל תוספת יח"ד, הרחוב הצר והחד סיטרי, חוסר בתח"צ והקמת גן בתכנית.
5. פרוגרמה- יש לבחון את הפרוגרמה של התכנית כיוון שהתכנון מעמיס על השכונה יותר מאשר תורם לה. מבקשים לאפשר גמישות בתב"ע לשימושים האפשריים בעת הצורך.
6. מעבר שנהר כלול בתכנית הינו מעבר ציבורי משמעותי ופעיל מאוד בשכונה, מעבר זה דורש שיפוץ ושדרוג יש לוודא שאכן ישופץ במסגרת התכנית ומבקשים תוספת רמפה לאופנים.
7. עצים- יש לשמר את העצים בתחום מעבר שנהר ולנטוע עצים בוגרים בהיקף משמעותי. וכן לבחון הסטת החניון בפרויקט לטובת שימור עצים בוגרים בערכיות גבוהה המיועדים לכריתה בשל חפירת החניון.

התנגדות מספר 3-4:

הוגשה באמצעות דיירים המתגוררים בשכונה שפרה בן דור ואלי אוסטר, אוהד, אביגיל.

עיקרי ההתנגדויות:

1. תנועה וחנייה- נספח התנועה שהוגש אינו רלוונטי כיוון שהוא מציג את הכביש כפי שהיה לפני שנתיים ולא כפי שהוא היום כביש חד סיטרי.
2. מבקשת כניסה ויציאה לחניון מרחוב הרצוג. כניסה ויציאה לחנייה מרחוב שמעוני הינו בעייתי, העומס ברחוב אינו נסבל כיום ובעתיד עם התכניות המאושרות בו יהפוך ללא סביר. כיוצא בזאת גם רעש וזיהום אויר להולכי רגל ולמתגוררים ברחוב.
3. יציאה מחנייה יש למעבר חצייה הינו דבר מסוכן ומסוכנת להולכי הרגל גם בשל הקרבה למעלות שנהר וסותרת את תכנית האב ליצירת רצף הליכתי בשכונה.
4. יצירת עומס בחנייה על הרחוב בשל הגן המוצע וכן 2 חניות הורדה מוצעות לא מספיקות ויווצרו חסימת הכביש בשעות אלו.
5. אין תחבורה ציבורית בקרבה והטופוגרפיה והמרחק אינם מאפשרים שימוש בהם לכלל ולכן טיעון בנוגע לכך אינו רלוונטי.
6. חנייה בתכסית 100% ללא שימור עצים בוגרים, ללא אדמה לנטיעות חדשות, ללא חלחול וללא פתרון למי נגר נוגד את תכנית האב.
7. עקירת כל העצים במתחם פוגעת באיכות החיים של התושבים המתגוררים וכן בהולכי הרגל ובאופי השכונה.
8. מבוטלת החצר הקדמית לרחוב שמעוני- משנה את אופי השכונה ופוגעת בפרטיות של הדירות וסותרת את הכתוב בתקנון שהקומה הזו תהיה ציבורית ובנספח הבינוי מוצעות יח"ד. רחוב זה הינו צר ובנייה בקו אפס לגובה של 10 קומות יוצר רחוב לא נעים.
9. מוצע בינוי במרווח בקווי הבניין הפנימיים של גן הילדים, סותר את תכנית האב לנושא זה שמדברת על בנייה בתת הקרקע בלבד והשארת חצרות.
10. בחינה מחודשת של תכנית האב בשל הבנייה הרבה בשכונה ללא יכולת להכיל את הגידול הפרוע שלה.
11. קירות מן גבוהים של 6 מ' לפחות. בניגוד לתכנית האב.
12. יש לחייב את ביצוע הדרגנוע לתשריט ולתקנון ולתנאי למתן תעודת גמר לביצועו בפועל ויש לציין מי אחראי לתחזוקתו.

התנגדות מספר 5-9:
הוגשה באמצעות דיירים המתגוררים בשכונה, רוחמה בונפיל יונתן עופר, נורית בשן, בנימין זאב שטיינר,
סינתיה אליס

עיקרי ההתנגדויות:

1. סבורים שלאור צפי גידול האוכלוסייה בשכונה על הועדה לוודא קיומן של תשתיות ראויות לנשיאת היקף האוכלוסייה. בנוסף ישנה אפליה במתן זכויות בשל מתן זכויות רבות במתחם אחד עלול לפגוע ביכולת להתחדשות בבנין אחר בשל מיצוי מס יח"ד ומספר התושבים שיכולה השכונה לשאת.
2. מבקשים קידום תכנית כוללנית בראיה מערכתית למבני הציבור בשכונה.
3. מבקשים צמצום כמות יח"ד עפ"י תקן 21 ובחינה שמאית של תמורות הגבוהות ממ"ר 25 לדירה שבאות על חשבון המרחב הציבורי, במתחם זה התמורות שנודע למתנגדים עליהן הן תמורות לש 40 מ"ר לדירה.
4. פגיעה בעצים בוגרים קיימים בשל התכסית הגבוהה - צמצום הפגיעה בעצים בוגרים וחובת נטיעת עצים בוגרים עם זנים בעלי ערך וצמצום התכסית עפ"י הנחיות הוועדה המחוזית לאזור 2D. בתכנית האב.
5. תנועה וחנייה - דורשים בחינה לתנועה ברחוב, בשל שהכניסה והיציאה מהחנייה על רחוב שמעוני וכן מוצע גן ילדים בפרויקט. מעבודת הפרויקטור וצתא"ל נראה כי אין פתרון תחבורתי ותח"צ לרחוב שמעוני, כמו כן ישנם הפרשי טופוגרפיה בין רחוב שמעוני לרחובות ראשיים יותר, תוספת של יח"ד מבני ציבור נוספים על הקיימים יעמיסו על רחוב זה החד סטרי והעמוס ממילא בשעות השיא.
6. בחינה של כניסה ויציאה דרך רחוב הרצוג. וכן כניסות לגן הילדים מרחוב זה.
7. תמהיל יח"ד - ככל וידוע גודל יח"ד במתחם הינו 50 מ"ר ולכן כל יח"ד חדשה תה בגודל של 75 מ"ר, מבקשים לשמור על 32 יח"ד במתחם כיחידות בגודל זה לצעירים, מבוגרים וסטודנטים.

התנגדות מספר 10:
הוגשה באמצעות דיירת המתגוררת בשכונה, גב' אודיה גודרד.

עיקרי ההתנגדויות:

1. על הועדה לוודא קיומן של תשתיות ראויות, נסיעה ביוב חנייה לנשיאת היקף האוכלוסייה הצפויה.
2. צמצום כמות יח"ד על פי תקן שמאי חוזר לפרויקט וצמצום התמורות לדיירים.
3. מבקשת בחינה של תמהיל יח"ד ותוספת יח"ד קטנות וגם גדולות.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל חלק מההתנגדויות** בנוגע לטענות החוזרות בנושא התנועה, הבטיחות להולכי רגל ביחס לכניסה לחנייה מרח' שמעוני, דבר שיוצר עומס ברחוב וזיהום אוויר ורעש. כמו כן, כניסה מרח' שמעוני, מייצרת קירות תמך גבוהים בקרבה למגרש המצרני ממערב, זאת בניגוד לתכנית האב: התכנון המוצע של כניסה עם רכב לחניה מרח' שמעוני מייצר מופע של קירות תמך גבוהים (שלוש וחצי קומות) וחנייה עילית בגבול מגרש השכן וכלפי רחוב הרצוג, תכנון שאינו מקובל ואינו סביר, כמו כן, כניסה מהרחוב העליון, שמעוני, מעמיסה על התנועה בתוך השכונה. לאור העובדה כי הבינוי בתחום חלקה 30185/141, על הרצוג השלים את בנייתו בהליך של תמ"א 38 וקיים שטח

צמוד לתכנית למעלות שנהר פנוי מבינוי המשמש לחניה לחלקה זו, יש לקבוע זיקת מעבר לרכב כגישה לחנייה תת"ק המוצעת בתכנית זו, בגישה ישירה מרחוב הרצוג, שהינו ציר דרכים ראשי בעיר. כניסה מהרצוג לפרוייקטים ברחוב שמעוני תצמצם את עומסי התנועה ובאופן זה ניתן יהיה לאפשר את התחדשות השכונה, ולהימנע ממופע של קירות תמך גבוהים מאוד הנצפים במרחב כאמור, כמו כן הדבר יאפשר לנצל את המגרש והטופוגרפיה לתכנון של יח"ד נוספות במרווחי בניה הנהוגים בעיר. חנייה תוצע בתת הקרקע ביחס למפלס רחוב הרצוג תוך צמצום תכסית החניון ל-80% לכל היותר. יש לעדכן את נספח הבינוי כך שיוצע בינוי מדורג עבור יח"ד ושטחים עיקריים העוקב אחר הטופוגרפיה מעל מפלס רחוב הרצוג. במידה ויתבטלו חניות במבנה הקיים ברח' הרצוג 81, יש להציע בתמורה פתרון חנייה בתחום החניון התת קרקעי שיוצע בתכנית. יש לתאם את התכנית עם אגף תושבי"ה. לצורך הגדלת הקו הכחול לחלקה 141 וקביעת זיקת ההנאה לרכב, והאינטרס הציבורי בצמצום התנועה מרחוב שמעוני, **הועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית.** נדרשת בחינה של פרסום מחדש לפי סעיף 106ב'.

2. **לקבל חלק מההתנגדויות** בנוגע למעלות שנהר אשר כלול בתכנית הינו מעבר ציבורי משמעותי ופעיל מאוד בשכונה, מעבר זה דורש שיפוץ ושדרוג יש לוודא שאכן ישופץ במסגרת התכנית ומבקשים תוספת רמפה לאופנים. יש לשמר את העצים בתחום מעבר שנהר ולנטוע עצים בוגרים בהיקף משמעותי והטענה ביחס לחיוב ביצוע הדרגנוע בתשריט ולתקנון ולתנאי למתן תעודת גמר לביצועו בפועל ויש לציין מי אחראי לתחזוקתו: יש לקבוע במסמכי התכנית הוראות בנוגע למתן אפשרות להקמת מעבר מכני במעלות שנהר. לחילופין, נדרש בחינה של יצירת מעבר מכני ציבורי בתחום התכנית כדוגמת מעלית בסמוך למעלות שנהר מזיקת ההנאה אשר תוצע כאמור בחלקה 141. ביחס לנושא שדרוג המעבר, הנושא ייבחן ויתואם בשלב הרישוי עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

3. **לקבל חלק מההתנגדויות ביחס לטענות בנושא העצים הבוגרים הקיימים וביחס לתכסית 100%** ללא שימור עצים בוגרים, ללא אדמה לנטיעות חדשות של זנים בעלי ערך, ללא חלחול וללא פתרון למי נגר נוגד את תכנית האב. והטענה שעקירת כל העצים במתחם פוגעת באיכות החיים של התושבים המתגוררים וכן בהולכי הרגל ובאופי השכונה: כאמור בנושא צמצום תכסית החניון ע"י שינוי כניסה ויציאה לחניון מרחוב הרצוג התחתון תוך צמצום התכסית ושחרור שטח אדמה לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית וצמצום עקירת העצים הבוגרים בתחום התכנית וכן בתחום מעלות שנהר. בהתאם לכך יש להציע לשימור את כל העצים המוצעים לכריתה בתחום רחוב שמעוני: 3,5,114,115,116,118, וככל הניתן את העצים בתחום מעלות שנהר ביחס למעבר המכני. יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר, יינטע עץ חדש בעל ערכיות זהה במקומו, וכי על כל 50 מ"ר פנוי מבינוי בתחום התכנית כולה יינטע עץ בוגר חדש. מיקום העצים יתואם בשלב ההיתר כך שתתאפשר אדמה גנתית בעומק של 1.5 מ' לפחות והימנעות מאדניות מוגבהות בעיקר בתחום השצ"פ. תנאי לטופס 4 יהיה הנטיעה בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.

4. **לקבל חלק מההתנגדויות ביחס לטענה כי אין תחבורה ציבורית בקרבה והטופוגרפיה והמרחק אינם מאפשרים שימוש בהם לכלל:** נושא זה יבחן בהתאם לבחינה מחודשת של התחב"צ בשכונה לעת מתן היתר הבנייה כמו כן הנגשה לצירים ראשיים לתח"צ והסעת המונים נבחנים במסגרות רחבות ומיושמים בשלבים, כמו במעלות.

5. **לקבל חלק מההתנגדויות ביחס לטענה כי מבוטלת החצר הקדמית לרחוב שמעוני- משנה את אופי השכונה ופוגעת בפרטיות של הדירות.** רחוב זה הינו צר ובנייה בקו אפס לגובה של 10 קומות יוצר רחוב לא נעים, סותר את תכנית האב לנושא זה שמדברת על בנייה בתת הקרקע בלבד והשארת

חצרות: כדי לאפשר את הבינוי המוצע בתכנית ובשל תנאי המגרש הצר, נדרשת בנייה בקו בניין אפס. יחד עם זאת, יצוין כי התכנית מאפשרת הרחבה של רח' שמעוני דבר המאפשר יצירת חזית מגוננת נוספת בתחום המרחב הציבורי. לאור השינוי בכניסה לחניון, **יש להפריד את המסות גם מתחת לכניסה הקובעת מרח' שמעוני.**

6. לקבל חלקית את ההתנגדויות לטענה ביחס לחצרות גני הילדים: לאור השינוי בבינוי, יש לתאם את תכנון ומיקום גן הילדים מול מח' תכנון מבני ציבור.

7. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי קיימת סתירה בהוראות התכנית ביחס לכתוב שקומת הקרקע תהיה ציבורית ובנספח הבינוי מוצעות יח"ד: לפי בחינה לא קיימת הגבלה בהוראות התכנית בדבר הקמת יח"ד בקומת הקרקע.

8. לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענות בנוגע לסתירה מתכנית האב ובחינה מחודשת שלה, לאור צפי גידול האוכלוסייה בשכונה, על הועדה לוודא קיומן של תשתיות ראויות לנשיאת היקף האוכלוסייה. בנוסף ישנה אפליה במתן זכויות בשל מתן זכויות רבות במתחם אחד עלול לפגוע ביכולת להתחדשות בבניין אחר בשל מיצוי מס יח"ד ומספר התושבים שיכולה השכונה לשאת. בחינה מחודשת של תכנית האב בשל הבנייה הרבה בשכונה ללא יכולת להכיל את הגידול הפרוע שלה. ולבקשה לקידום תכנית כוללת בראיה מערכתית למבני הציבור בשכונה: בחינה ברמה השכונתית נערכת ע"י הצוות העירוני באופן שוטף בכל הנוגע לקידום התכנית בשכונה. כמו כן, במקביל נערך מעקב באמצעות עבודת הפרויקטור השכונתי בכל הנוגע לנושאי התשתיות, הפרוגרמה לצרכי הציבור והתנועה וכי מוצעים פתרונות שונים והעירייה פועלת ליישם את הפתרונות הנ"ל. ביחס לנושא תכנית האב, היקף יח"ד המקודמות בשכונה כיום וביחס לזמן שעבר מאישור תכנית האב לא נדרש בשלב זה לבצע הליך של עדכון ובקרה של תכנית האב. בכל אופן, בהתאם לצורך יינתנו פתרונות בנושאים השונים לרבות פרוגרמה לצרכי ציבור, תנועה ותשתיות. יודגש בהקשר של תכנית זו שתאפשר כניסה עם רכב מהרצוג, תאפשר לצד התחדשות עירונית הקלה בעומסי התנועה באופן משמעותי, דבר שדובר עליו רבות בתכנית האב.

9. לקבל חלק מההתנגדויות ביחס לטענות בנושא הבחינה השמאית ותקן 21 ותמהיל יח"ד אשר גובהה מכיוון שניתנו תמורות מעבר ל-25 מ"ר: נדרשת בחינה של תקן 21 ביחס לטענות הנ"ל בתיאום מול השמאי של הוועדה המחוזית, כמו כן לאור ההמלצה לכניסה עם רכב מהרצוג וניצול פערי הטופוגרפיה לבניית יח"ד גם מתחת לרחוב שמעוני ומעל מפלס הרחוב הרצוג, ייתכן כי ניתן יהיה לצמצם את היקפי הבניה מעל רחוב שמעוני, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

10. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושא תמהיל יח"ד: במסגרת התכנית נקבע כי 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 75 מ"ר כולל ממ"ד, בהתאם הגדרות תכנית האב.

11. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לביטול ההפרשה מבונה עבור גן ילדים – שימוש שאינו תואם את עומסי התחבורה ברחוב. וביחס לבקשה שככל ולא תבוטל ההפרשה המבונה מבקשים חלופה למועדון לגיל השלישי החסר בשכונה, דבר שאינו מחייב נגישות ברכב ולא צפוי להחרף את עומסי התנועה ואת הטענה כי יש לבחון את הפרוגרמה של התכנית כיוון שהתכנון מעמס על השכונה יותר מאשר תורם לה. מבקשים לאפשר גמישות בתב"ע לשימושים האפשריים בעת הצורך: ההיבט הפרוגרמתי לצרכי ציבור נבחן ע"י מח' מדיניות תכנון וזאת תוך ניתוח של שטחי הציבור הקיימים בשכונה. בהתאם לכך, במסגרת התכנית ניתן מענה פרוגרמתי לפי הרכב האוכלוסייה הצפוי להתגורר במתחם וזאת לאור הבקושים הצפויים לאור תוספת האוכלוסייה

ובהתאם לכך מוצעת הפרשה לטובת גן ילדים בתחום התכנית.

12. לדחות את ההתנגדויות ביחס לבקשה לביטול ההפקעה של הרחוב ולטענה כי בהתאם להחלטת הועדה נדרשה הפקעה לטובת הרחבת הרחוב כאשר בפועל הרחבת המדרכה אינה ישימה בשל הגבות פיזיות הקיימות ממזרח וממערב לפרויקט. מבקשים לבטל את ההפקעה זאת גם בשל פגיעה תכנונית וקניינית באפשרות ניצול הבנייה בפרויקט: הרחבת הרח' נדרשת כיוון שהרחוב הינו צר במצבו הקיים, הרחבה זו תאפשר הרחבת המדרכה, יצירת גינון במרחב הציבורי, כמו כן מדובר על הרחבה נדרשת בתכנית האב.

13. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בהתאם להחלטה.

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	967174
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	סגל יחיאל
עורך התכנית :	ביטמן בועז
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	26/11/2023
כתובת	קדושי בבל 10 , תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30208	4	כן
30208	19	כן
30208	24	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
01/10/2024	החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן כתריאל. החלטה : 1. בהמשך לסעיף 14 להחלטת הוועדה מיום 22/01/2024, הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית, לרבות טבלאות ההקצאה והאיזון. 2. הוועדה עודכנה כי שמאי הוועדה בדק את טבלאות ההקצאה והאיזון ואישר אותן, ובהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון.
22/01/2024	החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי יו"ר, דן קינן, חיים כהן, אבי בן צור, ליזה שיר / שרון - אופנר, שקמה סיג. החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית המציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית הכולל תוספת יחיד לצד שיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן : בינוי ופיתוח 1 . הוועדה מאמצת את המלצת הוועדה המקומית לכלול בתחום התכנית את חלקות 5 , 6 , 7 , המיועדים למבני ציבור וכן חלק מחלקה 24 , המיועדת לשביל, עד הגבולות הדרומיים של חלקות 20 ו- 7 , וזאת לשם העצמת הזכויות בשטחים המיועדים למבני ציבור.

2. בחלקות שיצורפו לתכנית, המיועדות למבני ציבור, הוראות הבינוי תהיינה גובה של עד 6

קומות, היקף בנייה של עד 240% בנייה, וקווי בניין 0 כלפי השביל או שצפ ו- 3 מ' בשאר

החזיתות.

3. בנוסף, הוועדה קובעת כי תיכלל בתחום התכנית היתרה הצפונית של חלקה 4, הצמודה לרחוב

יעקב וייס, וחלק זה ייקבע בייעוד דרך.

4. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית ועל מנת לקבוע ולהגדיל את שטח השצ"פ בין המבנים,

הוועדה קובעת כי יבוטל האגף המוצע בצמוד למבנה הדרומי הכולל 5 קומות. בהמשך לאמור

היקף הבינוי ומספר הקומות במבנים המוצעים בתכנית יתואם עם לשכת התכנון, בהתייחס

לכושר הנשיאה של המתחם ובהתייחס להיקף הנדרש לשימושי התכנית, לרבות קביעת זכויות

ויח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח עבור המגדל המוצע בתכנית.

5. על מנת להבטיח את איכות המרחב הציבורי המוצע בתכנית, התחום המסומן בזיקת הנאה

לאורך רחוב עולי הגרדום ייקבע בייעוד דרך, בתיאום עם לשכת התכנון בהתייחס לקו העמדת

המבנים בדופן המערבית של התכנית. כמו כן התחום המסומן בזיקת הנאה ומרבית השטח

בין הבניינים יקבעו בייעוד שצ"פ. בצמוד לגבול התכנית הדרומי, תקבע רצועה בייעוד שביל

ברוחב של 3 מ' לפחות, אשר תקשר את רחוב עולי הגרדום לשביל המזרחי. מסמכי התכנית

יעודכנו בתיאום עם לשכת התכנון.

6. מסמכי התכנית יכללו הוראות לתכנון בתלת מימד, על מנת לאפשר שטחי חניון מתחת

לשטחים בייעוד דרך בחלק המערבי של המתחם ומתחת לשצ"פ כאמור, בתיאום עם לשכת

התכנון.

7. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיח"ד המוצעות בתכנית תהיינה קטנות ששטחן עד 55 מ"ר.

תנועה, צרכי ציבור וסביבה

8. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה

והטמעת	
הערותיו במסמכי התכנית, לרבות קביעת זכות הדרך להבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מטר	
לפחות והרחבת הדרך ברוחב עולי הגרדום.	
9. יקבע בהוראות התכנית כי שטחי החניה עבור השימושים שאינם למגורים יופרדו משטחי	
החניה למגורים.	
10. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות תכנון והוועדה המקומית, התכנית תציע הפרשה מבונה	
עבור 2 כיתות גן בהיקף של 260 מ"ר וחצרות צמודות בשטח 350 מ"ר, אשכול מעונות בשטח	
441 מ"ר וחצר צמודה בשטח 305 מ"ר ובית כנסת בשטח 300 מ"ר. מסמכי התכנית יעודכנו	
בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה. מיקום השטחים	
הציבוריים המוצעים ייבחן בתיאום עם לשכת התכנון.	
11. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה	
במסמכי התכנית.	
12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, בהתאם לשינויים	
בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה.	
13. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם רמ"י, בהתייחס לחלקה 4 המשמשת לחנייה הכלולה	
באיחוד והחלוקה.	
14. מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו, לרבות טבלאות ההקצאה והאיזון, יוצגו	
בפני הוועדה בדיון נוסף כתנאי להפקדת התכנית.	
15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים	
והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית בהנחיית	
לשכת התכנון.	
16. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי	
תיקבע בתכנית הוראות פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום	

פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 17. 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. 18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה, אך נהנה מרכזי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק. 19. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 (ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התכנית מציעה בנוי של 3 מבני מגורים משולבי מסחר והפרשות לטובת מבנה ציבור תוך יצירת חצר פנימית בין המבנים. על מנת לייעל את התכנון המוצע לצורך יצירת שטח ציבורי בחלק הדרומי של התכנית שיאפשר הרחבות בתכניות עתידיות, יש לצמצם את הבינוי בתכנית, כך שהמבנה הנמוך בן ה-4 קומות יבוטל וישתלב בשני המבנים הגבוהים ע"י תוספת קומות. ע"י כך ייווצר שטח בהיקף של כדונם וחצי עבור כשטח ציבורי פתוח משמעותי אשר יאפשר נגישות למעברים להולכי הרגל (רח' קדושי בבל) ממזרח. שני המגדלים יוצמדו לקו בניין מערבי, לרחוב עולי הגרדום ליצירת חזית בקו אפס. ניתן יהיה לאפשר חנייה מתחת לקרקע באמצעות רישום בשכבות בתיאום עם מחלקת נכסים. יש להציע את ההפרשות המבונות הנדרשות בחוות דעת מח' מדיניות תכנון עבור גנים ומעונות בקומת הקרקע לחזית מזרחית של הבניינים תוך יצירת חצרות לכיוון מזרח לכיוון השביל ובנייני הציבור . גבול התכנית אינו מסומן בהתאמה לחלקה 4 אשר משמש כיום כמגרש חנייה, יש לכלול בתחום הקו הכחול של התכנית את כל החלקה הנ"ל בצמידות לרחוב יעקב ווייס. הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר עיבוי הזכויות בשטחים החומים ממזרח לקו הכחול המוצע בתכנית. לעניין זה יש לכלול את חלקות 5, 6, 7 וחלק מחלקה 24 עד הקצה הדרומי של הקו הכחול המוצע בתכנית זו.	27/12/2023

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

יש לבטל את הסעיף שמאפשר תוספת של 10 אחוז יח"ד ללא הקלה כפי שמצוין בסעיף ד תחת טבלה שבסעיף 5.

יש לקבוע כי מפלס הכניסה הקובעת יהי בהתאם לנספח הבינוי תוך התאמה למפלס הרחוב ושטחי הפיתוח הסמוכים. תותר סטייה של עד 0.5 מ' ממפלס זה ובלבד שתשמר נגישות לכניסת הבניין. סעיף 3-א.4.1.2 המבקש גמישות של 1.5 מ' יעודכן בהתאם.

בתחום מגדל המגורים, יש לשלב שטח בהיקף של לפחות 150 מ"ר בקומות הקרקע עבור שטחים משותפים לדיירים אשר יוכלו לשמש לפעילויות שיתופיות כגון משחקייה לילדים, חלל עבודה לעצמאים ו/או לעובדים מהבית, או לצרכים משותפים או שיתוף משאבים כגון חדר אופניים ועגלות, מחסן לציוד שיתופי של דיירי הבניין וכיו"ב. שטחים אלה יהיו בבעלות משותפת של הדיירים.

פרוגרמה וצרכי ציבור:

בהתאם לחוות דעת מדינית תכנון, יש להציע שטחי ציבור מבונים שיכללו 2 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א -סה"כ 260 מ"ר בנוי וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א סה"כ 350 מ"ר חצרות, וכן אשכול מעונות יום בשטח בנוי 441 מ"ר וחצרות צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר. השטחים הציבוריים המבונים יתוכננו בצד מזרח של המבנים כך שהחצרות שלהם יופנו לצד מזרח ואל המעבר הציבורי הקיים.

יש להציע בית כנסת כהפרשה מבונה בשטח בנוי בסך 300 מ"ר.

יש להטמיע בהוראות התוכנית כי הכניסות אל השטח הציבורי המבונה ושטחי המסחר יהיו ישירות והמשכיות ממפלסי הרחובות.

ממזרח לתחום התכנית קיימים מגרשים ציבוריים הכוללים תחנת טיפת חלב, מועדון לקשיש, גני ילדים ובית כנסת (מגרשים בב', ג' ו-ד' לפי תכנית 1714א). מגרשים אלה בנויים בתת-ניצול, ולפיכך ולצורך מתן מענה ציבורי להתחדשות העירונית המקודמות במרחב, כאמור לעיל יש להכליל אותם ואת המעבר הציבורי הקיים בתחום הקו הכחול של התכנית, על מנת לאפשר בהם הגדלת זכויות לשטחי הציבור ל-240%, ו-6 קומות.

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

השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע באותו תא שטח.

יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".

פיתוח, מסחר ובינוי:

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

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

על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים

לרבות בתחום השצ"פ המבוקש (על פי החלופה לעיל).

יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איוורור למיניהם ישולבו במסע הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר.

לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

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

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

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

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

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

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

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

לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע.

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

עצים :

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

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

חנייה ותנועה כבישים ומדרכות :

יש להשלים את התיאום מול אגף תוש"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית. במסגרת התיאום נדרשת בחינה של חתך הרחובות והרחבתם בהתאם לצורך על חשבון תחום התכנית.

יש לתכנן מדרכות ברוחב 3.5 מ' לפחות ובהתאם להרחיב את זכות הדרך.

יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף המחייב שילוב רמפת כניסה לחנייה תת"ק כחלק מהבינוי המוצע.

יש לוודא כי ההפרשה לדרך תהיה נקייה מחניות בתת הקרקע.

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

יש לבחון כניסה נפרדת עבור מבני ציבור והמסחר מחניון התת"ק.

יש לבצע הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמלי בתחום החניון בהתאם לנדרש בתקנות.

יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף שפ"ע.

כללי:

יש לתקן את סעיף תוקף התכנית באופן הבא: ככול שלא יצא היתר בניה בנייה תוך 7 שנים מיום אישור התכנית, התכנית תבוטל והמצב המאושר יחזור לתכנית התקפה המאושרת טרם אישור תכנית זו.

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

הפרשות המבונות תירשמנה ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

הפרשה לדרך תתואם עם תושי"ה. הדרך תירשם ע"ש עיריית ירושלים במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

תותר הקמת קומה טכנית אחת בהתאם לנספח הבינוי, לא תותר הקמת קומות נוספות לצורך הצבת מערכות טכניות, מערכות אלו יוצבו ככל הניתן בתת הקרקע.

יש להטמיע לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לחוות דעת מח' איכות

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

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

יש להוסיף זכויות בניה מותנות לצורך הקמת קרן לתחזוקה לטווח ארוך.

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

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

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

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

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

יש לקבוע יחס החלפה של תכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.

תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות : בקרת תכנון פיזי, כבאות, חשמל, עתיקות, תוש"ה, אדריכל העיר, שפ"ע עצים גננות, שפ"ע – המחלקה לתחזוקת כבישים ומדרכות, המחלקה להיטלי השבחה, איכות הסביבה, מחלקת תועלות ציבוריות, עבודה קהילתית, אגף מבני ציבור, המחלקה למבני דת.

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

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

הערה :

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

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

הוראות התכנית :

יש לסנכרן שטח מבנה ציבור בטבלה 5 מול הוראות סעיף 6.1

יש לתקן בטבלה 5 את שטח גודל המגרש במיועד למגורים, ללא הדרך.

בטבלה 5 בעמודת גודל מגרש מצוין 4,626 מ"ר - זה שטח התכנית כולה. צריך להיות רשום 4,507 מ"ר.

יש להשמיט את הערה א. מתחת לטבלה שבסעיף 5, לא תותר הוספת שטחים עבור חדרי אשפה וחדרים טכניים.

סעיפים ו' + ז' מתחת לטבלה 5 יושמטו מהוראות התכנית, יקבעו בתהליך היתר הבנייה.

יש להשמיט סעיף 1 בהערות לטבלת זכויות בנייה טבלה 5, לא יותר ניוד שטחים עיקריים בין השימושים השונים.

כמו כן סעיפים 4+2 מתחת לטבלה 5 לא יתאפשרו, יש להשמיטם. כאמור, לא יותר ניוד שטחי שרות בין השימושים השונים, לא תותר הקמת קומה נוספת למערכות טכניות.

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

התכנית מציעה במסגרת התחדשות עירונית, הקמת 2 מבני מגורים בני 23 קומות מתוכם 2 קומות מסד לרחוב

עולי הגרדום הכוללות מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור. סה"כ מוצעות 240 יח"ד והפרשות מבונות עבור 2 כיתות גן, אשכול מעונות יום ובית כנסת. שטחי ציבור: בתחום התכנית מוצע מגרש בשטח של כ-1.2 דונם בייעוד של שטח ציבורי פתוח וכן הפקעה נוספת לטובת דרך בשטח של כ-0.56 דונם. בנוסף, שטח התכנית כולל בתוכו מגרש קיים בייעוד שביל ומגרשים קיימים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, זאת במטרה להוסיף למגרשים אלה זכויות בניה לניצול עתידי.

להלן עיקרי הוראותיה:

1. שינוי ייעוד ממגורים 1 אזור לבנייני ציבור ושביל לייעודים הבאים: מגורים, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור ושביל.
2. קביעת הוראות לבנינוי ופיתוח.
3. קביעת הוראות לקווי בניין.
4. קביעת מס' יח"ד לעד 278 יח"ד מתוכן 14 יח"ד מותנות.
5. קביעת מספר קומות בת.ש. 1 לעד 23 קומות + 3 קומות מותנות, סה"כ 26 קומות ובת.ש. 2 לעד 24 קומות + 2 קומות מותנות, סה"כ 26 קומות מעל הכניסה הקובעת, מתחת לכניסה הקובעת מוצעות 5 קומות.
6. קביעת השימושים המותרים בייעודי קרקע.
7. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
8. קביעת הוראות איחוד וחלוקה.
9. קביעת הוראות לתכנון ורישום בתלת מימד.
10. קביעת שלביות ביצוע.
11. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.

מצב קיים:

במתחם 2 מבני מגורים בני 4-5 קומות, שלושתם גובלים ברחובות עולי הגרדום ממערב ורחוב קדושי בבל ממזרח. בגבול הצפוני של התכנית, ברחוב יעקב וייס, קיימת חנייה.

התכנית החלה במקום הינה:

- 1714 אשר יעדה את המגרש למגורים 1
- 1714א' אשר פירטה גובה בניין 4 מעל הכניסה הקובעת ו-5 מעל הכניסה התחתונה, מספר יחידות דיור 48 (16 יח"ד בחלקה 19 ו-32 יח"ד בחלקה 20).
- במגרש 37 (חלקה 4) – 1150 מ"ר לחנייה פרטית בצמידות מיוחדת.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

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

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

התנגדות עצמית שהוגשה ע"י מר יחיאל סגל מחברת הבית ברמות מקבוצת בית ירושלמי בע"מ.

עיקרי ההתנגדות:

1. המתנגדים מבקשים לשנות את ההוראה הקובעת כי 20% מהדירות יהיו בגודל של עד 55 מ"ר ל-10% דירות בשטח שח עד 55% + 10% בשטח של עד 80 מ"ר. זאת מאחר ודירות התמורה הינן גדולות ובכדי לאפשר תמהיל דירות מגוון.
2. מבקשים להוסיף סעיף המאפשר קידוחים והחדרת עוגנים מתחת לשטחי ההפקעה וזכויות הדרך משיקולי בטיחות בעת החפירה הקרובה לדרך.

התנגדות מספר 2 :

מינהל קהילתי תלפ"ז וארנונה הצעירה באמצעות שמעון עזרא יו"ר הפורום האורבני, יואב רוטשילד מנכ"ל מנהל קהילתי ויעל גרנביץ מתכנתת אורבאנית.

עיקרי ההתנגדות:

1. מספר הקומות המוצע בתכנית גבוה וכן המכפיל, מבקשים להפחית במפר הקומות על מנת לאפשר טיפוסי בנייה מגוונים בשכונה.
2. מבטי נוף בתחום התכנית נמצאות נקודות מבט ראשיות משמעותיות והתכנית מבקשת מגדלים גבוהים שעלולים ליצור פגיעה במבטי הנוף ממרחב הרכס, מבקשים התייחסות לנושא זה.
3. מבקשים התייחסות לתנועה ברחוב יעקב וייס בצפון התכנית, מבקשים בחינה תנועתית של הרחוב שמשני צדדיו קיימים מוסדות ציבור והינו רחוב ללא מוצא. לרבות התייחסות למפרי ההלאה והורדה שאינם מספקים ברחוב זה.
4. עצים- בתכנית קיימים עצים רבים עם ערכיות גבוהה שמוצעים לכריתה. לדוג' עצים מס' 21-26, מבקשים לשמר את העצים בשטח השצ"פ המוצע ככל הניתן.
5. מבקשים בחינה מחודשת של נושא הרוחות במרחב.
6. מבקשים לבחון את האפשרות לצמצום הפגיעה הסביבתית ביחס לצל המוצע למבני הציבור (טיפת חלב וגן ילדים) הקיימים בסמוך לתכנית.
7. מבקשים שהפגיעה בשגרת הפעילות במוסדות אלה בזמן העבודות תהיה מועטה ככל הניתן.

התנגדות מספר 3 :

דוד ומרגלית עמר, בעלי דירה התחום התכנית.

עיקרי ההתנגדות:

1. טענות בנוגע לדו"ח שמאי, כולל דיווריות ואופן חישוב המכפיל לטענת המתנגדים הינו 1:7, כמו כן מבקשים לבחון את הדוח השמאי שטוענים שינו משקף ואינו מציג תמחור ראוי.
2. לא הוכן דו"ח בה"ת.
3. אין התחשבות באוכלוסיית התושבים, לא הוצגו לציבור פרוגרמה ותסקיר תושבים.
4. סתירה להוראות הצפיפות בתמ"א 4/35, לפי התכנית המוצעת שיעור השטח למגורים עומד על כ- 37% מהכלל שטחי התכנית והוראות תמ"א 35 דורשות כי לפחות 50% משטח התכנית יוקצה למגורים.
5. סתירה להוראות תמ"מ 30/1, לשכונה אין מסמך מדיניות לבניה לגובה, תוך הפרה של הוראות תמ"מ 30/1 ביחס להוראות גם בנוגע לסעיף 5.2.2 בעיר העתיקה בירושלים והאגן החזותי שלה. חסרה התייחסות לשאלה האם יראו המגדלים המתוכננים מהאגן הקדוש, החלטה מתעלמת ומפרה את הוראות תמ"מ 30/1.
6. הפרת הוראות סעיף 64 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, מצוטט- לא ברור לי מה ההתנגדות.
7. אין מענה מספק לצרכי ציבור בתחום התכנית וצפוי עומס על מוסדות הציבור השכונתיים כתוצאה מכך.

8. בטיחות כבאות והצלה- אין כיום מענה לשריפות במגדלים רבי קומות ומדובר על סכנת חיים, כמו כן הועדה המחוזית מתעלמת מכך ומאפשרת בנייה בגובה רב, על הועדה לשקול שיקולים אלו בנוסף ליתר השיקולים התכנוניים.
9. קידום תכניות בתחום השכונה ללא התייחסות לתכנית האב, קידום פינוי בינוי בשכונה ללא התחשבות בכושר הנשיאה שלה בטופוגרפיה ובאוכלוסייתת.
10. מיקרו אקלים- יש לערוך מדידה מחודשת של הצללה, רוחות ושל השפעת התנועה העתידית על הרחובות, כיון שהבדיקות לא נערכו בזמנים מייצגים.
11. התכנית אינה משמרת עצי כלל בתחומה, יש לבחון זאת שוב ביחס למיתון האקלים.
12. קרנות תחזוקה- מבקשים לראות את ההסכם ולהבין מי מפקח עליו. ומדוע מוסדות התכנון בירושלים אינם משמשים כרגולטורים.
13. טוענים ליחס לא הולם מטעם היזם ביחס להנהלות שלו מולם באופן אישי.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לקבל חלקית את התנגדויות ביחס לדו"ח שמאי, הכולל דיוריות ואופן חישוב המכפיל לטענת המתנגדים הינו 1:7, כמו כן מבקשים לבחון את הדוח השמאי שטוענים שינוי משקף ואינו מציג תמחור ראוי: לפי בחינה מוצע מכפיל של 5.5 שהינו גבוה ביחס לתכניות המקודמות בסביבה, נדרשת בחינה של ההיבט השמאי מול היועץ השמאי של הוועדה המחוזית.
2. לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושא צרכי הציבור המוצעים וכי אין מענה מספק לצרכי ציבור בתחום התכנית וצפוי עומס על מוסדות הציבור השכונתיים כתוצאה מכך: תחילה יצוין כי ההיבט הפרגרמתי נבחן ברמת השכונה ע"י הצוות העירוני ובהתאם לכך התכנית מציעה הפרשות מבונות לצרכי ציבור וכן שצ"פ משמעותי. יחד עם זאת, התכנון המוצע בנספח הבינוי בכל הנוגע לשטחים הציבוריים אינו מקובל ולוקה בחסר בשל מיקום ההפרשות המבונות וחצרות גני הילדים אשר מוצעים בסמיכות לכניסה לחניון וכן חצרות זו מעל זו, למעשה מדובר בקירוי כמעט מלא של החצרות, תכנון השצ"פ והעמדת המבנים שלא בהתאם לטופוגרפיה מייצרים קירות תמך וקירות אטומים כלפי המרחב הציבורי. יודגש כי מיקום שטחים ציבוריים צריך להיות מתוכנן במקומות המטיבים ביותר, בגישה נגישה וישירה מהמרחב הציבורי, עם אור ואוויר. בהתאם לכך:
א. יש להסיט את המבנה הדרומי דרומה תוך שמירה על קו בניין של 5 מ', המבנה יקרה את הרמפה המוצעת. יש למקם את אשכול מעונות היום בחלק הצפוני של המגרש, כלפי השצ"פ המוצע ובהתאם לתכנון את החצרות, ניתן כי חלק קטן מהחצרות יקורה, אך מרבית החצר לא תקורה.
ב. יש להעביר את בית הכנסת המוצע מהמבנה הצפוני למבנה הדרומי מעל מעונות היום. גני הילדים יוצעו במבנה הצפוני במקום בית הכנסת, גם חצרות גניי ניתן כי חלק קטן מהחצרות יקורה, אך מרבית החצר לא תקורה.
ג. מפלס הכניסה למבנים יוצע בהתאם למפלס הרחובות, הכניסות למבנים ידורגו בהתאם

- לטופוגרפיה ולא לפי תכנון תקרה החניון כך שלא יוצרו קירות תמך ביחס למרחבים הציבוריים המקיפים. תכנון השצ"פ יעשה תוך צמצום קירות ומדרגות בהתחשב בטופוגרפיה.
- ד. מפרצי ההורדה והעלאה יוצעו בסמוך לגני הילדים ומעונות היום.
- ה. יש לבטל מופע של קירות אטומים כלפי המרחב הציבורי ולהציע חזיתות פעילות של מסחר.
- ו. מיקום השטחים הציבוריים יהיה עפ"י עקרונות אלו, תתאפשר גמישות בשלב ההיתר בתאום עם מבני ציבור ואגף תושי"ה לנושא הורדה והעלאה.
3. **לדחות את התנגדויות להפחית במספר הקומות על מנת לאפשר טיפוס בנייה מגוונים בשכונה:**
התכנון המוצע נבחן ע"י וועדות התכנון ונמצא ראוי, בנייה לגובה מאפשרת יצירת שטח ציבורי לשצ"פ דבר אשר נמצא במחסור במרחב.
4. **לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לטענה כי מבטי נוף בתחום התכנית נמצאות נקודות מבט ראשיות משמעותיות והתכנית מבקשת מגדלים גבוהים שעלולים ליצור פגיעה במבטי הנוף ממרחב הרכס:** מבטי הנוף ממרחב רכס ארמון הנציב ביחס לנקודה זו הינם נמוכים, בשטח זה על מנת לשמור על מבטי הנוף יש לבנות בגובה של 10 קומות, גובה בינוי זה אינו מאפשר את התכנון המוצע ויצירת השטחים הציבוריים הפתוחים. יחד עם זאת, גובה קומה טיפוסית גבוה מהמקובל, לצורך צמצום גובה המבנה בכללותו, יש לצמצם את גובה קומות טיפוסיות בהתאם להנחיות המרחביות לרבות גובה קומת הכניסה וגובה הקומות האחרונות.
5. **לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לטענות בנוגע לעצים- בתכנית קיימים עצים רבים עם ערכיות גבוהה שמוצעים לכריתה. לדוג' עצים מס' 21-26, מבקשים לשמר את העצים בשטח השצ"פ המוצע ככל הניתן:** התכנית מציעה שצ"פ בתחום שטחים המיועדים כיום למגורים, התכנית קובעת נטיעה מחייבת של עצים בתחומה. יחד עם זאת, יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר, ינטע עץ חדש בעל ערכיות זהה במקומו ככל הניתן, וכי על כל 50 מ"ר פנוי מבינוי בתחום התכנית כולה ינטע עץ חדש. מיקום העצים יתואם בשלב ההיתר כך שתתאפשר אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' לפחות והימנעות מאדניות מוגבהות בעיקר בתחום השצ"פ. תנאי לטופס 4 יהיה הנטיעה בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע. כמו כן, יש להקטין את תכסית החנייה ולשמר את העצים הבוגרים הקיימים המוצעים לכריתה בתחום זכות הדרך. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
6. **לקבל חלקית את התנגדויות ביחס לבקשה לקבלת התייחסות לתנועה ברחוב יעקב וייס בצפון התכנית, מבקשים בחינה תנועתית של הרחוב שמשני צדדיו קיימים מוסדות ציבור והינו רחוב ללא מוצא. לרבות התייחסות למפרצי ההלאה והורדה שאינם מספקים ברחוב זה ולטענה כי לא הוכן דו"ח בה"ת:** התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. ביחס לטענות בנושא התנועה, התכנית מציעה את הרחבת עולי הגרדום. פתרונות בנושא התנועה ברמת השכונה יינתנו בהתאם לצורך בראיה שכוונתית. עם זאת, יש לתקן את מסמכי התכנית ביחס לתקן החנייה- יש לקבוע כי תקן החניה ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה.
7. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לבקשה שהפגיעה בשגרת הפעילות בזמן העבודות במוסדות הציבור הסמוכים תהיה מועטה ככל הניתן:** במסגרת הליך הרישוי הנושא יתואם מול מח' איכות הסביבה ומנח"י ובהתאם יינתנו פתרונות.
8. **לקבל חלקית את התנגדויות ביחס לבקשה להוסיף סעיף המאפשר קידוחים והחדרת עוגנים מתחת לשטחי ההפקעה וזכויות הדרך משיקולי בטיחות בעת החפירה הקרובה לדרך:** ניתן לקבל את בקשת מגיש התכנית בכפוף לתיאום הנוסח עם אגף נכסים.
9. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לרשות הכיבוי לא יהיה מענה בשעת שריפה**

במגדלים : פתרונות בנושאים הנ"ל יינתנו בשלב היתר הבנייה בתיאום וקבלת אישור של הרשות הארצית לכבאות והצלה – יש לקבוע הוראות מתאימה בהוראות התכנית.

10. לדחות את התנגדויות ביחס לבקשה לשנות את ההוראה הקובעת כי 20% מהדירות יהיו בגודל של עד 55 מ"ר 10% דירות בשטח שח עד 55% + 10% בשטח של עד 80 מ"ר. זאת מאחר ודירות התמורה הינן גדולות ובכדי לאפשר תמהיל דירות מגוון : תמהיל הדירות המבוקש הינו תמהיל הנדרש לפי הוראות תמ"א 4/35, יתרה מכך, הועדה רואה יתרון בהצעת יח"ד קטנות בכל פרויקט בעיר.

11. לדחות את התנגדויות ביחס לבקשה לבחינה מחודשת של נושא הרוחות במרחב וביחס לטענה כי יש לערוך מדידה מחודשת של הצללה, רוחות ושל השפעת התנועה העתידית על הרחובות, כיון שהבדיקות לא נערכו בזמנים מייצגים : כאמור התכנון המוצע נבחן ונמצא ראוי וכי קיימת התייחסות לנושא הסביבתי בהוראות התכנית לרבות קביעה לתיאום מול מח' איכות הסביבה בהליך הרישוי. לאור החשיבות בקידום תכניות להתחדשות עירונית נכון לקדם את התכנית בנדון. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

12. לדחות את התנגדויות ביחס לטענה כי קיימת סתירה להוראות הצפיפות בתמ"א 4/35, לפי התכנית המוצעת שיעור השטח למגורים עומד על כ- 37% מהכלל שטחי התכנית והוראות תמ"א 35 דורשות כי לפחות 50% משטח התכנית יוקצה למגורים : התכנית בגרסה שעמדה בתנאי סף כללה שטח של כ-4.627 דונם, וכי במסגרת החלטת הוועדה הקו הכחול הורחב ונכללו שטח מבני הציבור ממזרח, חישוב המתנגדים אינו מדויק ומתייחס לבקשת הוועדה הקומית והמחוזית להכליל שטח בתחום התכנית זה עבור עיבוי זכויותיו במסגרת התכנית. על כן, אין חריגה מהוראות תמ"א 4/35.

13. לדחות את התנגדויות ביחס לטענה כי קיימת סתירה להוראות תמ"מ 30/1, לשכונה אין מסמך מדיניות לבניה לגובה, תוך הפרה של הוראות תמ"מ 30/1 גם ביחס להוראות בנוגע לסעיף 5.2.2 בעיר העתיקה בירושלים והאגן החזותי שלה. חסרה התייחסות לשאלה האם יראו המגדלים המתוכננים מהאגן הקדוש, החלטה מתעלמת ומפרה את הוראות תמ"מ 30/1 : לפי תשריט תמ"מ 30/1 התכנית אינה נמצאת בתחום האגן החזותי של העיר העתיקה. גובה הבינוי נבחן ונמצא ראוי ביחס לנתוני התכנית.

14. לדחות את ההתנגדות ביחס להפרת הוראות סעיף 64 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 : עפ"י החוק לא קיימת מניעה לוועדות התכנון לקדם תכניות להתחדשות עירונית ברחבי העיר. לאור החשיבות הציבורית בהתחדשות עירונית בשכונות השונות ועל מנת לשפר את השלד הציבורי הקיים בכל שכונה. וועדות התכנון רואות חשיבות בקידום תכניות הנ"ל ברחבי העיר. כמו כן, יצוין כי קיימת בחינה כוללת בהיבטי התכנון השונים עבור כל שכונה שבה מקודמות תכניות להתחדשות.

15. לדחות את ההתנגדות בנוגע לקידום תכניות בתחום השכונה ללא התייחסות לתכנית האב, קידום פינוי בינוי בשכונה ללא התחשבות בכושר הנשיאה שלה בטופוגרפיה ובאוכלוסייתה : בניגוד לטענה זו בתכנית האב לשכונה שלא אושרה באופן סופי, נקבע כי יש לקדם התחדשות עירונית במסגרת תכנית האב ובהתאם לכך התכנית מקודמת, תכנית מתאר 2000 לא קבעה אחוזי בניה או מספר קומות בתכניות להתחדשות עירונית, בנוסף, נושאי הציפוף נבחנים במסגרת עבודות הפרויקטור השכונתי וזאת על מנת שמימוש יח"ד יהיו מתואמות לשיפור השלד הציבורי והקמת מבני הציבור

הנדרשים בשכונה ויתר התשתיות הפיזיות בשכונה.

16. לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענות בנוגע לקרנות תחזוקה- מבקשים לראות את ההסכם ולהבין מי מפקח עליו, ומדוע מוסדות התכנון בירושלים אינם משמשים כרגולטורים: מדובר על טענה כללית שאינה רלוונטית לתכנית בנדון או לתכנון המוצע וכי ישנם הליכים רחבים על מנת להסדיר נושאים אלה.

17. לדחות את הטענות בנוגע ליחס לא הולם מטעם היזם ביחס להנהלות שלו מולם באופן אישי וכי אין התחשבות באוכלוסיית התושבים, לא הוצגו לציבור פרוגרמה ותסקיר תושבים: נושאי הבעלויות נבחנו ע"י לשכת התכנון המחוזית בשלב בדיקת תנאי הסף שבה הוצגו ההסכמות הנדרשות. יצוין כי לצורך מימוש התכנית יש צורך בהצגת הסכמות כחלק מהליך הרישוי בהתאם לנדרש עפ"י החוק. בכל מקרה יש להוסיף למסמכי התכנית וכחלק בלתי נפרד מהם נספח חברתי שקודם ותואם מול המחלקה לעבודה קהילתית ולהוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית בנושא הנ"ל.

18. לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1175959
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	אלבוחר משה
עורך התכנית:	שחר חיים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	02/01/2024
כתובת	הפסגה 3 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30164	253	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
	החלטה
	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר מציעה תוספת זכויות למטרות ציבוריות חשובות, ולפיכך הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:
	1. תנאי להפקדה יהיה תיאום החזית הפונה לציר הרק"ל עם לשכת התכנון לרבות לעניין המרפסות והממשק למרחב הציבורי.
	2. תנאי להפקדה יהיה תיאום נושא החניה והתנועה עם יועץ התחבורה של לשכת התכנון.
17/03/2024	3. מפלסי הכניסה מהרחוב יהיו אחידים ורציפים ככל הניתן עם מינימום מדרגות / טרסות בפיתוח לטובת נגישות מיטבית.
	4. יוסף להוראות התכנית סעיף בדבר העתקת מתקנים אל הגג.
	5. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעירייה: תושי"ה, כבאות, תברואה, נגישות והאגף למבני ציבור.
	6. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם קונסטרוקטור באשר לתוספת הבינוי המוצעת.
	7. יש להטמיע בהוראות התכנית הנחיות להחדרת מי נגר.

8. יוסף להוראות התכנית סעיף בדבר חיזוק מבנים. 9. ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין ומספר הקומות. 10. תיקונים טכניים יבוצעו בתאום עם לשכת התכנון. 11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שלטים ובאמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית ובחלקות המצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 12. 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. 13. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: חנייה- מכיוון שהתכנית נמצאות בסמוך לציר הרכ"ל, מחליטה הוועדה לתת פטור מתוספת חנייה. יש לחייב כי מפלסי הכניסה מהרחוב יהיו אחידים ורציפים ככל הניתן עם מינימום מדרגות/ טרסות בפיתוח לטובת נגישות מירבית. יש להעתיק מתקנים טכניים (כגון דוודי שמש, קולטנים ומערכות נוספות) אל גג המבנה. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן. יש לייצר חזית מסחרית לאורך הרחוב ככול הניתן בהתחשב בטופוגרפיה. תנאי להפקדה הוא השלמת חוות הדעת של אגף תושייה, המחלקה לנגישות ואגף מבני ציבור. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.	24/01/2024

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:

חסר מקרא עבור קווים בנספח הבינוי.

נראה כי אין בינוי מוצע בין לובי הקומה לבין גרמי המדרגות בחזית הדרומית והצפונית בקומה 5 במפלס 16.84.

יש לשנות את קו הבניין (אדום מרוסק) כך שיצמד לבינוי המוצע והקיים. הקו אינו נצמד לבינוי בחזית הדרומית.

תיאור חדש להתנגדויות

מטרות התכנית:

תוספת קומות בבניין קיים למוסד ברחוב הפסגה 3, בית וגן

עיקרי הוראותיה:

1. תוספת שלוש וארבע קומות לבניין הקיים המשמש למוסד.
2. שימוש של מסחר בקומת הקרקע בשטחים הקיימים.
3. תוספת שימושים מעבר למאוסר (בית אבות תכנית 4134) למעונות סטודנטים, דיור מוגן, מעונות לחיילים בודדים ומסחר בקומת הקרקע.
4. קביעת קווי בניין מירביים חדשים לבניה מעל לפני הקרקע.
5. קביעת שטחי בנייה מירביים בשטח התכנית.
6. קביעת הוראות בינוי.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת שימושים למסחר בקומת הקרקע.
9. קביעת הוראות פיתוח ותנאים בהליך רישוי.

10. קביעת זיקת הנאה למעבר לרכב.			
התכנית מקודמת בסמכות ועדה מחוזית			

התוכנית הופקדה בתאריך 20/12/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 23/02/2025 .

לתוכנית הוגשו שש התנגדויות:

הערה: קיימים נספחים רק עבור 3 התנגדויות אשר מפורטות בהמשך

התנגדות מספר 1 :

מאת עו"ד ישראל פלוטקין בשם גב' אלה דובוב ועוד 188 מתנגדים שפרטיהם מפורטים בנספח לכתב ההתנגדות.

דיירים במבנה הקיים בשטח התכנית. הבניין הושכר ע"י חברת עמידר בתור זרוע של משרד הקליטה, במבנה שוכנים עולים מחבר המדיניות לשעבר וממדינות אחרות. כל הדיירים בבניין משתייכים לשכבות סוציאוקונומיות נמוכות ביותר, ממוצע הגילאים הוא מעל 80 שנה, 41 מהם בני מעל 90 שנה. כשליש מהדיירים (130) הינם ניצולי שואה.

עיקרי ההתנגדויות:

1. **שינוי שימושים** - השינוי המוצע בתוכנית מבקש להוסיף ליעוד של הבניין כ"בית אבות" יעודים כגון "מגורים לחיילים בודדים", "דיור מוגן", דיור "סטודנטים" ויעוד "לשטחי מסחר", הנ"ל יפגע בזכויות ובאיכות חיי הדיירים מאוכלוסייה החלשה הקיימים כיום. למעשה אימוץ התוכנית יאפשר לסגור את בית האבות ולפנות ממנו את כל הדיירים, שאין להם מקום מגורים אחר.
2. בדיון התכנית לא הועלו נימוקים לנחיצות השינוי יעוד, כמו כן ערר 14/23 בפני המועצה הארצית לתכנון ולבנייה קבע כי יש לדחות את הבקשה לשינוי התוכנית הקיימת.
3. **פגיעה בסביבת המגורים עבור דיירים קיימים (עולים מחבר המדינות בגילים 80-90)** - עבודות להרחבת הבניין הקיים יפגעו אנושות באיכות חיי הדיירים הקיימים במבנה, שכבר סבלו מעבודות ממושכות בעבר (תוספת חדרים בקומת קרקע).

התנגדות מספר 2:

מאת עו"ד דניאל ארז בשם דיירי הבניין בכתובת הפסגה 5א': אברהם ברויאר, עידית ומשה ממון, גרבלי, נועה בר איתן, שושנה בורלש, צבי זינגר, לילי אס, בתיה אסף, א. סיגד.

עיקרי ההתנגדויות:

1. **ריבוי תכנוני-** התייחסות פרטנית לשינוי תב"ע המבוקשת: הגדלת הזכויות במגרש אשר בעבר כבר התבקשו זכויות, ושינויים חורגים. מספר שינויים תכנוניים אינו הגיוני ואינו קורה במגרשים אחרים.
2. **פגיעות באיכות חיי הדיירים המתגוררים בכתובת הפסגה 5א'** (חלקה מצרנית)
 - תוספת קומות על גבי בניין קיים תגרום לחושך והצללה בדירות המתנגדים שכולם בקומות 0-2, תחסום עוד יותר את זרימת האוויר.
3. **היעדר פתרון חניה** - התכנית אינה מוסיפה מקומות חניה ואינה נותן פתרון עבור חדרים שנוספו בעבר.
 - החניון הקיים בבניין המבקש, אינו משמש כייעודו, משמש בניגוד לחוק כבית מלאכה ומסחר. והוא סגור בפני מבקרי הדיירים של הרחוב הפסגה 3.
 - כבר כיום קיימת מצוקת חניה.
4. **קומת מסחר** - תגרום לתוספת מקומות חניה, אשר גם כך קיימת מצוקת חניה באזור
 - תוספת מסחר למזון תגרום לרעש, ריחות ועשן
 - הוספת שטחי מסחר תצריך שטחי פריקה וטעינה, תגרום לחסימת ציר הכניסה שגם כך חסום בזמנים שהגן ילדים נפתח ונסגר. כמו כן, הגעת של רכבי הספקה רבים בפרט בשעות הבוקר – תסכן גם ת ילדי הגן ואת בטיחותם.
5. **חדר שנאים/טרפו** - מיקום בצמוד למבנה המתנגדים אינו מקובל על ידם מאחר ונוצרת קרינה מסוכנת על דיירי הבניין.
6. **גג בשימוש** - יפגע באיכות החיים: חוסר פרטיות, שקט וכד'

התנגדות מספר 3 :

מאת מר' יפיו מלמד בשם אימו, המתגוררת בנכס.

עיקרי ההתנגדויות:

1. **העדר פתרון כולל לדיירים קיימים.**
 - **פגיעה בסביבת המגורים:** עבור דיירים מבוגרים, המבנה הנוכחי אינו רק מקום מגורים, אלא גם סביבה חברתית תומכת ונעימה שהתקיימה שם לאורך השנים.
 - **השלכות בטיחותיות:** עבודות בנייה בסביבה מאוכלסת עלולות לסכן את הדיירים.
 - **צמצום שירותים ונגישות:** התאמת קומת כניסה למסחר תגרע מהשירותים הנחוצים לדיירים ותוביל לפגיעה באורח חייהם.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית עפ"י הפירוט הבא:

1. לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע להעדר פתרון כולל בזמן הבניה לדיירים הקיימים ולפגיעה אפשרית בהם, דיירים אשר הינם משתייכים לשכבות סוציאקונומיות נמוכות ביותר, בני מעל 80 ואף 90 שנה, ובחלקם ניצולי שואה - אמנם מדובר על מוסד פרטי, אך יחד עם זאת מדובר על דיירים קיימים אשר הינם אוכלוסיה רגישה, קשישים ללא אמצעים, ויש להתחשב בכך בשלב הבניה, על כן יש לקבוע בשלביות הביצוע כי תנאי למתן היתר יהיה מציאת פתרון דיור חלופי לתקופות עבודות הבניה בתאום ואישור אגף רווחה בעירייה.
2. לדחות את ההתנגדות לעניין הנחיצות בתוספת שימושים - התכנית לא משנה את הייעוד המאושר של הבניין - מוסד ציבורי, אלא מאפשרת גמישות בשימושים בהלימה לייעוד של מוסד ציבורי, וכל זה בנוסף לשימוש המאושר לבית אבות. תב"ע הינה מסגרת תכנונית, ונכון וראוי להותיר גמישות בשימושים לעתיד.
3. לדחות את ההתנגדות להיעדר פתרון חניה - לאור הסמיכות לרק"ל, עשרות מטרים בודדים מתחנה קיימת, וכיוון שמדובר על מוסד לשימושים ציבוריים, יש לפטור את התכנית מתקן חניה.
4. לדחות את ההתנגדות לעניין צמצום שירותים ונגישות לאור התאמת קומת הכניסה למסחר - התכנית נבדקה ע"י הוועדות ונמצאה כראויה תכנונית ותואמת לצרכי האזור והשימושים הקיימים ומוצעים במבנה הנדון. חשוב לציין כי המבנה נמצא על ציר רכבת קלה וצומת דרכים, כמו כן האזור מאופיין במבני ציבור רבים, על כן יש צורך במסחר אשר יתן מענה רחב יותר לכלל אוכלוסיה.
5. לדחות את ההתנגדות לעניין ריבוי תכנוני ופגיעות באיכות חיי הדיירים המתגוררים בכתובת הפסגה 5א' - מדובר על תוספת קומות למבנה קיים בייעוד של מוסד ציבורי, המצוי בסמיכות גבוהה לציר רק"ל, מהנדס העיר וועדות התכנון תומכים בעיבוי על צירי רק"ל והסעת המונים, ובוודאי של מגרשים ציבוריים. התכנית מציעה בניה של 8 קומות בחזית הפונה לפנים השכונה ו-9 כלפי רחוב הפסגה, מדובר על היקפי בניה וגובה בינוי מתאים לאזור. כמו כן תוספת הקומות הינה בקונטור הבניין הקיים במרחק של עולה על 4 מ' מגבול המגרש, מדובר על מרחקי בניה מקובלים ל-8 קומות.
6. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

מספר סידורי: 9

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1285550
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	חיימובסקי אייל
עורך התכנית:	זרחי דוד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	31/01/2024
כתובת	היכל המשפט 0 , קריית הממשלה - קריית בגין

גוש	חלקה	בשלמות
30864	64	כן
30864	77	כן
30864	71	כן
30864	83	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/09/2024	החלטה 1. בהתאם לסעיף 2 בהחלטת הוועדה מיום 17.3.24, נקבע כי תנאי להפקדה התכנית יהיה תיאום עם רכבת ישראל בדבר הצורך בהקצאת שטח למבנה יציאה מתחנת נבון בתחום השצ"פ המוצע. 2. בהמשך לאמור, ובשל הקושי להשלים את התיאום האמור, מגישת התכנית פנתה לוועדה בבקשה כי התיאום עם רכבת ישראל ייעשה בשלב ההיתר, זאת על מנת לא לעכב את קידום התכנית. 3. הוועדה מקבלת את פניית מגישת התכנית וקובעת כי סעיף 2 יתוקן כך שיקבע כי תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום עם רכבת ישראל בדבר מבנה יציאה מתחנת נבון בתחום השצ"פ וכי תנאי בהליך רישוי למבנה היציאה מתחנת הרכבת בתחום השצ"פ יהיה תיאום עם מהנדס העיר ואדריכל העיר. 4. כן יקבעו ההוראות הדרושות במסמכי התכנית אשר יבטיחו את האפשרות להקמת היציאה מתחנת הרכבת לרבות קווי הבניין וזכויות הבנייה בשצ"פ בתיאום עם לשכת התכנון. 5. שאר סעיפי ההחלטה מיום 17.3.24 יישארו בעינם.
17/03/2024	החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת מהנדס העיר, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, ואשר תתרום ליעילות התפקודית ולניצול מיטבי של השטח במתחם הכניסה לעיר. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת הערות יועץ התחבורה של הוועדה. 2. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם רכבת לישראל בדבר הצורך בהקצאת שטח למבנה יציאה מתחנת נבון בתחום השצ"פ המוצע בתכנית, ובחינת האפשרות

למיקום החיבור התת קרקעי אל התחנה בתחום תא שטח 10 או בתחום תכנית היכל המשפט, חלף מיקומו בתחום השצ"פ. ככל שיימצא כי קיימת עדיפות למיקומו בתחום השצ"פ, ובהמשך להמלצת מהנדס העיר, ייבחן בתיאום עם לשכת התכנון המיקום המיטבי לשם צמצום הפגיעה ברציפות השדרה הירוקה ותוך צמצום קווי הבניין למינימום הנדרש. 3. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועצת הסביבה של הוועדה והטמעת הערותיה בתיאום עם לשכת התכנון. 4. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת האפשרות לקביעת קווי בנין 2 מ' בשתי הקומות התחתונות בחזית המערבית של תא שטח 10, בתיאום עם לשכת התכנון. 5. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. 6. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר אכלוס יהיה השלמת המדרכות בכל הדפנות של המגרש ונטיעת עצים בתאום מול מחלקת אדריכל העיר ומחלקת שפע. 7. יוטמעו במסמכי התכנית ההוראות הרלוונטיות מתכנית 101-0621722 - עדכון הכניסה לעיר, בהתאם להמלצת מהנדס העיר ובהנחיית לשכת התכנון. 8. התכנית תציע שימושים עבור מעון יום. ייקבע בהוראות התכנית כי שטחי המעון יהיו בהתאם לפרוגרמה למעונות יום, כפי שנקבע על ידי משרד הרווחה, וכי מעון היום יישאר בבעלות המדינה. 9. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום הבניה המוצעת מתחת לשטח הציבורי עם מחלקת נכסים. 10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ובהתאם להנחיות תכנון חושב רישוי וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 11. דבר הפקדת התכנית יפורסם בהתאם לתקנות ובהתאם להנחיות לשכת התכנון. 12. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראות פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מטעמים שיפורטו בפניה. 13. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית עוסקת במגרש בשד' שז"ר, בכניסה לעיר, גוש 300864, חלקות 64,71,77 בשלמות וחלק מחלקה 83.

התכנית החלה בשטח המגרש:

תכנית 621722 תכנית עדכון הכניסה לעיר משנת 2021 קבעה:

תא שטח 10 בתכנית דנן ביעוד "לפי תכנית מאושרת אחרת", והחילה עליו הוראות בינוי מתכנית 621722,

והנחיות העיצוב עפ"י נספח בינוי 5 מתכנית 621722 (TOPOTEK).

תא שטח 11 (בתכנית דן) נקבע בייעוד שביל .

תכנית מס' 51490 מתחם הכניסה לעיר, משנת 2015 קבעה את תא שטח 10 בתכנית דן בייעוד של מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי ואת תא שטח 11 בתכנית דן בייעוד שביל.

תאור מצב קיים:

המגרש דן כיום מגרש ריק הנמצא בבנייה והינו חלק מתכנית הכניסה לעיר. ומסומן בתכנית - מגרש F2. (מגדל הפרקליטות)

התכנית מציעה:

הקמת מגדל בן 40 קומות לשימוש משרדי הפרקליטות ומנהל ציבורי, והקמת חיבור כניסה ויציאה לתחנת הרכבת הכבדה יצחק נבון בשצ"פ הסמוך.

התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 27/12/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 25/02/2025 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

רכבת ישראל, יונתן דולב ת.ז 021370952
ע"י עו"ד ענבר ברגר, מ.ר 41868

רקע להתנגדות:

תחנת נבון משרתת כ-2,500 נוסעים בשעת השיא, התחזיות לשנת 2040 עומדת על פי 2 ויותר. מעליות הגישה לתחנה אינן עומדות בלחץ ועל כן נדרשת הקמת כניסה נוספת לתחנה המתוכננת בתחום התכנית דן.

עיקרי ההתנגדויות:

1. השטח המיועד לפיר הכניסה הרכבתי מסומן כ"שצ"פ". יש לשנות או להוסיף את הייעוד "מסילה ו/ או טיפול נופי" ע"מ לאפשר את בינוי הפיר.
2. יש לסמן רסטר 'מבנה דרך' לפי קו הבניין התת"ק ומבנה היציאה ובהתאם לעדכן את הוראות התכנית.
3. מבקשים לתקן את קווי הבניין בהתאם לתכנון המקורי שהוצג ע"י הרכבת בתוספת קירוי עבור הצללה ומחסה מגשם לנוסעים בכניסה. קו הבניין המופקד אינו עומד בהנחיות רכבת ישראל לתכנון תחנות ואינו מאפשר מתן מענה מיטבי לנוסעים הן בהיבט השירותי והן בהיבט הבטיחותי.
4. סעיף 4.2.1: בהוראות לעניין שטח ציבורי פתוח להוסיף לסעיף קטן 1.2 את המשפט "לרבות עצים ושתילה".
5. סעיף 4.2.1: להוסיף לסעיף קטן 1.3 את המשפט "אמצעים להצללה מפני שמש וגשם".

6. מבקשים להוסיף לתשריט את תאי שטח 12 ו-13.
7. סעיף 4.2.2: בהוראות לעניין שטח ציבורי פתוח: מבקשים להוסיף את המשפט "לרבות עצים ושתילה" בסעיף קטן א'.
8. מבקשים לבצע הפרדה ברורה בחלוקה בתאי השטח המיועד לכניסה הרכבתית ובשטח זכות המעבר לרכב בניסוח ההוראות בסעיף 4.2.2: בסעיף קטן ג' לעניין זכות המעבר לרכב.
9. סעיף 4.2.2: למחוק הגבלת גובה למפלס חפירה בסעיף קטן ד' על מנת לאפשר גמישות בשלב תכנון מפורט.
10. מבקשים להחליף את סעיף קטן ה, 2 לעניין אפשרות מתן גמישות במיקום המבנה לשלב ההיתר.
11. מבקשים להוסיף עוד 200 מ"ר לתכנית וגמישות בהעברת שטחים מעיקרי לשירות מעל ומתחת לקרקע.
12. מבקשים להוריד את סמכות מהנדס העיר לאישור קו החזית הסופי של מבנה הכניסה.
13. מבקשים שנוטעת העצים בתא שטח 11 יהיה בתאום ואישור רכבת ישראל.
14. מבקשים להוריד את אישור מהנדס העיר לסעיף 6.2.
15. סעיף 6.5 ס"ק 9 לעניין מניעת מטרדים מחפירה ותכנון מערך הפירים והאווור: מבקשים להפנות לרשות הרישוי הרלוונטית בשלב ההיתר ולא למחלקת איכות הסביבה.
16. מבקשים להחריג את רכבת ישראל בהוראות התכנית מסעיף לעניין מניעת מפגעים סביבתיים.
17. מבקשים לבטל את הדרישה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין חפירה מעבר למאוסר בתכנית זו.
18. מבקשים להחריג את רכבת ישראל מסעיפים 6.6-6.8 ומסעיפים 6.10-6.11.
19. מבקשים לעדכן את סעיף 6.9 בהתאם לתיאום שסוכם מול מחלקת נכסים לעניין תא השטח של הכניסה לרכבת.
20. מבקשים להוסיף תאום מול רכבת ישראל לסעיף 6.13 לעניין הוראות בזמן הבנייה.
21. מבקשים להתאים את הרישום התלת מימדי והזכויות בסעיף 6.14 לרישום על שם עיריית ירושלים.

התנגדות מספר 2:

מינהל קהילתי לב העיר בע"מ
עלא ברהום,

וועדי בית ומייצגי תושבי שכונת משכנות האומה: ציון טורג'מן, גלית כהן, מרדכי לוי, יורם צבי, דינה מור אסף.
ע"י יו"ד שלמה בן אליהו מ.ר 10670

עיקרי ההתנגדויות:

22. התכנית המוצעת חורגת מהמדיניות הגובה של רחוב היכל המשפט עד 12 קומות.
23. התכנון המוצע אינו משתלב במדיניות העירונית הכוללת. שינוי זה נדרש להיבחן במסגרת תכנון כוללני המתייחס להשלכות הרחבות של ההתפתחות העירונית באזור ולא ע"י תב"ע נקודתית.
24. המתנגדים דורשים לבחון את ההשלכות התחבורתיות והסביבתיות של התכנית על האזור.
25. מבקשים לבחון העברת הכניסה לחניון מרחוב היכל המשפט לרחוב שד' שז"ר מצפון.
26. מבקשים לבחון את הצורך בתוספת שטחי ציבור, חזיתות מסחריות ולהציע תכנון המשתלב עם המרחב.
27. מתנגדים לבניית כניסה לתחנת הרכבת הכבדה אשר תפגע באיכות החיים של השכונה.
28. מבקשים לבטל את ייעוד השפ"פים ולהעבירם לבעלות העירייה לשם פיתוח ציבורי.
29. מבקשים הצבת שלטים האוסרים על צפירת רכבים ו/או להתקין מערכת המזהה צפירות.

30. מבקשים שתנאי לעבודות החפירה יהא כיסוי ערמות האבק בתום ימי העבודה למניעת פגיעה באוכלוסיות רגישות.
31. מתנגדים לשימוש בשיטות חציבה אינטנסיביות אשר עלולה לגרום לפגיעה בעמודי החניונים הסמוכים ומבקשים שביצוע התכנית יהא על ידי ניסור מבוקר.
32. דורשים כי העירייה תישא באחריות מלאה לכל נזק אפשרי אשר ייגרם בעקבות ביצוע התכנית ותנהל בדיקות שוטפות במהלך העבודות ולאחריהן.
33. מבקשים הקצאת מנגנוני בקרה מחמירים ופרסום הנתונים לציבור במהלך עבודות החפירה.
34. דורשים להוסיף תנאי לתכנית ולהיתר לפיו עבודות החפירה והחציבה יבוצעו רק על ידי ניסור מבוקר.
35. למנות יועץ סביבתי חיצוני אשר יפקח על עמידת הפרויקט התקני איכות הסביבה ולצמצום מפגעים סביבתיים.
36. יש לקבוע מגבלות מחמירות לפליטת מזהמים לרבות הקמת חוצצים פיזיים ומנדפים להפחתת זיהום ורעש בשל הקרבה לשימושי קרקע רגישים כגון מתחמי מגורים וגני ילדים.
37. מבקשים בניית האנגר מעל אתר העבודה למניעת פליטת אבק ומזהמים.
38. מבקשים בניית גדר אקוסטית בגובה 4 מטרים.
39. מבקשים להוסיף סעיף לתכנית ולהיתר אשר מגביל את שעות העבודה ואוסר על עבודות לילה בפיקוח העירייה.
40. מבקשים להגביל תנועת רכבים כבדים ברחובות יוסף בורג והיכל המשפט למניעת הפגיעה במרחב הציבורי ולאסור פעילות לוגיסטית כגון פריקת ציוד וחניית משאיות.
41. איסור הצבת מגרסה, בהתאם להבטחת העירייה לתושבים בתום חפירת מנהרת שז"ר מגבלה זו תגרום להתנניית היתר הבניה.

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 ייעוד השטח בו מתוכנן פיר הכניסה לתחנת הרכבת:
יש להוסיף לשטח את הייעוד "מסילה" לשצ"פ על מנת לאפשר את בינוי הפיר כפי שצוין בהחלטת הוועדה המחוזית בדיון להפקדה מתאריך 29.9.2024.
2. לקבל את ההתנגדות לעניין סימון רסטר לפי קו הבניין התת קרקעי:
בנספחי הבינוי מבנה הרכבת לא מוצג במפלסית תת"ק. יש לתקן ולהציג בהתאם. יש להראות קווי בניין תת"ק.

3. לדחות את ההתנגדות לעניין תיקון קווי הבניין של מבנה הכניסה לתחנת הרכבת:

במקביל להגשת כתב ההתנגדות של רכבת ישראל, נמשכו תאומי תכנון מול רכבת ישראל, מתכנני מגדל הפרקליטות וגורמים עירוניים רלוונטיים. סוכם כי קווי הבניין מקובלים על רכבת ישראל. כמו כן, קווי בניין אלו נקבעו מתוך חשיבה על המרחב הציבורי, לצד הצורך בכניסה לתחנת הרכבת והובהרה החשיבות להשאיר מרחב הליכתי ונעים בין היכל המשפט למגדל הפרקליטות. הרחבה של קווי הבניין של מבנה התחנה מצמצמת משמעותית את המרחב דנן. לכן, הושגו הבנות כי שטח קווי הבניין ישאר כפי שהופקד.

4. לקבל את ההתנגדות לעניין תוספת המשפט הבא להוראות התכנית: "לרבות עצים ושתילה"

בסעיף 4.2.1:

מקובל, יש להוסיף משפט זה להוראות התכנית בסעיף הנ"ל.

5. לקבל את ההתנגדות לעניין תוספת המשפט הבא להוראות התכנית: "אמצעים להצללה מפני שמש וגשם" בסעיף 4.2.1:

בסעיף 4.2.1:

מקובל, יש להוסיף משפט זה להוראות התכנית בסעיף הנ"ל.

6. לקבל את ההתנגדות לתוספת תאי השטח 12 ו-13 בתשריט:

בנספח תלת המימד מופיעים מספור תאי השטח 12 (מתחם מדרום לתחנה) ו-13 (קונטור מבנה התחנה) אך אינם מופיעים בתשריט. יש לעדכן את תשריט המצב המוצע ולציין את תאי השטח שבתחום התכנית במלואם.

7. לקבל את ההתנגדות לעניין תוספת המשפט "לרבות עצים ושתילה" בסעיף 4.2.2 סעיף קטן א:

מקובל, יש להוסיף משפט זה להוראות התכנית בסעיף הנ"ל.

8. לקבל את ההתנגדות לביצוע ההפרדה החלוקה בתאי השטח לזכות מעבר לרכב:

יש לעדכן את ההוראות בהתאם.

9. לקבל את ההתנגדות לעניין השארת הגמישות למפלס החפירה:

יש לעדכן בהוראות התכנית את סעיף קטן ד' בסעיף 4.2.2 על מנת לאפשר גמישות נדרשת לשלב התכנון המפורט.

10. לדחות את ההתנגדות לעניין סעיף קטן ה'2 לאפשרות מתן גמישות בשלב ההיתר במיקום המבנה והגדרת המיקום כמנחה בלבד בתשריט:

נוסח הסעיף המוצע מאפשר פריצות תכנוניות לא רצויות במרחב היות ומדובר בתא שטח קטן במרחב משמעותי בין היכל המשפט למגדל הפרקליטות. אין מקום להשאיר גמישות נוספת מעבר לזו שכבר ניתנה בהוראות התכנית – "תותר סטיה של עד 1 מטר..."

11. לדחות את ההתנגדות לתוספת 200 מ"ר לתכנית מבנה הכניסה:

ראה המענה לסעיף 3.

12. לדחות את ההתנגדות לעניין סמכות מהנדס העיר לאישור קו החזית הסופי של המבנה ולעניין

הבקשה להוריד את אישור מהנדס העיר מסעיף 6.2:

תאום התכנון נעשה מול מהנדס העיר או מי מטעמו ועל כן האישורים הרלוונטיים בשלבי הרישוי

השונים יהיו בסמכותו.

13. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תיאום ואישור רכבת ישראל לנטיעת עצים בתא שטח 11:

הסמכות לאשר או לשלול מיקום שתילת עצים תהא מול מחלקות רלוונטיות בעיריית ירושלים, עם

זאת ייקבע כי הנושא יתואם מול רכבת ישראל בשלב ההיתר.

14. לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול אישור מהנדס העיר מסעיף 6.2:

תאום התכנון נעשה מול מהנדס העיר או מי מטעמו ועל כן האישורים הרלוונטיים בשלבי הרישוי

השונים יהיו בסמכותו.

15. לדחות את ההתנגדות לעניין ההפניה לרשות הרישוי הרלוונטית בשלב ההיתר ולא למחלקה

לאיכות הסביבה לעניין מטרדים סביבתיים:

בחינת מניעת המטרדים הסביבתיים לרבות תכנון מעבר הפירים והאווור יהיו בתיאום ובאישור

המחלקה לאיכות הסביבה המתמחה בנושאים אלו, ראה המענה לסעיף 16 הבא בהמשך.

16. לדחות את ההתנגדות להחרגת רכבת ישראל במניעת מפגעים סביבתיים בשלב הביצוע:

בשל מורכבות התכנית והיות ומדובר בתכנית משמעותית אשר כוללת מערכות רבות ופליטת

מזהמים משמעותית אשר נמצאת בקרבה רבה לאיזור מגורים ומבני ציבור, רכבת ישראל לא

תוחרג מהוראות אלו, הנחיות ביצוע פיר הכניסה הרכבתי יהיה בהתאם להוראות והנחיות

המחלקה לאיכות הסביבה הן בשלב התב"ע והן בשלב ההיתר.

17. לדחות את ההתנגדות לביטול הצורך באישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין החפירה מעבר

למאוסר בתכנית:

כל חפירה מעבר למאוסר מצריכה בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה כנדרש בכל תכנית

אחרת, כל שכן בתכנית משמעותית כמו זו.

18. לדחות את ההתנגדות לעניין החרגת רכבת ישראל מהסעיפים 6.6-6.8, 6.10-6.11 בהוראות:

הסעיפים הנ"ל בהוראות התכנית מתייחסים בצורך בהכנת נספחים חשובים כגון ניהול מי נגר,

הוראות לבנייה ירוקה, אקוסטיקה ותנאים בהליך הרישוי. סעיפים אלו חשובים ומשמעותיים ואין

זה נכון להחריג את רכבת ישראל מעמידה בהם.

19. לקבל את ההתנגדות לעדכון סעיף 6.9 בהתאם לסיכום מול מחלקת נכסים:

יש לעדכן את הסעיף כפי שסוכם מול מחלקת נכסים לנוסח הבא: "השטחים המיועדים בתכנית זו

למסילת ברזל ו/או טיפול נופי יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל או

הרשות המקומית לפי העניין. לאחר השלמת ביצוע התכנית, יעודכנו תשריטי ההפקעה, בהתאם לביצוע בפועל. במסגרת תשריטי ההפקעה יפורטו השכבות המדויקות של שימושי הקרקע השונים, ככל שקיימים, וזאת בהתאם להוראות כל דין".

20. לקבל את ההתנגדות לתוספת תאום מול רכבת ישראל בסעיף 6.13 לדרכים זמניות ואתרי התארגנות בזמן הבנייה:

מקובל, היות ומדובר בשטח לתכנון משותף נא להוסיף משפט זה לסעיף הנ"ל בהוראות התכנית.

21. לקבל את ההתנגדות לתיקון סעיף 6.14 לעניין רישום:

יש לתקן את הניסוח ולהוסיף את המשפט הבא: "יש להתאים את הרישום התלת ממדי ואת הזכויות כפי שסוכם מול מחלקת נכסים".

מענה להתנגדויות המנהל הקהילתי ושותשבי שכונת משכנות האומה:

22. לדחות את ההתנגדות לעניין חריגת גובה הבינוי מהמדיניות:

היכל המשפט ומגדל הפרקליטות נמצאים בסמיכות לרובע הכניסה לעיר והינם חלק ממנו מבחינת עקרונות התכנון והפרוגרמה, מדובר ברובע משמעותי אשר מציע תמהיל של תעסוקה, מסחר ומלונאות. גובה הבינוי נבחן במחלקת תכנון העיר והוועדה המחוזית ונמצא תואם למדיניות ועקרונות הבינוי לגובה תוך עירוב שימושים במתחם הכניסה לעיר וקריית הממשלה הגובלת למגרש בתכנית דנן.

23. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה כי התכנון אינו משתלב ונדרש להיבחן במסגרת תכנון כוללי:

המגרשים דנן אמנם מקודמים במסגרת תב"ע נקודתית אך מהווים חלק מהסתכלות תכנונית רחבה יותר על תכנית הכניסה לעיר ורובע קריית הממשלה.

24. לדחות את ההתנגדות לעניין השלכות התכנית התחבורתיות והסביבתיות על האיזור:

מיקום התכנית הינו בסמיכות גבוהה לצירים מוטי תח"צ ולהסעת המונים, 150 מ' בלבד מציר רק"ל פעיל, מרחק הליכה מתחנה מרכזית ובצמוד מתוכננת יציאה/כניסה לרכבת הכבדה. התכנון המוצע נבחן במסגרת קידום התכנית על כל היבטיה ע"י מחלקת התכנון, המחלקה לאיכות הסביבה, מחלקת תושי"ה והוועדה המחוזית ונמצא תואם. יועצי הוועדה נתנו את הערותיהם ותנאי להפקדת התכנית יהיה המשך תיאום מולם כפי שצוין בהחלטת הוועדה המחוזית בדיון להפקדה מתאריך 29.9.2024.

25. לדחות את ההתנגדות לבקשה לבחון את העברת הכניסה לחניון לרחוב שד' שז"ר:

רחוב היכל המשפט הינו רחוב עירוני ורחב בעל 4 נתיבי תנועה, אשר יכול להכיל את קיבולת הרכבים המוצעת. אין מניעה לאפשר כניסות לחניון מרחוב זה. בנוסף, העברת הכניסה לשד' שז"ר אינה אפשרית בעקבות מורכבות תכנונית והנדסית בשל המצאות המנהרה בשד' שז"ר.

26. לדחות את ההתנגדות לעניין בחינת שטחי ציבור וחזיתות מסחריות:

התכנית נבחנה ע"י מחלקת מדיניות התכנון, המחלקה אשר אמונה על צרכי הציבור בכלל העיר וזו נתנה את חוות דעתה אשר התקבלה ע"י הוועדה המחוזית כפי שצוין בהחלטת הוועדה בדיון להפקדה מתאריך 29.9.2024: "התכנית תציע שימושים עבור מעון יום. ייקבע בהוראות התכנית כי שטחי המעון יהיו בהתאם לפרוגרמה למעונות יום, כפי שנקבע על ידי משרד הרווחה, וכי מעון היום יישאר בבעלות המדינה". לעניין החזיתות המסחריות והתכנון המוצע - כפי שצוין לעיל, התכנון נבחן ע"י גורמי התכנון העירוניים והוועדה המחוזית ונמצא ראוי ותואם את איזור רובע הכניסה לעיר.

27. לדחות את ההתנגדות לפגיעה באיכות החיים של תושבי שכונת משכנות האומה בשל תוספת

פיר הכניסה לתחנת הרכבת הכבדה:

הכניסה הראשית הקיימת כיום לרכבת הכבדה איננה עומדת בעומסים. בראייה עתידית ובהתחשב בגידול הצפוי באוכלוסייה ישנו צורך משמעותי ביצירת פיר כניסה נוסף, מה גם שפיר הכניסה לרכבת מיועד לשרת את כלל תושבי העיר ומהווה חלק משמעותי מקידום פרויקט מערך הסעת ההמונים בתוך העיר ומחוצה לה. מיקום הפיר נבחן ע"י הגורמים הרלוונטיים בעירייה, מחלקת התכנון והוועדה המחוזית ונמצא תואם ובמרחק סביר משכונת משכנות האומה.

28. לדחות את ההתנגדות לעניין בעלות השפ"פים:

בתכנית המוצעת לא מוצעים שפ"פים, ייעודי הקרקע אשר מצויינים בתשריט הינם מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ, לכן התנגדות זו אינה רלוונטית היות ושטח ציבורי פתוח ממילא בבעלות העירייה וטיפולו באחריותה.

29. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הצבת השלטים / המערכת למניעת צפירות:

מדובר בטענה אשר אינה תכנונית ולא קשורה להליך קידום תב"ע ועל כן הוועדה לא מוסמכת לדון בסוגיה זו, ניתן לפנות לגורמים הרלוונטיים בגון משטרת ישראל / הסדרי תנועה.

30. לדחות את ההתנגדות לעניין התנאי לכיסוי ערימות האבק בתום ימי העבודה והפגיעה

באכלוסיות רגישות:

בתקנון התכנית בסעיף מס' 6.4 מצויות הוראות לתקופת הביצוע הנוגעות לעניין מניעת מפגעי ומטרדי אבק, הנחיות אלו מחייבות הנושא נבחן ומטופל באמצעות המחלקה לאיכות הסביבה. בנוסף, מניעת מטרדים סביבתיים בכלל שלבי ביצוע בתכניות ברחבי העיר נבדקים ונאכפים על ידי

המחלקה לאיכות הסביבה על מנת לשמור על איכות חיי התושבים בעיר בצורה מקסימלית תוך מזעור נזקים ככל הניתן באמצעות מתן הנחיות והוראות מתאימות.

31. לקבל חלקית את ההתנגדות לשימוש בשיטות חציבה בשלב החפירה אשר עלולות לפגוע בחניונים סמוכים:

יש לשנות סעיף קיים בהוראות התכנית בפרק איכות הסביבה תחת הסעיף לעניין המסמך הסביבתי למטרדי זיהום אוויר ולהוסיף סעיף לעניין בחינת הרעידות והשלכותיהן על סביבת התכנית.

"תנאי למתן היתר בשטח התכנית יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול התייחסות להיבטים סביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש, איכות האוויר, היבטי אבק, **רעידות**, עודפי עפר וכד' הצפויים למבני המגורים והציבור הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות כולל פירוט סוגי המיגונים הנדרשים למבנים השונים וכן התייחסות למבנים הנדרשים לפינוי. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר".

32. לדחות את ההתנגדות לעניין אחריות העירייה לנזק אשר ייגרם בעקבות ביצוע התכנית ואת ההתנגדות להקצאת מנגנוני בקרה במהלך עבודות החפירה, ולמינוי יועץ סביבתי חיצוני:
מדובר על תכנית שמקודמת ע"י גופים ציבוריים ותעבור את כל ההליכים הנדרשים עפ"י חוק.

33. לדחות את ההתנגדות לעניין שיטת ביצוע עבודות החפירה:
ראה המענה בסעיפים 31 לעיל.

34. לדחות את ההתנגדות לקביעת מגבלות מחמירות לפליטת מזהמים:
נקבע סעיף בהוראות התכנית לפיו תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת מסמך סביבתי שיבחן את איכות האוויר של התכנית לרבות מכל מקורות פליטת מזהמים והצגת האמצעים לעמידה בדרישת התקנות הרלוונטיות ותנאי הרשות לאיכות הסביבה.

35. לדחות את ההתנגדות לבניית האנגר מעל אתר העבודה למניעת פליטת אבק:
בהוראות התכנית נקבע בסעיף 6.4.2 סעיף רלוונטי למניעת מפגעי אבק.

36. לדחות את ההתנגדות לבניית גדר אקוסטית בגובה 4 מטר:
ישנו סעיף בהוראות התכנית בפרק 6.4 איכות הסביבה המחייב הקמת גדר אסכורית ו/או אקוסטית בגובה 4 מטרים.

37. לדחות את ההתנגדות לעניין תוספת סעיף להגבלת שעות העבודה:

בהוראות התכנית נקבע סעיף רלוונטי בסעיף 6.10 הקובע תיאום הגבלת שעות העבודה בשלב

ההיתר, כמו כן קיימות תקנות למניעת מפגעים אשר כל בניה כפופה להם

38. לדחות את ההתנגדות לעניין הגבלת תנועת רכבים כבדים למניעת פגיעה במרחב הציבורי:

נושא תנועת הרכבים הכבדים והגבלתם ייבחן וייקבע בשלב היתר הבנייה ויתואם מול המחלקה

לאיכות הסביבה והסדרי תנועה.

39. לדחות את ההתנגדות לעניין איסור הצבת מגרסה: הנושא יתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה

ובכפוף לתקנות ולדרישותיהם.

40. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 10

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

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

החלטות קודמות

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

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

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לא תותר הקמת קירות תמך מעל 3 מ'

לא תותר הקמת גדרות אטומות מעל גובה 1.2 מ'.

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

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

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

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

יש להטמיע את הערות המחלקה לאיכות הסביבה כדלקמן :

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

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

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

כגון אוורור וכדומה בחזיתות. תנאי להפקדה הוא השלמת חו"ד של רשות הכבאות, אגף מבני ציבור, אגף תברואה, חח"י, מחלקת מידע תכנוני, שפ"ע גננות, תוש"ה, שפ"ע כבישים ומדרכות תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש ובתאום עם אגף שפ"ע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים, ולכל בעלי העניין בתכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
החלטה לבקשת מגיש התכנית, התכנית ירדה מסדר היום ותשובץ לוועדה הבאה.	
החלטה לשוב ולדון בתכנית לאחר קיום סיור בשטח.	

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

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

לתוכנית הוגשו התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : אדריכל שמואל בלזם – אדריכל התכנית

עיקרי ההתנגדויות:

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

התנגדות מספר 2 : עשרות חתימות של תושבי השכונה

עיקרי ההתנגדויות:

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

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

התנגדות מספר 3 : הרב נתן קרמר וירושלים שקופה

עיקרי ההתנגדויות:

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

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

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

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

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

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

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

34. העדר פרסום בהתאם להוראות הדין

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

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

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

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

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

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

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

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

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

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

5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין כי החו"ד של האגף נכסי עירייה לתכנית קובעת כי "העירייה הנה הבעלים בגוש/ חלקה 30236/130 מחלוקה, בשלמות, שטח החלקה 940 מ"ר. העמותה חתמה על כתב התחייבות בגין נכס 7637 במידה ותאושר התכנית, יהא על העמותה להגיש בקשה בהתאם לנוהל הקצאות". אך את העגלה לפני הסוסים לא ניתן לרתום, דהיינו לא ניתן לקדם תכנית ע"ש העתיד, כל זמן שהקצאה לא מאושרת, כי יתכן שלא תאושר בכלל. מה גם, שלפי חוזה החכירה בין העירייה לבין העמותה ובין היתר סעיף 9(ח) לחוזה האמורה, נדרשת הקצאה, על כל המשתמע מכך לתוספות ושינויים. מה גם כי כל החוזה כבר הופרה, שהעמותה אינה עומדת בתנאי החוזה, זאת לנוכח בין היתר העבירות הבניה, חריגה משטחים שאושרה לה, עברה כבר למעלה מ-3 שנים שלא סיימה לפתח את המתחם וכו'.

מכאן כי העמותה הפרטית (והודעתם לבנין- ירושלים משכן שלמה ירושלים) אינה עולה להגדרה של "בעל עניין בקרקע" להגיש התכנית וממילא לא הייתה כל סמכות להגיש התכנית, בהתאם לקבוע בסעיף 61א(ב) לחוק- התכנית מצעה הגדלה של זכויות בנייה במגרש חום בשכונה שחסרה מאוד בצורכי ציבור באופן שמנצל בצורה מיטבית את המגרש כפי שמקובל בכל רחבי העיר, הוועדה המקומית החליטה להצטרף ולהיות מגישת התכנית הכוללת שטחים ציבוריים בבעלותה ואין לה התנגדות כי העמותה תהיה יוזמת התכנית.

הוועדה וההחלטות אכן מחליפות את הצורך בהקצאה מסודרת של השטחים הנוספים בהתאם

לחוק ולנהלי העירייה.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1134816
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	חנקין אהרון דניאל
עורך התכנית :	פלינק נפתלי
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	21/05/2023
כתובת	ישי 17, אבו תור - גבעת חנניה

גוש	חלקה	בשלמות
30019	13	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
03/03/2024	החלטה לאחר בחינה נוספת של מסמכי התכנית ושמיעת עורכת התכנית לעניין מיקום עמודת הממ"דים, מחליטה הוועדה לבטל את סעיף 2 בהחלטת הוועדה מיום ה- 10.9.23 ובמקומו יבוא הסעיף הבא : הוועדה בחנה את בקשת עורכת התכנית לעניין שינוי במיקום עמודת הממ"דים וסבורה כי ניתן לאפשר את הקמת עמודת הממ"דים במיקום המוצע על אף צמצום קו הבניין לצורך הקמתם. ייתר ההחלטה מיום ה- 10.9.23 יותרו בעינם.
10/09/2023	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים הבאים : 1. יש לדייק את הקו הכחול של התכנית כך שלא יכלול את הבינוי הקיים מדרום. כמו כן, קו הבניין יסומן בקונטור המבנה הקיים בתוספת עמודת הממ"דים. 2. הוועדה סבורה כי מיקום עמודת הממ"דים בחזית הצדית של המבנה אינה מיטבית נוכח צמצום המרחק בין המבנים לכ-4 מ' בלבד ובניגוד למדיניות הוועדה. נוכח האמור, יש למקם את הממ"ד בחזית האחורית של המבנה בתיאום עם לשכת התכנון. 3. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עיצוב החזיתות וגג המבנה עם אדריכל העיר ומחלקת שימור. 4. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, קומות, גג רעפים ומספר יח"ד. 5. יקבע בהוראות התכנית כי גובה גדרות הפונות לשטחים ציבוריים יהיה עד 2.1 מ'. 6. תנאי להפקדת התכנית יהיה בדיקה מחודשת לעניין סימון העצים הקיימים

בתחום התכנית ובחינת הצורך בהעסקתם/עקירתם. 7. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות מסירת הודעות אישיות לבעלי הקרקע בתחום התכנית והנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות, הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 8. 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. 9. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ועריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. החלטה זו תהא בטלה מתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : קו מגרש – התכנית מקודמת על חלקי חלקה, וכוללת את בנין מס' 17 וחלק מהמבנה הצמוד לו מדרום מס' 19/21. מאחר והרחבות מבוקשות רק עבור מבנה מס' 17, אין לכלול את המבנים האחרים במלואם או בחלקם בתחום התכנית. יש לעדכן את מסמכי התכנית כך שהמבנה הדרומי יצא מתחומה. מיקום הממ"ד- התכנית מציעה ממ"ד בחזית הצפונית שהיא חזית צידית, כאשר המרחק הקיים כיום בין המבנים עומד על 7 מ' בלבד, עם תוספת הממ"ד יוותר מרווח של 4 מ' בלבד. בחלק המזרחי (חזית אחורית) קיים מרחק של כ- 15 מ' מגבול המגרש למבנה, ומרחק של כ- 11 מ' מהמבנה הצמוד מדרום. יש לבחון את מיקום הממ"ד בחזית האחורית בחלק הצפוני של המבנה, תוך פתיחת חלון לכיוון צפון בחדר הצפוני. קווי בניין – יתוקנו ויסומנו סביב קונטור הבניין הקיים לרבות עמודת הממ"ד. פתיחת פתחים ומקצב החלונות בהכשרה של סגירת המרפסת בחזית קדמית מערבית, יהיה בהתאם לבניין הקיים ולהיתר הבניה המקורי. יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם. נושא זה יהיה מחייב על מנת לשמור על חזות הבנוי כלפי הרחוב כפי שתוכנן בהיתר הבניה לכל המבנים בחלקה. גג הרעפים המוצע קטום ובעל קוקיות, דבר שאינו מאפיין את הבינוי הקיים במרחב התכנון, יש להציע קומה מלאה וגג רעפים ללא הגבהה לא קטום וללא קוקיות, לצורך שמירה על תבנית הבינוי הקיימת. בשטח גג הרעפים יתוקנו מערכות הבניין	06/09/2023

המשותפות. גישה חופשית לגג זה תתאפשר בגרם המדרגות המשותף.

גובה קומה חדשה יהיה 2.5 מ' נטו, בהתאם ליתר הקומות הקיימות בבניין.

בהוראות התכנית יש לציין כי שיפוע גג רעפים לא יעלה על 30 מעלות

בהוראות התכנית יש לדייק את הסעיף 4.1.2 ג'- לעניין מיקום קולטי שמש ומערכות טכניות: יש לרשום "יש לדאוג להסתרת כל המתקנים הטכניים ה"מכניים" המתוכננים על גג הבניין בתוך חלל קומת הגג, למעט קולטי שמש, אשר ניתן להציע במקביל לשיפוע הגג ובצמוד לו"

לאור העובדה כי מדובר על שכונה נצפית ולשימור, תנאי להיתר יהיה השלמת תאום החזית וגג רעפים עם מחלקת שימור.

יש להוסיף סעיף סטייה נכרת לגובה הבינוי, קווי הבניין, גג הרעפים, מספר יחידות דיור.

יש לקבוע כי גובה הגדר המקסימלי יהיה עד 1.2 כלפיי הדרך.

עצים עפ"י תצלום אוויר בתחום המגרש קיימים עצים בוגרים עבורם לא ניתנה התייחסות במסמכי התכנית. במדידה מסומנים רק שני עצים בוגרים בתחום המגרש ושניהם מוצעים להעתקה. לא ברור מדוע העץ בקדמת המגרש, שכלל אינו מעורב בבניה נדרש להעתקה, יש לסמנו לשימור. כמו כן יסומנו עצים בוגרים בתחום התכנית לשימור, למעט העצים בשטח הקמת הממ"ד שיוצעו לעקירה/ העתקה. מעל 5 עצים לעקירה או העתקה נדרש להציג סקר עצים.

נספח בינוי דל במידע, יש להציג חתכים/ חזיתות שיכללו את כל הבינוי הקיים בחלקה, ובינוי מצרני מחוצה לה.

בתכנית קומת קרקע יש להציג פיתוח קיים/ מוצע ומבנה

לשלוש הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית, בתחום החלקה ובחלקות מצרניות.

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.

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 לתאם את התכנית עם מחלקת מידע תכנוני בהתאם להנחיותיהם.

בדברי הסבר יש לציין תכנית נכונה אשר חלה על האזור, המגרש אינו נכלל בגבולות התכנית מס' 1864 א'. התכנית שחלה על האזור היא תכנית 2111.

בתשריט מצב מוצע יש לסמן מרחקים כללים מגבול מגרש לקו בנין.

סעיף 4.1.1- יש להשלים שימושים למגורים.

סעיף 7.1 (1) ו(2) - יש לדייק סעיפים אלו לעניין שלבי ביצוע: גם סעיף 1 וגם סעיף 2 יבוצעו בהינף אחד.

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה אחת ע"ג מבנה בן 4 קומות – 3 קומות מגורים + גג רעפים מעל קומת מרתף.

עיקרי והוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת מס' קומות לארבע קומות.
4. קביעת קווי בנין מרביים.
5. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתר אכלוס.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

תיאור המצב הקיים:

בחלקה קיימים 5 מבנים בני 3 קומות, 4 מבנים מחוברים בקיר משותף, ומבנה נוסף בחלק הצפוני של המגרש תחום התכנית המוצעת כולל רק את בנין מס' 17 שבחלקה זו ("כניסה ד" בבנין 1 בהתאם לתשריט בית משותף) - שהינו המבנה הצפוני במבנים המחוברים עם קירות משותפים המבנה צמוד למבנה היסטורי לשימור מדרום והינו מבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור מחסנים, גג רעפים לא מוגבה. 3 יח"ד. בתחום המגרש קיימים עצים בוגרים רבים.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:

תכנית 8362 א משנת 2011 – כוללת את כל תחום החלקה, אך מציעה הרחבות דיור רק לבנין הצפוני הקיים בחלקה. ייעוד עפ"י תכנית מאושרת קיימת.

2111 משנת 1978 – יעוד מגורים 1, 84 % אחוזי בניה בחלקה בשטח מעל דונם קווי בנין: קדמי 6 מ', צדדי 4 מ', אחורי 7 מ', עד 3 קומות.

יצוין כי במקביל לקידום התכנית מקודמת בקשה להיתר מס' 2024/0005.00 עבור הקמת ממ"דים – סטטוס הבקשה הינה – נדונה ברשות הרישוי בתאריך 03.09.24 – יצוין כי הבקשה צפויה לעלות כיוון שהבקשה נמצאת בשלב הוצאת היתר אולם נתוכנית בנדון הינה בשלב של הפקדה, מה שמחייב בחינה מחודשת והפניית הבקשה לבחינת הוועדה המחוזית להחרגת מהתוכנית בנדון שמאשרת תוספת בניה לקומה מעל.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית.

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

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1:

עו"ד גרשון קליינר
בשם אדווה ושלמה כהן בעלים בתחום החלקה נושא התכנית.
יש לציין כי המתנגד נכלל כחלק ממגיש התכנית, לטובת בניית ממ"ד לדירתו.
אך מתנגד לשכן בקומת הגג.

עיקרי ההתנגדויות:

1. היקף הזכויות בנייה אותם מבקש מגיש התכנית גדולים יותר משטח הגג שצמוד לדירתו, וכי מדובר בבנייה על שטח משותף.
2. עקב בניית התוספת/הרחבה המוצעת בתכנית, ערך דירת המתנגד תיפגע.
3. עקב תכנית הנ"ל המקודמת בהליך תכנון, היתר הבניה של המתנגד לצורך בניית ממדי"ם מתעכב, מאחר והתכנית הנ"ל מציינת כי כל הבנייה תעשה בהינף אחד, ולכן לא ניתן לקדם את ההיתר

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לקבל חלקית את ההתנגדויות כי היקף הזכויות בנייה אותם מבקש מגיש התכנית גדולים יותר משטח הגג שצמוד לדירתו, וכי מדובר בבנייה על שטח משותף: היקף ההסכמות לקידום התכנית נבחן במסגרת הליך בדיקת תנאי הסף ע"י לשכת התכנון המחוזית. הנושא ייבחן מול היועצת המשפטית השל הוועדה המחוזית.
2. לקבל חלקית את ההתנגדויות לקביעת שלביות ביצוע בין הממדי"ם המבוקשים בתכנית ובמקביל בהליך של היתר לבין תוספת הבנייה על הגג: שלביות הביצוע של התכנית תהיה בהינף אחד. יחד עם זאת, ניתן להחריג את בניית הממדי"ם הנמצאת בתהליך של היתר במחלקת הרישוי.
3. לדחות את ההתנגדויות כי עקב תוספת הבנייה בגג, ייפגע ערך דירת המתנגד: התכנית תואמת מדיניות ומקובלת תכנונית. יחד עם זאת, ככל שימצא לנכון, ניתן לנסות ולפעול למיצוי טענות המתנגדים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
4. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר מתן תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 12

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1199801
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	צארום שלמה
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	02/11/2023
כתובת	פתחיה 19, ארזי הבירה

גוש	חלקה	בשלמות
30091	109	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
21/01/2024	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: - הקו הכחול של התכנית אינו כולל את מלוא החלקה 109 ומסיר את רצועת הדרך ורצועת שטח חניה פרטית ממזרח. יש להגדיל את הקו הכחול ולסמן על כל החלקה. יש ליעד את הרצועה ביעוד של חניה פרטית לדרך, בתיאום לשכת התכנון. - תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. - בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. - 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 יהיה הגשת כתב שיפוי מפני תביעות לוועדה המקומית לפי סעיף 197 לחוק. - בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
29/11/2023	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: גבול התכנית – הקו הכחול של התכנית אינו כולל את מלוא החלקה 109 ומסיר את רצועת הדרך ורצועת שטח חניה פרטית ממזרח. יש להגדיל את הקו הכחול ולסמן על כל החלקה.

יש ליעד את הרצועה ביעוד של חניה פרטית לדרך. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר. מרפסות - התכנית מציגה שינוי במרפסות זיז בחזית קדמית ביחס להיתרים מאושרים (מרפסות סוכה במקום מרפסות אחידות) יש לסמן את השינויים במרפסות כמוצע. הערות טכניות מחסן מס' 1 בקומת המרתף יש להציע כחדש/ להכשרה מאחר ולא נמצא היתר עבור המחסן. בדברי הסבר של התקנון יש לתקן את מס' התכנית החלה במקום, שכן מס' תכנית שצוינה אינה שייכת לשכונה. התכנית שחלה על תא שטח 1 הינה תכנית מתאר 62 ולכן יש להוסיף לטבלה בס' 1.6 את תכנית מתאר 62 והיחס לתכנית זו יהיה 'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומה". חוו"ד גורמים - יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, שפ"ע תחזוקה ותושי"ה. יש להוסיף סעיפי רישום והפקעה בתיאום עם מחלקת נכסים. 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 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.	

תיאור חדש להתנגדויות
מצב קיים בניין בן 4 קומות וגג רעפים מעל תכניות מאושרות תכנית מתאר 62 המייעדת את המקום לאזור מגורים 2 ו84% מירבי.

תכנית 1439 א מתאר לשכונה חלה על חלק מהחלקה ובחלק המזרחי בלבד בתחום דרך ורצועת החניות .

היתרים

היתר בת.ב. 09/452 משנת 2011 לתוספת קומות ויח"ד בבניין קיים, סה"כ 4 קומות ו 5 יח"ד ללא מקומות חניה.
היתר בת.ב. 09/452.1 משנת 2019 לשינויים.

תקן חניה

תקן נמוך 1:1

מצב מוצע

תוספת 2 קומות ו 2 יח"ד מעל בניין קיים בן 4 קומות וגג רעפים ו 5 יח"ד. סה"כ 6 קומות ו 7 יח"ד.

התוכנית הופקדה בתאריך 02/08/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 01/10/2024 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : חנה פופקו מרחוב יהויריב 4

עיקרי ההתנגדויות:

הבניין מאוד קרוב לבניין המתנגדת ויפגע בפרטיות המתנגדת.

התנגדות מספר 2 : חנוך טלר מרחוב יהויריב 4

נציג דיירי יהויריב 4, מתנגד לתוספת הקומות. מאז הגדלת הבניין אין אור ושמש, רוח, הבניין חונק

את הבניין של המתנגדים, הגדלת קומות תחריף את המצב.

בנוסף, קיים חוסר במקומות חניה בשכונה, תוספת קומות תוסיף למצוקת חניה.

קשיים בבניין לאור רעש ואבק שייצרו בעקבות הבניה.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות התנגדות לעניין קרבה יתרה לבניין השכן בחזית האחורית** – התכנית מציעה תוספת קומות מעל קונטור הבניין הקיים והמאושר.

החזית האחורית אומנם אינה שומרת על מרחק של 3 מ' ממגרש השכן, יחד עם זאת מדובר בבינוי מאושר בהיתר כגון: עמודת ממ"דים, פיר מעלית וגרם מדרגות. פונקציות הנ"ל חייבות להיבנות בעמודה מעל הקיים לכן לא ניתן לסגת עם הבינוי החדש.

יצוין כי, הפונקציות העיקריות מופנות לחזית הקדמית מה שימזער פגיעה בפרטיות המתנגדים מהחלקה העורפית.

2. **לדחות התנגדות לעניין תוספת הקומות אשר יגרמו להסתרת אור ושמש** - התנית מציעה תוספת 2 קומות בהתאם למדיניות המותרת במקום המאפשרת בינוי של 6 קומות. מדובר בתכנית יחסית קטנה עם בניין בהיקפים לא גדולים, על כן הפגיעה בהסתרת אור ושמש הינה מזערית.

3. **לדחות התנגדות לעניין תוספת קומות אשר תוסיף לעומס על מצוקת החניה** – התכנית מציעה תוספת 2 יח"ד בלבד, מדובר בתוספת מזערית. המגרש נמצא בתחום תקן חניה נמוך אשר מצריך בתוספת יח"ד לבניין קיים-מקום חניה 1 לכל 3 יח"ד. מאחר והתכנית מציעה 2 חניות בלבד אין צורך במקום חניה. יצוין כי המגרש נמצא במרחק הליכה קצר מקו הרכבת הקלה, דרך חיים בר לב.

4. **לדחות התנגדות לעניין רעש במהלך הבנייה ואבק שייצוצר** – מדובר בתוספת 2 קומות בלבד, רעשי בניה ויצירת אבק במהלך העבודות הם בלתי נמנעים וסבירים ביחס לבינוי המבוקש. עפ"י שלביות הביצוע הבניה תעשה בהינף אחד.

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

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	921213
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	האחים ישראל בע"מ
עורך התכנית:	לוי אדר' יגאל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	13/07/2023
כתובת	יד חרוצים 18, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30140	6	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
09/10/2024	החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, חיים כהן, סאוסן אבו זרד-מיעארי, ליזה שיר, אבישי בר אושר. החלטה: 1. הוועדה סבורה, לאחר התייעצות עם היועץ השמאי לוועדה, כי הואיל ומדובר בחלקה אחת, ניתן לקדם את התכנית ללא איחוד וחלוקה. 2. הוראות התכנית יתוקנו, כך שיקבע כי תנאי בהליך הרישוי, יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה.
30/10/2023	חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ישי טלאור, קיריל פקטה, שקמה סיג, ליזה שיר, אליעזר ראוכברגר, אבישי בר אושר. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בכפוף למפורט בהחלטה זו, מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה וצפויה לתרום לשיפור השלד הציבורי ועירוב השימושים במקום. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. היקפי והוראות הבינוי, השימושים וההפרשה לצרכי ציבור בקרקע יותאמו למדיניות בהתאם להנחיות לשכת התכנון, לרבות תמהיל השימושים הכולל 240% שטחי תעסוקה. כמו כן יותרו שתי קומות טכניות נוספות להבטחת תפקוד מיטבי של המבנה הכולל עירוב שימושים משמעותי.

2. בהתאם לעיקרון שנקבע בתכנית האב, תנאי להפקדה יהיה בחינת חוות הדעת השמאית

שהוגשה לפיה נדרשת תוספת זכויות בניה למגורים לשם הבטחת ישימות התכנית. ככל

שבהתאם לעמדת שמאי הוועדה תידרש תוספת של זכויות לשם הבטחת ישימות התכנית,

תיקבע תוספת זכויות בהתאם לנדרש, ועד 200%.

3. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, ובשל החשיבות שהוועדה רואה ביחידות דיור

להשכרה בהישג יד, ככל שיימצא כי לא נדרשת תוספת זכויות לשם הבטחת ישימות התכנית, תיקבע התוספת האמורה לדיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק.

מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון, לרבות קביעת הוראות בהתאם

לסעיף 63 לחוק, בדבר ייעוד של לפחות 25% מיחידות הדיור ולפחות 20% משטח הבנייה

לדיור להשכרה במחיר מופחת, הוראת פקיעת תוקף, ועוד. מסמכי התכנית המתוקנים

בהתאם להחלטה זו יוצגו לפני הוועדה בדיון נוסף, לאחר קבלת אישור היועץ המקצועי

של מנהל התכנון לעניין זה. ככל שלא יתקבל האישור האמור, תבוטל תוספת הזכויות

לדיור בהישג יד.

4. בתיאום עם שמאי הוועדה תקבע תוספת זכויות ויחיד מותנות לצורך הקמת קרן נאמנות

לתחזוקה לטווח ארוך, בהתאם למתווה שנקבע לכך על ידי משרד המשפטים ובהתאם

לעקרונות שנקבעו בבדיקת הרשות להתחדשות עירונית. תוספת הזכויות כאמור תוצג

בפני הוועדה בדיון הנוסף.

5. יקבע קו בניין צפוני 3 מטרים מגבול זיקת ההנאה, מערבי 5 מטרים, ולכיוון הרחובות

יקבע קו בניין 0, הכל בתאום עם לשכת התכנון.

6. יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד זכויות שאינן למגורים לשימושי מגורים ותקבע

על כך הוראת סטייה ניכרת.

7. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת העבודות יהיה הריסת הבינוי המוצע להריסה

בתחום התכנית.

8. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר למגורים יהיה קבלת תעודת גמר

לכלל שטחי התעסוקה והמסחר בתכנית.

תנועה וחניה

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

תיאום הסדרי התנועה בצפון התכנית וסימון זיקת ההנאה למעבר ברכב בחלק הצפוני של

שטח התכנית, ולעניין תקן החניה הנדרש.

10. תיקבע תוספת של 10% מיחידות הדיור עבור חניית אורחים.

11. רוחב המדרכות הסמוכות לשטח התכנית לא יפחת מ-3.5 מטרים.

סביבה

12. תנאי להפקדת התכנית יהא השלמת התיאום עם היועצת הסביבתית של לשכת התכנון,

לרבות לעניין ניהול מי נגר.

13. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות

הסביבה, לרבות לעניין הצגת סקר שימושים מטרדיים בסמיכות למגרש. בהתאם

לתוצאות הסקר יקבעו תנאים אשר יבטיחו הקמת השימושים הרגישים בתכנית לאחר

פינוי השימושים המטרדים או בביצוע מיגון נדרשים מפניהם.

14. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה ביצוע והצגה של דו"ח בדיקת

אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה

ולאישורה.

15. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי לשימושי המסחר והתעסוקה, יהיה

אישור המחלקה לאיכות הסביבה, לרבות לעניין שימוש בחומרים מסוכנים.

16. ייקבע בהוראות התכנית כי לעת הכנת היתר הבניה תיערך בדיקה מפורטת לעניין הצורך

במיגון אקוסטי למבנה הציבורי.

צרכי ציבור

17. תנאי להפקדת התכנית יהיה התאמת ההפרשה לצרכי ציבור לשימושים והיקף השטחים

המפורטים בהמלצת הוועדה המקומית, לרבות שתי כיתות גן ילדים, שטחים לשימושי

חברה ותרבות ואודיטוריום קטן.

18. מסמכי התכנית ייערכו בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות לצרכי ציבור

בתכנית איחוד וחלוקה, לרבות סימון השטח בנספח הבינוי וקביעת נספח הבינוי כמחייב

לעניין מיקום הפרשה המבונה.

19. לעת היתר הבניה יותרו התאמות קלות במיקום השטחים הציבוריים באישור מהנדס

העיר או מי מטעמו, כל עוד ישמרו עקרונות התכנון בהתאם להחלטה זו.

20. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום התכנון של השטחים

הציבוריים עם האגף למבני ציבור.

21. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר למגורים יהיה השלמת פיתוח

השטחים הציבוריים בתחום התכנית, ורישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ירושלים,

בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון.

פיתוח

22. מפלסי הכניסה לכל חנות ולשימושים האחרים יהיו בהתאם למפלס המדרכה הצמודה או

בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה. תקבע על כך הוראת סטייה ניכרת על מנת להבטיח ממשק מיטבי בין השימושים השונים ובין מפלס הרחוב.

23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תתאפשר גישה חופשית לגג המבנה למתקנים המשותפים

בו.

24. לא תותר הקמת גדרות המייצרות חיץ בין הבינוי לשטחים הציבוריים וזאת על מנת

לשמור על מרחב ציבורי פתוח ונגיש.

25. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת תכנית פיתוח הכוללת נטיעות

מחייבות של עצים בוגרים במרחב הציבורי, בתיאום עם אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

26. יקבע 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 בייעוד מעורב. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין. כללי 27. תנאי להפקדה יהיה קביעת שלביות ביצוע אשר תבטיח את מימוש המסד בהינף אחד וכתנאי למימוש המגורים. 28. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה וטבלאות איזון. טבלאות ההקצאה והאיזון יאושרו על ידי שמאי הוועדה ויוצגו לוועדה בדיון נוסף טרם הפקדת התכנית. 29. בהתאם להחלטה זו ובהתאם להנחיות תכנון חושב רישוי, הטמעת הנחיות תכנית האב לרבות תוספת שימוש למלונאות וסעיפים מהמלצת הוועדה המקומית וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 30. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראות פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מטעמים שיפורטו בפניה. 31. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי. 32. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	06/09/2023

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

בהתאם למדיניות שנקבע בתכנית האב שטחי הבנייה המרביים יקבעו ל-670%, מתוכם 60% למסחר, 240% לתעסוקה בקומות המסד ו-370% למגורים. ייעוד תא שטח 1 ישונה לעירוני מעורב.

לא נבדקה חוות הדעת השמאית שמציגה כי כדי להבטיח את ישימות התכנית יש צורך בתוספת זכויות בניה או שינוי של תמהיל השימושים המוצע.

ככול ויוגש דוח שמאי כאמור הוא ייבחן על ידי היועץ השמאי של הוועדה המחוזית וייבחן הצורך בהגדלת זכויות הבניה או שינוי של תמהיל השימושים כפי שמוצע בתכנית.

ככול והבדיקה השמאית תראה כי אין צורך בשינויים לעומת התמהיל של תכני האב והרצון כן לאפשר גם תעסוקה באזור זה, ניתן יהיה להציע תוספת של דירות להשכרה על פי ההנחיות הבאות :

הוועדה תציין כי בשנים האחרונות מדיניות התכנון הארצית והמחוזית מעודדת את הגדלת היצע הדיוור להשכרה ובהישג יד. הוועדה סבורה כי ראוי להציע גם במסגרת תכנית זו יחידות דיוור להשכרה בהישג יד, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק.

בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי תיקבע תוספת של 200% זכויות בניה למגורים עבור דיוור להשכרה בהישג יד, מעבר להיקף של 370% למגורים שהתאפשרו בהתאם למדיניות בתכנית האב לתלפיות. יחידות הדיוור להשכרה יקבעו לדיוור לשכירות לצמיתות.

תוספת הזכויות לא תחרוג ממספר הקומות האפשרי במגרש עבור מבנה בגובה של עד 30 קומות.

יקבע בהוראות התכנית כי הוראות התוספת השישית יחולו על יחידות דיוור להשכרה וכי לפחות 25% מיחידות דיוור אלה תהיינה יחידות דיוור להשכרה במחיר מופחת וכי השטח הכולל לבנייה של יחידות הדיוור להשכרה במחיר המופחת יהיה לפחות 20% מהשטח הכולל לבנייה של יחידות הדיוור לדיוור בהישג יד בהתאם להוראות התוספת השישית.

כן יקבע כי ההוראות, וזכויות הבניה ליחידות הדיוור שהתווספו לתכנית, שהוחלו עליהן הוראות התוספת השישית ושבייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית.

קווי הבניין יסומנו באופן הבא : קו בניין אפס כלפי רחובות יד חרוצים והתנופה, קו בניין של 5 מ' כלפי החלק המערבי של התכנית וקו בניין של 3 מ' מתחום זיקת ההנאה המוצעת בחלק הצפוני של התכנית. המרחק בין המגדלים מעל קומות המסד יהיו לכל הפחות 15 מ'.

התכנית מציעה זיקת הנאה לרכב בחלק הצפוני, עבור תמרון משאיות של השטח הסחיר, זיקת הנאה זו לא נדרשת, ואינה מקובלת כיוון שמצמצמת את שטח השצי"פ, יש לבטל את זיקת ההנאה, ולהציג את פתרונות התנועה בתחום המגרש הסחיר. בשל היקפי שטחי המסחר פתרונות פריקה וטעינה יוצעו בתת הקרקע.

התכנית מציעה זיקת הנאה לרכב בחלק הצפוני, נדרשת בחינה בתיאום עם אגף תושי"ה האם נדרש מעבר רכב זה, והאם הרחבת הדרך המאושרת ממזרח מספקת, כל זה בהתייחס לחתך הרחובות הסמוכים לתכנית. ככל שנדרש המעבר הצפוני הוא יקבע בייעוד דרך ולא זיקת הנאה, שטח הדרכים המוצעות יחושב במסגרת ה-40% הפקעות הנדרשות בתכנית.

פרוגרמה לצרכי ציבור :

בהתאם לתכנית האב יש להציג הפקעה של 40% משטח המגרש הסחיר במצב

הנכנס. קרי: 2,902 מ"ר (התכנית מציעה 2,823 מ"ר, פער של 79 מ"ר).

בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון, בקומת הקרקע בחלק הצפוני-מזרחי של המגרש הסחיר יוצע שטח ציבורי בנוי לשימושי חינוך עבור שתי כיתות גני ילדים בשטח בנוי של 130 מ"ר כל אחת, עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה. סה"כ 260 מ"ר בנוי ו-350 מ"ר חצרות עבור גני הילדים. החצרות ימוקמו מצד מערב לחלק הבנוי. החצרות יהיו בתחום המגרש הסחיר, אם בקומת הקרקע או בקומות המסד, חלק מהחצרות יכולות להיות מקורות.

יתרת השטח הבנוי בהיקף של 1,690 מ"ר תיועד לשימושי חברה ותרבות, כגון מרכז מדיה-טק לנוער. מרכז זה עשוי לכלול בין השאר ספרייה, חללי תצוגה, כיתות לימוד ואודיטוריום קטן בשטח של כ-400 מ"ר. האודיטוריום יכול להיות ממוקם בתת-הקרקע, ואילו שאר שטחי המרכז יכולים להיות ממוקמים בקומות המסד. עם זאת יש לדאוג שיהיה חיבור ברור ונגיש בין שטחים אלה.

הבינוי המפורט של השטחים הנ"ל, כולל תכנון צורת השטח בהתאמה לדרישה לתקרה גבוהה עבור האודיטוריום הנזכר לעיל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ושאר האגפים הרלוונטיים – מנח"י ומינהל חברה, תרבות ופנאי.

יש להוסיף 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 ופיתוח:

השטח הציבורי הפתוח יהיה במפלס אחד ובהתאמה למפלסים של הבניין שייתן לו דפנות פעילות.

תמהיל יח"ד: בהתאם לתכנית האב מספר יח"ד בתכנית יקבע בהתאם לתמהיל יחידות הדיור שנקבע בתכנית האב. לרבות היקף יחידות דיור קטנות כן יקבע כי לא יותר ניווד זכויות שאינן למגורים לשימושי מגורים ותקבע על כך הוראת סטייה ניכרת.

קומות המסד ייצמדו לקווי הבניין בלפחות 60% מאורך כל חזית לרחוב. כמו כן, יוטמעו הוראות להבטחת חזית עירונית פעילה כלפי הרחובות.

מפלס הכניסה הקובעת וכן המפלסים המוצעים במפלס השטחים הציבוריים יוצעו בהתאם למפלס הרחוב/ השטח הציבורי הסמוך. בכפוף לאישור מהנדס העיר או מטעמו ניתן יהא לאפשר סטייה של עד 0.5 מ'.

יש לקבוע כי מסחר המוצע יהא מסחר מלווה רחוב ללא יצירת מדרגות ככל הניתן.

בג המסד יתוכננו פתרונות לבתי גידול לעצים וצמחייה וכן ייקבע בהתאם להוראות תכנית האב כי 40% משטח הגג יהיה מכוסה בצמחייה.

יש לקבוע כי פיתוח השצ"פ יהא בהתאם למפלס הרחוב הסמוך/ זיקת ההנאה תוך הפחתה של קירות תמך ומדרגות ככל הניתן.

יש להוסיף בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל הפונקציות השונות בבניין, תהא כניסה נגישה ולאורכן של הרחובות.

עצים: 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' לגינון).

במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח.

גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית.

על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי הרחובות והשצ"פ.

לא יותר ניווד משטחי שירות לשטח עיקרי.

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

הבינוי המוצע להריסה בתחום התכנית ייקבע כתנאי לתחילת עבודות.

יש להוסיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' הקומות וקווי הבניין.

על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכות יקבע בתכנית האב כי בכל תכנית מפורטת יקבע יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל", וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך צירים ראשיים אלא אם יוותר רוחב מדרכה של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

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

תנועה וחנייה:

יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה וצוות תכנית אב לתחבורה ולקבל את אישורם כתנאי להפקדת התכנית.

פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש ובתת הקרקע באופן מלא. מאחר ושטח התכנית סמוך לצורך הרק"ל, ניתן לאפשר הפחתה של תקן החנייה עבור מגורים לתקן חנייה ביחס של 1:1 ללא קשר לגודל יח"ד. יחד עם זאת, על מנת להבטיח מקומות חנייה לאורחים, ייקבע תוספת של 10% מיח"ד עבור חניית אורחים.

בהתאם לתיאום הנדרש לעיל בנושא חתך הרחובות, יש להבטיח במסגרת התכנית מדרכות ברוחב 3.5 מטר לפחות לכל הרחובות הסובבים.

יקבע בהוראות התכנית כי בינוי החניון יכלול הכנת תשתית לטעינה חשמלית בכל מקומות החניה, לרבות חדר שנאים ככל שיהיה בכך צורך.

כללי:

יש להבטיח במסגרת התכנית מדרכות ברוחב 3.5 מטר לפחות לכל הרחובות הסובבים.

יקבע בהוראות התכנית כי תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים.

יקבע בהוראות התכנית כי בינוי החניון יכלול הכנת תשתית לטעינה חשמלית בכל מקומות החניה, לרבות חדר שנאים ככל שיהיה בכך צורך.

לאור חשיבות של תחזוקת ארוכת טווח למגדלים עבור תחזוקת מנע ושבר לגביהם אין מענה לטווח הארוך, יש לקבוע במסגרת התכנית תוספת זכויות ייעודיות במגדל לצורך הקמת קרן תחזוקה לטווח ארוך עבור אלו. הוראות מתאימות יוכנסו להוראות התכנית.

תנאי להיתר בניה יהא השלמת הסקרים והתיאומים הנדרשים בהתאם להנחיות

הוראות סעיף 6.2 בתכנית האב לרבות מיפוי שימושים מטרדיים בסביבת הפרויקט, ביצוע סקר היסטורי phase 1 ותכנית דיגום קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה.

בהתאם לתוצאות הסקר תיקבע שלביות ביצוע אשר תבטיח בניית השימושים רגישים בתכנית לאחר פינוי השימושים המטרדים או בביצוע מיגון נדרשים מפניהם.

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.

יוטמעו הוראות לניהול מי נגר בהנחיית היועצת הסביבתית של לשכת התכנון.

ייקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי בנייה ירוקה ברמה של שלושה כוכבים.

ייקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין. כן יקבע כי פתרונות האשפה יתואמו עם אדריכל העיר כתנאי להיתר הבניה.

יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף לתכנית ל-7 שנים מיום אישורה.

תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.

יש לקבוע את שלביות הביצוע באופן הבא :

תנאי להפקדה יהא הטמעת הוראות מתכנית האב בהנחיית לשכת התכנון לרבות שלביות ביצוע אשר תבטיח את מימוש המסד בהינף אחד וכתנאי למימוש המגורים.

תנאי לאכלוס המגורים יהיה מתן טופס אכלוס/ תעודת גמר ל-100% משטחי המסחר.

תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא אישור תכנית פיתוח פורטת של השצ"פ ע"י מהנדס העיר או מטעמו. תנאי לטופס אכלוס/ תעודת גמר למסחר ו/או למגורים יהא גמר פיתוח השצ"פ.

תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.

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

יש להוסיף בהוראות התכנית סעיפי חלוקה ו/או רישום וסעיפי הפקעה בהתאם לחוות דעת נכסים.

תנאי לפתיחת תיק להיתר יהיה תיאום מוקדם ואישור אדריכל העיר לנסח פיתוח ועיצוב.

יש להשלים את התיאום מול אגף תברואה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.

תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקמו עם אגף תברואה.

יש לקבוע יחס של החלפה לתכנות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנת 5166ב'.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי מבנה הציבור יקבל מיגון אקוסטי בהתאם לבדיקה מפורטת שתיערך לעת מתן היתר בנייה.

יש לקבוע כי התכנית תידרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה של 3 כוכבים.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי לשימושי המגורים והמשרדים במבנה יהיה b. כל יחידת דיור בבניין תידרש לעמוד בדרוג c.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג המרקמי והגג העליון במבנה, יהיה גג מועיל וישמש עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

יש לקבוע כי לתכנית יוכן סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדל.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.

האמצעים למיתון הרוח, במידה ויקבעו, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.

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

היות ולא הוגדרו בתכנית השימושים המתוכננים באזור התעסוקה שמעליו מגורים, על מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.

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

המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

תנאי להריסת המבנה, ביצוע הקידוחים האמורים בסקר קרקע, באישור המשרד להגנת הסביבה.

המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: כבאות, המח' לאיכות הסביבה, חברת החשמל, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אדריכל העיר, תושבי"ה- צוות בקרת תכנון תנועה, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון וחברת עדן- אזור תלפיות.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון 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 כללי : במסמכי התכנית, יש להתאים את השטח כפי שמצויין בנסח טאבו ובמפת המדידה, ישנו פער של 58 מ"ר. הוראות התכנית : בסעיף 4.3 תחת ייעוד הדרך, יש לקבוע הוראות בינוי ופיתוח. בטבלה שבסעיף 5, יש להוסיף קומות מתחת לכניסה הקובעת בהתאם למוצע בנספח הבינוי.	

תיאור חדש להתנגדויות

תיאור הבקשה :

התכנית ממוקמת בירושלים בשכונת תלפיות, במפגש בין הרחובות יד חרוצים והתנופה. התכנית החלה במקום היא תכנית 2790, המייעדת את המגרש לאזור תעשייה ומאפשרת 150% בניה. במקום קיים קניון ישראל - מבנה בן 4 קומות מעל הקרקע ובו 90 בתי עסק. התכנית מציעה הריסת המבנה הקיים והקמת שצ"פ, דרכים חדשות ומבנה חדש בן 24 קומות, המשמש למגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות והפרשה לצרכי ציבור. בנוסף התכנית מציעה הקמת 6 קומות תת קרקעיות עבור שימושי חניה, מחסנים ושימושים טכניים. כמו"כ מוצע בתכנית דיור להשכרה בהישג יד בהתאם להוראות התוספת השישית.

עיקרי הוראות התכנית :

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור תעשייה לעירוני מעורב - הכולל: מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות והפרשה לצרכי ציבור.
2. קביעת קווי בניין מירביים.
3. קביעת מספר הקומות המירבי ל 24 - קומות מעל הקרקע ו 6 - קומות מתחת לקרקע.
4. קביעת שטחי בנייה מירביים ומספר יח"ד ל 200 - יח"ד רגילות ו- 20 יח"ד להשכרה.
5. קביעת הוראות בינוי.
6. קביעת הוראות עיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות בדבר הקצאת שטחים ציבוריים מבונים.
8. קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח.

9. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.

10. קביעת שטחים עם זיקת הנאה.

11. קביעת תנאים בהליך רישוי.

12. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

13. קביעת הוראות לזכויות מותנות למגורים עבור קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים.

תיאור המצב הקיים :

בתחום התכנית קיים מבנה מסרחי (קניון). בתחום המבנה קיימות חנויות מסחר שונות וכן סופרמרקט כלפי רח' התנופה. המבנה בן 2 קומות כלפי רח' יד חרוצים ו- 4 קומות כלפי רח' התנופה.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית :

בתחום התכנית בנדון חלה תכנית מס' 2790 המאושרת משנת 1983 אשר קבעה את שטח התכנית לייעוד אזור תעשייה.

התכנית מפנה לתכנית מתאר 62 בכל הנוגע לזכויות והוראות בנייה. עפ"י תכנית מתאר 62 עבור מסחר ניתן לאפשר למסחר 150% בנייה ועד 3 קומות ולתעשייה 224% בנייה ועד 4 קומות.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 27/12/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 25/02/2025.

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

חברת חשמל

עיקרי ההתנגדויות:

- בתחום התכנית נמצאת תחנת טרנפומציה, יש לוודא כי התכנית לא תפגע בת"ט או בתשתיות נלוות כדי להימנע מהפרעות באספקת החשמל.
- נדרש להוסיף בהוראות כי תנאי להיתר בניה/הריסה יהיה אישור מחב' החשמל לפירוק הת"ט, וכי אישור זה יותנה בהסדרי פינוי והסדר מחייב לאספקת חשמל חלופית בהתאם לכללי חוק משק החשמל ותקנותיו.

התנגדות מספר 2 :

חברת רמי לוי נדל"ן השיקמה בשם עו"ד אגמון עם טולצינסקי

עיקרי ההתנגדויות:

- היקף החניה שניתן לטובת הסופרמרקט בתכנית אינו יעיל מאחר ונדרש חנייה בהיקף של 1:20 כאשר מוצע בתכנית מוצע היקף של 1:60. יש לציין כי בתכנית דומה בתלפיות אושר

- היקף חניה 10:1. צמצום החניה למסחר יביא למצוקת חניה שתשפיע על הפעילות העסקית ולפגיעה בכלכליות העסק.
2. בסעיף 7.2 ניתן תוקף של 7 שנים למימוש התכנית, יש להאריכו ל-12 שנים מאחר ומימוש תכנית בסדר גודל כזה מורכב יותר.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לקבל את ההתנגדות בנוגע לבקשה כי יש לכלול סעיף בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה אישור חב' חשמל לפירוק הת"ט וכן הסדר פינוי וחופת אספקת חשמל זמנית: יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה / חפירה יהיה תיאום מול חב' החשמל בכל הנוגע לפירוק תחנת הטרנספורמציה הקיימת.
2. לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי היקף החניות למסחר 'סופרמרקט' הינו קטן מהנדרש, וכי צמצום זה עלול לפגוע בכלכליות המסחר הנ"ל: מצוין בהוראות התכנית כי תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה, כמו כן התכנית מצויה בסמיכות לצירי תנועה להסעת המונים, רחוב התנופה, פייר קניג ודרך חברון, הקמת ושדרוג התחבורה הציבורית בעיר נועדו בראש ובראשונה לעודד שימוש בתחבורה ציבורית ולצמצם משמעותית את התנועה ברכבים פרטיים, אין הצדקה להוסיף חניה מעבר לתקן, אלא רק להיות במגמת צמצום
3. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה להאריך את פקיעת תוקף התכנית מ-7 שנים ל-12 שנים: זמן מימוש התכנית של 7 שנים הינו סביר ביותר, המטרה בקביעת פקיעת תוקף זה על מנת שהתכנית יצאו לפועל ולא רק ישריחו את הקרקע. במידה ויידרש להאריך זמן זה, הוועדה המחוזית תהיה רשאית לכך מטעמים אשר יפורטו בפניה.
4. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר מתן תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1121920
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	נבצל אסף – כרמים נווה פת בע"מ
עורך התכנית:	גיא מילוסלבסקי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	18/09/2023
כתובת	הצטלבות רחובות יעקב פת ודב יוסף, שכונת פת, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30501	2	לא
30501	54	לא
30501	1	לא
30501	12	לא
30501	53	לא
30501	14	לא
30501	3	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/03/2024	החברים שנכחו: דן קינן- יו"ר, אבי בן צור, שקמה סיג, חיים כהן, ליוזא שיר. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת מהנדס העיר, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה, ואשר מציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית על ידי תוספת יחיד לצד שיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. הוועדה רואה חשיבות רבה בקידום התכנית, המציעה התחדשות עירונית למתחם הממוקם בצומת מרכזי בעיר, המהווה נקודת מפגש של שני קווי רכבת קלה בצירים עירוניים משמעותיים בעיר (רחוב דב יוסף ורחוב פת), וכן מפגש של שלוש שכונות - גוננים א-ו, גוננים ח-ט ופת, המצויות בהליכי התחדשות עירונית. כמו כן, התכנית ממוקמת בסמיכות לעמק הצבאים, פארק המסילה וגן אלמליח, המהווים שטחים ציבוריים פתוחים משמעותיים, ובסמיכות לאזור מלחה המהווה מרכז עירוני של תעסוקה, ספורט ופנאי. 2. הוועדה סבורה כי מאפיינים אלה תומכים בפיתוח אינטנסיבי של המתחם, תוך מתן משמעות וחיוזוק לחיבורים עירוניים ולאיכות הדופן העירונית בסביבתו, אשר כיום מאופיינת בדופן שאינה פעילה. זאת בדומה לפיתוח המאוושר במתחמים לאורך צירי הרק"ל ובמרחב גוננים בפרט. 3. הוועדה מקבלת את חלופת הבינוי המציעה צמצום של מספר המבנים לשלושה במקום ארבעה והגבהת הבינוי. זאת לצד הקצאה משמעותית בקרקע לשטח עבור מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ. הוועדה סבורה כי גובה הבינוי המוצע מקובל לנוכח גודלו של המתחם ומיקומו בצומת רחובות כאמור, ובהתייחס לבינוי המקודם מן העבר השני של הצומת בתכניות פינוי בינוי בשכונת קטמונים ח-ט. כמו כן, הוועדה רואה בחיוב את שדרת הולכי הרגל המוצעת המחברת בין שצ"פ גן בר יוחאי לרחוב רוזנשטיין, המהווה מרחב הולכי רגל משמעותי אשר יאפשר מגוון פעילויות ויחבר בין השכונה לצומת, בין בית הספר לרחוב. בנוסף, הוועדה קובעת כי ייקבע שביל בין המגרש המיועד למבנה ציבור ובין המבנה הצפון מערבי, זאת על מנת לחזק את הקשר של המתחם לרכבת הקלה ברחוב דב יוסף, וחיוזוק מעמד המתחם כצומת של צירי הליכה רגליים. רוחב המעבר ייקבע עם לשכת התכנון וכן השימושים המופנים אל קומת הקרקע. כמו כן, ייבחנו השימושים הציבוריים המוצעים במפלס קומת הקרקע הפונים אל השצ"פ במבנה הדרום מזרחי, על מנת להבטיח את האופן הפעיל של דופן זו כלפי השצ"פ.

4. הוועדה מקבלת את דיוק תחום התכנית כך שיגרעו שטחים ציבוריים בהם לא מוצע שינוי וכן הרחבה של תחום התכנית כך שיכלול חלק מחלקה 14 הממוקמת מדרום, על מנת לאפשר הרחבה של חצר בית הספר המוצע.
5. בהמשך לאמור, היקף הבינוי ומספר הקומות במגדל יתואם עם לשכת התכנון ושמאי הוועדה, בהתייחס לכושר הנשיאה של המתחם לרבות קביעת זכויות ויחיד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח עבור המגדלים המוצעים בתכנית.
6. תקבע שלביות ביצוע בהנחיית לשכת התכנון אשר תבטיח את השלמת השטחים הציבוריים.
7. ייקבעו קווי בניין נפרדים למסד ולמגדלים בהנחיית לשכת התכנון.
8. מסמכי התכנית יכללו הוראות לתכנון בתלת מימד, על מנת לאפשר חניון תת קרקעי מתחת לשטחים הציבוריים. גבולות תאי השטח יקבעו בתיאום עם לשכת התכנון. מסמכי התכנית יערכו בהתאם להנחיות לשכת התכנון בנוגע לתכנון בתלת מימד בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה.
9. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר.
10. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, מיקומם העקרוני של שטחי המסחר והשימושים המוצעים בקומת הקרקע, וכי לא יותר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים לטובת מגורים.
11. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית, לרבות לעניין הסדרי תנועה וחניה וקביעת זכות דרך להבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מטר לפחות.
12. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם צוות אב לתחבורה. תנאי להיתר יהא תיאום עם צוות אב לתחבורה.
13. שיפוע רמפת הכניסה לחניה לא יחרוג מתחום המגרש הסחיר. זאת על מנת להבטיח את ההליכתיות והמררחב הציבורי במקום. בנוסף, ייבחן מיקום הכניסה לחניה על מנת לצמצם את המופע שלו במרחב הציבורי.
14. בהמשך להחלטה בדבר הוספת חלקה 14 לתחום התכנית כחלק מתא השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון חוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון בעניין השימושים בתא השטח האמור ובעניין ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתכנית, וזאת בפרק זמן של 30 יום לאחר הגשת המסמכים המעודכנים למחלקה. ככל ולא תתקבל המלצה עדכנית התכנית תציע הפרשות מבונות בהתאם לתיאום שיערך עם היועצת הפרוגרמטית של לשכת התכנון.
15. שטחים אלו ישולבו בקומות המסד של המבנים ויצירו חזיתות פעילות כלפי השצ"פ או הרחוב.
16. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה. השטחים הציבוריים המוצעים ישולבו במסד המוצע כפי שהוצג בדיון.
17. יקבע בהוראות התכנית כי הבניה תעמוד בתקן בניה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים לפחות.
18. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
19. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
20. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
21. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
22. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
23. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
24. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
25. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
26. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
27. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
28. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
29. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
30. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
31. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
32. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
33. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
34. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
35. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
36. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
37. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
38. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
39. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
40. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
41. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
42. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
43. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
44. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
45. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
46. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
47. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
48. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
49. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
50. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
51. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
52. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
53. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
54. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
55. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
56. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
57. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
58. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
59. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
60. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
61. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
62. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
63. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
64. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
65. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
66. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
67. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
68. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
69. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
70. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
71. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
72. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
73. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
74. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
75. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
76. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
77. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
78. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
79. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
80. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
81. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
82. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
83. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
84. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
85. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
86. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
87. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
88. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
89. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
90. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
91. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
92. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
93. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
94. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
95. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
96. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
97. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
98. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
99. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
100. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.

22. בשים לב לכך שמדובר בתכנית 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. 23. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
החברים שנכחו: דן קינן- יו"ר, אבי בן צור, שקמה סיג, חיים כהן, ליזה שיר. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת מהנדס העיר, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה, ואשר מציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית על ידי תוספת יחיד לצד שיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. הוועדה רואה חשיבות רבה בקידום התכנית, המציעה התחדשות עירונית למתחם הממוקם בצומת מרכזי בעיר, המהווה נקודת מפגש של שני קווי רכבת קלה בצירים עירוניים משמעותיים בעיר (רחוב דב יוסף ורחוב פת), וכן מפגש של שלוש שכונות - גוננים א-ו, גוננים ח-ט ופת, המצויות בהליכי התחדשות עירונית. כמו כן, התכנית ממוקמת בסמיכות לעמק הצבאים, פארק המסילה וגן אלמליח, המהווים שטחים ציבוריים פתוחים משמעותיים, ובסמיכות לאזור מלחה המהווה מרכז עירוני של תעסוקה, ספורט ופנאי. 2. הוועדה סבורה כי מאפיינים אלה תומכים בפיתוח אינטנסיבי של המתחם, תוך מתן משמעות וחיוזוק לחיבורים עירוניים ולאיכות הדופן העירונית בסביבתו, אשר כיום מאופיינת בדופן שאינה פעילה. זאת בדומה לפיתוח המאושר במתחמים לאורך צירי הרק"ל ובמרחב גוננים בפרט. 3. הוועדה מקבלת את חלופת הבינוי המציעה צמצום של מספר המבנים לשלושה במקום ארבעה והגבהת הבינוי. זאת לצד הקצאה משמעותית בקרקע לשטח עבור מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ. הוועדה סבורה כי גובה הבינוי המוצע מקובל לנוכח גודלו של המתחם ומיקומו בצומת רחובות כאמור, ובהתייחס לבינוי המקודם מן העבר השני של הצומת בתכניות פינוי בינוי בשכונת קטמונים ח-ט. כמו כן, הוועדה רואה בחיוב את שדרת הולכי הרגל המוצעת המחברת בין שצ"פ גן בר יוחאי לרחוב רוזנשטיין, המהווה מרחב הולכי רגל משמעותי אשר יאפשר מגוון פעילויות ויחבר בין השכונה לצומת, בין בית הספר לרחוב. בנוסף, הוועדה קובעת כי ייקבע שביל בין המגרש המיועד למבנה ציבור ובין המבנה הצפון מערבי, זאת על מנת לחזק את הקשר של המתחם לרכבת הקלה ברחוב דב יוסף, וחיוזוק מעמד המתחם כצומת של צירי הליכה רגליים. רוחב המעבר ייקבע עם לשכת התכנון וכן השימושים המופנים אל קומת הקרקע. כמו כן, ייבחנו השימושים הציבוריים המוצעים במפלס קומת הקרקע הפונים אל השצ"פ במבנה הדרום מזרחי, על מנת להבטיח את האופן הפעיל של דופן זו כלפי השצ"פ. 4. הוועדה מקבלת את דיוק תחום התכנית כך שיגרעו שטחים ציבוריים בהם לא מוצע שינוי וכן הרחבה של תחום התכנית כך שיכלול חלק מחלקה 14 הממוקמת מדרום, על מנת לאפשר הרחבה של חצר בית הספר המוצע. 5. בהמשך לאמור, היקף הבינוי ומספר הקומות במגדל יתואם עם לשכת התכנון ושמאי הוועדה, בהתייחס לכושר הנשיאה של המתחם לרבות קביעת זכויות ויחיד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח עבור המגדלים המוצעים בתכנית. 6. תקבע שלביות ביצוע בהנחיית לשכת התכנון אשר תבטיח את השלמת השטחים הציבוריים. 7. ייקבעו קווי בניין נפרדים למסד ולמגדלים בהנחיית לשכת התכנון. 8. מסמכי התכנית יכללו הוראות לתכנון בתלת מימד, על מנת לאפשר חניון תת קרקעי מתחת לשטחים הציבוריים. גבולות תאי השטח יקבעו בתיאום עם לשכת התכנון. מסמכי התכנית יערכו בהתאם להנחיות לשכת התכנון בנוגע לתכנון בתלת מימד בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה. 9. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר. 10. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, מיקומם העירוני של שטחי המסחר והשימושים המוצעים בקומת הקרקע, וכי לא	11/03/2024

יותר נידוד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים לטובת מגורים. 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית, לרבות לעניין הסדרי תנועה וחניה וקביעת זכות דרך להבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מטר לפחות. 12. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם צוות אב לתחבורה. תנאי להיתר יהא תיאום עם צוות אב לתחבורה. 13. שיפוע רמפת הכניסה לחניה לא יחרוג מתחום המגרש הסחיר. זאת על מנת להבטיח את ההליכתיות והמרחב הציבורי במקום. בנוסף, ייבחן מיקום הכניסה לחניה על מנת לצמצם את המופע שלו במרחב הציבורי. 14. בהמשך להחלטה בדבר הוספת חלקה 14 לתחום התכנית כחלק מתא השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון חוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון בעניין השימושים בתא השטח האמור ובעניין ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתכנית, וזאת בפרק זמן של 30 יום לאחר הגשת המסמכים המעודכנים למחלקה. ככל ולא תתקבל המלצה עדכנית התכנית תציע הפרשות מבונות בהתאם לתיאום שיערך עם היועצת הפרוגרמטית של לשכת התכנון. שטחים אלו ישולבו בקומות המסד של המבנים ויצרו חזיתות פעילות כלפי השצ"פ או הרחוב. 15. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה. השטחים הציבוריים המוצעים ישולבו במסד המוצע כפי שהוצג בדיון. 16. יקבע בהוראות התכנית כי הבניה תעמוד בתקן בניה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים לפחות. 17. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון. אחר 18. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות האיזון וההקצאה של התכנית, בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות ומסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו יוצגו בפני הוועדה בדיון נוסף כתנאי להפקדת התכנית. תנאי להפקדה יהיה הצגת הטבלאות לרמ"י. 19. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו, וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי בהנחיית לשכת התכנון. 20. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראות פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 21. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להנחית הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 22. בשים לב לכך שמדובר בתכנית 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. 23. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי יו"ר, דן קינן, חיים כהן, אבי בן צור, ליזה שיר / שרון - אופנר, שקמה סיג. החלטה: 1. לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת מהנדס העיר, הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות בקידום תכנית להתחדשות עירונית במתחם, הממוקם בצומת מרכזי בעיר, בנקודת מפגש של שני קווי רכבת קלה בצירים עירוניים משמעותיים בעיר (רחוב דב וסוף ורחוב פת), ובמפגש של שכונות גוננים א ו גוננים ח ט העוברות הליכי התחדשות. - בנוסף, הוועדה תצייך כי המתחם ממוקם בסמיכות לפארק המסילה וגן אלמליח, המהווים שטחים ציבוריים פתוחים משמעותיים, וכן בסמיכות למלחה המהווה מרכז עירוני של תעסוקה, מסחר ופנאי.	22/01/2024

2. הוועדה סבורה כי מיקום זה הינו בעל מאפיינים עירוניים ייחודיים, המצדיקים את פיתוחו באופן אינטנסיבי, תוך מתן משמעות וחיזוק לחיבורים עירוניים ולאיכות הדופן העירונית בסביבתו. זאת בדומה לפיתוח המאושר במתחמים לאורך צירי הרק"ל ובמרחב גוננים בפרט. 3. בהמשך לאמור, ובהמשך לחלופה שהוצגה בדיון, הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר השלמת כל מסמכי התכנית בהתאם לחלופה שהוצגה, בתיאום עם לשכת התכנון.	
התכנית יורדת מסדר היום, על פי בקשת היזם.	15/11/2023

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: התכנית מציעה פינוי בינוי, קביעת מסגרת תכנונית לפינוי של ארבעה מבנים קיימים הכוללים 96 יח"ד והקמת מתחם מעורב שימושים הכולל כ- 550 יח"ד, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומסחר בשלושה מגדלים בני 25-38 קומות מעל קומת מסד מסחרית המשולבים עם בינוי מרקמי בן עד 7 קומות. במפגש רחובות פת ודב יוסף מוצעת ככר עירונית הכוללת חזית מסחרית בקומת קרקע ועד 3 קומות תעסוקה מעל. עיקרי הוראות התכנית: 1. שינויי ייעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד, שצ"פ, שביל ציבורי להולכי רגל ודרך, למבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, ככר עירונית, דרך ו/ או טיפול נופי, שביל, מגורים ומסחר ומגורים, מסחר ותעסוקה. 3. קביעת קווי בניין מרביים, מעל ומתחת הקרקע. 4. קביעת הנחיות פיתוח ועיצוב אדריכלי. 5. קביעת מספר יח"ד לכ- 552 יח"ד ו- 33 יח"ד מותנה (תחזוקה ארוכת טווח). 6. קביעת מספר קומות מרבי. 7. קביעת מפלס הכניסה הקובעת. 8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה והיתר אכלוס. 9. קביעת שלבי ביצוע למימוש הפרויקט. 10. קביעת הוראות לרישום תלת ממדי. מצב קיים: מתחם מבני מגורים בין הרחובות דב יוסף ממערב, יעקב פת מצפון, ברל לוקר ממזרח ואריה בעהם מדרום. לחזית דב יוסף 2 מבני מגורים בני 4-5 קומות. לחזית רח' יעקב פת שיכון בן 4 קומות ושיכון נוסף לעומק המתחם בן 4-5 קומות. במרכז המתחם שטח חניון עילי התכנית החלה במקום הינה - תכנית 1599 משנת 1973 אשר ייעדה את המתחם לאזור מגורים 1, שבילים להולכי רגל ושצ"פ. 84% בניה מרבים, בינוי עד 4 קומות. תכנית 4566 משנת 1995 אשר ייעדה את החלקה לאזורים מגורים מיוחד ומעבר ציבורי להולכי רגל ושצ"פ. התכנית כפופה לתכנית 1599 ואישרה הרחבות ליח"ד קיימות. תכנית 209593 משנת 2017 – רק"ל קו ירוק – לחזית רחוב דב יוסף. תכנית 178129 משנת 2018 – רק"ל קו כחול – לחזית רחוב יעקב פת. התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 27/12/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 25/02/2025.

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1: התנגדות עצמית מאת עו"ד קירה לרנר ועו"ד שרון לוי (משרד אגמון עם טולצ'ינסקי – עורכי דין) ב"כ של מגישת התכנית חברת "כרמים נוות פת בע"מ"

1. הבהרה / תוספת קומות בתאי שטח 1 ו-2:
טבלה 5 להוראות התכנית מציגה קומות מעל הכניסה הקובעת עבור תאי שטח 1 ו-2. פירוט זה אינו ברור. על מנת להותיר גמישות מינימאלית וראויה בעת מימוש התכנית וכך להבטיח את מימוש מלוא השטחים המוצעים בה, יש להבהיר/לקבוע כי מספר הקומות המוצע בטבלת הזכויות עבור השימושים בתא שטח 1 ובתא שטח 2 הינו מספר קומות **מעל מסד**.
2. תוספת קומות לטובת מימוש הזכויות המותנות:
מבוקש לקבוע כי בתאי שטח 1 ו-2 יתווספו 2 קומות עבור בינוי שיכלול בסה"כ 32 קומות בתא שטח 1 (ועוד 2 קומות מותנות בהקמת קרן תחזוקה) ו-45 קומות בתא שטח 2 (ועוד 2 קומות מותנות בהקמת קרן תחזוקה) – וידגש, כל זאת ללא תוספת זכויות בניה או יחידות דיור, על מנת להבטיח את מימושה של התכנית.
בהתאם לכך יש לנסח ס"ק תחת הטבלה להלן: 'מספר זה יתווסף לסך הקומות המאושרות בתא השטח'.
3. הרחבת גבולות החניון התת קרקעי:
סעיף קטן (ז) מתחת לטבלת הזכויות בסעיף 5 להוראות התכנית קובע כי החניון מתחת לתאי השטח הציבוריים (תאי שטח 4 ו-5) יהיה בהתאם לתחום המוגדר לרישום תלת ממד בתכנית. כאשר בתא שטח 5 מתוכנן להיבנות בית ספר.
ישנה התנגדות עקרונית של משרד החינוך להקמת חניון מתחת לשטח בית הספר המוצע, ועל כן, על מנת לאפשר את הקמתם של מלוא מקומות החניה הדרושים למימוש התכנית מבוקש כי גבולות התחום המוגדרים לרישום תלת ממד יורחבו כך שניתן יהיה לבנות את החניון גם בתת הקרקע של תא שטח 9.
4. הוספת הוראות עבור גשר המחבר בין קומות התעסוקה:
מעל תא שטח מס' 4 המסומן בתשריט התכנית כשטח ציבורי פתוח מתוכנן גשר שעתידי לחבר בין קומות התעסוקה הממוקמות בתא שטח מס' 2 לבין קומות שימשו לתעסוקה בתא שטח מס' 3. הגשר סומן בנספח הבינוי של התכנית המופקדת בחתך B-B.
עם זאת, לאחר שעינה שוב במסמכי התכנית, מצאה המתנגדת כי גשר זה אינו מסומן בתשריט התכנית ואינו מפורט במפורש בשימושים המותרים בשצ"פ. יש לתקן את תשריט התכנית בהתאם ולהטמיע הוראה בתקנון להלן: "תותר הקמת גשר מקורה המחבר בין קומות התעסוקה בתא שטח מס' 2 לבין קומות התעסוקה בתא שטח מס' 3".
בנוסף תחת טבלה 5 יש להוסיף ס"ק: "יותר קירוי הגשר המחבר בין שטחי התעסוקה בתאי שטח מס' 2 ו-3, שיבוא מתוך שטחי התעסוקה בתכנית".
5. עדכון תקן כוכבים בבניה ירוקה לרמת כוכב אחד – בהתאם להוראות הדין:
בהחלטת הועדה המחוזית להפקיד את התכנית נקבע, לגבי כלל היעודים והשימושים בתכנית כי "הבניה תעמוד בתקן בניה ירוקה של ארבעה כוכבים לפחות".
הוראה זו, ככל שהיא נוגעת לבנייני המגורים, אינה תואמת להוראות הדין ואינה מוצדקת סביבתית/תכנונית.
לשם כך, תקן בניה של כוכב אחד לוקח בחשבון נושאים סביבתיים רבים מאוד.
ועל כן, מתבקשת הועדה הנכבדה לעדכן את הדרישה כך שתקן הבנייה יהיה בהתאם להוראות תקנות בת קיימא – דהיינו כוכב אחד עבור מבני המגורים.
6. גמישות תכנונית וניוד זכויות על מנת להבטיח מימוש של התכנית גם לאחר ביטול מוסד ההקלות:
אין חולק כי מדובר בתכנית גדולה מאוד ומורכבת מאוד, מגישת התכנית חוששת כי לאור גודלה ומורכבותה של התכנית המופקדת, ולאור הצמצום במנגנון ההקלות, לעת מתן היתרי בניה היא עלולה להיתקל בקשיים במימוש התכנית.
משכך, מבקשת מגישת התכנית להותיר גמישות תכנונית לעת הליכי מימוש התכנית במספר נושאים – שאין בהם כדי להגדיל את שטחי הבניה, כמות יחידות הדיור, גובה המבנים וכו' – על כן:
א. זכויות הבניה למגורים – מבוקש להותיר גמישות בעת מתן היתרי הבניה כך שניתן יהיה **לנייד עד 10% משטחי הבניה למגורים ויחידות הדיור בין תאי השטח** – ללא תוספת שטחים או יחידות דיור, על מנת להבטיח מימושן המלא של כל יחידות הדיור ושטחי הבניה.
ב. מבנים ומוסדות ציבור – התכנית כוללת מבנים ומוסדות ציבור רבים. אלא שקביעת שימוש ומיקום השטחים בשלב זה עלולה להקשות ו/או לא להתאים לעת השימוש והמיקום שיידרשו בעת הוצאת היתרי הבניה. בהתאם מבוקש לאפשר גמישות במיקום ובשימוש בשטחים אלה, וזאת בתיאום עם המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים.

- ג. בליטת מרפסות – מבוקש להבהיר כי תותר הבלטת מרפסות ובלבד שאלה לא יחרגו מתכנית קומות המסד.
- בהתאם, מבוקש להוסיף בסוף סעיף קטן ח' מתחת לטבלת הזכויות כי 'תותר הבלטת מרפסות עד לגבול תכנית קומות המסד'. בנוסף, מבוקש להוסיף בסעיף 6.19 להוראות התכנית, שעניינו בהוראות סטייה ניכרת, הבהרה מתאימה לפיה 'הבלטת מרפסות עד לגבול תכנית קומות המסד לא תהווה סטייה מהוראות התכנית'.
- כדי לאפשר תכנון מרפסות מקורות, לרבות מרפסות מקורות הכלואות בין שלושה קירות, יש להטמיע ס"ק תחת הטבלה - להלן: שטחי הבניה למרפסות יבואו בנוסף לשטח העיקרי המופיע בטבלה עבור מרפסות מקורות (כולל מרפסות כלואות בין קירות).
7. תיקון טכני בסימון קו בניין בתא שטח מס' 5
- קו הבניין הצפוני של תא שטח מס' 5 סומן בטעות כך שאולם הספורט של בית הספר נותר מחוץ לקו הבניין. יש לתקן בהתאם. יש לוודא שאולם הספורט ייכלל בתוך קווי הבניין של תא שטח מס' 5 תוך שמירת מרחק של 5 מטרים מגבול תא השטח.
8. בניית בית הספר – עדכון שלביות ביצוע
- הוראות סעיף 7.1 לתכנית מפרטות את שלבי הביצוע של התכנית. בהוראות אלה קבוע כי: בניית ביי"ס תושלם לאחר מימוש מחצית מיח"ד או קרוב לכך.
- ידוע, בניית בית הספר היא מטלה המוטלת בהתאם להוראות הדין על עיריית ירושלים.
- כאשר בהתאם להוראות שלביות הביצוע הקבועות בתכנית תידרש בניית בית ספר כבר לאחר מימוש כמחצית מיחידות הדיור בתכנית.
- הוראה זו עלולה לפגוע ולעכב את הליכי מימושה של התכנית,
- לאור האמור, יוצא, איפוא, כי קביעת התנאי בתכנית לפיו לאחר הקמה של כמחצית מיחידות הדיור וכדי לממש את יתרת יחידות הדיור, תידרש העירייה להשלים את הקמת בית הספר – אינה נדרשת פרוגרמטית ואינה תואמת לצרכים שיחולו בשלב זה.
- ועל כן, מבוקש להסיר את שלב הקמת בית הספר משלבי הביצוע של התכנית.

התנגדות מס' 2 – מאת נרקיס יפת – פורום האורבני הקהילתי – מינהל קהילתי -קטמונים ח – ט ופת

1. חריגה מפרוגרמה שכונתית ומדיניות רק"ל – פרוגרמה לשכונת פת המהווה בסיס להתחדשות עירונית אימצה מדיניות רק"ל של 18 קומות עד 720% בנייה. אך התכנית המופקדת חורגת ממדיניות זו וגורמת לציפוף יח"ד המעמיסה על צרכי השכונה והתשתיות. יש להגיש חלופה מתונה יותר.
2. נפחי בינוי וציפוף חריגים – אופי שכונת פת הינה בינוי נמוך ומתון. התכנית מציעה היקפי בינוי החורגים אף ממדיניות רק"ל. התכנית מציעה מכפיל 5 שהינו מוגזם לבינוי הקיים ויותר מגדלי מגורים של 43 קומות. תכנון זה מייצר עומסים על תשתיות השכונה ואינה נותנת מענה מתאים לצרכי הציבור.
3. צמצום קו כחול – בעת פתיחת תיק לתכנית המופקדת, הקו הכחול כלל את 2 מבני המגורים בגוש 30501 חלקות 13 ו 16. כעת תשריט התכנית המופקדת צמצמה את הקו הכחול ללא מבני המגורים. בהתאם לכך, התכנית אינה נותנת מענה ציבורי מיטבי בהתאם להעמדת המגדלים והעמדת מבנה בית הספר הנדרש.
4. ייעוד דרך המהווה דרך מקשרת – צמצום הקו הכחול מייתר את ייעוד הדרך המחבר בין שדרות דב יוסף לפנים השכונה. ישנו חשש שיעוד זה ישתנה בהתאם לתכניות מצרניות.
5. מגרש החנייה הקיים – התכנית מותירה את מגרש החנייה על עומדו ואינה מציעה חניית תת"ק במקום חנייה עילית. יש לשקול החזרת הקו הכחול הרחב ולהכליל שטח החנייה.
6. הסדרי תנועה קיימים – יש להשאיר את הדרכים הקיימות כמשרתות את השכונה כחד סטריות ללא תנועה סואנת ועמוסה.
7. תקן חנייה לבית הספר – בהתאם לבית הספר המוצע יש לבחון הקצאת מקומות חנייה לצוות ההוראה.
8. תכנון כניסה לחנייה – התכנית קובעת כניסה לחנייה בזיקת הנאה למעבר כלי רכב, בשטח המשבש את השצ"פ ופוגע במעבר הולכי רגל. יש לשקול התווית המעבר במקום אחר.
9. היקפי שטחי מסחר – במתחם מתוכננים שטחי מסחר בהיקף של 2700 מ"ר. שטח זה יצרוך כניסה ויציאה של משאיות רבות אשר יגרום לעומס תחבורתי. המתחם אינו מצריך היקפי שטחי מסחר מוגזמים.
10. מיקום תחנת אוטובוס – התכנית אינה מתייחסת למיקום תחנות אוטובוס במתחם.
11. שטחי ציבור והעמדת מבנה בית ספר – שכונת פת עוברת התחדשות עירונית. הצבת שימוש בית ספר במתחם יגרום לעומס על השלד הציבורי. כמו כן, יש להחליף את מגרש החנייה שנכלל בקו הכחול המקורי בייעוד לשדרוג המרחב הציבורי. מבנה בית הספר אמור לפנות לדרך ונגיש לתלמידים ולא להיות כלוא בפנים השכונה הבין מגדלי מגורים.

12. מחסור במעבר הולכי רגל – התכנית אינה מטפלת כראוי לנושא הליכתיות. יש לאפשר מעברים לחציית המתחם לאורכו ורוחבו, לרבות חיבור לפארק המסילה. התכנית מציעה מבנה מאורך ללא מעברים נאותים.
13. שצ"פ קיים בחזית דרום מזרחית – השצ"פ הקיים בחלקו הדרומי של המתחם צפוי להתפנות כחלק מתכנון המתחם. יש לשמר את השטח הקיים. השצ"פ המוצע אינו רגולרי ואיכותי.
14. שימור ועקירת עצים – תכנון חניון התת"ק פוגע בעצים קיימים. יש לוודא השארת עומק עבודה של 1.5 – 2 מטר ובכלל, התכנית מציעה עקירת עצים רבים ללא שום הצדקה תכנונית.
15. הצללה ע"י בינוי גבוה – המגדלים המתוכננים צפויים להטיל מל על מבני מגורים בשכונות המצרניות. יש לבחון השלכות אלה.

התנגדות מספר 3 – מאת שקמה סיג – מתכנתת מרחב ירושלים – רשות מקרקעי ישראל

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה הכוללת את חלקה 14 בגוש 30501 בשטח של 2421 מ"ר בבעלות רשות הפיתוח ובייעוד "חנייה פרטית". טבלת האיוון כוללת תשלומי איוון לרמ"י על חלקה 14. נבקש לתקן את טבלת האיוון כך שרמ"י תכנס עם שווי לחלקה 14 ותקבל תמורה בעדה ללא תשלומי איוון.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית, להלן:

נפחי בינוי, שימושים ומדיניות

1. לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא נפחי בינוי: כפי שצוין בהחלטת הוועדה המקומית בשלב ההפקדה, מכפיל יח"ד המוצע בתכנית של כ-5.7 גבוה מאוד ואינו תואם למכפיל שהוצע בתכנית סמוכות בסביבה. יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם.
2. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס טענות בנושא השצ"פ הקיים בחזית דרום מזרחית ומחסור במעבר הולכי רגל ושטחים לצרכי ציבור: לצורך שיפור התכנון ויצירת שטחים פתוחים משמעותיים ואפקטיביים מהמוצע בתכנית, נדרש להרחיב את השצ"פ המוצע בין רח' יעקב פת לשדרה המרכזית. בהתאם לכך, המגדל של תא שטח 2 ימוקם על הצומת פת/דב יוסף והכיכר העירונית תבוטל. יש להגדיל את הקו הכחול ולכלול את חלקה 54 במלואה. המגדל של תא שטח 1 ימוקם על צומת ברל לוקר/ פת, הבניה המרקמית המוצעת בהמשך למגדל בתא שטח 2- תבוטל אף היא, כך יתקבל מרחב פתוח משמעותי בין המגדלים ומענה לצורכי ציבור.
3. לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא היקפי שטחי מסחר: התכנית מציעה 3,000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים, יש לצמצם היקפי מסחר להיקפים מקומיים, יש לייצר חזית פעילה של תעסוקה ומסחר כלפי השטחים הציבוריים. לפי נספח הבינוי נראה שחלק ממיקומי המסחר מוצע בקומה שניה. מסחר יוצע כחזית מסחרית במפלס המרחב הציבורי בקומה אחת בלבד ללא קומות גלריה או קומה שניה, יש להסב שטחי מסחר בקומה שניה לשימוש תעסוקה.
4. לדחות את ההתנגדות לנושא חריגה מפרוגרמה השכונתית ומדיניות רק"ל: תחילה יצוין כי התכנית משפרת את השלד הציבורי ומערך מגרשי המגורים ביחס לקיים- מוצעים שטחים ציבוריים פתוחים, מעברים להלכי רגל, שטחי מסחר ותעסוקה וכן ביטול מגרש החנייה הקיים תוך מתן פתרונות חנייה בתחום החניון התת קרקעי. ביחס לטענה למדיניות והפרוגרמה, הפרוגרמה אינה מסמך מדיניות הפרוגרמה לצרכי ציבור נבחנה במסגרת עבודת הפרויקטור השכונתי וכן הוגשה חו"ד מחלקת מדיניות תכנון, ובהתאם לכך, במסגרת התכנית מוצעת הפרשת שטח למבני ציבור לטובת הקמת ביי"ס, הפרשות מבונות בתחום מגרשי המגורים, וכן שטחים ציבוריים פתוחים. כמו כן, היקפי הבניה המוצעים נבחנו כלכלית בבחינה של תקן 21, כנהוג בפינוי בינוי ולא בהתאם למדיניות הרק"ל.
5. לדחות את ההתנגדות למיקום מבנה בית הספר: בית הספר המוצע צמוד לדרכים מאושרות במרחק של כ- 20 מ' מדב יוסף, כ- 40 מ' מרחוב פת מוקף שבילים ונגישות, מיקום מגדלי המגורים מסחר ותעסוקה על צומת הרחובות ראשי וסואן הינו נכון יותר מבחינת תכנון עירוני ונגישות לרק"ל.
6. לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא שימור ועקירת עצים: רוב העצים המסומנים לעקירה, מצויים בתכנון מתחמי המגורים. עם זאת יש לסמן לשימור עצים בעלי ערכיות בשולי מתחם המגורים לחזיתות רחובות פת ודב יוסף וברל לוקר. נושא מעמד העצים ייבחן מחדש במסגרת הליך הרישוי ובהתייחס לתכנון המפורט בהיתר ייעשה מאמץ לשמר עצים ככל הניתן, בהתאם לכך יש לקבוע הוראה לגמישות בשלב ההיתר לשימור עצים- גם אם סומנו לעקירה. כמו כן, בהוראות התכנית נקבעו הנחיות

לנטיעת עצים חדשים בתחום התכנית, יש להוסיף הוראה כי על כל 50 מ"ר פנוי בינוי ינטע עץ בוגר.

7. **לדחות את ההתנגדות הצללה ע"י בינוי גבוה:** נושא הצללות נבחן כחלק מהמסמך הסביבתי, בכל חלופת בינוי לא ניתן להימנע לחלוטין מהצללות אך לאור חשיבות קידום תכניות להתחדשות עירונית נכון לקדם את התכנית. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

חנייה ותנועה:

8. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא תכנון כניסה לחנייה:** הבינוי המוצע מציג תכנון פורטלים פתוחים לשמיים ובתחום השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, אינו מקובל. כניסה לחניונים תשולב תחת מסת הבינוי המוצע במגרשים הסחירים בלבד. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
9. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא הרחבת גבולות החניון התת קרקעי** יש לבטל את החניון תת"ק עבור השימושים הסחירים תחת המגרש המיועד למבנה הציבורי בת.ש 5, יש להציע חניון תת"ק אך ורק תחת מסת הבינוי למתחמי המגורים. ו/או שטח השצ"פ. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
10. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושא הדרך המקשרת בין דב יוסף לרח' אריה ברעם:** במסגרת תכנית 1356575 מוצעת דרך זו, דבר שישפר את הקישוריות וזרימת התנועה בשכונה.
11. **לדחות את ההתנגדות לנושא מגרש החנייה הקיים:** מגרש החנייה הקיים אינו נשאר כחנייה עילית. בתכנית שבנדון שטח החנייה מוצע שטח למבנים ומוסדות ציבור ובתכנית המצרנית מס' 1356575 מגרש החנייה הקיים בתחום מוצע כחלק ממתחם מגורים בעירוב שימושים.
12. **לדחות את ההתנגדות לנושאי הסדרי תנועה קיימים, תקן חנייה לבית הספר, מיקום תחנת האוטובוס:** נושאי התנועה כלל והסדרי התנועה ייבחנו ויטופלו במסגרת הליך הרישוי ובהתאם לצורך יינתנו פתרונות מתאימים.

התנגדות עצמית:

13. **לקבל את ההתנגדות לנושא גמישות תכנונית וניוד זכויות על מנת להבטיח מימוש של התכנית גם לאחר ביטול מוסד ההקלות, ניוד זכויות בהיקף של 10 אחוז של זכויות וח"ד:** ניתן לאפשר גמישות בנושאים אלו, בשל מורכבות הפרויקט.
14. **לקבל את ההתנגדות לנושא סימון קו בניין בתא שטח מס' 5 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור:** יש לקבוע קווי בניין גמישים עד לגבול המגרש במבנה הציבורי בת.ש 5 על מנת ליצור גמישות בתכנון מבני הציבור בהליך רישוי.
15. **לקבל את ההתנגדות לנושא בליטת מרפסות:** ניתן לאפשר הבלטת מרפסות עד גבול קונטור המסד בעומק שלא יעלה על 1.5 מ' בלבד.
16. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא הבהרה / תוספת קומות בתאי שטח 1 ו-2 בהתאם לקומות המסד:** יש לפרט את סך הקומות בכל מבנה מקומות הקרקע ועד הקומה האחרונה ללא קומות טכניות. כמו כן, יש להציג את השטחים המוצעים כשטחים כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושירות.
17. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא גמישות למבנים ומוסדות ציבור:** ניתן לאפשר גמישות בנוגע למיקום הפרשות המבונות לצרכי ציבור, ההפרשות המבונות יוצעו במיקום האיכותי ביותר, נגיש ובכניסה נפרדת וישירה מהמרחב הציבורי, המיקום הסופי של ההפרשות ייקבע במסגרת הליך הרישוי ובכפוף לתיאום ואישור מח' תכנון מבני ציבור.
18. **לדחות את ההתנגדות לנושא הוספת הוראות עבור גשר המחבר בין קומות התעסוקה:** נושא הגשרון המחבר בין קומות התעסוקה אינו ברור ולא מובן לשם מה נדרש בהיקפי תעסוקה המוצעים בתכנית. יש לבטל גשרון זה ובהתאם לכך לבטל את כל הסעיפים הרלוונטיים לכך בהוראות התכנית.
19. **לדחות את ההתנגדות לנושא עדכון תקן כוכבים בבניה ירוקה לרמת כוכב אחד בלבד:** בכל תכניות התחדשות עירונית, מחלקת איכות סביבה והמדיניות העירונית בהתאם קובעת כי בבניה מגדלית, יש לחייב בהוראות התכנית עמידה של לפחות 3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. המטרה הינה לייצר מבני מגורים איכותיים, ואין כל הצדקה לצמצם את הדרישות לבניה ירוקה.
20. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לאופן חישוב שטחי המרפסות כשטחי עיקריים לרבות מרפסות 3 קירות:** בטבלה שבסעיף 5 קיימת עמודת שטחי מרפסות כשטחים עיקריים, חישוב שטחי המרפסות ייעשה בהתאם לתקנות.
21. **לדחות את ההתנגדות לנושא – עדכון שלביות ביצוע ע"י הסרת הקביעה כי בניית ב"ס תושלם לאחר מימוש מחצית מיח"ד או קרוב לכך:** לאור תוספת יח"ד המוצעות בתכנית וכן בהתחשב במצב הפרוגרמתי הקיים בשכונה ובתכניות עתידיות שיקודמו, נדרשת הקמת בית הספר בהתאם לשלבויות הביצוע שנקבע על מנת לתת מענה לצרכי החינוך הנדרשים בד בבד עם תוספת יח"ד המוצעת בתכנית.
22. **לדחות את ההתנגדות לנושא תוספת קומות לטובת מימוש הזכויות המותנות:** בטבלה שבסעיף 5 נקבעו תוספת של 2 קומות עבור מימוש הזכויות המותנות.

כללי:

23. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא הוראות איחוד וחלוקה וטבלאות איזון מול רמ"י:** נושא זה

יבחן מול שמאי המקרקעין של הוועדה המחוזית.

24. **לדחות את ההתנגדות לנושא צמצום קו כחול ביחס לגרסת התכנון הראשונית:** צמצום הקו הכחול נעשה בשל אי הסכמת שכנים (מבני מגורים בגוש 30501 חלקות 13 ו 16) להצטרפות לתכנית המופקדת. ובימים אלו מקודמת תכנית נפרדת לטובת 2 המבנים בחלקות (תכנית 1356575).

לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1380070
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	יחד אגם בע"מ
עורך התכנית:	בוטבול אבירם
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	21/01/2025
כתובת	הפסגה 17, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	213	כן

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

מטרות התכנית: הרחבת קומת מסחר קיימת ותוספת והבשרת מרפסות עיקרי הוראותיה: 1. שינוי יעוד "מאזור מגורים 1" "לאזור מגורים ומסחר". 2. קביעת בינוי לתוספת בקומות מרתף וקרקע לשם הרחבת קומת מסחר קיימת, סה"כ 401.49 מ"ר שטחים עיקרים. 3. קביעת קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט. 4. הגדלת שטחי בניה וקביעתם כאמור, מגורים ומסחר (מגורים) 790.63 מ"ר שטחים מרביים, מתוכם 604.47 מ"ר שטח עיקרי. 5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בניה, כאמור 6. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ומסחר (מגורים)	6	1004	100	604.47	
מגורים ומסחר (מסחר)				401.49	כולל שטחים עיקרים מתחת לכניסה קובעת

סה"כ 168.02 מ"ר					
סה"כ	6	1004	100		
תיאור המצב הקיים					
בניין ביעוד מגורים, 4 קומות מעל קומת מרתף, 6 יח"ד, 8 מקומות חניה. קומת קרקע וחלק מקומת המרתף משמשות למסחר. בצד צפוני התכנית גובלת בגן הפסגה ובצד מזרחי ובפנימיית נתיב מאיר, ובצד דרום במגדל מים-מרום ציון ותצפית ההגנה. מצד מערבי במרחק כ-700 מ' מקו רכבת קלה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1042- משנת 1979- יעוד מגורים 1, 84% אחוזי בניה מירביים, 3 קומות. אפשרות להוספת מסחר.					
היתרים: - היתר מס' 1971/0845.00- משנת 1971- בניה חדשה מגורים +מסחר. 4 קומות מעל קומת מרתף. 7 יח"ד, 2 חניות: קומת מרתף כוללת 6 מחסנים מתוכם 3 מחסנים מוצמדים לדירות, מקלט ובור מים. שטח 758.03 מ"ר 75.5%, שטח חנויות 35.8 מ"ר. 8 מקומות חניה. 1971/0845.01- משנת 1973- שינוי יעוד מבנה- המבקש בנק לאומי. הפיכת 2 יח"ד קיימות בקומת קרקע לשטחים בשימוש בנק, סה"כ 128 מ"ר (שטחי מצוינים בהיתר מס' 197/0845.04) 1971/0845.02- משנת 1976- תוספת בניה לדירות- תוספת 9 מ"ר שטחים עיקריים, סה"כ שטחים עיקריים 785.43 מ"ר, שטחי שירות 90.9 מ"ר. לא קיים היתר סרוק במערכת. 1971/0845.04- משנת 1995- תכנית שינויים. אישור הצמדה מחסן קיים לחנות קיימת. 1971/0845.05- משנת 2004- הוספת מדרגות פיתוח כגישה לקומת מרתף עבור שימוש הבנק. 1971/0845.06- משנת 2015- שיפור נגישות בסניף בנק לאומי. מעלון במידות 1,68X 1,5 מ בחזית מערבית קדמית. שינויים במדרגות כניסה לבנק. קירוי מחומר קל מעל הכניסה. מעלון פנימי במידות 1,51,8 X מ. בחזית מזרחית. 1971/0845.07- משנת 2024- תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת- הבקשה ירדה מסדר היום. 1984/0284.00- משנת 1984- הוספת מרפסת סוכה, חזית מזרחית קומה אחרונה, סה"כ 4.5 מ"ר. 1984/0284.01- משנת 2000- הוספת מרפסת בחזית מזרחית לדירה בקומה ב', בשטח כ-4.86 מ"ר, סה"כ שטחי בניה 761.6 מ"ר.					
עבירות בניה: 2023/4261.00- משנת 2023- הדייר בכניסה 1 קומה שלישית בצד ימין בנה על הגג קומה שלמה- נראה כי נהרסה חלקית. - הערה: מצילומי אוויר ניתן לראות כי קיימות עבירות בניה נוספות: תוספת בינוי על גבי הגג – ככל					

הנראה הרחבה ליח"ד הפונה לרחוב, כמו כן קיימות סגירות חורף עבור מסחר שהינן קבועות, בחזית אחורי ובחזית צידית נסגרו מרפסות שלא בהיתר.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

המבנה אינו היסטורי מחוץ לעיר היסטורית. המגרש כלול חלקית במתחם לשימור מדד הדרומי בחלקה מצרנית 214 קיים מגדל מים ותצפית ההגנה - מרום ציון הנמצא ברשימת שימור 1034 .

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

- ז. ייעוד לפי תכנית המתאר -2000 אזור מגורים עירוני.
- ח. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור מגורים, בינוי לפי תכנית מפורטת עד 6 קומות ב-200%-240% -אחוזי בניה מרבים.
- ט. תכנית שכונתית
- י. תקן חניה בינוני: 1:1

התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 /1

אזור פיתוח עירוני - תואם

התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית

תואם	תמ"א 35
תואם	תמ"א 1
תואם	תמ"א 18
	אחרת

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		מדובר בתכנית המבקשת הרחבות קומות מסחר קיימות ותוספת מרפסות לדירות קיימות..
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1380070 – רח' הפסגה 17, בית וגן כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות קומות מסחר קיימות ושינוי יעוד מאזור מגורים 1 שנקבע בתכנית 1042 לאזור מגורים ומסחר. התכנית חלה על חלקה 213 בגוש 30166, 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: בחלקה 213 קיימת תצ"ר רשומה מס' אליפסה 719/1947. בחלקה 213 קיימת תצ"ר להפרשות דרכים מס' אליפסה 1947/2019 הכשרה לרישום מתאריך 12/2023. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות בתצ"רים, גבולות תאי השטח תואמים לגבולות חלקות ארעיות [24]-[25] מתצ"ר 1947/2019. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	מחלקה - שימור
לא התקבל	מחלקת תושבי"ה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	ל"ר	התאמה לחזון העיר
	התכנית מציעה הגדלת שטחים מסחרים קיימים.	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
התכנית מבטלת מקומות חניה קיימים, ואינה מציעה מקומות חניה חדשים.		תשתיות ותחבורה:
התכנית אינה מציעה חזית מסחרית רציפה לרחוב. אינה מסדירה מרחב פיתוח סביב המבנה, ואינה מציעה נטיעות.		סביבה ונוף:
התכנית מציעה הרחבות על חשבון מחסנים קיימים המוצמדים לדירות, ואינה מציעה פיצוי עובר אותם יח"ד.		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

בינוי

מסחר ומגורים:

1. התכנית מקודמת בסמכות מחוזית לתוספת שטחי מסחר ותוספת והכשרת מרפסות. ראוי כי תכנית זו תבחן פתרון תכנוני מלא לבניין, החל מבחינה של הרחבות דיור ליח"ד הקיימות, ולכל הפחות פתרונות מיגון, הסדרה של חזית מסחרית, פתרונות חניה וכדומה.
2. בחזית קדמית קיימות סגירות חורף המשמשות את שטחי מסחר, יש להציע בינוי קבוע- שטח עיקרי למסחר לכל החזית המסחרית הקיימת ועד גבול המגרש הסחיר. החזית המסחרית תהיה רציפה בעיצוב אחיד לכל האורך חזית הבניין ותכלול גישה נפרדת ללובי מגורים.
3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג קומת המסחר יכול שישמש כמרפסות גג ליח"ד בקומה א. כמו כן, יש לאפשר מרפסות זיזיות ליח"ד הפונות לרחוב
4. השטחים המסחרים הפונים לכיוון השצ"פ – גן הפסגה, יהיו המשכיים למרחב ותתאפשר אליהם גישה חופשית.
5. בקומת קרקע במצב הנכנס קיימים שטחים בשימוש חורג עבור הבנק. יש להסב את השטחים העיקריים משימוש מגורים לתעסוקה ומסחר ולעדכן את הטבלה מס' 2 ו-5 בהתאם.
6. תכנית מציעה הסבת שטחי שירות הקיימים בקומת מרתף לשטחים עיקריים בשימוש מסחר ותעסוקה. חלק משטחי מחסנים מוצמדים ליח"ד. מדובר בשטחי מסחר שאינם מייטבים ואינם תיקניים לעניין גובה, כמו כן לא נראה כי קיימת הצדקה במסחר מקומי לאפשר שימוש עיקרי בתת הקרקע, אין מניעה כי שטחי שרות כמחסן ישמשו את המסחר בתת הקרקע.
7. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התוכנית, כי הכניסות תהינה בגישה ישירה מהמרחב הציבורי ככל ותאפשר.
8. ככל ויוצעו תוספות של ממ"דים והרחבות דיור, יש לקבוע בהוראות כי תוספות הבנייה המוצעות ייבנו בכל עמודה בהינף אחד ויוצעו מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה. התוספת למסחר תיבנה בהינף נפרד ללא תלול בהרחבות הדיור, ככל ויוצעו במסגרת התכנית. כמו כן בניית מרפסות תתאפשר בהינף נפרד לכל דירה, וללא תלות.
9. יש להגדיר קווי בניין: סביב קונטור הבניין הקיים וההרחבות המוצעות.
- 10.
11. תנאי להיתר יהיה השלמת חוו"ד של קונסטרוקטור לעניין הריסת חלקי מבנה ותוספת בניה בקומת

המרתף.

תנועה וחניה:

12. התכנית מציעה ביטול חניה מאושרת בהיתר הבניה המקורי. יש להציג פתרונות חניה למקומות החניה שבוטלו, בתחום המגרש, בתאום אגף תושי"ה.

תברואה:

13. יש להציג פתרון עקרוני לפינוי אשפה למגורים ומסחר בהתאם להנחיות מרחביות, שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.

הערות טכניות

14. יש להציג קו בניין בנספח הבינוי ולתקן קו בניין בתשריט בהתאם להערה לעיל.

15.

הוראות התכנית:

16. 1.6 - יש לציין כי תכנית זו מחליפה את הכניות מאושרות מס' 1042 ו-621. יש לעדכן את הטבלה בהתאם.

17.

18. יש לציין בהוראות התכנית כי ניתן יהיה להסב שטח המקלט הקיים למחסנים עבור יח"ד נוספות, כאשר תושלם הקמת הממ"דים לכל יח"ד בבניין. יש לציין זאת גם במלל על גבי התכנית.

19. 7.2- יש לקבוע זמן למימוש התכנית

כללי:

20. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שלטים ובאמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית ובחלקות המצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

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

22. תנאי להפקדה הוא השלמת חוות הדעת של אגף תושי"ה, התובע העירוני.

23. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.

הערה:

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

מספר סידורי: 16

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1125970	טובל עליזה	רוזנפלד מנדי	ועדה מחוזית	07/11/2023
רחוב, שכונה:				
התעשייה 5, תלפיות				

גוש	חלקה	בשלמות
30129	18	כן
30129	36	כן
30129	33	לא
30129	63	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת עדכניים: הוראות 27 תשריט 23

התכנית מציעה 2 מגדלי מגורים מעל קומות מסד למסחר, תעסוקה ויח"ד להשכרה, מבנה ציבור וכיכר עירונית, להלן: 1. שינוי ייעוד ממסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ למגורים מסחר ותעסוקה, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שביל ודרך מוצעת. 2. קביעת הוראות לבינוי בתא שטח להלן: 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות מעל 6 קומות מסד בעירוב שימושים של מסחר (3 קומות מסד) תעסוקה (3 קומות מסד) והפרשה ציבורית מבונה, עבור 191 יח"ד למגורים ו – 29 יח"ד להשכרה. (2 המגדלים כוללים 2 קומות נוספות לטובת מתקנים טכניים). 3. קביעת הוראות לבינוי בתא שטח 2, עבור מבני"צ בן 6 קומות מעל הכניסה קובעת. 4. קביעת הוראות לבינוי קומות תת קרקעיות לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים וכדומה. 5. קביעת שטחי בינוי ל – 76,958 מ"ר מתוכם: ת.ש 1- מגורים ומסחר ותעסוקה: א. מגורים: 16,178 מ"ר שטח עיקרי ו-5,392 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 25,240 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. ב. מגורים להשכרה: 2427 מ"ר שטחים עיקריים ו – 809 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. ג. מסחר: 5177 מ"ר שטח עיקרי ו-1294 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. ד. תעסוקה: 5177 מ"ר שטח עיקרי ו-1294 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. מבנים ומוסדות ציבור: 2200 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת. ת.ש 2- מבנים ומוסדות ציבור: 7350 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת. 4000 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. ת.ש 3: ייעוד כיכר עירונית: 60 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת. 360 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת. 6. הרחבת דרך קיימת מדרום למתחם וחיבור דרכים בין רחוב החרושת לדרך זו, וכן הרחבת דרך קיימת לאורך קטע רחוב תעשייה. 7. קביעת מערך קווי בנין. 8. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/קירות קיימים. 9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה. 10. קביעת הוראות לפיתוח השטח. 11. קביעת תנאים למתן היתר בניה. 12. קביעת הוראות בדבר הפקעה לצרכי ציבור. 13. קביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בנייה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מוצעת		1052.53	12.68		
ככר עירונית		483.67	5.83	ככר עירונית: 60	כיכר עירונית: 12%
מגורים ומסחר ותעסוקה	191 יח"ד מגורים 29 יח"ד מגורים להשכרה	3606.61	43.46	שטחי בנייה כוללים: 39,948 מגורים: 21570 מגורים להשכרה: 3236 מסחר: 6471 תעסוקה: 6471 מבנים ומוסדות ציבור: 2200	אחוזי בנייה כוללים: 1017% מגורים: 598% מגורים להשכרה: 89% מסחר: 150% תעסוקה: 180% מבנים ומוסדות ציבור: 61%
שביל		93	1.12		
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		3062.17	36.90	מבנים ומוסדות ציבור: 7350	מבנים ומוסדות ציבור: 241%
סה"כ		8297.98	100		
תיאור המצב הקיים					
במתחם קיימים מבני תעשייה וחניון עילי לחזית רחוב התעשייה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 216614 משנת 2019 אשר ייעדה את מתחם החניון העילי לחזית רח' התעשייה לשצ"פ. התכנית אישרה איחוד וחלוקה לחלקות פרטיות וחלקה בבעלות העירייה. תכנית 4539 משנת 2002 אשר ייעדה את מתחם מבני התעשייה ליעוד אזור תעשייה. התכנית נכללת במתחם בליליוס. התכנית הסדירה ייעודים לטובת הקמת מבני מגורים, שימושים מעורבים, מבני ציבור ומבני תעשייה. תכנית 71951 משנת 2016 אשר ייעדה את מתחם מבני התעשייה למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. בין השאר קבעה את רח' פייר קניג כשדרה עירונית. תכנית 135566 משנת 2017 אשר הציעה הסדרת שימושים מותרים במתחם אזור תעשייה תלפיות לטובת תעסוקה ומסחר. התכנית נגנזה לפני הפקדה.					
היתרים: 2022/0457.00 – גו"ח 30129/75 - לטובת מתקן מכפיל חנייה על הקרקע בתחום החנייה העילית לחזית רח' התעשייה. התכנית נדונה בתאריך 30.8.23 לאישור הבקשה בכפוף לתיקונים. 2018/0713.02 – גו"ח 30129/33 - לטובת גרעין לובי חנייה ומתחניו חניון תת"ק בתחום החנייה העילי. הופק היתר בנייה. 2005/0415.03 לטובת ביצוע נגישות למבני תעשייה במתחם טובול. הבקשה נדחתה. 2015/0343.00 לטובת הקמת מבנה יביל במתחם מבני התעשייה. הבקשה נסגרה. 2018/0713.00 – גו"ח 30129/33 - לטובת חניון ציבורי מקורה מתחת המשך כביש פייר קניג לכיוון דרום. הופק היתר בנייה. 2018/0173.01 – גו"ח 30129/33 - לטובת כניסות לחניון המקורה ובניית קיר תמך. הופק היתר בנייה.					
עבירות בניה: לא נמצאו במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יא. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור תעשייה. יב. התייחסות לתכנית הבנייה: על פי תכנית מאושרת 18 קומות – 13 קומות מעל 5 קומות מסד יג. תכנית שכונתית: תכנית אב מעודכנת לאזור התעסוקה של תלפיות הקובעת: • מתחם 15 על פי תכנית האב.					

• אזור עירוני מעורב א'. • הפרשה של 40 אחוז משטח המגרש. • 850 אחוזי בניה מעל לקרקע, על פי הפירוט הבא: 60% מסחר, 300% תעסוקה, 490% מגורים. • קביעת 6 קומות מסד ומעליהם מגדלים, שה"כ גובה בינוי עד 30 קומות כולל קומות המסד. • קביעת תמהיל החלוקה בין השימושים השונים. • אפשרות להגדלה של 200 אחוז נוספים ככול שדוח שמאי יצדיק זאת.
יד. תקן חנייה עירוני: על פי 5166.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
אחרת	ל"ר		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	בתחום המגרש הציבורי מוצע שטח מעורב לשצ"פ ומבני ציבור
מבני ציבור	כן	כן	ראה הרחבה מטה בחוו"ד מדיניות תכנון
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. כללי 2. התכנית מבקשת להרוס את הבינוי הקיים במתחם ולבנות בינוי של עירוב שימושים עבור מגדלים למגורים, מסחר ותעסוקה וכן מגרש ציבורי עבור בית ספר יסודי. 3. הערות המחלקה מתייחסות למונה. הדפסה 11 של הוראות התכנית ולמונה תדפיס תשריט 10. 4. התקבל מסמך סביבתי מאת חברת all-e להלן ממצאי המסמך: 5. סקר שימושים- המסמך סקר את השימושים שסביב התכנית. להלן ניתוח תוצאות שימושי הקרקע מסביב לתכנית: 6. ממזרח לתכנית מאושרת תכנית 4539 'מתחם בליליוס' המאפשרת שימושי תעשייה, מסחר ותעסוקה ולצידם מגורים ומבני ציבור, אשר עצם קיומם ושילובם מגביל את השימושים בעלי פוטנציאל למטרדים כפי שמפורט בהוראות התכנית 4539ב'. 7. מצפון לתכנית קיימת תכנית מאושרת 275636 המייעדת את הקרקע למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור במקום התעשייה שהייתה קיימת. 8. מדרום לתכנית קיים אולם אירועים והמסמך הסביבתי בפרק הרעש כותב כי שימוש זה הינו מקור לרעש ועל מנת לאכלס את המגורים יש צורך לעמוד בהנחיות מתאימות. לא ברור על פי המסמך מהם ההנחיות ומי נדרש לעמוד בהן. האם האולם צפוי להמשיך ולהתקיים? האם יש צפי להורדת מפלס הרעש על ידי הכוונה של מערכת ההגברה הקיימת באולם? האם מבני המגורים נדרשים למיגון אקוסטי דירתי? האם נמדד מפלס הרעש הקיים ואם כן, מהו? 9. ממערב לתכנית, נכתב במסמך כי קיים שימוש לשטיפת רכב ובסמיכות לשם נראה כי קיים אתר לא ברור של זבל ופסולת. 10. מדרום מערב לתכנית קיימת תחנת דלק והמסמך הסביבתי מצביע על מרחק של 40 מ' מתחנת הדלק לתכנית. יש להציג את המרחק באופן מדוד ומדויק על גבי התשריט

מהרדיוסים הנדרשים על פי תמ"א 18/4 מתחנת הדלק ועד לקו הבניין המוצע בתכנית.

11. רעש
12. על פי הערכת המסמך המתבססת על תכנית האב צפוי רעש חריג של 65 דציבל. לא ברור על פי המסמך מי היא אותה שורת בתים ראשונה הצפויה להיפגע מהרעש? האם מדובר גם על מבנה בית הספר אשר הקריטריון שלו מחמיר יותר? אילו אמצעים נדרשים על מנת לעמוד בתקנות הרעש לבית הספר (כאשר ידוע שמשרד החינוך שבונה את בתי הספר לא מספק מיגון אקוסטי דירתי למוסדות חינוך)? האם הייתה חשיבה על תכנון והעמדה של הבינוי באופן שיפחית את עוצמת הרעש?
13. המחלקה לא מקבלת את דחיית חיזוי הרעש להיתר. יש לבצע זאת בשלב זה על מנת לקבל תמונת מצב של מפלסי הרעש הצפויים וכדי שניתן יהיה לבצע פתרונות תכנוניים ולאפשר את הפחתת מטרדי הרעש ככל הניתן.
14. גם בנוגע למבני מגורים, לא ניתן להשוות את איכות החיים ובריאות התושבים כאשר הם יכולים לפתוח חלון ולא רק עומדים בתקנות על ידי מיגון אקוסטי דירתי הדורש מהם לסגור את הפתחים הקיימים על מנת לא לסבול מרעש בלתי סביר.
15. חיזוי הרעש נדרש להתייחס הן לשלב הביניים הזמני והן לשלב הקבע שבו, על פי תחזיות התנועה, צפויה ירידה ברמת הרעש.

16. זיהום אוויר
17. על פי הערכות המסמך, שינויים מתוכננים בתחום התחבורה ושינויים בשימושים השונים במרחב התכנית, יפחיתו את הפליטות הקיימות כאשר האתגר העיקרי יהיה בשלב הביניים בו יתקומו שימושים מטרדיים בהיבט זיהום אוויר במקביל לרצפטורים רגישים בתחום התכנית. המסמך מציע לבחון באופן נקודתי את קיום השימושים אלה לצד אלה באמצעות חו"ד שתלווה את התכנית המפורטת.
18. המחלקה מבקשת כי הבחינה תיעשה כבר עתה על מנת שיהיה אפשר להגיע להיתר הבניה כאשר הנתונים קיימים וידועים. במידה והנתונים מצביעים על פוטנציאל של חריגה מזיהום האוויר ובדגש על בית הספר המתוכנן (כיון שבמבני המגורים, מתוכננות קומות מסד למסחר ותעסוקה והמגורים מתחילים בקומות גבוהות יותר היכן שכבר קיימת דעיכה של מזהמי אוויר), יש להתנות את הוצאת היתר הבניה בפינוי הגורמים המזהמים ובמידות המצביעות על עמידה ביערכי סביבה תקינים.

19. זיהום קרקע
20. לתכנית הוגש סקר קרקע היסטורי ותכנית דיגום קרקע אשר אושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.

21. קרינה
22. נערך דוח סקר קרינה אשר כלל מדידות רקע של קרינה בלתי מייננת ובדק את השפעת קווי המתח. לא נמצאו חריגות מהמלצת המשרד להגנת הסביבה.

23. פסולת
24. פרק הפסולת מקובל על המחלקה ומאושר על ידה. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תברואה.

25. לתכנית הוכן נספח מיקרו-אקלים על ידי חב' שדות. להלן ממצאי הנספח:
26. הצללות
27. על פי הבדיקה שנערכה, לא קיימת השפעה של הצללה החורגת מהקריטריון כתוצאה מהבינוי בתכנית על חזיתות דרומיות ועל גגות של שימושים רגישים (מגורים ומבני חינוך) בסביבת התכנית.

28. רוחות
29. על פי הבדיקה שנערכה, נמצאה חריגה של רוחות לא נוחות הן במפלס הרחוב באזור המגורים ובכניסה לבניין והן במפלס הגג המרקמי.
30. המחלקה מקבלת את המלצות המסמך על שתילת עצים בהיקף המתחם ועל הצבת אדניות עם שיחים גבוהים במפלס המרפסת ועל כניסה כפולה או גגון.
31. הנספח הנופי מציג בסביבת הבינוי עצים מתוכננים לבינוי בהתאמה למתיון הרוח הנדרש.

32. לתכנית הוגש נספח ניקוז וניהול נגר מאת גלבע מהנדסים יועצים. להלן ממצאי

- הנספח :
33. הנספח חישוב את יעד הנגר לניהול וקבע את התכסיות השונות בתחום התכנית שבו הוא ינוהל באמצעות השהייה ומאגרי איגום : על גגות ומרפסות המבנה המערבי, גגות בית הספר וגניון מעל הקרקע ומעל המרתף. המחלקה מקבלת ככלל את הפתרונות המוצעים, אך מסתייגת מההצעה להשהייה על מרפסות פרטיות של דירות מגורים שלא בטוח ישים ואפשרי.
34. ניתן לשלב גגות חיים (שאינם דורשים אחזקה, ניהול וטיפול) ו/או גגות חיים ביחד עם גגות ההשהייה בבית הספר ובמבנה המערבי.
35. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית
36. יש להטמיע את ההוראות מהנספח הסביבתי, פרקים 5 ו-6 עמודים 64-70
37. יש לקבוע בהוראות התכנית בסעיף 7.1 בשלכיות הביצוע כי בית הספר יוכל להיבנות או לחילופים לקבל אישור לטופס 4 רק לאחר שהוכח כי מתקיימת לגבי עמידה בתקנות חוק אוויר נקי ומניעת מפגעי רעש. (מבני המגורים מתחילים מקומות גבוהות ע"ג קומות מסד וכן הרגישות שלהם נמוכה יותר וקריטריון הרעש שלהם מחמיר פחות ועל כן, תנאי האכלוס שלהם אינו מותנה בבדיקות אלו)
38. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על פינוי הקרקע המזוהמת.
39. על פי הוראות התכנית ישנה אפשרות להקים בריכת שחיה בתכנית. יש לקבוע בהוראות הנחיות בתהאם לתקנות הקיימות עבור מיקום חדר חומרים מסוכנים, גישה לרכב חירום וכו'. כמו כן יש לקבוע כי הפליטות מהבריכה יהיו בפיר עד הגג העליון.
40. יש להוסיף בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 א' ס"ק 4 כי גג המסד אשר יתפקד כגג ירוק יהיה בתכנית של 70% משטח הגג ואדמת הגג תהיה בעומק מינימאלי של 30 ס"מ.
41. המחלקה מבקשת לקבוע כי תקן הבנייה הירוקה למבנה המסד והמגדלים בתכנית (תא שטח 1) יחויב בעמידה של 3 כוכבים בתקן בנייה ירוקה.
42. היות ולא הוגדרו בתכנית השימושים המתוכננים באזור התעסוקה שמעליו מגורים, על מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, מבקשת המחלקה שיקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.
43. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
44. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
45. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.
46. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון.
47. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
48. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.
49. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
50. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
51. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה, באמצעות הועדה הטכנית לאבק מזיק לאישור עבודות פירוק אסבסט.

	52. סיכום 53. המחלקה מבקשת כי כתנאי להפקדת התכנית יושלמו הנושאים הבאים שפורטו לעיל: 54. תשריט המסמן את המרחקים מתחנת הדלק לקו הבניין בתכנית. 55. חו"ד אקוסטית מלאה לבחינת מטרדי הרעש הצפויים, 56. חיזוי זיהום אוויר.
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 19 מונה תדפיס תשריט 18 מתחם טובול, התעשייה 5 תלפיות בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30129/75 העתק רישום פנקס זכויות, חלוקה, עיריה, בשלמות, 2299 מ"ר הערות הנכסים התכנית מבקשת להשתמש בקרקע עירונית כחלקה משלימה. יש לקבל אישור פורום נכסים להחלפה. תנאי להפקדת התכנית יהא אישור הנכסים סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. שטחי הציבור כולל הפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת האיחוד והחלוקה
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1125970 – רח' תעשייה 5, תלפיות כללי - מדובר בתכנית המבקשת לשנות יעוד משצ"פ שנקבע בתכנית 216614 ומאזור מסחר, תעסוקה ומבנים שנקבע בתכנית 71951 ליכר עירונית, דרך מוצעת, שביל, מגורים ומסחר, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלקות 36 ו-75 וחלק מחלקות 33 ו-63 בגוש 30129 מדובר בגוש מוסדר. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. תא שטח 7 לא סומן כחלק מהשטח לאיחוד וחלוקה ולכן יש או לקבוע לגביו הוראות של הפקעה או לחילופין להכניסו לשטח האיחוד וחלוקה בתשריט המוצע וכך התכנית תוגדר כתכנית איחוד וחלוקה על כל שטח התכנית. יש להוסיף לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. – במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את כל תאי כמיועדים לאיחוד וחלוקה. במידה והתכנית תחליט כי תא שטח 7 יהיה מיעוד להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות ואיזון המהווים חלק מתכנית זו".

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערכה ע"י שמאי 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. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקות 33 ו-36 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 383/2005 הרשומה מתאריך 18.06.2006. בנוסף, קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1091/2020 הכשרה לרישום מתאריך 02/2021. - בחלקה 63 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1706/2014 הרשומה מתאריך 22.12.2015. - בחלקה 75 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 3007/2019 הרשומה מתאריך 18.06.2020. גבולות החלקות והקו הכחול במפת המדידה תואמים לגבולות החלקות בתצ"רים. יש לתקן את התקנון ואת התשריט המוצע במידת הצורך לפי ההנחיות לעיל, יש לצרף נסח טאבו עדכני על חלקות 63 ו-75 ותשריט מוצע מתוקן חתום דיגטלי ע"י מודד מוסמך במידת הצורך, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים תתקבל חו"ד סופית.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
[חו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 19 וגרסת תשריט מוצע 18 מיום 5.11.2023] המקום: א.ת. תלפיות, שטח בין רח' התעשייה מצפון, המשכו של רח' פייר קניג המתוכנן ומבוצע כיום ממערב ורח' החרושת ממזרח. גוש 30129 חלקה 36 ו-75 בשלמותן וחלקי חלקות 33 ו-63. שטח התכנית כ-8.3 דונם. מצב סטטוטורי: רוב שטח התכנית (חלקות 33, 36 ו-63) מיועד למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור - מגרש 610 לפי תב"ע 71951 (תכנית הארכת רח' פייר קניג), ומגרש 204 לפי תב"ע 4539ב'. סה"כ 5,985 מ"ר בייעוד מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. לפי תב"ע 71951 במגרש 610 קיימת הקצאת שטח ציבורי מבונה בשטח של 600 מ"ר בנוי לשימושי רווחה/קהילה. 2. חלקה 75 מיועדת לשצ"פ לפי תב"ע 216614 – מגרש 1A בשטח 2,313 מ"ר. לפי המצב המאושר ניתן לבנות 7,630 מ"ר שטח עיקרי למסחר ו-13,702 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה. מצב מוצע: - שינוי יעודי הקרקע למגורים ומסחר – תא שטח 1 בשטח 3,607 מ"ר, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 2 בשטח 3,062 מ"ר, כיכר עירונית – תא שטח 3 בשטח 484 מ"ר, דרך מוצעת – תאי שטח 4, 5 ו-7 בשטח כולל 1,052 מ"ר, ושביל – תא שטח 6 בשטח 93 מ"ר. - הריסת המבנים הקיימים.	אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון

• בתא שטח 1 מוצעת הקמת 2 בניינים בני 32 קומות למגורים מעל 5 קומות מסד בעירוב שימושים של מסחר, תעסוקה ודיור להשכרה/מלונאות. לפי נספח הבינוי קומות קרקע ו-1 ישמשו למסחר, קומה 2 תשמש לתעסוקה, קומות 3-4 ישמשו לדיור להשכרה, קומה 5 שהיא קומת המגדלים הראשונה תשמש ללובי כניסה למגדלים ומועדון דיירים וביניהן גג ירוק מגוון ופאטיו, וקומות 6-37 ישמשו לדירות מגורים. • בתא שטח 1 מוצע שטח כולל בסך 63,100 מ"ר למגורים, מסחר, תעסוקה וחניון, מתוכם שטח מרבי בסך 41,400 מ"ר (1,147% בנייה), ו-32,130 מ"ר שטח עיקרי (890% בנייה). מתוך השטח העיקרי מוצע שטח בנוי בסך 24,840 מ"ר למגורים, 5,130 מ"ר למסחר ו-2,160 מ"ר לתעסוקה. • מוצעות 300 יח"ד, בצפיפות של 83 יח"ד לדונם. • תא שטח 2 מיועד להקמת בי"ס בן 18 כיתות, שיתוכנן וייבנה ע"י העירייה. תותר בנייה של עד 5 קומות עיליות וקומה אחת ת"ק. שטח הבנייה הכולל המוצע הוא 7,070 מ"ר, מתוכו 4,300 מ"ר שטח עיקרי. • מוצעת דרך חדשה וכן הרחבת קטע דרך מאושר לאורך הגבול הדרומי של התכנית, לצורך יצירת חיבור תנועתי בין רח' החרושת ורח' פייר קניג. כמו כן מוצעת הרחבה של רח' התעשייה מצפון, ומצד מערב לאורך רח' פייר קניג מוצעת כיכר עירונית שצורתה מאורכת וצורה ומתרחבת לכיוון צומת התעשייה-פייר קניג. בכיכר יותר לבנות מבנה לביתן יציאה מחניון ציבורי.	
5. הערכת התכנית:	
1. התכנית המוצעת כלולה בתחום תכנית האב המעודכנת למתחם תלפיות אשר מציעה תוספת משמעותית של מגורים באזור. שטח התכנית המוצעת כלול במתחם 15 לפי תכנית האב, ומיועד לאזור עירוני מעורב א'. 2. התכנית המוצעת לא תואמת במלואה את הוראות תכנית האב והמלצותיה, בין השאר בעניין שטח המגרש, אחוזי בנייה, שטחי בנייה מותרים, וסך יח"ד. • ראשית יש לדייק את שטח המגרש המיועד למגורים ומסחר. שטח המגרש הסחיר אמור להוות 60% מהשטח הסחיר במצב המאושר שהוא 5,985 מ"ר, כלומר תא שטח 1 צריך להיות בגודל 3,591 מ"ר, בעוד השטח המוצע הוא 3,607 מ"ר. נתון זה משפיע על סך השטח הבנוי המתאפשר וכן על מס' יח"ד שמתאפשר להציע במגרש זה. • לפי תכנית האב במגרשים הכלולים באזור עירוני מעורב א' יתאפשר בינוי בסך 850% בנייה מירביים, מתוכם 490% למגורים, 300% לתעסוקה ו-60% למסחר, ומוגדר בינוי של עד 30 קומות מגדל מעל 6 קומות מסד. • בהתאם למתואר לעיל, במגרש בגודל 3,591 מ"ר ניתן להציע בינוי למגורים בסך 17,596 מ"ר מירבי (490%). לפי הוראות תכנית האב, סך יח"ד המוצעות בתכנית נתונה ייקבע לפי חלוקת השטח המירבי למגורים בגודל דירה ממוצע של 113 מ"ר. כלומר בתכנית זו ניתן להציע 156 יח"ד ולא 300 כפי שמוצע. מדובר בפער משמעותי וכמות כמעט כפולה של יח"ד. • כאמור, לפי תכנית האב באזור עירוני מעורב א' ניתן להציע בינוי של עד 30 קומות מעל 6 קומות מסד. בסעיף 2.2 - עיקרי הוראות התכנית מצוינים נתונים אלה, אולם נספח הבינוי מציג מגדלים בני 32 קומות מעל 5 קומות מסד. • בנוסף אחוזי הבנייה המוצעים חורגים מהוראות תכנית האב. כאמור לעיל, מוצעים 1,147% בנייה מירביים לכל השימושים. • תא שטח 1 כולל שימוש לתעסוקה, לפיכך יש לשנות את ייעודו למגורים, מסחר ותעסוקה, ומבנים ומוסדות ציבור, שכן נדרשת הקצאה של שטח ציבורי בנוי, בהתאם לעקרונות תכנית האב כפי שיפורט בהמשך. • אין במסמכי התכנית כל ציון של הקצאות שטחי ציבור מבונים. 3. בין עקרונות תכנית האב נקבע כי תכניות מפורטות שיוגשו על פיה יציעו הפרשת קרקע בהיקף של 40% מהשטח וכן הקצאת שטחי ציבור מבונים, לפי מפתח שנקבע ל-10 מ"ר בנוי לכל יח"ד שמוצעת. 4. במקרה של תכנית זו שטח הקרקע הציבורי הנדרש הוא 40% משטח המגרש הסחיר המאושר בתוספת השטח הציבורי במצב המאושר. כלומר 2,394 מ"ר + 2,313 מ"ר = 4,707 מ"ר. בהתאם לכך ובהתאם להקטנת שטח מגרש 1 המוצע, יש להגדיל את שטח מגרש 2 ב-16 מ"ר כך ששטחו יהיה 3,078 מ"ר.	

5. בהמשך לנזכר לעיל, מגרש 2 המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור אמור לשמש למעשה לבי"ס בן 18 כיתות, זאת בהינתן אפשרות לבינוי של 5 קומות עיליות. יש לשנות את ייעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור, ללא שטחים פתוחים. 6. יש להציע הקצאות בנויות בהתאם למפתח שנקבע בתכנית האב. בהתאם לצמצום מס' יחידות הדיור ל-156 כנזכר לעיל, יש להציע שטח ציבורי בנוי בסך 1,560 מ"ר בתחום תא שטח 1. אנו ממליצים כי השטח הציבורי הבנוי יוקצה לשימושים הבאים: • אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, בשטח בנוי בסך 441 מ"ר (147 מ"ר בנוי לכל כיתה), עם חצרות צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר. המיקום המועדף למעונות ולחצרות הצמודות הוא בקומת הקרקע. אולם במידה ולא ניתן להקצות שטח בקומת הקרקע, אשכול המעונות ישולב בקומה הראשונה שמעל לקומות המסד (כלומר קומה 5), כאשר החצרות יהיו על גג המסד. • בית כנסת בשטח בנוי בסך 400 מ"ר. תכנון בינוי בית הכנסת יהיה באופן כזה שארון הקודש יהיה בולט, כך שלא יהיה מעליו בינוי. המיקום יכול להיות בקומת הקרקע אך גם במקרה זה אם לא מתאפשרת הקצאת השטח הציבורי בקומת הקרקע ייתכן שהמיקום המתאים הוא בדומה למעון היום בקומה הראשונה שמעל לקומות המסד כך שארון הקודש יבלוט מעל למסד ללא בינוי מעליו. • השטח הבנוי הנותר בסך 414 מ"ר ישמש לשימושי מינהל קהילה, כגון שירותי תעסוקה עירוני, האב קליטה דרומי וכיו"ב. 7. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים הבנויים הנ"ל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י, מבני דת ומינהל קהילה. יש לשאוף להקצות את השטחים הציבוריים בשטח רציף ככל הניתן. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. לפי הנחיות משרד הבריאות, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה. 8. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים הנ"ל – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור. 9. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. 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". 11. התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. 12. הערה טכנית: בטבלה 5 בעמודה של גודל מגרש מצוין השטח של כל התכנית. יש לתקן זאת ולציין את גודל מגרשים 1, 2 ו-3 בשורות המתאימות.	
התוכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע בהתאם לתוכנית האב לתלפיות (2021) מייעוד שטח ציבורי פתוח, ומסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבורי, לייעוד כיכר עירונית, דרך, שביל, מגורים ומסחר ושטחים פתוחים ומוסדות ציבור. התוכנית מציעה את הריסת מבני התעשייה קיימים, והפקמתם של שני מגדלי מגורים על גבי 6 קומות מסד בשימושים למסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה. התוכנית מבקשת לחבר את המבנה עם החניון הציבורי "פייר קניג" (הצמוד למגרש הנתון ואשר נמצא בבנייה כעת), החיבור המתבקש יוצר באמצעות גישה תת קרקעית ובהקמת ביתן כניסה עיריית ירושלים הצטרפה כמגישת התוכנית. בינוי ואדריכלות: 1. בחלקו הצפוני של גבול המגרש מוצע ייעוד "שביל" בין חלקה המיועדת ל"שטחים פתוחים ומוסדות ציבור" ו"מגורים ומסחר". תא השטח המיועד לשביל מתואר בנספח הבינוי כגישה צמודה לחזית הציידית	אדריכל העיר

המיועדת למסחר ולמעשה חוסמת את המעבר לחלקה המיועדת לבית ספר יסודי, יש לתקן את הנספח וכן יש לקבוע את רוחבו המוצע של השביל במסמכי התוכנית ל 4 מ' לכל הפחות 2. הבינוי ישאף להיות בעל צורה אחידה ככל הניתן ללא שבירות במעטפת. מוטב גם לתכנן את המרפסות כמקורות ולא כבולטות מדופן המגדל. 3. התוכנית קובעת אזור תפעולי בחזית הדרומית. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד וללא כל מופע על חזיתות הבניין. יש לתכנן את הכניסה לחניון מתוך מסת הבינוי ולא כפורטל פתוח, יש לקרות הירידה לחניון ככל שניתן ולקבוע מעליה גיבון. 4. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי. יש להשלים תיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון. 5. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'. 6. לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל חזית רחוב פייר קניג ורחוב התעשייה. 7. יש להוסיף בהוראות התוכנית לעניין מרפסות ותיחומם בתוך קווי הבניין. 8. יש להוסיף בהוראות התוכנית סעיפים בדבר חומרי גמר מותרים. 9. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר. מסחר תשתיות ופיתוח: 10. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איורורר למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר, בהוראות התוכנית בפרק 6.1 "תנאים בהליך הרישוי" יקבע סעיף לעניין זה 11. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי. 12. יש לתאם מול מח' חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרוייקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. 13. הבינוי המוצע חולש על מירב התכסית. יש לקבוע בהוראות התוכנית את אופן הטיפול במי נגר ולקבוע את הגבלת התכסית על פי תכנית האב ובתיאום עם מחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 14. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית. 15. לא תותרנה סגירות חורף לכיוון הרחובות השכנים אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' אחרי הסגירה. כללי: 1. בנוסף לקביעת יחידות המיועדות להשכרה, התוכנית מבקשת להוסיף "דירות" בהגדרתן על ידי מנהל התכנון. מחשש לכך שהעניין עלול להעמיס על התשתיות הציבוריות במרחב. יש לקבל חוות הדעת מדיניות התכנון לעניין זה. 2. מעקות המסגרות יהיו ממתכת בלבד ולא יותר שימוש במעקות זכוכית. 3. 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. 4. 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.	

	הערות טכניות: 1. ישנה סתירה בין הוראות התוכנית לנספח הבינוי לעניין מספר קומות המסד.
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	תיק ח"ד 2023/162 - מתחם טובול
המחלקה לנגישות	אין התנגדות לתוכנית המוצעת. יש לבטל את סעיף 6.1(15).
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
חברת עדן - אזור תלפיות	עברנו על מסמכי התכנית - רצ"ב התייחסות אליה ביחס לתכנית אב לתלפיות וכן לנושאים טכנוניים אחרים שאין אליהם התייחסות בתכנית האב. התכנית נמצאת במתחם 15 של תכנית האב, בתחום של מגרשים מס' 18, 33 ו-36 בשטח כולל של כ-8.3 דונם – עם הפרשות לכיכר עירונית ולדרך מוצעת ועל גבי מגרש מאושר לשצ"פ. המגרש מיועד לשטח עירוני מעורב א, לשצ"פ ולככר עירונית – ללא הפרשות לשב"צ. להבנתנו התכנית מציגה שינוי משמעותי ביחס לתכנית האב, במיוחד ביחס להקטנה משמעותית של הכיכר המוצעת על רח' פייר קניג ולהסטת השצ"פ לחזית האחורית והמרתו למגרש חום לבניית בית ספר. יחד עם זאת נראה כי במסגרת המחסור בשטחי ציבור ובתי ספר בשכונה, התכנית מגיעה לתוצאה טובה יחסית מבחינה עירונית, אך עדיין עולות מס' נקודות בעייתיות אליהן נתייחס כאן. 1. זכויות הבניה למבנה ציבור במגרש החום נמוכות יחסית ובתת-ניצול – שטח המגרש המוצע לבית ספר הוא 3 דונם – מדובר בשטח קטן מאוד הדורש בניה לגובה. יחד עם זאת זכויות הבניה המוצעות למגרש הן כ-5,000 מ"ר – 165% בלבד למרות שהמדיניות העירונית מציעה כיום עד 320% בינוי למגרשים למבני ציבור. 2. זכויות בניה – לפי טבלה 5 מבוקש סה"כ כ-41,400 מ"ר על קרקעי ללא הפרשה מבונה - שהם כ-1150% בניה. לפי תכני האב ניתן להגיע עד 850% בניה על קרקעי – לא כולל הפרשות מבונות – מדובר בחריגה משמעותית שיש לקבל לה הסבר. בנוסף גם תמהיל השימושים בתוך זכויות הבניה אינו תואם לתמהיל לפי תכנית האב – 60% למסחר, 300% לתעסוקה ו-490% למגורים. התכנית מציעה הגדלה משמעותית של שטחי המגורים והמסחר ומפחיתה את שטחי התעסוקה. 3. הפרשה מבונה – לא צוינו שטחים להפרשה מבונה בשטח התכנית. 4. הפרשת קרקע – התכנית מפרישה כ-40% מהקרקע הפרטית לצרכי ציבור - בהתאם לתכנית – אך מחלקת את ההפרשה בצורה שונה בין כיכר ציבורית לשטח למבני ציבור. 5. תכנון הכיכר לרח' פייר קניג – התכנית מפרישה כ-450 מ"ר לכיכר לא יעילה שמתחילה בדרום פייר קניג ברוחב של 0 מ' ומסתיימת בצפון בפינת רח' פייר קניג והתעשיה ברוחב של 10 מ' בלבד – במבנה מעלית ומדרגות כניסה לחניית תת קרקעי עירוני שחוסם את הכניסה אליה. יש לציין כי המרחק בין הבינוי למבנה - המתוכנן כבר – של היציאה מהחניון העירוני נראה קטן מ-1 מ'. מומלץ לבחון שוב את הבינוי של המגדלים על מנת לשמור מרחק סביר בין 2 המבנים - גם על מנת לאפשר מרחב אורבני איכותי יותר וגם על מנת לאפשר ביצוע סביר של המגדל – כאשר החניון יהיה כבר בנוי 6. הערות לטבלה 5 - מוצע 14 מ"ר שטח עיקרי למרפסת בנוסף לזכויות הבניה לכל יח"ד – עד לשטח מקסי של 20 מ"ר ליח"ד – לנושא זה יהיה ביטוי משמעותי בנפח הבינוי שיתקבל – מדובר בהגדלה משמעותית של 40% ביחס למדיניות הקיימת של 10 מ"ר בממוצע לכל יח"ד. 7. הערות לסעיף 4.1.2 – מוצע בנוסף למניין הקומות תוספת של 2 קומות טכניות + 2 הקומות העליונות למגורים יהיו בגובה כפול עם גלריות – כך למעשה גובה המגדלים יהיה 34 קומות ו-26 קומות – בסתירה לתכנית האב. 8. לא צוין בתקנון תמהיל שטחי דירות למגורים – קיים תמהיל נדרש בתכנית האב

הכולל 15% דירות קטנות מתחת לשטח 55 מ"ר. בנספח הבינוי לא קיימות כלל דירות קטנות תואמות! 9. מפרץ העלאת והורדת נוסעים לשב"צ – בתקנון תכנית האב נדרש להראות מפרץ כנ"ל לשב"צ. המפרץ המוצע נמצא על רח' התעשייה – כאשר בית הספר מופנה דרומה לרחוב חדש אשר מתוכנן לחבר בין פייר קניג לרח' החרושת – מומלץ לבחון אפשרות של העלאה והורדה על רחוב זה – במקום חניות חדשות המוצעות ברחוב זה. 10. רמפת הכניסה לחניון ופריקה וטעינה – הרמפה נמצאת על הרחוב החדש בסמוך לבי"ס המוצע. המיקום נראה תקין מבחינה תנועתית – כדאי לשקול את המיקום ביחס להתייחסות הקודמת לגבי העלאת והורדת ילדים לבית הספר. 11. חסר נספח דרכים – בתקנון תכנית האב מצוין כי במקרה בו ישנה הפקעה לדרך חדשה - מוצגת הפקעה ליצירת דרך המקשרת בין רח' פייר קניג לרח' החרושת - יש להציג נספח דרכים עם תכנון הדרך המופקעת. לא הגיע לידנו נספח כנ"ל. 12. מרחק מתחנת דלק קיימת – יש לציין כי קיימת תחנת דלק במרחק של כ-40 מ' מהבינוי המוצע למגורים. מומלץ לבחון כי אין מגבלות סביבתיות בהקשר הנ"ל. 13. חתך הרחוב וקווי הבניין – בנספח חתכי רחוב לתכנית האב מופיעה רצועת פיתוח ברוחב של 5 מ' לרח' התעשייה וכן חובת הקמת ארקדה ברח' פייר קניג. התכנית אינה מציגה ארקדה לפייר קניג – ניתן לראות בהדמיות בלבד התייחסות לארקדה, אך בנספח הבינוי לא קיימת התייחסות לארקדה הנ"ל בתכניות ובחתכים. רצועת הפיתוח מוצגת בתכנית, אך בנספח חתכי הרחוב של תכנית האב קיים חתך עם השצ"פ (המאושר) בתחום התכנית – ולכן התכנית סותרת את כוונת תכנית האב. כ"כ חשוב לציין כי קווי הבניין המהווים את רצועת הפיתוח אינם רשומים בתקנון, ולא מופיע מידה, כך שקשה לאמוד האם נשמרת מדרכה של 5 מ' בתחום המגרש כפי שנדרש בתכנית האב.	
הערות לנספח המעודכן מתאריך 08/08/23: 1. נספח התנועה מציע חיבור חדש שאינו קיים כיום מרחוב החרושת. לא נוכל להמליץ חיובית על החיבור המוצע ללא התייחסות אגף תכנון העיר לנושא פיתוח מגרש 204 (הכביש המוצע חוצה את המגרש). כמו כן, נדרשת התייחסות צוות פיזי לנושא שפועים חריגים במקום ההתחברות של הכביש לרחוב החרושת 2. בדיון שהתקיים ב-5.07.23 ביקשנו להציג את נספח התנועה על גבי תכנית העמדה שתכלול בין היתר את המיקום של מבני הציבור. 3. נדרש לתכנן מפרצי הורדה/העלאה עבור מבני ציבור צמוד לבית הספר כלומר באזור הדרומי של התכנית. יש לתכנן לא פחות מהמקום הורדה אחד לכל שתי כיתות.	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התחדשות עירונית ותוספת משמעותית לשטחי מגורים, מסחר ותעסוקה	התאמה לחזון העיר	
שטחי מסחר תעסוקה שטח לטובת בית ספר	כלכלת היישוב/ הרשות:	
יח"ד להשכרה	השפעות חברתיות:	
חניה בתת הקרקע חיבוריות בכבישים עתידיים לרחובות פייר קניג והחרושת	תשתיות ותחבורה:	
	סביבה ונוף:	
	אחר:	

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/01/2024	חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, אילון ברנהרד, שקמה סיג, ישי טלאור / סאוסן אבו זרד-מיעארי, אליעזר ראוכברגר / חיים כהן, יוחנן ויצמן, קיריל פקטה, מתן נחום. החלטה: הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית, לאחר השלמת הבחינה בנוגע להיבטים התחבורתיים, הסביבתיים והשמאיים של התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון והיועצים המקצועיים של הוועדה.
27/12/2023	להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת יזם התכנית
31/05/2023	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את המרחב הציבורי ולייעל את השטחים הציבוריים.
	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה 1148% בנייה כוללים, מדובר על חריגה של 298% אחוזים מתכנית האב. בנוסף גם תמהיל השימושים בתוך זכויות הבניה אינו תואם לתמהיל לפי תכנית האב, התכנית מציעה הגדלה משמעותית של שטחי המגורים והמסחר ומפחיתה את שטחי התעסוקה. כמו כן, במסגרת התכנית מוצעת חריגה מהמדיניות בנושא מס' הקומות (מוצע גובה בינוי של 35 קומות במקום 30 כפי שנדרש עפ"י תכנית האב). יש לצמצם את מס' הקומות המוצע ואחוזי בנייה ולהציע את תמהיל השימושים בהתאם למדיניות תכנית האב- בינוי עד 30 קומות, 850% בנייה כוללים, מתוכם 60% למסחר, 300% לתעסוקה בקומות המסד ו- 490% למגורים. כמו כן, יש לצמצם את תכנית המסד לעד 60% ולא 100% כפי שמוצע בנספח הבינוי. לא ניתן בכל מקרה לאפשר קווי בניין אפס של המסד לכיוון המגרש הציבורי. ככול ויוגש דו"ח שמאי הוא ייבחן על ידי היועץ השמאי של הוועדה המחוזית וייבחן הצורך בהגדלת זכויות הבניה או שינוי של תמהיל השימושים כפי שניתן על פי הגמישויות בתכנית האב. במידה והבדיקה השמאית תראה כי אין צורך בתוספת זכויות או שינוי של תמהיל השימושים ניתן יהיה להציע תוספת של דירות להשכרה על פי ההנחיות הבאות: הוועדה תציין כי בשנים האחרונות מדיניות התכנון הארצית והמחוזית מעודדת את הגדלת היצע הדיוור להשכרה ובהישג יד. הוועדה סבורה כי ראוי להציע גם במסגרת תכנית זו יחידות דיוור להשכרה בהישג יד, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי תיקבע תוספת של 200% זכויות בניה למגורים עבור דיוור להשכרה בהישג יד, מעבר להיקף של 490% למגורים שהתאפשרו בהתאם למדיניות בתכנית האב לתלפיות. קווי בניין: ניתן לאפשר קו בניין אפס כלפי הדרכים, כלפי השטחים הציבוריים בחזית המזרחית, יש לסמן קו בניין של 3 מ' עבור קומות המסד. בחלקו הצפוני של גבול המגרש מוצע ייעוד "שביל" בין חלקה המיועדת ל"שטחים

פתוחים ומוסדות ציבור ו"מגורים ומסחר". תא השטח המיועד לשביל מתואר בנספח הבינוי כגישה צמודה לחזית הציידית המיועדת למסחר ולמעשה חוסמת את המעבר לחלקה המיועדת לבית ספר יסודי, יש לתקן את הנספח וכן יש לקבוע את רוחבו המוצע של השביל במסמכי התוכנית ל 4 מ' לכל הפחות.

ייקבע בהוראות התכנית כי גג המסד יהיה גג פעיל לטובת מבני ציבור ו/או שימושים משותפים למגורים, כן ייקבעו הוראות לפיתוח הגג כגג ירוק בהנחיית לשכת התכנון.

בהתאם לתכנית האב מספר יח"ד בתכנית יקבע עפ"י תמהיל יחידות הדיור שנקבע בתכנית האב. לרבות היקף יחידות דיור קטנות כן יקבע כי לא יותר ניוד זכויות שאינן למגורים לשימושי מגורים ותקבע על כך הוראת סטייה ניכרת.

על מנת להבטיח מופע ראוי של הבינוי המוצע, ייקבעו קווי בניין נפרדים ומחייבים, וזאת לשם יצירת מבנים המאופיינים בפשטות גיאומטרית ככל הניתן ללא שבירה של מעטפת החזית.

יוטמעו הוראות להבטחת חזית עירונית פעילה כלפי רחוב התעשייה והמשכיות לרח' פייר קניג העתידי, הבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית, עיצוב המגדל והמרפסות והבטחה של שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות ו/או על גג המגדל.

על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, גובה בינוי והחזית המסחרית.

יש להבטיח במסגרת התכנית מדרכות ברוחב 3.5 מטר לפחות לכל הרחובות הסובבים.

פרוגרמה וצרכי ציבור :

בין עקרונות תכנית האב נקבע כי תכניות מפורטות שיוגשו על פיה יציעו הפרשת קרקע בהיקף של 40% מהשטח וכן הקצאת שטחי ציבור מבונים, לפי מפתח שנקבע ל-10 מ"ר בנוי לכל יח"ד שמוצעת.

במקרה של תכנית זו שטח הקרקע הציבורי הנדרש הוא 40% משטח המגרש הסחיר המאושר בתוספת השטח הציבורי במצב המאושר. כלומר 2,394 מ"ר + 2,313 מ"ר = 4,707 מ"ר. בהתאם לכך ובהתאם להקטנת שטח מגרש 1 המוצע, יש להגדיל את שטח מגרש 2 ב-16 מ"ר כך ששטחו יהיה 3,078 מ"ר.

בהמשך לנזכר לעיל, מגרש 2 המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור אמור לשמש למעשה לבי"ס, זאת בהינתן אפשרות לבינוי של 5 קומות עיליות. יש לשנות את ייעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור, ללא שטחים פתוחים. - אין לכתוב בתקנון מספר כיתות בית ספר.

יש להציע הקצאות בנויות בהתאם למפתח שנקבע בתכנית האב. בהתאם לצמצום מס' יחידות הדיור ל-156 (ולא 300 כפי שמוצע), יש להציע שטח ציבורי בנוי בסך 1,560 מ"ר בתחום תא שטח 1. ככול ויוגדלו מספר יחידות הדיור יש להגדיל בתהאם על פי המפתח את השטחים בתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון.

השטח הציבורי הבנוי יוקצה לשימושים הבאים :

אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, בשטח בנוי בסך 441 מ"ר (147 מ"ר בנוי לכל כיתה), עם חצרות צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר. המיקום המועדף למעונות ולחצרות הצמודות הוא בקומת הקרקע. אולם במידה ולא ניתן להקצות שטח בקומת הקרקע, אשכול המעונות ישולב בקומה הראשונה שמעל לקומות המסד (כלומר קומה 5), כאשר החצרות יהיו על גג המסד.

בית כנסת בשטח בנוי בסך 400 מ"ר. תכנון בינוי בית הכנסת יהיה באופן כזה שארון הקודש יהיה בולט, כך שלא יהיה מעליו בינוי. המיקום יכול להיות בקומת הקרקע אך גם במקרה זה אם לא מתאפשרת הקצאת השטח הציבורי בקומת הקרקע ייתכן שהמיקום המתאים הוא בדומה למעון היום בקומה הראשונה שמעל לקומות המסד כך שארון הקודש יבלוט מעל למסד ללא בינוי מעליו.

השטח הבנוי הנוסף בסך 414 מ"ר ישמש לשימושי מינהל קהילה, כגון שירותי תעסוקה עירוני, האב קליטה דרומי וכיו"ב.

הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים הבנויים הני"ל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י, מבני דת ומינהל קהילה. יש לשאוף להקצות את השטחים הציבוריים בשטח רציף ככל הניתן. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. לפי הנחיות משרד הבריאות, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.

יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים הני"ל – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.

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

השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.

תנאי להפקדה יהיה אישור מחלקת נכסים.

בינוי ואדריכלות:

הבינוי ישאף להיות בעל צורה אחידה ככל הניתן ללא שבירות במעטפת. מוטב גם לתכנן את המרפסות כמקורות ולא כבולטות מדופן המגדל.

התוכנית קובעת אזור תפעולי בחזית הדרומית. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד וללא כל מופע על חזיתות הבניין. יש לתכנן את הכניסה לחניון מתוך מסת הבינוי ולא כפורטל פתוח, יש לקרות הירידה לחניון ככל שניתן ולקבוע מעליה גיגן.

גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל חזית רחוב פייר קניג ורחוב התעשייה.

מסחר תשתיות ופיתוח:

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

באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר, בהוראות התוכנית בפרק 6.1 "תנאים בהליך הרישוי" יקבע סעיף לעניין זה יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

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.

במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.

יש לקבוע בהוראות התוכנית את אופן הטיפול במי נגר ולקבוע את הגבלת התכסית על פי תכנית האב ובתיאום עם מחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

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

לא תותרנה סגירות חורף לכיוון הרחובות השכנים אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' אחרי הסגירה.

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.

תנועה וחנייה :

יש להשלים את התיאום מול תושי"ה בכל הנוגע להרחבות הדרכים במידה ונדרש, פתרונות הורדה.

יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.

עבור המגרש הסחיר, פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש, עפ"י תקן ובתת הקרקע באופן מלא.

יש לתאם נושא תכנון הדרך הדרומית המתחברת לרח' החרושת (ת.ש 7 על פי תשריט) לנושא השיפועים. הפרש גובה בין רח' החרושת לכביש הקיים 4.6 מ' – 14% שיפוע.

יש לתאם בתאום אגף תושי"ה ויועצי התנועה את החיבוריות בין החניון הציבורי המתוכנן ברח' פייר קניג דרום לחניון תת"ק המוצע.

בשטח החניון העילי, הופק היתר בנייה ע"י חברת עדן להצבת 4 מתקני קרוסלות חניה. קרוסלות אלו חיוניות כפתרון חניה זמני כתחליף למקומות חניה שיבוטלו במסגרת עבודות הרכבת הקלה בתלפיות. יש להטמיע בהוראות התכנית כי עד להוצאת היתר חפירה/בניה בשטח האמור – עיריית ירושלים תהיה רשאית להמשיך להפעיל במקום חניון עירוני וקרוסלות חניה. בהתאם לכך, מגיש התכנית לא יוכל לטעון לזכויות ו/או להכנסות כלשהן בגין פעילות זאת.

איכות סביבה :

בהתאם לחוות דעת מח' איכות הסביבה, יש להשלים הנחיות מחלקת איכות סביבה לנושאי רעש, זיהום סביבה וקרקע, זיהום אוויר, מרחק מתחנת דלק על פי תמ"א 18, קרינה וכו'.

לתכנית הוגש נספח ניקוז וניהול נגר יש לתקן בהתאם להנחייה את התכנון לנושא השחייה על מרפסות פרטיות של דירות מגורים שלא בטוח ישים ואפשרי. ניתן לשלב גגות חיים (שאינם דורשים אחזקה, ניהול וטיפול) ו/או גגות חיים ביחד עם גגות ההשחייה בבית הספר ובמבנה המערבי.

יש להטמיע את ההוראות מהנספח הסביבתי, פרקים 5 ו-6 עמודים 64-70.

יש לקבוע בהוראות התכנית בסעיף 7.1 בשלביות הביצוע כי בית הספר יוכל להיבנות או לחילופים לקבל אישור לטופס 4 רק לאחר שהוכח כי מתקיימת לגביו עמידה בתקנות חוק אוויר נקי ומניעת מפגעי רעש. (מבני המגורים מתחילים מקומות גבוהות ע"ג קומות מסד וכן הרגישות שלהם נמוכה יותר וקריטריון הרעש שלהם מחמיר פחות ועל כן, תנאי האכלוס שלהם אינו מותנה בבדיקות אלו).

תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על פינוי הקרקע המזוהמת.

על פי הוראות התכנית ישנה אפשרות להקים בריכת שחיה בתכנית. יש לקבוע בהוראות הנחיות בהתאם לתקנות הקיימות עבור מיקום חדר חומרים מסוכנים, גישה לרכב חירום וכו'. כמו כן, יש לקבוע כי הפליטות מהבריכה יהיו בפיר עד הגג העליון.

יש להוסיף בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2'א' ס"ק 4 כי גג המסד אשר יתפקד כגג ירוק יהיה בתכסית של 70% משטח הגג ואדמת הגג תהייה בעומק מינימאלי של 30 ס"מ.

יש לקבוע כי תקן הבנייה הירוקה למבנה המסד והמגדלים בתכנית (תא שטח 1) יחויב בעמידה של 3 כוכבים בתקן בנייה ירוקה.

היות ולא הוגדרו בתכנית השימושים המתוכננים באזור התעסוקה שמעליו מגורים, על מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.

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

עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

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

תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.

תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים

הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה, באמצעות הועדה הטכנית לאבק מזיק לאישור עבודות פירוק אסבסט.

כללי:

בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה חמש 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.

יש לתאם ולקבל את אישור אגף תברואה לנושא פינוי אשפה ופסולת.

לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

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

יש לקבוע הוראות לשלביות ביצוע להבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים. בהיבט של הבטחת מימוש השטחים הציבוריים- תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים כאמור לעיל.

תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.

גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.

תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות והצלה, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, היטלי השבחה, שפ"ע עצים גננות.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי העניין בתחום שטח התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מציעה 1017 % בנייה כוללים, מדובר על חריגה של 167% אחוזים מתכנית האב. בנוסף גם תמהיל השימושים בתוך זכויות הבניה אינו תואם לתמהיל לפי תכנית האב, התכנית מציעה הגדלה משמעותית של שטחי המגורים והמסחר ומפחיתה את שטחי התעסוקה.
2. מכיוון שמדובר על מגרש גדול הכולל מעט בניה יש לצמצם את אחוזי בנייה ולהציע את תמהיל השימושים בהתאם למדיניות תכנית האב- עד 850% בנייה כוללים, מתוכם 60% למסחר, 300% לתעסוקה בקומות המסד ו- 490% למגורים.
3. התכנית מציעה חריגה בגובה המותר על פי תכנית המתאר וזאת כאשר מוצעים שני מגדלים בתכסיות נמוכות יחסית, יש לשמור על הגובה המותר על פי תכנית האב- עד 30 קומות – 24 קומות מעל 6 קומות מסד.
4. ניתן לבחון הגדלת התכנית כמבוקש מעבר למוצע בתכנית האב וללא הגדלת זכויות בניה.
5. במידה והבדיקה השמאית תראה כי אין צורך בתוספת זכויות או שינוי של תמהיל השימושים ניתן יהיה להציע תוספת של דירות להשכרה על פי ההנחיות הבאות :
 - א. הוועדה תציין כי בשנים האחרונות מדיניות התכנון הארצית והמחוזית מעודדת את הגדלת היצע הדירות להשכרה ובהישג יד. הוועדה סבורה כי ראוי להציע גם במסגרת תכנית זו יחידות דירות להשכרה בהישג יד, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק.
 - ב. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי תיקבע תוספת של עד 200% זכויות בניה למגורים עבור דירות להשכרה בהישג יד, מעבר להיקף של 490% למגורים שהתאפשרו בהתאם למדיניות בתכנית האב לתלפיות.
6. קווי בניין: ניתן לאפשר קו בניין אפס כלפי הדרכים, כלפי השטחים הציבוריים בחזית המזרחית, יש לסמן קו בניין של 3 מ' עבור קומות המסד.
7. התכנית מציעה שטח לצורכי ציבור שמחבר את השטח הציבורי לרחוב התעשייה – מדובר על שטח שאינו אפקטיבי כשטח לבניין ציבור ולכן יש לשנות את התכנית באופן שיוצא במיקום זה מעבר להולכי רגל של 5 מטרים בלבד וייעודי הקרקע ישונו בהתאם, המגרש הציבורי יורחב לכיוון מערב לקבלת שטח אפקטיבי ככול הניתן עבור המגרש הציבורי , והמגרש הסחיר יתוקן בהתאם.
8. ייקבע בהוראות התכנית כי גג המסד יהיה גג פעיל לטובת מבני ציבור ו/או שימושים משותפים למגורים, כן ייקבעו הוראות לפיתוח הגג כגג ירוק בהנחיית לשכת התכנון.
9. בהתאם לתכנית האב מספר יח"ד בתכנית יקבע עפ"י תמהיל יחידות הדירות שנקבע בתכנית האב. לרבות היקף יחידות דירות קטנות כן יקבע כי לא יותר ניווד זכויות שאינן למגורים לשימושי מגורים ותקבע על כך הוראת סטייה ניכרת.
10. על מנת להבטיח מופע ראוי של הבינוי המוצע, ייקבעו קווי בניין נפרדים ומחייבים, וזאת לשם יצירת מבנים המאופיינים בפשטות גיאומטרית ככל הניתן ללא שבירה של מעטפת החזית.
11. יוטמעו הוראות להבטחת חזית עירונית פעילה כלפי רחוב התעשייה והמשכיות לרח' פייר קניג העתידי, הבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית, עיצוב המגדל והמרפסות והבטחה של שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות ו/או על גג המגדל.
12. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, גובה בינוי והחזית המסחרית.
13. יש להבטיח במסגרת התכנית מדרכות ברוחב 3.5 מטר לפחות לכל הרחובות הסובבים.

פרוגרמה וצרכי ציבור :

14. בין עקרונות תכנית האב נקבע כי תכניות מפורטות שיוגשו על פיה יציעו הפרשת קרקע בהיקף של 40% מהשטח וכן הקצאת שטחי ציבור מבוניים, לפי מפתח שנקבע ל-10 מ"ר בנוי לכל יח"ד שמוצעת.
15. במקרה של תכנית זו שטח הקרקע הציבורי הנדרש הוא 40% משטח המגרש הסחיר המאושר בתוספת השטח הציבורי במצב המאושר. כלומר $2,394 \text{ מ"ר} + 2,313 \text{ מ"ר} = 4,707 \text{ מ"ר}$. בהתאם לכך ובהתאם להקטנת שטח מגרש 1 המוצע, יש להגדיל את שטח מגרש 2 ב-16 מ"ר כך ששטחו יהיה 3,078 מ"ר.
16. בהמשך לנזכר לעיל, מגרש 2 המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור אמור לשמש למעשה לבניין, זאת בהינתן אפשרות לבינוי של עד 6 קומות עיליות. יש לשנות את ייעוד הקרקע למבנים

- ומוסדות ציבור, ללא שטחים פתוחים. - (אין לכתוב בתקנון מספר כיתות בית ספר).
17. היתר בניה ראשון במגרש יהיה עבור בית ספר ורק אחרי הצגת היתר לבית הספר ניתן יהיה להוסיף שימושים ציבוריים נוספים.
18. יש להציע הקצאות בנויות בהתאם למפתח שנקבע בתכנית האב. בהתאם למס' יחידות הדיור שייקבעו בהחלטות הוועדה.
19. השטח הציבורי הבנוי יוקצה לשימושים הבאים:
- א. אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, בשטח בנוי בסך 441 מ"ר (147 מ"ר בנוי לכל כיתה), עם חצרות צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר. המיקום המועדף למעונות ולחצרות הצמודות הוא בקומת הקרקע. אולם במידה ולא ניתן להקצות שטח בקומת הקרקע, אשכול המעונות ישולב בקומה הראשונה שמעל לקומות המסד (כלומר קומה 5), כאשר החצרות יהיו על גג המסד.
- ב. בית כנסת בשטח בנוי בסך 400 מ"ר. תכנון בינוי בית הכנסת יהיה באופן כזה שארון הקודש יהיה בולט, כך שלא יהיה מעליו בינוי. המיקום יכול להיות בקומת הקרקע אך גם במקרה זה אם לא מתאפשרת הקצאת השטח הציבורי בקומת הקרקע ייתכן שהמיקום המתאים הוא בדומה למעון היום בקומה הראשונה שמעל לקומות המסד כך שארון הקודש יבולט מעל למסד ללא בינוי מעליו.
- ג. השטח הבנוי הנותר ישמש לשימושי מינהל קהילה, כגון שירותי תעסוקה עירוני, האב קליטה דרומי וכיו"ב.
20. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים הבנויים הנ"ל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י, מבני דת ומינהל קהילה. יש לשאוף להקצות את השטחים הציבוריים בשטח רציף ככל הניתן. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. לפי הנחיות משרד הבריאות, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח ביטוח של המעון. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.
21. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים הנ"ל – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.
22. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
23. השטחים הציבוריים קרקע + בנויים יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.
24. תנאי להפקדה יהיה אישור מחלקת נכסים.

בינוי ואדריכלות:

25. הבינוי ישאף להיות בעל צורה אחידה ככל הניתן ללא שבירות במעטפת. מוטב גם לתכנן את המרפסות כמקורות ולא כבולטות מדופן המגדל.
26. התוכנית קובעת אזור תפעולי בחזית הדרומית. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד וללא כל מופע על חזיתות הבניין. יש לתכנן את הכניסה לחניון מתוך מסת הבינוי ולא כפורטל פתוח, יש לקרות הירידה לחניון ככל שניתן ולקבוע מעליה גיבון.
27. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
28. לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל חזית רחוב פייר קניג ורחוב התעשייה.

מסחר תשתיות ופיתוח:

29. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר, בהוראות התוכנית בפרק 6.1 "תנאים בהליך הרישוי" יקבע סעיף לעניין זה יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
30. 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.
31. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו

על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.

32. יש לקבוע בהוראות התוכנית את אופן הטיפול במי נגר ולקבוע את הגבלת התכסית על פי תכנית האב ובתיאום עם מחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

33. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיון הנחיה זו בהוראות התוכנית.

34. לא תותרנה סגירות חורף לכיוון הרחובות השכנים אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' אחרי הסגירה.

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

תנועה וחנייה:

36. יש להשלים את התיאום מול תושי"ה בכל הנוגע להרחבות הדרכים במידה ונדרש, פתרונות הורדה.

37. יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.

38. עבור המגרש הסחיר, פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש, עפ"י תקן ובתת הקרקע באופן מלא.

39. יש לבחון את הצורך בדרך הדרומית המוצעת המתחברת לרח' החרושת (ת.ש 7 על פי תשריט). הפרש הגובה בין רח' החרושת לכביש הקיים 4.6 מ' – 14% שיפוע- מדובר בשיפוע לא תקני ויש ספק עם יש תועלת בחיבור זה כחלק ממערך הכביש הכולל באזור. (בתכנית המקודמת על ידי בעלי הקרקע של תא שטח זה לחלקות ממערב ודרום עלה רעיון להרחבת שטח בית הספר המוצע לקבל מגרש שיוכל לתת מענה לבית ספר תיכון, שיש בעיה לייצר בתכניות נקודתיות מנפרדות בכל אזור התעשייה המשנה את פניו).

40. יש לתאם בתאום אגף תושי"ה ויועצי התנועה את החיבוריות בין החניון הציבורי המתוכנן ברח' פייר קניג דרום לחניון תת"ק המוצע.

41. בשטח החניון העילי, הופק היתר בנייה ע"י חברת עדן להצבת 4 מתקני קרוסלות חניה. קרוסלות אלו חיוניות כפתרון חניה זמני כתחליף למקומות חניה שיבוטלו במסגרת עבודות הרכבת הקלה בתלפיות. יש להטמיע בהוראות התכנית כי עד להוצאת היתר חפירה/בניה בשטח האמור – עיריית ירושלים תהיה רשאית להמשיך להפעיל במקום חניון עירוני וקרוסלות חניה. בהתאם לכך, מגיש התכנית לא יוכל לטעון לזכויות ו/או להכנסות כלשהן בגין פעילות זאת.

איכות סביבה:

42. בהתאם לחוות דעת מח' איכות הסביבה, יש להשלים הנחיות מחלקת איכות סביבה לנושאי רעש, זיהום סביבה וקרקע, זיהום אוויר, מרחק מתחנת דלק על פי תמ"א 18, קרינה וכו'.

43. לתכנית הוגש נספח ניקוז וניהול נגר יש לתקן בהתאם להנחיה את התכנון לנושא השהייה על מרפסות פרטיות של דירות מגורים שלא בטוח ישים ואפשרי. ניתן לשלב גגות חיים (שאינם דורשים אחזקה, ניהול וטיפול) ו/או גגות חיים ביחד עם גגות ההשהייה בבית הספר ובמבנה המערבי.

44. יש להטמיע את ההוראות מהנספח הסביבתי, פרקים 5 ו-6 עמודים 64-70.

45. יש לקבוע בהוראות התכנית בסעיף 7.1 בשלבויות הביצוע כי בית הספר יוכל להיבנות או לחילופים לקבל אישור לטופס 4 רק לאחר שהוכח כי מתקיימת לגביו עמידה בתקנות חוק אוויר נקי ומניעת מפגעי רעש. (מבני המגורים מתחילים מקומות גבוהות ע"ג קומות מסד וכן הרגישות שלהם נמוכה יותר וקריטריון הרעש שלהם מחמיר פחות ועל כן, תנאי האכלוס שלהם אינו מותנה בבדיקות אלו).

46. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על פינוי הקרקע המזוהמת.

47. על פי הוראות התכנית ישנה אפשרות להקים בריכת שחיה בתכנית. יש לקבוע בהוראות הנחיות בהתאם לתקנות הקיימות עבור מיקום חדר חומרים מסוכנים, גישה לרכב חירום וכו'. כמו כן, יש לקבוע כי הפליטות מהבריכה יהיו בפיר עד הגג העליון.

48. יש להוסיף בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 א' ס"ק 4 כי גג המסד אשר יתפקד כגג ירוק יהיה בתכסית של 70% משטח הגג ואדמת הגג תהייה בעומק מינימאלי של 30 ס"מ.

49. יש לקבוע כי תקן הבנייה הירוקה למבנה המסד והמגדלים בתכנית (תא שטח 1) יחויב בעמידה של 3 כוכבים בתקן בנייה ירוקה.

50. היות ולא הוגדרו בתכנית השימושים המתוכננים באזור התעסוקה שמעליו מגורים, על מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן

מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.

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

52. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

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

54. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.

55. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

56. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

57. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה, באמצעות הועדה הטכנית לאבק מזיק לאישור עבודות פירוק אסבסט.

כללי:

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

59. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תברואה לנושא פינוי אשפה ופסולת.

60. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

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

63. יש לקבוע הוראות לשלביות ביצוע להבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים. בהיבט של הבטחת מימוש השטחים הציבוריים-תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים כאמור לעיל.

64. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.

65. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.

66. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות והצלה, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, היטלי השבחה, שפ"ע עצים גננות.

67. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי העניין בתחום שטח התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.

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

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

תא שטח 7 לא סומן כחלק מהשטח לאיחוד וחלוקה ולכן יש לקבוע לגביו הוראות של הפקעה .

יש להוסיף לתקנון :

איחוד וחלוקה :

- תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. – במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את כל תאי כמיועדים לאיחוד וחלוקה.

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

ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר. תנאים בהליך הרישוי :

- תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.

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

יש לתקן את התקנון ואת התשריט המוצע במידת הצורך לפי ההנחיות לעיל, יש לצרף נסח טאבו עדכני על חלקות 63 ו 75 ותשריט מוצע מתוקן חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך במידת הצורך, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים תתקבל חו"ד סופית.

טבלה 1.8: יש להציג את הרשות המקומית – עיריית ירושלים כבעלת ענין בקרקע.

טבלה 5:

א. ישנה סתירה בין הוראות התוכנית לנספח הבינוי לעניין מספר קומות המסד.

ב. יש לציין בהפניה להערה לגבי 655 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת בשימוש כיכר עירונית. יש לפרט בהערה כי מדובר בבינוי המתכוון בתת הקרקע תחת מבנה הכיכר העירוני מעל הכניסה הקובעת.

ג. יש לתקן גודל מגרש מוחלט על פי שטחים נטו המופיעים בסעיף 3.2 ולא על פי גודל מגרש ברוטו לכלל השימושים.

הערה סעיף ג – קומות טכניות יתווספו בהתאם לצמצום מספר הקומות על פי תכנית האב / חו"ד שמאית שתיבחן.

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1388149
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ורד רוזנבלום חזן ולירוס עדן נדל"ן בע"מ
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	9/2/2025
כתובת	קורצאק 3, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	121	כן
30414	122	כן

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

1. תוספת 2 יח"ד לכל בנין, ותוספת שטחי בניה ליח"ד קיימות ברחוב קורצ'אק 3א, ו-3ב, ירושלים. 2. תוספת קומה לבניינים הקיימים, סה"כ יהיו 4 קומות מהכניסה בכל בנין מכיוון רחוב קורצ'אק, ומופע של 6 קומות מכיוון פארק האזבסטונים. 3. קביעת מס' יח"ד ל-20 יח"ד – תוספת של 4 יחידות דיור. סה"כ תוספת 2 יח"ד בכל בנין. 4. תוספת שטחי בניה לדירות קיימות על חשבון שטחי שירות קיימים, ותוספת מחסנים. 5. הגדלת שטחי הבניה בשטח, כאמור. 6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה. 7. קביעת שלביות הביצוע לתוספות הבניה, כאמור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב' – תא שטח 1	10	495	42	212% - אחוזי הבניה הכוללים המוצעים
מגורים ב' – תא שטח 2	10	683	58	186% - אחוזי הבניה הכוללים המוצעים
סה"כ	20	1,178	100	197%
תיאור המצב הקיים				
במגרש בשטח של 1.178 דונם, קיימים 2 מבנים למגורים.				

בחזית אחורית לכיוון פארק האזבסטונים יש 4 קומות + קומת מחסנים/ חניה עתידית ובחזית קדמית לכיוון רחוב קורצ'אק 3 קומות. למתחם אין גישה מוסדרת לכלי רכב, כיום רכבים מגיעים מדרך עפר שעוברת דרך שצ"פ דרומית לחלקות, מפארק האזבסטונים.
תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
תכנית 654160 משנת 2019, מרחיבה יח"ד קיימות בשטח של עד 20%, 8 יח"ד בכל בניין – סה"כ 16. התכנית מגדירה את נספח הבינוי כמחייב בנושאים הקשורים למס' יח"ד, גובה בינוי, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין וסטיה מהם תהווה סטייה ניכרת. תנאי למתן היתר בניה בשטח היא שמירה על כמות יח"ד הדיור הקיימות. תמ"א 2/38 משנת 2017, הריסה ובניית שני מבנים חדשים בני 4 קומות. קומת קרקע עליונה לכיוון יאנוש קורצ'אק ושתי קומות מעליו וקומת קרקע תחתונה הפונה לכיוון פארק האזבסטונים. תוכנית מתאר 62 משנת 1959, קבעה ייעוד של שצ"פ
התכנית מוגשת לאחר שעברה תהליך של תמ"א 2/38 בשנת 2017, לאחר מכן יצאו 3 היתרי בניה משנת 2016-2020 כאשר ההיתר השני משנת 2018 הוא היתר שינויים שמשנה את כל צורת הבינוי שהוצע בהיתר הראשון שתאם את תמ"א 38, ולמעשה מציע בינוי התואם בחלקו את תכנית 654160 משנת 2019 המציעה הרחבה של יח"ד הקיימות ב-20%.
היתרים: 2016/0076.02 משנת 2020, הרחבת יח"ד קיימות ותוספת מחסנים עפ"י התב"ע המאושרת האחרונה משנת 2019 (טוען שלא ניצלו את כל השטחים המאושרים בהיתר הקודם). 2016/0076.01 משנת 2018, היתר שינויים 2016/0076.00 משנת 2016, תמ"א 38 הריסה ובניה, הריסת בניין קיים והקמת 2 מבני מגורים בחלקות צמודות במסגרת תמ"א 1975/0553 משנת 1975, תוספת בניה להרחבת דירה קיימת
עבירות בניה: אין תיקי עברה
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
ל"ר
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
טו. ייעוד לפי תכנית המתאר אזור מגורים עירוני, מגרשים מתחת לדונם- בין 200-240 אחוז בשש קומות טז. תכנית שכונתית לפי תכנית אב יובלים גנים סימנה את השטח כחלק ממתחם כחול, 160% ב-4 קומות מעל קומת חניה. יז. תקן חנייה עירוני - גבוה
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30
אזור פיתוח עירוני

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	לא	מוצעת רק תוספת של 4 יחידות דיור
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת 2 יח"ד לכל בנין, ותוספת שטחי בניה ליח"ד קיימות. התכנית חלה על חלקות 121-122 בגוש 30414, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטחי החלקות. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - בגוש 30414 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקות 121-122. - המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	בשל הסמיכות לפארק ואתר הטבע העירוני פארק האסבסטונים יש לקבוע כי תנאים להיתר יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	תוספת יחיד ועיבוי מבנים קיימים	חריגה מספר קומות ביחס למדיניות של 4 קומות בכל חתך, מתקבל מופע של 6 קומות לחזית הנצפית מכיוון הפארק
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את בתנאים הבאים:

1. תוספת הקומה המוצעת מייצרת מופע של 6 קומות בחזית היותר משמעותית מכיוון פארק האזבסטונים בחריגה מהמדיניות ולכן לא ניתן לאשר קומה זאת.
2. יש לציין כי תוספת הקומה מייצרת גם שטחי בניה מעבר למדיניות של האזור שהיא 160 אחוז וזאת מכיוון שרוב השטחים בקומות שמתחת לאפס אפס גלויות לכיוון הפארק והם מעל לקרקע.
3. מכיוון שעל פי היתר הבניה ניתנה קומת שרות עבור חניה ומחסנים מעל הקרקע לכיוון הפארק ולא ניתן להגיע ברכב לחלקה, יש להציע שינוי של קומה זו לשטחים עיקרים עבור תוספת הדירות המבוקשות. יש לציין שממילא התכנית מציעה לשנות חלקים משמעותיים משטחים אלה מחניה עתידית לשטחי שרות ושאיין הצדקה תכנונית למקם אותם מעל לקרקע בחזית הבניין ויש לאפשר אותם ככול שרוצים בחלק האחורי של הבניין.
4. בתשרי התכנית מסומן קו בניין תת קרקעי על כל תחום החלקה, היות ולא מבוקש בינוי בתחום זה יש לצמצם את קו הבניין התת קרקעי בהתאם לבינוי המבוקש בנפסח הבינוי.
5. לאור ההבדל בסעיף 2.3 בשטח המגרש בין מצב קיים למצב מוצע ולאור הערת מחלקת מידע- על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.
6. הוועדה סבורה כי ניתן להוסיף יחידות דיור קטנות ללא תוספת מקומות חניה בחלקה שאין בה אפשרות לחניה ולכן קובעת כי יינתן פטור מחניה לדירות אלה.
7. מכיוון שאין לוועדה סמכות לתת פטור מחניה על פי תכנית 5166ב, תנאי למתן היתר בניה לתוספת יחידות הדיור תהיה פניה לוועדה המחוזית לאישור הפטור. ככול ולא יינתן אישור כאמור לפטור לא ניתן יהיה להוציא היתר ליחידות החדשות.
8. יש לרשום בסעיף 7.2 זמן משוער למימוש תכנית.
9. יש להראות בחתכים כי השטחים העיקריים המבוקשים תואמים לתקנות לעניין גובה מינימלי של שטח עיקרי (2.5 מטר).
10. תנאי למתן היתר בניה לכל השטחים העיקריים יהיה עמידה בתקנות לעניין אוורור.
11. בשל הסמיכות לפארק ואתר הטבע העירוני פארק האסבסטונים יש לקבוע כי תנאים להיתר יהיה

תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.

12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתכנית והחלקות מצרניות לתכנית.
14. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1348853
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	בנין הקדושה בירושלים (ע"ר)
עורך התכנית:	אורית שוהט
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	11/02/2025
כתובת	עונג שבת 6 , מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30063	8	כן
30063	7	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 3 תשריט 1

איחוד חלקות ותוספת שתי קומות על גבי מבנים היסטוריים, לשימוש מוסד, כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מסחרי למבנים ומוסדות ציבור - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 917 מ"ר מתוכם 891 מ"ר עיקרי ו- 26 מ"ר שטחי שירות המהווים 353% בניה מרבי. - הגדלת מס' קומות מ- 3 ל- 4 - קביעת קווי בניין חדשים - איחוד חלקות - קביעת הוראות הריסה, בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור		259.82		353% בניה מרבי
סה"כ				
תיאור המצב הקיים				
שני מבנים היסטוריים צמודי דופן בני 2 קומות וגג רעפים בחלק הדרומי של כל חלקה. 2 מבני אבן קטנים יותר בחלק הצפוני של כל חלקה.				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
מתאר 62- אזור מסחרי (90% בניה ב- 3 קומות)			
היתרים:			
לא הופקו עפ"י המערכת העירונית			
עבירות בניה:			
לא אותרו עפ"י המערכת העירונית			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה היסטורי. לא מסומן לשימור סטטוטורי. שנת בניה 1866-1888 המכלול הבנוי כולל 2 מבני אבן טוריים בעלי קמרונות בכל חלקה וכן חצרות פנימיות ומבני אבן בקדמת כל חלקה (לכיוון צפון). למבנים ולמכלול הבנוי חשיבות היסטורית, אדריכלית ועירונית רבה מאד.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יח. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני יט. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת כ. תכנית שכונתית – מדיניות מע"ר צפון עד 4 קומות וגג רעפים ללא הגבהה כא. תקן חנייה עירוני - תקן נמוך 1:1 במגרש ריק, 1:3 לתוספת יח"ד לבניין קיים.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
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 מבני ציבור-	

המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1348853 – רח' עונג שבת 6-8, מאה שערים כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת מבנה ושינוי ייעוד למבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלקות 7-8 בגוש 30063, מדובר בגוש שומה. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - 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 מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי להיתר בניה 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: - בחלקות 7-8 קיימת תצ"ר לתיקון שטח וגבולות מס' אליפסה 531/2020 הרשומה מתאריך 13.04.2022. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות 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. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה – 2.3.25

סוג דיון - ועדה לשימור מספר ועדה – 021/2025 מספר תיק שימור - 6680 נתונים כלליים כתובת - עונג שבת 8-10 / סלנט 27-29, מאה שערים שם המבקש מגישים: בנין הקדושה בירושלים (ע"ר, נחלי נצח. עורכי בקשה: שוהט אורית סיבת הפניה - תב"ע מספר תכנית – 101-1348853 סמכות - מחוזית איש קשר במח' שימור - אדרי' יהונתן צחור גוש חלקה – 30063/7,8 עיקרי התכנית ומטרותיה: מהות הבקשה: איחוד חלקות ותוספת 2 קומות וגגות רעפים לשני מבנים טוריים היסטוריים קיימים בני 2 קומות (5 יח"ד קיימות) ליצירת מבנה חדש בן 4 קומות וגג רעפים לשימוש בית כנסת וישיבה התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: מאה שערים שימור סטטוטורי - לא רשימת שימור - לא נכלל ברשימת שימור מבנה היסטורי - כן שנת בניה 1866-1888 (מקור: אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד - תיעוד מקדים (לאה סבן, יוני 2024) התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום: 12.2.25 מצב מוצע: מוצעת איחוד חלקות ותוספת 2 קומות וגגות רעפים לשני מבנים טוריים היסטוריים קיימים בני 2 קומות (5 יח"ד קיימות) ליצירת מבנה חדש בן 4 קומות וגג רעפים לשימוש	

בית כנסת ושיבה.

מצב קיים :

שני מבנים היסטוריים צמודי דופן בני 2 קומות וגג רעפים בחלק הדרומי של כל חלקה. 21 מבני אבן קטנים יותר בחלק הצפוני של כל חלקה.

הערכת משמעות האתר :

מבני האבן הטוריים ההיסטוריים המקוריים המהווים חלק מחומת הבינוי הדרומית של שכונת מאה שערים. המכלול הבנוי כולל 2 מבני אבן טוריים בעלי קמרונות בכל חלקה וכן חצרות פנימיות ומבני אבן בקדמת כל חלקה (לכיוון צפון). למבנים ולמכלול הבנוי חשיבות היסטורית, אדריכלית ועירונית רבה מאד.

תכנית מאושרת בתוקף : מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מסחרי

תכניות קודמות בשטח התכנית :

16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (30063ג)- אזור מסחרי

היתרים : אין

מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 4 קומות

תיאום תכנון : לא בוצע

חוו"ד מח' שימור

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. שימור : המבנים ההיסטוריים הקיימים בעלי חשיבות גבוהה בהיותם מבני אבן וקמרונות מראשית שכונת מאה-שערים יש להוסיף לאלמנטים המסומנים לשימור גם את גרם מדרגות האבן ההיסטורי שהשתמר בחלקה 8 (עמ' 80 בתיק התיעוד) ולשלבם בפיתוח המוצע.
2. פרט הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים : יש להציג פרט הפרדה מתאים בין ישן וחדש המפרט סוגי עיבוד וגוון אבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פער ויזואלי בולט בין תוספות חדשות למבנה ההיסטורי הקיים אך יש ליצור הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות.
3. גג רעפים : כפי שמוצע בבקשה הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. מוצע לשלב את הרעפים ההיסטוריים בגג החדש המוצע ולהוסיף הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונם ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש.
4. חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית : יש להגיש חוו"ד הנדסית-שימורית לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל לקמרונות ובסמוך לקירות היסטוריים קיימים. חוו"ד ותכנית הנדסית יוגשו ע"י מהנדסי שימור מוכרים ויוטמעו בבקשת ההיתר לאחר אישורן במח' שימור. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור (חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש יתואם עם מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
5. הוראות התכנית : יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים.
6. נספח הבינוי : יש לתקן שרטוט הקמרונות בחתך a-a ולסמנם לשימור כמקובל (סגול). יש להוסיף הערה בתכנית "שימור הקמרונות והקירות ההיסטוריים ייעשו בטכנולוגיית הבניה המקורית (אבן וחומרי מליטה ע"ב סיד בלבד) בהתאם לתכנית שימור מפורטת של אדר' שימור והנחיות מהנדס שימור המוכרים ע"י מח' שימור".
7. תנאים להיתר : אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור]

שימור], הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית. 8. תנאים לטופס 4 : הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות. החלטת וועדה מס' 21/2025 לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : 1. שימור : המבנים ההיסטוריים הקיימים בעלי חשיבות גבוהה בהיותם מבני אבן וקמרונות מראשית שכונת מאה-שערים יש להוסיף לאלמנטים המסומנים לשימור גם את גרם מדרגות האבן ההיסטורי שהשתמר בחלקה 8 (עמ' 80 בתיק התיעוד) ולשלבם בפיתוח המוצע. 2. פרט הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים : יש להציג פרט הפרדה מתאים בין ישן וחדש המפרט סוגי עיבוד וגוון אבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פער ויזואלי בולט בין תוספות חדשות למבנה ההיסטורי הקיים אך יש ליצור הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות. 3. גג רעפים : כפי שמוצע בבקשה הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. מוצע לשלב את הרעפים ההיסטוריים בגג החדש המוצע ולהוסיף הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונם ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש. 4. חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית : יש להגיש חו"ד הנדסית-שימורית לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל לקמרונות ובסמוך לקירות היסטוריים קיימים. חו"ד ותכנית הנדסית יוגשו ע"י מהנדסי שימור מוכרים ויוטמעו בבקשת ההיתר לאחר אישורן במח' שימור. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור (חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש יתואם עם מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. 5. הוראות התכנית : יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. 6. נספח הבינוי : יש לתקן שרטוט הקמרונות בחתך a-a ולסמנם לשימור כמקובל (סגול). יש להוסיף הערה בתכנית "שימור הקמרונות והקירות ההיסטוריים ייעשו בטכנולוגיית הבניה המקורית (אבן וחומרי מליטה ע"ב סיד בלבד) בהתאם לתכנית שימור מפורטת של אדר' שימור והנחיות מהנדס שימור המוכרים ע"י מח' שימור". 7. תנאים להיתר : אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית. 8. תנאים לטופס 4 : הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים

ומדרכות	
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	עיבוי, התכנית מציעה שינוי ייעוד למבנים ומוסדות ציבור	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:	התכנית מציעה איחוד חלקות כאשר הפרצלציה בשכונה זו הינה חלק מהערכים ההיסטוריים המובהקים.	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. המבנים ההיסטוריים הקיימים הינם בעלי חשיבות גבוהה בהיותם מבני אבן וקמרונות מראשית שכונת מאה-שערים, על כן ובנוסף לאלמנטים המסומנים לשימור יש להוסיף את גרם מדרגות האבן ההיסטורי שהשתמר בחלקה 8 (עמ' 80 בתיק התיעוד) ולשלבם בפיתוח המוצע.
2. לקבוע בהוראות כי בין בינוי היסטורי לשימור ובין בניה חדשה יוצע פרט הפרדה, בתאום מחלקת שימור המפרט סוגי עיבוד וגוון אבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פער ויזואלי בולט בין תוספות חדשות למבנה ההיסטורי הקיים אך יש ליצור הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות.
3. יש לעגן בהוראות התכנית את המוצג בנספח הבינוי: פתחים בקומות החדשות יוצעו באותו מקצב של פתחים קיימים במבנה ההיסטורי, מרפסות עוקבות בחזית הדרומית.
4. התכנית מציעה איחוד חלקות, קיימת חשיבות בתכנון לשימור הפרצלציה ההיסטורית המקורית, למקצב הבנייה המבטא חלקות צרות בבנייה טורית, עם זאת אין מניעה באיחוד החלקות אם ונשמר הקצב בחזיתות, על כן יש להציע פרט הפרדה בין שני המבנים על מנת לשמור חזותית על הפרצלציה ההיסטורית שהיא חלק מהמרקם הקיים הראוי לשימור. הפרט יתואם כתנאי להיתר בניה עם מחלקת שימור.
5. כפי שמוצע בבקשה הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. מוצע לשלב את הרעפים ההיסטוריים בגג החדש המוצע ולהוסיף הנחיות

לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונם ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש.

6. יש להגיש חו"ד הנדסית-שימורית לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל לקמרונות ובסמוך לקירות היסטוריים קיימים. חו"ד ותכנית הנדסית יוגשו ע"י מהנדסי שימור מוכרים ויוטמעו בבקשת ההיתר לאחר אישורן במח' שימור. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור (חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש יתואם עם מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.

7. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים.

8. יש לתקן בנספח הבינוי את שרטוט הקמרונות בחתך a-a ולסמנם לשימור כמקובל (סגול). יש להוסיף הערה בתכנית "שימור הקמרונות והקירות ההיסטוריים ייעשו בטכנולוגיית הבניה המקורית (אבן וחומרי מליטה ע"ב סיד בלבד) בהתאם לתכנית שימור מפורטת של אדר' שימור והנחיות מהנדס שימור המוכרים ע"י מח' שימור".

9. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.

10. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות כראות.

11. יש לבטל את סעיף 4.1.2 א 1 כי תותר תוספת בנייה בכל חזיתות הבניין.

12. יש לקבוע יחס החלפה לתכנית התקפה מתאר 62.

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

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

15. יש 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".

16. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, תברואה, חשמל, תושייה.

17. 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, חלקות 6, 9, בגוש 30063.

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: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1291525
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	דאבוש עמוס
עורך התכנית:	חר"ג רננה נילי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	01/01/2025
כתובת	דרך חברון 105, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30115	1	לא
30115	2	לא
30115	4	לא
30115	5	לא
30115	6	לא
30115	7	לא
30115	19	לא
30115	20	לא
30115	17	לא
30115	18	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 37 תשריט 28.

רקע
התכנית עוסקת בהתחדשות עירונית ממתחם בו קיימים 8 מבני מגורים בין הרחובות דרך חברון ממערב, רחוב עין גדי מצפון ורחוב שלום יהודה ממערב בשכונת תלפיות – בקעה. התכנית מציעה הריסה של 69 יח"ד ו-6 יחידות מסחר קיימות ובניית 313 יח"ד חדשות, תוך שדרוג המרחב הציבורי והוספת שטחי מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור. בצלעו הצפונית של הקו הכחול המוצע על רחוב עין גדי קיימת מגרעת של חלקה בה קיים מבנה בעל ערכים לשימור אשר קיבל מס' תוספות בינוי במהלך השנים. <u>התכנית מציעה בינוי ל - 6 מבנים ומגדל מגורים בעירוב שימושים כדלהלן:</u> 1. שינוי ייעודי הקרקע והגדרת מתחמי בינוי כולל התכליות והשימושים המותרים: דיור מיוחד, מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור כיכר עירונית וחניון. 2. <u>קביעת סך שטחי הבניה בתאי השטח בתכנית:</u>

3. **תא שטח 1- פינה צפון מערבית:** ייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.
סה"כ 4,544 מ"ר. מתוכם 3,320 עיקרי ו- 1,224 שירות, 620% בניה מירבי.
48 יח"ד ב- 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-6 קומות מתחת.
 4. **תא שטח 2- צלע מערבית:** ייעוד מגורים ומסחר.
סה"כ 13,540 מ"ר. מתוכם 9,388 עיקרי ו- 4,152 שירות, 1,052% בניה מירבי.
77 יח"ד ב- 20 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-6 קומות מתחת.
 5. **תא שטח 3- פינה דרום מערבית:** ייעוד מגורים ומסחר.
סה"כ 20,602 מ"ר. מתוכם 13,939 עיקרי ו- 4,217 שירות, 2,240% בניה מירבי.
153 יח"ד ב- 31 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-6 קומות מתחת.
 6. **תא שטח 4- פינה דרום מזרחית:** ייעוד מגורים.
סה"כ 4,317 מ"ר. מתוכם 3,108 עיקרי ו- 1,209 שירות, 306% בניה מירבי.
35 יח"ד ב- 9 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-6 קומות מתחת.
 7. **תא שטח 5- צלע מזרחית:** ייעוד דיור מיוחד.
סה"כ 2,487 מ"ר. מתוכם 1,970 עיקרי ו- 580 שירות, 210% בניה מירבי.
5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-6 קומות מתחת, **אין התייחסות למספר יח"ד.**
 8. **תא שטח 6- פינה צפון מזרחית:** ייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים.
מוצע מבנה בן 4 קומות בנספח הבינוי, אין התייחסות לשטחי בינוי מירביים עיקריים או שירות בהוראות התכנית.
 9. **תא שטח 7- לב התכנית:** ייעוד מסחר ותעסוקה.
סה"כ 355 מ"ר. מתוכם 255 מ"ר עיקרי ו- 1200 מ"ר שירות, 78% בניה מירבי.
מבנה בן קומה מעל הכניסה הקובעת ו-6 קומות מתחת.
 10. **תא שטח 30 צלע מערבית:** ייעוד כיכר עירונית בקומת הקרקע וחניון בתת"ק.
שטח התא 309.5 מ"ר.
 11. קביעת מס' יח"ד ל- 313 ע"פ הפירוט בתאי השטח לעיל. מדובר על תוספת של 244 יח"ד.
 12. קביעת מס' קומות ע"פ הפירוט בתאי השטח לעיל.
 13. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
 14. קביעת זכויות בניה והוראות בניה, תכסיות, שטחי בניה מירביים, מספר קומות וגובה מרבי לבינוי
 15. ע"פ הפירוט התאי השטח לעיל וכלל השימושים המותרים.
 16. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
 17. קביעת הוראות להפקעה.
 18. קביעת הפרשות מבונות לצרכי ציבור.
 19. קביעת הוראות להריסת מבנים, גדרות ואלמנטים בנויים.
 20. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
 21. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.
- שטח יח"ד ממוצע הינה 91 מ"ר+ 12 מ"ר ממ"ד.

צפיפות יח"ד נטו הינה כ-65 יח"ד לדונם. צפיפות ברוטו כ-40 יח"ד לדונם.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבית מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דיור מיוחד		1,183.04	17.49	2,937 מ"ר	כ-248% בנייה מרביים
כיכר עירונית		309.59	4.58	-	
מגורים	35	1,407.26	20.80	4,317 מ"ר	כ-307% בנייה מרביים
מגורים ומסחר	230	2,203.92	32.58	34,142 מ"ר	כ-1,549% בנייה מרביים
מגורים, מסחר ותעסוקה	48	732.08	10.82	4,544 מ"ר	כ-620% בנייה מרביים
מסחר ותעסוקה		451.63	6.68	355 מ"ר	כ-74% בנייה מרביים
שטחים פתוחים למבנים ומוסדות ציבור		476.6	7.05	-	
סה"כ	313	6,764.13	100%		חלוקת יח"ד במבנים שונים
תיאור המצב הקיים					
בתחום הקו הכחול המוצע קיימים 8 מבני מגורים בין הרחובות דרך חברון ממערב, רחוב עין גדי מצפון ורחוב שלום יהודה ממערב בשכונת תלפיות – בקעה. בצלעו הצפונית של הקו הכחול המוצע על רחוב עין גדי קיימת מגרעת של חלקה בה קיים מבנה בעל ערכים לשימור אשר קיבל מס' תוספות בינוי במהלך השנים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
<u>101-0178129</u> - ציר רק"ל- הקו הכחול, שנת 2018 <u>1721</u> - התווייה וביטול דרכים חדשות ומאושרות בשכונת תלפיות, שנת 1976, אשר קבעה בין היתר תא שטח למעבר ציבורי בלב התכנית מס' תא שטח 9015. <u>7552</u> - קבעה בתא שטח מס' 17 ביעוד דרך למעבר ציבורי. <u>0920</u> - תכנית מפורטת לקביעת איזורי תעשייה ומגורים בתלפיות, שנת 1961.					
היתרים: ל"ר מאחר והבינוי מוצע כולו להריסה מלבד מבנה הדיור המיוחד שהוא מבנה לשימור 1965/0290.06 – משנת 2003, הופק הוצא היתר בנייה לצורך התקנת מתקנים מיוחדים. המבקש הינו – משרד הבריאות.					

עבירות בניה :			
ל"ר, מאחר והבינוי מוצע להריסה בתכנית למעט בניין אחד לשימור.			
מבנה הדיור המיוחד בו קיימת עבירת בניה מס' 2019/4559 משנת 2019, בסטטוס נפתח תיק פיקוח.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
קיים בניין לשימור			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כב. ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור מגורים עירוני כג. התייחסות לתבנית הבנייה- מדיניות ציר רק"ל. כד. תכנית שכונתית- תכנית אב ארנונה-תלפיות, מסומן כאזור להתחדשות עירונית והחלק הצפוני של התכנית מסומן כאזור רגישות היסטורית ומרקם לשימור. תקן חנייה עירוני- גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30			
אזור פיתוח עירוני, מוטה תח"צ.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
תמ"א 35	תואם.		
תמ"א 1	תואם.		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	-		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	מוצע ייעוד מעורב של שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור. ראה פירוט מטה בחוות דעת מח' מדיניות תכנון.
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל

המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחלי' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	314 יח"ד ב 4 בניינים מסחר 625 מ"ר תעסוקה 626 מ"ר בניין 1- 8 מכלים 350 ליטר בניין 2- דחסן 10 קוב ומהפך מגורים 3- דחסן 10 קו"ב ומהפך מגורים 4- דחסן 10 קו"ב אינטגרלי ומהפך 14 מיכלים 350 ליטר
אגף נכסי עיריה	לאשר בתנאים תאריך 11/02/2025 בודק – עמרי אדר חו"ד תוכנית מס' – 1291525 התחדשות עירונית-דרך חברון/עין גדי/שלום יהודה מונה תדפיס הוראות 37 מונה תדפיס תשריט 28 בדיקת בעליות ונכסים אין נכסים

10561 - מעבר ציבורי יוצא מרחוב חברון 3729 - הרחבת רחוב עין גדי שטחים מצב קיים מגרש tc15 (ב-GIS העירוני), מכוח תוכנית 1721א' ביעוד דרך. שטח המגרש בתחום התכנית כ-170 מ"ר. מגרש 9015 מכוח תכנית 1721, יעד דרך. שטח המגרש בתחום התוכנית כ-324 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד ציבורי כ-494 מ"ר. מצב חדש מגרש 6 ביעוד שצ"פ/מבני ציבור, שטח המגרש כ-494 מ"ר. מגרש 30 ביעוד כיכר עירונית, במגרש זה קיימות הוראות לרישום תלת ממדי הוא לא נחשב במניין השטחים העירוניים. סה"כ שטחים עירוניים 494 מ"ר. הערות הנכסים בצידה הצפוני של בחלקות 4 ו-1 יש מגרשים ביעוד דרך מכוח תוכנית 1721 א' בניגוד למה שמוצג בתשריט מצב קיים. יש לתקן את מסמכי התכנית. בתא שטח 5 יש להרחיק את קו הבניין ממגרש 6. סעיף 4.1.2 סעיף קטן 6' לא תתור חריגה של מרפסות מתוך מגרשים או חלקות בבעלות או שירשמו על שם עיריית ירושלים מכוח תוכנית זו. כיכר עירונית - אגף הנכסים לא רואה התועלת של רישום שטח זה כשטח ציבורי שירשם ויתוחזק על ידי עיריית ירושלים. כיכר זו תשרת את המסחר שנמצא במגרשים הפרטיים מתחתיה יש חניה פרטית. יש לשנות את הוראות התוכנית תא שטח זה יכלל במגרשים הפרטיים ותרשם בו זיקת מעבר. יש להציע פתרונות שונים לשטחים לטובת הציבור. במידה ולא ישתנה היעוד של תא שטח זה לא יותר כל שימוש בשטח זה ללא אישור אגף הנכסים. יש למחוק את כל השימושים הקשורים למגרשים הפרטיים כמו מבני עזר, מתקני תשתית וכו'. לאור סעיף 4, תוספת הבנייה הגדולה שמציעה תוכנית זו ובהתחשב בכך שהיא אינה	

מוסיפה שטח ציבורי או הפרשות מבונות. יש לשקול את המענה של התוכנית לצרכי הציבור שהיא יוצרת, יש לקבל חו"ד מחלקת מדיניות התכנון בנוגע לצרכי הציבור ולהטמיע סעיפי רישום בהתאם להמלצתם. הוראות לטבלה 5 סעיף יא' לא תותר בניית מרפסות בקו 0 בחזיתות שלא פונות לרחוב. יש להוסיף סעיפי רישום ולתקן את סעיף ההפקעה לפי הנוסח הבא: חלוקה ו/או רישום מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. *במידה ויתווספו לתוכנית הפרשות מבונות יש להוסיף סעיפי רישום כנדרש בהם ירשמו שטחים אלו על שם עיריית ירושלים במסגרת רישום הבית המשותף.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1291525 – רח' דרך חברון/עין גדי/שלוש יהודה, תלפיות כללי - מדובר בתכנית תכנית להתחדשות עירונית בדרך חברון פינת עין גדי ושלוש יהודה, שכונת ארנונה, ירושלים. הריסה של 69 יח"ד ו 6- יחידות מסחר קיימות ובניית 313 יח"ד חדשות, תוך שדרוג המרחב הציבורי והוספת שטחי מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור. התכנית חלה על החלקות הבאות: גוש מוסדר 30115 – חלק מחלקות 1-2,4-7,17-20.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

יש להוסיף לתקנון :

יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון בכל הנוגע למגרש התלת ממדי :

- תא שטח x כולל מגרש תלת ממדי מספר x , בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה למגורים/חניון/תעסוקה/תיירות/תחבורה (לבחור לפי העניין) ויותר בו השימושים עבור....

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון :

איחוד וחלוקה :

- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו.

- במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן : השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו". - במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה.

- יש להשמיט את סעיף 2 בפרק זה מהתקנון - לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון.

יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד!

תלת ממד :

- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תאי שטח מס' x כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב. - תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי ($z1, z2$) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי.

רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח אלא שטח היטל מגרש תלת מימדי היחושב כמ"ר.

במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב במ"ק, יש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב.

בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע.

יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב.

תנאים בהליך הרישוי:

- תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התצ"ר והתמ"ר.

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

הפקעות לצרכי ציבור

תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות הפקעה וגם הוראות רישום איחוד וחלוקה היות ומדובר בשני הליכי רישום שונים לכן, יש להפריד בין הוראות רישום אלו.

במידה וישנם תאי שטח להפקעה יש לציין תחת סעיף זה אלו תאי שטח יופקעו, במידה וכל הרישום יעשה באמצעות איחוד וחלוקה אין להכניס סעיף הפקעה לתקנון.

בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר:

- בגוש 30115 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקות 1-2,4-7,17-20.
- בחלקות 1-2,4-7,17-20 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1518/2020 הכשרה לרישום מתאריך 04/2023.

יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות בהתאם לתצ"ר 1518/2020:

- יש לדייק את הקו הכחול שישב בדיוק על קווי הגבול בין נק' d3 עד לנק' d10 מהתצ"ר.

- יש לדייק את הקו הכחול שישב בדיוק על קווי הגבול בין נק' 22 עד לנק' 9066 ומנק' 9066 עד לנק' d21.

- בחלק הצפוני של תא שטח 6 קיים יעוד דרך שנקבע בתכנית 1721א, יש לסמן ביטול דרך בתשריט המוצע.

- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות : התחדשות עירונית בדרך חברון פינת עין גדי ושלוש יהודה בשכונת ארנונה הכוללת הריסת 7 מבנים תוך שימור מבנה לשימור ברחוב שלום יהודה 5 , תוספת 2 קומות מעל מבנה לשימור. הקמת 5 מבנים חדשים הכוללים 313 יח"ד חדשות תוך שדרוג המרחב הציבורי והוספת שטחי מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור. התייחסות למבנים ואתרים לשימור : עיר היסטורית מחוץ לעיר ההיסטורית שימור סטטוטורי רשימת השימור העירונית אתר מס' 374 בנין משרד הבריאות תיאור המצב הקיים : מתחם התכנון ממוקם בצירי רחובות דרך חברון, עין גדי ושלוש יהודה בשכונת ארנונה. בתחום התכנון קיים מבנה לשימור, ממוקם ברחוב שלום יהודה בשכונת ארנונה. נבנה בשנת 1939, מבנה תלת קומתי מחופה באבן מעל קומה אחת בתת הקרקע, בעל מאפיינים אופקיים אופייניים לסגנון הבינלאומי. שורת חלונות אופקיים והדגשות על ידי הצללות מבטון מעל החלונות. המסגרות אופייניות לרוח הסגנון המודרניסטי. חלון טרמומטר מאפיין את ציר הכניסה וחדר המדרגות. המבנה בעל פרטים מקוריים הכוללים – תריסים, מעקות , חדר מדרגות מקורי וריצופים.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

המבנה ממוקם בשכונת ארנונה ובסמוך לציר רחוב דרך חברון המרכזי. המבנה הינו אחד מהמבנים הראשונים של השכונה הבנוי כחלק מרצף חלקות בשכונת עיר גנים אך אופי הבניה ונפחו חריגים משאר מבני המגורים שבסביבתו ובאזור בכלל. המבנה שימש בעבר כבית ספר לאוכלוסייה הערבית ובהמשך מבנה למלב"ן "מוסד לטיפול בעולים נחשלים" והיה למבנה ציבור מרכזי בשכונה. לאחר מכן שימש לאגף השיקום של משרד הבריאות באזור.

המבנה בעל חשיבות מבחינת תפקידו הקהילתי- ציבורי ובעל פוטנציאל להפוך לרווחת הקהילה והתושבתי בשכונה.

בקיץ 0 בחלק הצפוני מערבי קיים מבנה חד קומתי הנראה במפות היסטוריות משנת 1939 , ככל הנראה נבנה עם המבנה המרכזי. (אין התייחסות אליו בתיק התיעוד) בתחום ובגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים.

בסמוך למתחם הבינוי המוצע קיים מבנה לשימור המכונה " בית יצחק לוי" ברחוב עין גדי 4.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית :

0920- תלפיות מקור חיים - תוקף : 12/01/1961- דרך חדשה או קיימת.

1721- תכנית כללית- תלפיות ארנונה. תוקף : 25/11/1976- אזור מגורים 1

1721א- רשת הדרכים בשכונה- תוקף : 12/01/1986- אזור מגורים 1 עם דרך חדשה.

178129- רכבת קלה ירושלים – "הקו הכחול"-נספח מס' 3- תוקף : 01/09/2018-דרך מאושרת

היתרים :

04/09/1974- תוספת בניה- השלמת קומה שלישית –לא התקבל היתר- 04/09/1974

14/02/1991- תוספת בניה- נידונה בוועדת רישוי- לא התקבל היתר- 14/02/1991

21/10/1993 : הקמת מבנה שנאים- היתר בניה בתוקף : 21/10/1993

21/01/2003 : בנית חדש גנרטור תת קרקעי- היתר בניה בתוקף : 21/01/2003

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :

ייעוד לפי תכנית- אזור מגורים 1

תכנית שכונתית- תכנית מס' 30055 ארנונה- מבנה לשימור דרגה ב' -אתר מס' 6 במרקם לשימור בתחום העיר ההיסטורית. אזור בינוי 3- מתחם להתחדשות עירונית דרך חברון בתחום גבול העיר ההיסטורית.

במתחמים לשימור ובאזורים הרגישים לשימור ישמר קצב הבינוי ההיסטורי ומאפייני החזית וחתך הרחוב ומאפייני הפיתוח הנופי ההיסטורי בכל תכנון עתידי, גם אם יתבצע איחוד חלקות. לפיכך, בכל תכנית שתחול במתחם בעל רגישות לשימור (שטח העיר ההיסטורית) או מתחם לשימור מתוקף תכנית זו יבחן התכנון המוצע באמצעות תכנית בינוי מחייבת לנושא שימור שתכלול את הפתרון המרחבי המוצע ושימור על המאפיינים האורבניים, ההיסטוריים, האדריכליים והנופיים בשטחה. תכנית הבינוי תכלול השתלבות

בסביבה הקרובה וחתכי רחוב.

וועדת שימור:

המלצת וועדת שימור מס' 106:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

תשריט מצב מוצע ונספח בינוי:

א. יש לייצר ציר פנימי ירוק המשלב לאורכו חזית מסחרית וחצרות שאינן פרטיות משתי הצדדים, הציר יתחבר עם זיקת הנאה המוצעת מדרך חברון, יש להמשיכו לכיוון רחוב שלום יהודה. יש לסמן שביל זיקת הנאה ומרחב ציבורי מאפשר מעבר ירוק כדוגמת ציר יעוד הקרקע הקיים היום. לאורך כל הציר יש לשלב מסחר משני צידיו. שביל זה הינו המשכו של הרעיון המקורי של התכנון השכונתי, מעניק עומק לתכנון ומפגיש את הציבור עם החזית האחורית של בניין לשימור שיש לו איכויות אדריכליות.

ב. יש לתכנן מעבר משאיות לצורך מסחר בתת קרקע על מנת שלא לפגוע ברציפות של הולכי הרגל כאמור בסעיף קודם לעיל

ג. בקו 0 בתחום החלקה הפונה לצפון מערב קיים מבנה חד קומתי הנראה במפות היסטוריות משנת 1939 ככל הנראה נבנה עם המבנה המרכזי. אין התייחסות אליו בתיק התיעוד. יש להשלים מידע.

ככל וימצאו ערכים שימוריים, נבקש לשמרו ולשלבם בבינוי המוצע ולהשמישו לצורכי ציבור.

ד. מוצע תוספת עמודת ממ"ק למבנה לשימור הפוגעת בנפחיות המבנה ובערכיו השימוריים. יש לתכנן חדרי מחוברים בתחום המבנה.

ה. עצים- עפ"י סקר עצים מתאריך 10/09/24 בתחום ובגבולות התכנון המוצע קיימים 107 עצים מתוכם מוצעים לכרייתה 36 עצים עקב הבינוי המתוכנן. יש להציג תכנון המשלב את העצים בתכנון המוצע בדגש על ציר פנימי ירוק (ראה לעיל סעיף א') וחזיתות ראשיות. אין להציע עקירת עצים מחוץ לגבולות הקו בכחול.

ו. יש לסמן בנספח הבינוי את המבנה לשימור בסגול כמקובל.

ז. גדר – יש לשמור על גדר נמוכה הפונה לרחוב שלום יהודה כפי שקיים היום.

יש להוסיף הוראות שימור:

א. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור

ב. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.

ג. לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית.

ד. תותר תוספת בנייה לבניין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו. ה. חיזוק מעטפת הבנין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן. ו. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתיאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. ז. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור. ח. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים. ט. תוספות ושינויים בחזיתות לשימור שאושרו ע"י מחלקת השימור יבוצעו באמצעות אבן היסטורית מפירוק. י. יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית. יא. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי. יב. יש לקבוע את הוראות השימור כסטייה ניכרת. יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק התייעוד, אדריכל שימור מלווה, מהנדס שימור, נספח פרטים, ערבות בנקאית, תיאום חומרי גמר עם מחלקת השימור. החלטת ועדת שימור מס' 19 מתאריך 02.02.25 לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : תשריט מצב מוצע ונספח בינוי : 1. המבנה לשימור מוצע עבור דיור מיוחד. מדובר בשימוש אשר ככל הנראה מייצר חזית אטומה לסביבתו, הוועדה מבקשת לבחון שימוש אחר כגון מבנה לשיקום נכים אשר יוכל להשתמש בגינה במשותף עם תושבי השכונה ואף לייצר תוספת מסחר עד 5% כנהוג במבני ציבור. בכל מקרה נבקש שימוש אשר מאפשר לכל הפחות מבט אל המבנה המיועד לשימור. 2. יש לייצר ציר פנימי ירוק המשלב לאורכו חזית מסחרית ומעונות יום ככל וידרשו על ידי הוועדה המקומית וחצרות שאינן פרטיות משני צדדיו, הציר יתחבר עם זיקת הנאה המוצעת מדרך חברון, יש להמשיכו לכיוון רחוב שלום יהודה. יש לסמן שביל זיקת הנאה ומרחב ציבורי המאפשר מעבר ירוק כדוגמת ציר יעוד הקרקע הקיים היום. לאורך כל הציר יש לשלב מסחר משני ציידיו. שביל זה הינו המשכו של הרעיון המקורי של התכנון השכונתי, מעניק עומק לתכנון ומפגיש את הציבור עם החזית האחורית של בניין לשימור שיש לו איכויות אדריכליות. 3. יש לתכנן מעבר משאיות לצורך מסחר בתת קרקע על מנת שלא לפגוע ברציפות של	

- הולכי הרגל כאמור בסעיף קודם לעיל.
4. בקו 0 בתחום החלקה הפונה לצפון מערב קיים מבנה חד קומתי הנראה במפות היסטוריות משנת 1939 ככל הנראה נבנה עם המבנה המרכזי. אין התייחסות אליו בתיק התיעוד. יש להשלים מידע. ככל וימצאו ערכים שימוריים, נבקש לשמרו ולשלבם בבינוי המוצע ולהשמישו לצורכי ציבור.
5. מוצע תוספת עמודת ממ"ק למבנה לשימור הפוגעת בנפחיות המבנה ובערכיו השימוריים. יש לתכנן את הממ"ק בתחום הבינוי על מנת שלא לפגוע בערכיו האדריכליים של המבנה. (אין מניעה להרוס חלק מהפנים עבור נושא זה) וועדת השימור ממליצה אף להוסיף קומה בשל אילוף זה.
6. עצים- עפ"י סקר עצים מתאריך 10/09/24 בתחום ובגבולות התכנון המוצע קיימים 107 עצים מתוכם מוצעים לכריתה 36 עצים עקב הבינוי המתוכנן. יש להציג תכנון המשלב את העצים בתכנון המוצע בדגש על ציר פנימי ירוק ושטחים ציבוריים(ראה לעיל סעיף א') וחזיתות ראשיות. אין להציע עקירת עצים מחוץ לגבולות הקו בכחול.
7. יש לסמן בנספח הבינוי את המבנה לשימור בסגול כמקובל.
8. גדר – יש לשמור על גדר נמוכה הפונה לרחוב שלום יהודה כפי שקיים היום.
9. יש להוסיף הוראות שימור:
- א. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור.
- ב. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.
- ג. לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית.
- ד. תותר תוספת בנייה לבניין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.
- ה. חיזוק מעטפת הבניין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.
- ו. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתיאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
- ז. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.
- ח. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים.
- ט. תוספות ושינויים בחזיתות לשימור שאושרו ע"י מחלקת השימור יבוצעו באמצעות אבן היסטורית מפירוק.
- י. יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות

או תת קרקעית. י"א. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי. י"ב. יש לקבוע את הוראות השימור כסטייה ניכרת. י"ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק התיעוד, אדריכל שימור מלווה, מהנדס שימור, נספח פרטים, ערבות בנקאית, תיאום חומרי גמר עם מחלקת השימור.	
דרך חברון/עין גדי/שלום יהודה אנו מתנגדים לתכנית המוצעת. מדובר ב כ 313 יח"ד חדשות. 68 יח"ד קיימות 1. אנו מבקשים לשמור את 2 עצי הברוש בערכיות גבוהה בחלקה 1,2 ולשתול במדרכה 2 שורות של עצים. 2. אנו מבקשים להפוך את תת חלקה 6 לשצ"פ. 3. יש להקצות שטח לשצ"פ אינטנסיבי מתקני משחק מדשאות וכו'. 4. יש לעשות הכנות לעמדות טעינת רכבים חשמליים בחניות הבניין. 5. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור. 6. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון : חוות דעת לתב"ע 1291525, תלפיות [חו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 37 מתאריך 15.12.2024 ולגרסת תשריט מוצע 28 מתאריך 11.12.2024] המקום : שכונת תלפיות הישנה, שטח בין דרך חברון ממערב, רח' עין גדי מצפון ורח' שלום יהודה ממזרח. גוש 30115 חלקות 1-2, 4-7, 17-20. שטח התכנית 6.800 דונם.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מצב מאושר : בשטח חלות תב"ע 1721 המייעדת שטח לאזור מגורים 1 – 5,912 מ"ר, ומעבר ציבורי – 324 מ"ר, ותב"ע 7552 המייעדת שטח לאזור מגורים 1 מיוחד – 529 מ"ר. בשטח קיימים 7 בנייני מגורים הכוללים 69 יח"ד ו-6 יחידות מסחר.

מצב מוצע :

שינוי מערך יעודי הקרקע למגורים - תא שטח 4 בשטח בסך 1,407 מ"ר ; למגורים ומסחר - תאי שטח 2-3 בשטח כולל בסך 2,204 מ"ר ; למגורים, מסחר ותעסוקה - תא שטח 1 בשטח בסך 732 מ"ר ; למסחר ותעסוקה - תא שטח 7 בשטח בסך 452 מ"ר ; לדיר מיוחד - תא שטח 5 בשטח בסך 1,183 מ"ר ; שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 6 בשטח בסך 477 מ"ר ; וככר עירונית – תא שטח 30 בשטח בסך 310 מ"ר. פינוי והריסת המבנים הקיימים והקמת בנייני מגורים חדשים, בניין למסחר ותעסוקה, כיכר עירונית ושטח ציבורי.

בתא שטח 1 מוצע בניין בן 8 קומות למגורים, מסחר ותעסוקה, הכולל 48 יח"ד.

בתא שטח 2 מוצע בניין בן 20 קומות למגורים ומסחר, הכולל 77 יח"ד.

בתא שטח 3 מוצע בניין בן 31 קומות למגורים ומסחר, הכולל 153 יח"ד.

בתא שטח 4 מוצע בניין בן 9 קומות למגורים, הכולל 35 יח"ד.

בתא שטח 5 מוצע בניין בן 5 קומות לדיר מיוחד. המבנה הקיים בשטח הוא מבנה לשימור וניתן יהיה להוסיף מעליו 2 קומות מלאות וקומה נוספת בנסיגה של לפחות 2 מ' בחזית רח' שלום יהודה.

בתא שטח 7 מוצע בניין למסחר ותעסוקה בן שתי קומות – קומת קרקע למסחר וקומה ראשונה לתעסוקה.

סך שטחי הבנייה הכוללים מסתכם ב-68,944 מ"ר, מתוכם שטח מרבי בסך 46,295 מ"ר ושטח עיקרי בסך 32,357 מ"ר, ממנו 30,952 מ"ר למגורים, 955 מ"ר למסחר, 450 מ"ר לתעסוקה.

מוצעות סה"כ 313 יח"

הערכת התכנית :

לפי תכנית האב לשכונת תלפיות-ארנונה, השטח בו מוצעת התכנית נמצא בתחום מתחם 3 (מתחם דרך חברון), וחלקו הצפוני (חלקות 1, 2, 4 ו-5) כלול בתחום מרקם לשימור ובתחום

"אזור רגישות העיר ההיסטורית", כאשר הבניין ברח' שלום יהודה 4 הוא מבנה לשימור מדרגה ב' – שימור עם תוספות. לפי הגדרות תכנית האב במתחם 3 יתאפשר בינוי לפי מדיניות רק"ל והגובה ייבחן בכל תכנית מפורטת.

בהינתן גודל משק בית ממוצע של 3.8, בתחום התכנית הכולל 313 יח"ד צפויים להתגורר 1,189 תושבים.

בהנחה של גודל שנתון חינוך בסך 2.2% (26 ילדים בשנתון), עבור האוכלוסייה הנ"ל צפוי ביקוש ל-2 כיתות מעון יום, 3 כיתות גן ילדים, 6 כיתות ביי"ס יסודי ו-6 כיתות ביי"ס על-יסודי. כמו כן נדרש בית כנסת בשטח 350 מ"ר.

לפי מדד של 2.4 מ"ר לנפש נדרש שצ"פ בשטח של 2.8 דונם.

לאור המצוין לעיל, אנו ממליצים שהתכנית תקצה שטחים ציבוריים בנויים עבור השימושים הבאים:

אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, בשטח בנוי בסך 441 מ"ר (147 מ"ר בנוי לכל כיתה), עם חצרות צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר.

שתי כיתות גן ילדים בשטח בנוי בסך 130 מ"ר כ"א, עם חצרות צמודות בשטח 200 מ"ר כ"א.

בית כנסת בשטח 350 מ"ר בנוי.

הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים הנ"ל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י ומבני דת. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטח הציבורי ולהנגיש אותו. לפי הנחיות משרד הרווחה, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.

יש 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".

התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.

לאור הצורך בשטח פתוח, אנו ממליצים לייעד את תא שטח 6 לשצ"פ בלבד, ללא מבנה ציבור.

בנוסף, חשוב לייצר מעבר ציבורי בין דרך חברון לשלום יהודה אשר ייצא מהכיכר העירונית המוצעת ויעבור לצד המבנה המוצע למסחר ותעסוקה בתא שטח 7.

בכבוד רב,

גיל נדן

אדריכל העיר	לא התקבל
תוכנית לתחבורה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	תיק חוות דעת שמאים 2025/10 התחדשות עירונית דרך חברון / עין גדי שלום יהודה
המחלקה הנגישות	- יש להציע פתרון למעבר נגיש בציר ההליכה הראשי, המקשר בין הרחובות דרך חברון ושלום יהודה. - לאורכו של רחוב שלום יהודה, תהא מדרכה רציפה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל
מחלקת תועלות ציבוריות	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	מסחר מוצע לחזית רח' דרך חברון	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חנייה בתת הקרקע	הכניסה לחניה ולאשפה היא מרחוב שלום יהודה והיא מייצרת אילוצים תכנוניים
סביבה ונוף:	גובה הבינוי המוצע בתכנית דומה לגובה שאושר בתכניות סמוכות ולגובה	

	הבינוי שנקבע עפ"י מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל	
		אחר:

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
20/2/2025	לדחות את ההכרעה לצורך תאום של היזם מול המחלקה החברתית וקבלת חו"ד מחלקת מדיניות תכנון לנושא הדרישות של צורכי הציבור.
27/11/2024	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר קידום תכנית חדשה, החלפת ייעודי הקרקע במתחם ותכנון שיוביל למימוש התכנית. ההצטרפות הוועדה אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות. תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות. יש להשלים עד הדיון להפקדה את התיאום עם מנהל קהילה ועמידה בנהלים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תקן שמאי שהוגש ייבחן ע"י השמאי מטעם הוועדה המחוזית, ככל הנדרש, יצומצם הבינוי בהתאם.
2. הוגשה בקשה ע"י עו"ד מטעם הבעלים בחלקה 10 מדרום לתכנית אשר הביעו רצון להצטרף לתכנית, דבר זה הינו מקובל וראוי תכנונית. יש לבחון את הצטרפותם לתכנית ולבחון את אופן העמדה של הבינוי בחלק הדרומי של התכנית, תוספת יחידות הדיור תהיה באמצעות תוספת קומות למגדל של ה 20 קומות וריווח בין יתר הבניינים.

3. לאור צירוף הבניין וריווח בין הבניינים יש לייצר מעבר בין הרחובות דרך חדרון ושלוש יהודה בחלק הדרומי של התכנית.

4. בהתאם להחלטת וועדת שימור יש לבחון יצירת ציר פנימי ירוק כשביל להולכי רגל שביל זה הינו המשכו של הרעיון המקורי של התכנון השכונתי, (ייתכן ולא ניתן בגלל הכניסה התפעולית והכניסה לחניה).

5. קווי הבניין יסומנו כקו בניין אפס כלפי דרך חדרון ו-3 מ' כלפי רח' אבשלום יהודה וקו בניין צידי ואחורי של 3 מ'. מרחק בין מבני המגורים יהא לפחות 8 מ'. יחד עם זאת, קווי הבניין יסומנו במרחק של 3 מ' מעצים לשימור. כל הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות מרפסות.

בינוי ופיתוח:

6. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והכיכר העירונית המוצעת בתכנית.

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

8. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והכיכר העירונית המוצעת בתכנית.

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

10. יש להציע פתרון למעבר נגיש בציר ההליכה הראשי, המקשר בין הרחובות דרך חדרון ושלוש יהודה.

11. לאורכו של רחוב שלום יהודה, תהא מדרכה רציפה.

12. 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.

פרוגרמה

13. ממליצים שהתכנית תקצה שטחים ציבוריים בנויים עבור השימושים הבאים:

14. אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, בשטח בנוי בסך 441 מ"ר (147 מ"ר בנוי לכל כיתה), עם חצרות צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר.

15. שתי כיתות גן ילדים בשטח בנוי בסך 130 מ"ר כ"א, עם חצרות צמודות בשטח 200 מ"ר כ"א.

16. בית כנסת בשטח 350 מ"ר בנוי.

17. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים הנ"ל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י ומבני דת. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטח הציבורי ולהנגיש אותו. לפי הנחיות משרד הרווחה.

18. 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.

19. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו

על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".

חנייה ותנועה:

20. יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה לקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.
21. יש לבחון מול תושי"ה את חתך רח' שלום יהודה ובמידת הצורך, יש להציע את הרחבת זכות הדרך, ולדאוג למדרכות שלא יפחת מ-3.5 מ'.
22. החניון יוצע בתת הקרקע באופן מלא. יש לקרוא את רמת החניון ככל הניתן.
23. בתיאום מול תושי"ה נדרשת בחינה של דרך הגישה לחצר התפעולית תוך בחינה האם ניתן להציע את פתרונות החנייה התפעולית וכניסת המשאיות לתחום החניון התת קרקעי.
24. לא תותר כניסה לחנייה מחזית רח' דרך חברון. הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
25. מאחר והתכנית נמצאת בציר הרק"ל העובר בדרך חברון, יש לקבוע כי תקן החנייה יהיה ביחס של 1:1 ללא קשר לגודל יח"ד. עבור יתר השימושים היקף החניות יוצע בהתאם לתקן. יחד עם זאת, יש להציע חניית אורחים בהיקף של 10% מסך יח"ד.

מסחר:

26. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
27. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.
28. קומות המסחר יותאמו להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
29. יקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
30. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
31. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

שימור:

32. קיים מבנה חד קומתי בצפון מערב התכנית, הנראה במפות היסטוריות משנת 1939 ככל הנראה נבנה עם המבנה המרכזי. ללא התייחסות בתיק התייעוד. יש להשלים מידע. ככל וימצאו ערכים שימוריים יש לשמרו ולשלבם בבניוי המוצע.
33. במבנה לשימור מוצעת תוספת עמודת ממ"ק הפוגעת בנפחיות המבנה ובערכיו השימורים. יש לתכנן חדרים מחוזקים בתחום המבנה.
34. יש לשמור על גדר נמוכה הפונה לרחוב שלום יהודה כפי שקיים היום.
35. בהתאם להחלטת וועדת השימור יש להוסיף להוראות התכנית את הסעיפים הבאים תחת הוראות שימור:
36. א. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור
37. ב. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.
38. ג. לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית.
39. ד. תותר תוספת בנייה לבניין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.

40. ה. חיזוק מעטפת הבנין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.
41. ו. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתיאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
42. ז. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.
43. ח. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים.
44. ט. תוספות ושינויים בחזיתות לשימור שאושרו ע"י מחלקת השימור יבוצעו באמצעות אבן היסטורית מפירוק.
45. י. יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.
46. י"א. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין הקיים ההיסטורי.
47. י"ב. יש לקבוע את הוראות השימור כסטייה ניכרת.
48. י"ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק התיעוד, אדריכל שימור מלווה, מהנדס שימור, נספח פרטים, ערבות בנקאית, תיאום חומרי גמר עם מחלקת השימור.

עצים:

49. נדרשת בחינה של נושא העצים כתנאי להפקדת התכנית מול אגף שפ"ע במטרה לשמר על עצים בעלי ערכיות גבוהה ככל הניתן.
50. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).

כללי:

51. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן:
- א. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
- ב. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
- ג. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבנין, במידה ויש.
- ד. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
- ה. חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
- a. חדר הדיירים ימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
- ב. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:
- ג. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
- ד. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
- ה. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
- ו. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים:
- ז. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבנין ולא יעלה על 25 מ"ר.
- ח. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבנין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
- ט. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
- י. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
- יא. חדר זה יחשב כשטח שירות.
52. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
53. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
54. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.

55. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'.
- תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
56. כמו"כ, יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
57. לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
58. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
59. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
60. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
61. יש לקבוע הוראות לשלביות ביצוע להבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים.
62. בהתאם לחוות דעת שפ"ע:
- a. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.
- b. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה לאישור אגף שפ"ע.
63. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.
64. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
65. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
66. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: המחלקה למדיניות התכנון, צוות בקרה תכנון פיזי, כבאות, איכות סביבה, מבני ציבור, חברת חשמל, תושי"ה תנועה וחנייה, רשות העתיקות, אדריכל העיר, צתא"ל, אגף תושי"ה, המח' להיטלי השבחה, שפ"ע – עצים וגננות, המח' לעבודה קהילתית, מח' תועלות הציבור.
67. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין במגרשים הסמוכים.
68. בהתאם לחוות דעת מחלקת נכסים יש לתקן את המסמכים כמפורט להלן:
- א. בצידה הצפוני של בחלקות 4 ו-1 יש מגרשים בייעוד דרך מכוח תוכנית 1721 א' בניגוד למה שמוצג בתשריט מצב קיים. יש לתקן את מסמכי התכנית.
- ב. יש להוסיף סעיפי רישום ולתקן את סעיף ההפקעה לפי הנוסח הבא:
- ג. חלוקה ו/או רישום - מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- ה. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ו. הפקעה - לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

ז. במידה ויתווספו לתוכנית הפרשות מבונות יש להוסיף סעיפי רישום כנדרש בהם ירשמו:

- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו.

- במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו". - במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה.

- יש להשמיט את סעיף 2 בפרק זה מהתקנון - לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון.

69. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד
תלת ממד :

- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תאי שטח מס' x כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב.
- תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (z_1, z_2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי.

רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח אלא 'שטח היטל מגרש תלת מימדי' היחושב כמ"ר.

במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב במ"ק, יש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב.

בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע.

יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב.

ג. תנאים בהליך הרישוי :

- תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התצ"ר והתמ"ר.
הפקעות לצרכי ציבור :

יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות בהתאם לתצ"ר

: 1518/2020

- יש לדייק את הקו הכחול שישב בדיוק על קווי הגבול בין נק' d3 עד לנק' d10 מהתצ"ר.
- יש לדייק את הקו הכחול שישב בדיוק על קווי הגבול בין נק' 22 עד לנק' 9066 ומנק' 9066 עד לנק' d21.
- בחלק הצפוני של תא שטח 6 קיים יעוד דרך שנקבע בתכנית 1721א, יש לסמן ביטול דרך בתשריט המוצע.
- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולקבל את אישור מח' מידע תכנוני כתנאי להפקדת התכנית.
בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. 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: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1259324
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	
עורך התכנית:	סטודיו 02a עומר בר עמית מנדלקרן אדריכלים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	17/02/2025
כתובת	ארץ חפץ 1-5, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30100	63	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 17 תשריט 12

מטרת התכנית – פינוי בינוי
הריסת בניין קיים בן 5 קומות ו 30 יח"ד והקמת בניין חדש בן 13 קומות ו 89 יח"ד במסלול של התחדשות עירונית. התכנית כוללת שטחי מסחר, שטחים מבונים לצורכי ציבור וחניון תת קרקעי. עיקרי הוראותיה 1. שינוי יעודי הקרקע משטח מגורים מיוחד למגורים ד' 2. קביעת הוראות לבינוי מבני המגורים. 3. קביעת מספר יח"ד – 89 יח"ד (תוספת של 59 יח"ד חדשות, מכפיל יח"ד 2.9). 4. קביעת שטחי בניה עיליים - 7,524 מ"ר ותת קרקעיים – 7,285 מ"ר. 5. קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים. 6. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית. 7. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה. 8. קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות/ קירות להריסה. 9. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבינוי. 10. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית. 11. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ד'	89	1,188.19	100	955%
				11,178

סה"כ		100	1,188.19	
תיאור המצב הקיים				
בניין שיכון קיים עם 3 כניסות הכולל 30 יח"ד				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית 3319 משנת 1984 לתוספות לבניין הקיים. תכנית 945501 להתחדשות עירונית על מתחם ארץ חפץ אשר עמדה בתנאי סף ב 30/07/2024 התכנית כוללת את הבניין נשוא התכנית. התכנית טרם נידונה בועדה להפקדה.				
היתרים: במערכת העירונית קיימות בקשות רבות להרחבות בניה ותוספת מרפסות				
עבירות בניה: במערכת העירונית קיימים מס' תיקי עבירה עם הליכים משפטיים				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
שימור – ל"ר עיר היסטורית - המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				
כה. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני כו. התייחסות לתכנית הבניה – מדיניות רק"ל - המאפשרת במגרשים מתחת ל1.5 דונם בניה נפחית. כז. תכנית שכונתית - לא קיימת תכנית אב לשכונה. תקן חנייה עירוני - תקן נמוך 1:1.				
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1				
אזור מגורים עירוני, מוטה תחבורה ציבורית				
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות				
תמ"א 35	תואם			
תמ"א 1	תואם			
תמ"א 18	ל"ר			
אחרת				
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור				
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות	
שצ"פ	כן	לא מוצע		
מבני ציבור	כן	מוצע		
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר			
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק				
התובע העירוני	לא התקבל			
הרשות הארצית	לא התקבל			

לכבאות והצלה	
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1259324 – רח' ארץ חפץ 5-1, שמואל הנביא כללי - מדובר בתכנית לפינוי-בינוי עבור מבנה קיים ובניה חדשה תחתיו, לרבות שטחי מסחר ושטחים ציבוריים מבונים. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 3319 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלק מחלקה 63 בגוש 30100, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. בדיקה מול תצ"ר : - חלקה 63 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 414/1977 הרשומה מתאריך 09.11.1979. - בחלקה 63 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2134/2023 אשר אושרה ע"י יו"ר ועדה מקומית בתאריך 14.01.2024, תצ"ר זו הוכנה בהתאם להפרשת הדרך שנקבעה בתכנית 209593 ותשריט הפקעה 23/1184. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות : - יש לתקן את הקו הכחול שישב על גבולות חלקה ארעית [1] מתצ"ר 2134/2023 ושלא יחדור לחלקה ארעית [2] המיועדת לדרך. - בהתאם לתיקון גבולות הקו הכחול יש לתקן את גודל המגרש בטבלה שבפרק 5 בתקנון ל1,179 מ"ר. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך עדכני לאחר התיקונים אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	רחוב ארץ חפץ 5-1 שמואל הנביא מדובר ב 89 יח"ד אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.

2. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט. 3. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. 4. יש לעשות הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמליים בחניות הבניין. 5. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים ציבוריים במחלקת המאור. 6. מחלקת גנים ונוף מבקשת לנטוע כמה שיותר עצים חדשים. 7. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 8. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	
נדון: חוות דעת לתכנית 1259324 שמואל הנביא (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 17 של הוראות התכנית, וגרסה 12 של תשריש מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת שמואל הנביא ברחוב חטיבת הראל 5, גוש: 30100 חלקה 63. שטח התכנית: כ- 1.189 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלות תכנית 3319 שקבעה את היעוד לאזור מגורים מיוחד. במתחם קיים מבנה אחד בן 30 יחידות דיור שאינו כולל פתרונות מיגון, חניה ונגישות. התכנית מקודמת בתחום תכנית אחרת שמקודמת באזור ועומדת בתנאי סף – 0945501. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי, שעיקרה הריסת ופינוי בניין בן 30 יחידות דיור ובניית 2 בניינים – סה"כ 89 יחידות דיור. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'. התכנית כוללת מסחר בקומת הקרקע לאורך רחובות חטיבת הראל ולוי אשכול. התכנית מציעה 170 מ"ר עבור מבנים ומוסדות ציבור כהפרשה מבונה בקומת הכניסה של בניין 2. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: בתקופה האחרונה מקודמות תוכניות נקודתיות באזור וזאת בלי בחינה כוללת של מערך שטחי הציבור והשלכות קידום אותם פרויקטים. עקב העובדה כי באזור צפויים לעבור שני קווי רכבת קלה, אנו סבורים כי נכון היה להשהות את קידום התוכניות עד להכנת תכנית מתאר חדשה לשכונה או לכל הפחות תכנית אב שתגדיר את היקף יחידות הדיור הצפוי, תקבע את השלד הציבורי וכן תגדיר יחידות לתכנון כך שיתאפשר לקבל הפרשת שטחים ציבוריים בהיקף הרבה יותר גדול ונוכל לשמר את השלד הציבורי הירוק לטובת התושבים הקיימים והעתידיים. במידה והתוכניות ימשיכו להתאשר באופן ספורדי (כפי שקרה עד היום), התוצאה התכנונית תהיה שכונה צפופה ללא היקף מתאים ואיכותי של שירותי ציבור ושטחים פתוחים. במידה ולא תאומץ חוות דעת זו, להלן הערות המחלקה למדיניות התכנון: • השטח המופרש לטובת צרכי ציבור מחולק לשני מפלסים בהפרש של מטר וקיימות בו הפרעות של חדרי הממ"ד מהדירות שמעליו. השטח לא ראוי לשימוש הציבורי הנדרש מבחינת תכנונו. • התכנית המוצעת לא מאפשרת מעברים נאותים ונוגדת את המלצת מחלקת מדיניות התכנון לשמור על גישה נוחה לפנים השכונה מאזור ציר הרכבת הקלה העתיד לעבור ברחוב חטיבת הראל. • התכנית המוצעת מבקשת 7,045 מ"ר שטחים עיקריים למגורים עבור 89 יחידות דיור. סך ההפרשה המבונה המוצעת בתכנית (170 מ"ר) אינה מספקת מענה הולם לצרכים הציבוריים הנגזרים ממנה. לאחר בחינת הצרכים העירוניים אנו מבקשים כי תינתן הפרשה מבונה המסתכמת בכיתת גן ילדים: סה"כ 134 מ"ר שטח בנוי ו 200 מ"ר שטח לחצר. • בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

• בנספח הבינוי יש להציג את השטח הציבורי, תוך ציון מפורש של גן ילדים וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות. • יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. • יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת בקומת הקרקע. • כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. • ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	התחדשות עירונית, עירוב שימושים	התאמה לחזון העיר
	מוצעת קומה מסחרית מלאה	כלכלת היישוב/ הרשות:
סך ההפרשה המבונה המוצעת בתכנית אינה מספקת מענה הולם לצרכים הציבוריים הנדרשים בתכנית		השפעות חברתיות:
הכניסה לחניון התת קרקעי מרחוב ארץ חפץ , הרחוב אינו סטטוטורי והינו ביעוד מגורים, בנוסף מהווה חלק מתכנית 945501	מגרש צמוד רק"ל	תשתיות ותחבורה:
התכנית מציעה עקירה של העצים בתחום החלקה לטובת הבינוי. כחלק מהפרשות לצורכי ציבור נדרש להציע שצ"פ , התכנית לא מציעה שצ"פ כלל		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש במסלול של התחדשות עירונית. במצב הקיים ישנן פלישות רבות לחלקה 152 אשר לא סומנו להריסה. יש לסמן את כל הבינוי הפולש לחלקה 152 להריסה ולקבוע בהוראות התכנית הוראות הריסה מחייבות.

2. קווי בניין

- א. הבינוי לרבות מרפסות יוצע בתחום המגרש בלבד. יש לתקן את קווי הבניין.
- ב. קו בניין כלפי חלקות ביעוד מגורים (חלקה 64 מצפון מזרח) יהיה 5 מ' לכל הפחות. ניתן לחרוג מקווי בניין הנ"ל עבור מרפסות זיז בעומק שלא יעלה על 1.5 מ'.
- ג. קו בנין קדמי בפינת הרחובות חטיבת הראל/ שד' לוי אשכול וארץ חפץ יהיה בקו אפס ולא בנסיגה כמוצג.
- תשמר מדרכה ברוחב של 3.5 מ' לכל הפחות, ככל הנדרש יש להרחיב את זכות הדרך
- ד. קו בניין לחזית דרומית לכיוון ארץ חפץ יקבע אף הוא 0 כלפי גבול המגרש.

3. תכנון

- א. התכנית מציעה שני מבנים נפרדים המחוברים בקומת הקרקע ע"י קומת מסד. החלל המתקבל בין שני המבנים מעל קומת מסד הינו חלל צר ביחס למסת וגובה המבנים המוצעים, מדובר על שטח שאינו מנוצל באופן מייטבי בהתחשב בהיקפי הבניה המוצעים בתכניות מלאות, יש לבחון חלופה של חיבור המבנים בחלק הדרומי, לבנייה של מבנה בצורת ח, כך שכלפי שד' אשכול תתקבל חזות של שני מבנים ואילו כלפי החזית האחורית יוצע מבנה שלם.
- ב. התכנית מציע מרפסות סוכה אשר מקיפות את החזיתות מקצה לקצה, מה שמייצר חזיתות עמוסות ומאסיביות. יש להציע מרפסות סוכה מידתיות ולהסיר סעיף (6) מתחת לטבלה 5 המאפשר מרפסות גדולות מ - 14 מ"ר.

4. פרוגרמה

- א. התכנית המוצעת מבקשת 7,045 מ"ר שטחים עיקריים למגורים עבור 89 יחידות דיור. סך ההפרשה המבונה המוצעת בתכנית (170 מ"ר) אינה מספקת מענה הולם לצרכים הציבוריים הנגזרים ממנה. עפ"י חו"ד מדיניות תכנון נדרש להציע הפרשה מבונה המסתכמת בכיתת גן ילדים : סה"כ 134 מ"ר שטח בנוי ו 200-מ"ר שטח לחצר.
- ב. התכנית מציעה שטח מופרש לטובת צרכי ציבור המחולק לשני מפלסים וקיימות בו הפרעות של חדרי הממ"ד מהדירות שמעליו. השטח לא ראוי לשימוש הציבורי הנדרש מבחינת תכנון.
- יש להציע הפרשה מבונה בקומת הקרקע במפלס אחד ורציף גם אם על חשבון שטחי מסחר, בעדיפות למיקום השטחים בהפנייה לרחוב ארץ חפץ הפנימי, מיקום השטחים הציבוריים יהיה במיקום האיכותי ביותר, התואם את השימוש הנדרש.
- גישה לשטח המבונה תהיה חיצונית ועצמאית, נוחה ונגישה.
- ג. בהוראות התכנית בסעיף השימושים יש לציין את השימוש הנדרש, שטח החלל והחצר. כמו כן, בטבלה 5 יש לציין

שטח בנוי למבני ציבור ושטח החצר.

ד. בנספח הבינוי יש להציג את השטח הציבורי, תוך ציון מפורש של גן ילדים וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות. ניתן כי החצרות יהיו מקורות בחלקן, אך מרבית החצר תהיה פתוחה לשמיים.

ה. תנאי להפקדה ותנאי להיתר יהיה תיאום השטח המבונה מול מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

ו. תנאי למתן היתר יהיה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת בקומת הקרקע.

5. תנועה וחניה

יש לתאם את התכנית עם צתא"ל ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית לאור הצמידות לציר רק"ל, שימושי מסחר יהיו פטורים מתקן חניה.

6. מסחר

א. תוצע חזית מסחרית אחידה אשר תלווה את הרחוב מבחינת מפלסים.

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

ג. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות, כולל גובה קומה מקסימלית למסחר. הגובה המקסימלי לפי ההנחיות המרחביות יהיה 5.25 מ' ברוטו, מוצע מעבר. יש לצמצם את הגובה המוצע ולהתאים למותר.

7. עצים

יש להשלים סקר עצים. קיימת אי בהירות לעניין סטטוס העצים – סקר עצים נותן התייחסות ל – 12 עצים, יש לצרף לסקר עצים מפה המפרטת מיקום וסימון העצים. עפ"י הסקר, מוצע לעקור 4 עצים ויתר עצים לשימור. בפועל לאור תכסית בינוי הגבוהה נראה כי נדרש לעקור את כל העצים.

א. בתשריט מצב המוצע יש לתת התייחסות לכלל העצים הבוגרים בתחום המגרש כמקובל לסמן לעקירה/ שימור/ העתקה.

ב. התכנית מציעה 100% תכסית בניה מעל ובתת הקרקע, יש לבחון אפשרות לצמצם את קו הבינוי, כמו למשל בפינה הדרומית אשר לא מתוכננת בה חניה, על מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית. במקום בו ניתן לאפשר זאת תקבע הוראה מחייבת לעניין נטיעת עצים בוגרים, לאישור אגף שפ"ע.

8. איכות הסביבה

א. יש להשלים חוו"ד המחלקה לאיכות הסביבה ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.

ב. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים בתכניות יחויבו בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

ג. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ ירוקים/ כחולים- כמו עבור השחיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכדומה, בתאום מחלקת איכות הסביבה.

ד. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

ה. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל

ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין או לקומה הטכנית הכוללת מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים.

ו. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

ז. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא ואגף שפ"ע.

9. תשתיות

א. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת 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.

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

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

ד. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

ה. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

10. עבודה קהילתית

תהליך התחדשות עירונית הוא תהליך מורכב וארוך, ובמסגרתו נדרש מענה פרטני עבור כל בעל דירה – על אחת כמה וכמה כאשר מדובר באזרחים ותיקים. לפיכך, יש חשיבות רבה במיפוי מדויק ומהימן של בעלי הדירות עבור כל אזרח ואזרחית ותיקים. יצוין כי התכנית לא עברה פורום להתחדשות עירונית.

תנאי להפקדה יהיה השלמת חוו"ד המחלקה לעבודה הקהילתית.

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

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

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

11. כללי

- א. יש להסיר את סעיף 17א.4.1.2 כי תותר הבלטת מרפסות זיז מעל הדרך.
- ב. יש להסיר מטבלה 5 הערות ח' ו(2) כי תותר תוספת יח"ד. יש לציין את מס' יח"ד הספי בטבלה 5.
- ג. בחתך 1-1 יש להסיר את המילה משרדים מהקומה המסחרית.
- ד. לתקן בהוראות ולקבוע כי 20% יח"ד יהיו עד 55 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
- ה. לתקן סעיף 17א.4.1.2 כי מחסנים יוצעו בשטח של עד 8% משטח דירה.
- ו. לא יותר ניווד שטחים מעל ומתחת לקומת הקרקע. יתוקנו הערות טבלה 5.
- ז. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
- ח. יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.
- ט. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, תקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
- י. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס
- יא. יש להוסיף להוראות התכנית גם **סעיף הפקעה** כללי כדלקמן: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגיש התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. 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.
- יב. להוסיף הוראה לעניין הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמליים בחניות הבניין.
- יג. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
- יד. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.
- טו. תנאי לקבלת היתר אישור תוכניות תאורה בשטחים ציבוריים במחלקת המאור.

12. חוו"ד גורמים

- יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, איכות הסביבה, תברואה, אגף נכסים, חב' חשמל, רשות עתיקות, תכנית אב לתחבורה, תוש"ה, שפ"ע גננות.
13. 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 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל
השבחה.

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1413160
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אשכנזי ישראל
עורך התכנית:	בן שטרית קרן ג'ולייט
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	23/02/2025
כתובת	הרב זוננפלד 9, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30086	79	כן

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

תוספות לבניין היסטורי למגורים כמפורט: 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד. 2. קביעת סך שטחי בניה בתוכנית ל-361 מ"ר מתוכם 300 מ"ר מעל הקרקע ו-61 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע, סה"כ 491 % בנייה מירבי. 3. קביעת שימושים למגורים. 4. הגדלת גובה בינוי מקומה אחת ל-4 קומות מעל כניסה קובעת, קומת מרתף חדשה מוצעת, וגג רעפים מוגבה. 5. הגדלת מספר יח"ד מ-1 ל-4. שטח יח"ד ממוצע 40 מ"ר (עקרי + ממ"ד) 6. קביעת קווי בניין 7. קביעת הוראות בינוי עבור תוספות והרחבות הבניה 8. קביעת גובה בניין. 9. קביעת תוספת ממ"דים ומרפסות. 10. קביעת הוראות שימור 11. קביעת תנאי להיתר 12. קביעת הוראות לגבי עצים. 13. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

14. קביעת הוראות הריסה, בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד	4	61	100	300	491% בניה
סה"כ	4	61	100	300	
תיאור המצב הקיים					
מבנה הסטורי בן קומה אחת ויח"ד אחת בנוי בקו אפס לרחוב עם גג רעפים. למבנה תוספות בניה מאוחרות בחזית האחורית. אין עצים או חניה במגרש.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית מס' 4383 משנת 1994 מסמנת את המגרש לאיזור מגורים מיוחד תוכנית מס' 30086 משנת 1959 מסמנת את המגרש לאיזור מגורים ג					
היתרים: לא נמצאו במערכת					
עבירות בניה: לא נמצאו במערכת					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: בית ישראל שימור סטטוטורי: לא רשימת שימור: נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 373) מבנה היסטורי: כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור: אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד: תיעוד מקדים (לאה סבן. אפריל 2024)					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כח. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני כט. התייחסות לתכנית הבנייה– אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת ל. תכנית שכונתית– מע"ר צפון – עד 4 קומות לא. תקן חנייה עירוני- תקן נמוך, 1:1 במגרש ריק, 1:3 לתוספת יח"ד לבניין קיים.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
אזור פתוח עירוני- תואם לתמ"מ 30/1					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		תואם			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1413160 – רח' זוננפלד 9, בית ישראל כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בנייה, קומות ויח"ד, ממ"דים חדר מדרגות, מעלית ומרפסות. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 4383 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה בחלקה 79 בגוש 30086, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - בחלקה 79 קיימת תצ"ר לתיקון שטח וגבולות מס' אליפסה 309/2013 הרשומה מתאריך 08/2024. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות: - יש לדייק את גבולות חלקה 79 בהתאם לתצ"ר 309/2013. - 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.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	הדפסת טופס שליחה בדואר אלקטרוני תאריך: 4/3/2025 חוות דעת לתכנית: 1413160 מאת: אגף תכנון העיר - מחלקת השימור חוות דעת מתאריך: 03/03/2025 סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה 18.3.25

סוג דיון	
ועדה לשימור	
מספר ועדה	
022 / 2025	
מספר תיק שימור	
6957	
נתונים כלליים	
כתובת	
הרב זוננפלד 9/משה דב לנדנר 8, בית ישראל	
שם המבקש	
מגישים : ישראל אשכנזי. עורכי בקשה : קרן ג'ולייט בן שטרית	
סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
101-1413160	
סמכות	
מחוזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30086	
79	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
הריסת מבנה היסטורי טורי/פינתי קיים חד קומתי וגג רעפים ושלוש חזיתו הדרומית	

בבניית מבנה חדש בן 5 קומות, קומה עליונה בגג רעפים מוגבה מעל לקומת מחסנים. סה"כ 4 יח"ד. התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : בית ישראל שימור סטטוטורי לא רשימת שימור נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 373) מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור : אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד תיעוד מקדים (לאה סבן. אפריל 2024) התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום : 23.2.25 מצב מוצע : מוצעת הריסת מבנה היסטורי טורי קיים חד קומתי וגג רעפים ושילוב חזיתו הדרומית בבניית מבנה חדש בן 5 קומות, קומה עליונה בגג רעפים מוגבה מעל לקומת מחסנים. סה"כ 4 יח"ד. מצב קיים : מבנה היסטורי טורי/פינתי חד קומתי וגג רעפים למגורים. החצר (אחורית-צפונית) התמלאה בבינוי ותוספות מאוחרות ובה פעלה מאפייה שכונתית מרכזית בעל חשיבות עירונית ואף עולמית הערכת משמעות האתר : מבנה היסטורי קיים בעל משמעות וחשיבות היסטורית ושכונתית ומשמש כמאפייה משפחתית ושכונתית כבר מס' דורות המהווה מוקד עירוני ובעלת פרסום עולמי ובשל כך ערכו התרבותי של המקום גבוה. המבנה ההיסטורי השתמר במצב טוב ומהווה עדות לבניה ההיסטורית הטיפוסית בשכונת בית ישראל. תכנית מאושרת בתוקף : 4383 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים מיוחד תכניות קודמות בשטח התכנית : 16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (30086ג)- אזור מגורים 3 28.10.1994 : תכנית 4383 : אזור מגורים מיוחד היתרים : אין מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 4 קומות (ללא הגבהת גג רעפים/קומה בנסיגה) תיאום תכנון : תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממנהל התכנון	

	חו"ד מח' שימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : שימור : מוצע לשלב גם את החזית הצפונית המקורית של המבנה בתכנון המוצע. יש להקפיד כי כל הפתחים ישולבו בתכנון המוצע, כולל כתובת ההקדשה הקבועה בחזית הדרומית. גובה בינוי : יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 4 קומות בלבד, ללא גג מוגבה. קונסטרוקציה חדשה : קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ההיסטוריים למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. עיצוב חזיתות : יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספות הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה ההיסטורי. יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות ובעיקר בחזית הדרומית (ראשית). הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים : יש להציג פרט הפרדה מתאים בין ישן וחדש המפרט סוגי עיבוד וגוון אבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פער ויזואלי בולט בין תוספות חדשות למבנה ההיסטורי הקיים אך יש ליצור הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות. גג רעפים : מוצע לשלב את הרעפים ההיסטוריים בגג החדש המוצע ולהוסיף הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונים ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש. הגג החדש יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. חו"ד הנדסית : מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות וקירות היסטוריים. כתנאי להיתר תוגש חו"ד הנדסית לייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה). ככל ויתברר כי מדובר בטכנולוגיית בניה מקורית מאבן בלבד וקמרונות תידרש חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות. תשריט : יש לסמן את חזיתות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. הוראות התכנית : יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. נספח הבינוי : יש לסמן חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. תנאים להיתר : אישור תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. תנאים לטופס 4 : הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות. בברכה : צחור יהונתן מ אגף תכנון העיר - מחלקת השימור- מתכנן אורבאני קהילתי - הבוכרים
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	ציפוף ותוספת יח"ד	לא מוצע מסחר
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		לא מוצעת חניה
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. קווי בניין- בחזית צפונית מוצע בינוי בקו אפס ופתיחת פתחים כלפי מגרש מצרני המיועד למגורים מצפון, לא מקובל,
יש להציע קו בניין צפוני בהתאם לקו בניין של בניין בהיתר בניה בחלקה מצרנית מס' 77 ממזרח זאת לטובת פתיחת פתחים בחזית אחורית, שמירת מרחקים בין מבנים בחלקות מצרניות וכן לצורך שימור החצר במגרש.
2. גובה - מוצע בינוי של 4 קומות וגג רעפים מוגבה ב- 120 ס"מ. יש להנמיך את גובה המדלפות ל- 0 בהתאם למדיניות גובה של מע"ר צפון, ללא גג מוגבה ולקבוע על כך סעיף סטיה ניכרת.
3. מרפסות - מוצעות מרפסות סוכה מדורגות מעל זכות דרך. יש להציע מרפסות עוקבות בלבד כלפי רחוב, כפי שאופייני לבינוי ההיסטורי ובתאום עם מחלקת שימור. ניתן להציע מרפסות סוכה מעבר לקו בניין ועד גבול מגרש ובעומק שלא יעלה על 1.5 מ' בחזית האחורית בלבד.
4. חזיתות- מוצעים פתחים שלא מתייחסים לפתחים ההיסטוריים. פתחים בקומות החדשיות יוצעו בהתאם למקצב הפתחים של הקומה ההיסטורית, עיצוב הפתחים יתואם עם מחלקת השימור בשלב ההיתר.
5. קונסטרוקציה חדשה: קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ההיסטוריים למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור.
6. הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג פרט הפרדה מתאים בין ישן וחדש המפרט סוגי עיבוד וגוון אבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פער ויזואלי בולט בין תוספות חדשות

- למבנה ההיסטורי הקיים אך יש ליצור הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות.
7. גג רעפים: מוצע לשלב את הרעפים ההיסטוריים בגג החדש המוצע ולהוסיף הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונום ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש. הגג החדש יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
8. תשריט: יש לסמן את חזיתות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
9. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים.
10. נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
11. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר.
12. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
13. מידע תכנוני- בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: בחלקה 79 קיימת תצ"ר לתיקון שטח וגבולות מס' אליפסה 309/2013 הרשומה מתאריך 08/2024.
14. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות:
15. יש לדייק את גבולות חלקה 79 בהתאם לתצ"ר 309/2013.
- 16.
17. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חו"ד בבאות, תוש"יה, איכות הסביבה, תברואה.
18. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
19. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30086 חלקות 81,77,80.
20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

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

הערות טכניות

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1396704
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פרידמן ברי
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	26.01.2025
כתובת	רש"י 42, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30069	159	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 17_ תשריט 10_.

<u>התכנית מציעה תוספת קומה ושטחים למגרש ריק ובו תב"ע מאושרת ל-4 קומות ומסחר בקומת הקרקע בדלקמן:</u> 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ד'. 2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 4,326.54 מ"ר עבור מגורים ומסחר. מתוכם 1,523 מ"ר שטח עיקרי ו-507 מ"ר שטחי שירות לשימוש מגורים, ו- 237 מ"ר עיקר ו- 132 מ"ר שרות לשימוש מסחר. 3. קביעת סך הקומות מ-4 ל-6 קומות וגג רעפים מוגבה. 4. קביעת סך יח"ד ל-20. 5. גודל יח"ד ממוצע 76 מ"ר עיקרי. 6. קביעת קווי בניין מרביים למרפסות. 7. קביעת קווי בניין מרביים חדשים. 8. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר - מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	20	493.73	100%	2,398.54 מ"ר	485% בניה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ	20	493.73	100%	2,398.54 מ"ר.	
תיאור המצב הקיים					
במגרש דנן היה מבנה היסטורי בן 3 קומות וגג רעפים שנהרס לפני מס' שנים. למבנה ההיסטורי היתה ערכיות וחשיבות היסטורית כחלק מהמבנים בשכונת מקור ברוך ההיסטורית. כיום מדובר במגרש ריק, למעט שרידי חזית חלקית כלפי רחוב רש"י שהשתמרה) של קומת קרקע).					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
30069ג'- משנת 1959 - אשר מייעדת את המגרש לאזור מגורים 4. 5590 - משנת 2001 - אשר מייעדת את המגרש לאזור מגורים 3 מיוחד.					
היתרים: <u>2011/0989.01</u> - בניה חדשה / בניין חדש, שינוי שימוש - נדונה בוועדת המשנה. <u>2023/0594.00</u> - הופק-הוצא היתר בניה בשנת 2024.					
עבירות בניה: 2010/9956.00 - משנת 2010 עבירת בניה.					

2012/4879.00 -משנת 2012 אי גידור אתר הבניה.
2018/3428.00 -משנת 2018 אין גדור ושלוט באתר.
2018/4258.00 -משנת 2018 אין גדור ושלוט באתר.
2018/4547.00 -משנת 2018 אין גדור ושלוט באתר.
2019/5025.00 -משנת 2019 מטופל בתיק אחר.
2019/5620.00 -משנת 2019 אין גדור ושלוט באתר.
2019/6038.00 -משנת 2019 אין גדור ושלוט באתר.
2020/5848.00 -משנת 2020 בניה ללא היתר.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: מקור ברוך.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

- לב. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור פיתוח עירוני
- לג. התייחסות לתכנית הבניה -מדיניות מע"ר צפון -עד 5 קומות .
- לד. תכנית שכונתית -מדיניות מע"ר צפון -5 קומות.
- לה. תקן חנייה עירוני- תקן נמוך, 1:1 במגרש ריק, 1:3 לתוספות יח"ד למבנה קיים.

התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1

אזור פיתוח עירוני תואם תמ"מ 30/1.

התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם.
תמ"א 1	תואם.
תמ"א 18	תואם.
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	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 ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1396704 – רח' רש"י 42, מקור ברוך

כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומה ושטחים ושינוי יעוד מאזור מגורים 3 מיוחד שנקבע בתכנית 5590 לאזור מגורים ד. התכנית חלה על חלקה 159 בגוש 30069, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבס' 5 יש לשנות את גודל מגרש ל494 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - גבולות חלקה 159 נקבעו בתצ"ר לתיקון שטח וגבולות מס' אליפסה 1158/2009 הרשומה מתאריך 31.05.2012. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה 16.2.25 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 020 /2024 מספר תיק שימור 6953 נתונים כלליים כתובת	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

רש"י 42, מקור ברוך	
שם המבקש	
מגישים : ברי פרידמן. עורכי בקשה : דינה גלר	
סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
101-1396704	
סמכות	
מקומית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30069	
159	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תוספת קומות, שינוי מפלסי קומות מאושרות, תוספת יח"ד (4 יח"ד), תוספת מרפסות ושינוי שטחי שרות לעיקרי במבנה היסטורי בן 3 קומות וגג רעפים שנהרס במכוון לפני מס' שנים לו קיימים היתרי בניה (2023/0594.00 חפירה ורצפה ראשונה (2011/0989.01) לבניית מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים בו משולבים מקטעי חזית היסטורית ששרדו.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : מקור ברוך	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
לא נכלל ברשימת שימור	
מבנה היסטורי	

כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור: תיעוד מקדים. אטלס ירושלים 1972)

תיק תיעוד

תיעוד מקדים (שעיה רוט. 2023)

התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום: 28.1.25

מצב מוצע:

מוצעת תוספת קומות, שינוי מפלסי קומות מאושרות, תוספת יח"ד (4 יח"ד), תוספת מרפסות ושינוי שטחי שרות לעיקרי במבנה היסטורי בן 3 קומות וגג רעפים שנהרס במכוון לפני מס' שנים לו קיימים היתרי בניה (2023/0594.00 חפירה ורצפה ראשונה (2011/0989.01) לבניית מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים בו משולבים מקטעי חזית היסטורית ששרדו.

מצב קיים:

מבנה היסטורי בן 3 קומות וגג רעפים שנהרס באופן מכוון לפני מס' שנים. קיימים היתרי בניה (2023/0594.00 חפירה ורצפה ראשונה (2011/0989.01) לבניית מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים בו משולבים מקטעי חזית היסטורית ששרדו

הערכת משמעות האתר:

מבנה היסטורי בן 3 קומות וגג רעפים שנהרס באופן מכוון לפני מס' שנים. למבנה ההיסטורי היתה ערכיות וחשיבות היסטורית כחלק מהמבנים בשכונת מקור ברוך ההיסטורית.

תכנית מאושרת בתוקף: 5590 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3 מיוחד

תכניות קודמות בשטח התכנית:

16.7.1959: תכנית מתאר 62 (ג30069)- אזור מגורים 4

24.8.2001: תכנית 2290: אזור מגורים 3 מיוחד

היתרים:

1.10.24: היתר 2023/0594.00 חפירה ומילוי

6.11.24: 2011/0989.01 בניה חדשה/בניין חדש, שינוי שימוש (נדונה בועדת משנה)

מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות

תיאום תכנון: תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון

חוו"ד מח' שימור

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- שימור: בפגישות תיאום מול עורכי הבקשה בשלבי הוצאת היתרי הבניה הובהר כי המבנה ההיסטורי היה בעל ערכיות וחשיבות שנהרס במכוון ולכן לא יותר אלא לשחזרו באופן המדויק ביותר הדומה למקור ע"פ התיעוד ההיסטורי שנעשה וע"מ לא ליצור תקדים הנותן פרס לעבריינות בניה הפוגעת ומשחיתה את המורשת הבנויה של העיר ירושלים. יש לבחון מול מח' שימור כל בקשה לתוספות ושינויים במבנה ההיסטורי שישוחזר ובלבד שישמר כפי שהיה במקור. כל בקשה אחרת תהווה הפרה של הסיכום הנ"ל ותפגע קשות בחזות ההיסטורית המקורית של

המבנה, כפי שאושרה ע"י מח' שימור. לפיכך, אין לאשר כל שינוי בחזיתות המבנה לרבות תוספת המרפסות החדשות הזרות למקור כפי שמבוקש כעת. - גובה בינוי: מוצע בינוי החורג מגובה מאושר במדיניות בניה לגובה במע"ר צפון (מוצע 7 קומות, עליונה בגג). יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 5 קומות בלבד, גג רעפים שאינו מוגבה. - שינוי מפלסי קומות: אין לשנות מגובה הקומות הקיימות בהיתר שאושר ע"י מח' שימור ותואמות לגובה המבנה המקורי שנהרס. גובה קומה סטנדרטי לא יעלה על 3.20 מ' מרצפה לרצפה כמקובל. - עיצוב חזיתות: יש להקפיד על עיצוב חזיתות כפי שנקבע מול מח' שימור בשלב היתר הבניה הנוכחי. באופן הממשיך ותואם בדיוק לחזיתות המבנה ההיסטורי המקורי וללא תוספות ומרפסות זיזיות מאסיביות כפי שמוצע כעת. - מרפסות חדשות: אין להציע מרפסות שלא היו קיימות בחזיתות המבנה ההיסטורי המקורי. בקומות החדשות ניתן להציע מרפסות דומות למקור ההיסטורי. יש להרחיק המרפסות מקצה הבינוי לפחות 50 ס"מ בהתאם למדיניות מהנדס העיר למרפסות. ההיתר המאושר ע"י מח' שימור מאפשר מרפסות סוכה ויש להיצמד אליו. - הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג הפרדה כפי שסוכמה עם מח' שימור בשלבי ההיתר. - גג רעפים: הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו. לא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. - חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומות תת"ק חדשות מתחת לקירות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. יש להגיש חו"ד הנדסית-שימורית לייצוב השרידים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית. חו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת. - צמחיה: מוצעת עקירה או העתקת עצי ברוש מקוריים ששרדו את ההרס המכוון והיו חלק משדרת ברושים בקצה המזרחי של החלקה. יש להציע שימורם המלא במקומם ולהעביר חו"ד אגרונום ונספח מתאים לתיאום עם מח' שימור. - תשריט: יש לסמן חלקי המבנה ההיסטורי הקיימים לשימור (בהתאם לסימונם לשימור בנספח הבינוי). - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות להגנת מקטעי המבנים והקירות ההיסטוריים הקיימים. יש לתקן סע' 4.1.2.g שימור.2: "לא יותרו תוספות בנייה למבנה". יש להוסיף את סע' השימור כסטייה ניכרת. - נספח הבינוי: יש לתקן נספח הבינוי המוצע בהתאם לתנאים בסעיפים לעיל ובתיאום עם מח' השימור. - תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. - תנאים לטופס 4: אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות. - החלטת ועדה מס' 20 מתאריך 16.02.25 - לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: - שימור: יש לשחזר את קומת הקרקע לפי התיעוד ההיסטורי. - שינוי מפלסי קומות: אין לשנות מגובה הקומות הקיימות בהיתר שאושר ע"י מח' שימור ותואמות לגובה המבנה המקורי שנהרס. גובה קומה סטנדרטי לא יעלה על 3.20 מ' מרצפה לרצפה כמקובל. - עיצוב חזיתות: יש להקפיד על עיצוב חזיתות כפי שנקבע מול מח' שימור בשלב היתר הבניה הנוכחי. באופן הממשיך ותואם בדיוק לחזיתות המבנה ההיסטורי המקורי וללא תוספות ומרפסות זיזיות מאסיביות כפי שמוצע כעת. - מרפסות חדשות: יש להציע מרפסות סוכה לכל הדירות בתיאום מחלקת שימור.	

- הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג הפרדה כפי שסוכמה עם מח' שימור בשלבי ההיתר. - גג רעפים: הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו. לא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. - חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומות תת"ק חדשות מתחת לקירות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. יש להגיש חו"ד הנדסית-שימורית לייצוב השרידים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית. חו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת. - צמחיה: מוצעת עקירה או העתקת עצי ברוש מקוריים ששרדו את ההרס המכוון והיו חלק משדרת ברושים בקצה המזרחי של החלקה. יש להציע שימורם המלא במקומם ולהעביר חו"ד אגרונום ונספח מתאים לתיאום עם מח' שימור. - תשריט: יש לסמן חלקי המבנה ההיסטורי (קומת הקרקע) הקיימים לשימור בהתאם לסימונם לשימור בנספח הבינוי. - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות להגנת מקטעי המבנים והקירות ההיסטוריים הקיימים. יש לתקן סעי' 4.1.2 ג שימור.2: "לא יותרו תוספות בנייה למבנה". יש להוסיף את סעי' השימור כסטייה ניכרת. - נספח הבינוי: יש לתקן נספח הבינוי המוצע בהתאם לתנאים בסעיפים לעיל ובתיאום עם מח' השימור. - תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. - תנאים לטופס 4: אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
חריגה ממדיניות מע"ר צפון עד 5 קומות.	ציפוף, תוספת יח"ד.	התאמה לחזון העיר
אין	תוספת שטחי מסחר.	כלכלת היישוב/ הרשות:
אין	אין	השפעות חברתיות:
אין	תוספת מקומות חניה.	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית עפ"י התנאים הבאים:

1. תכנון: התכנית מתייחסת להיתר מס' 2023/0594.00 כהיתר למבנה חדש, אך למעשה מדובר על היתר חפירה בלבד. טרם הופק היתר בנייה למבנה דן. יש לתקן את נספח הבינוי ולהסיר את התייחסות להיתר שטרם אושר.
2. גובה בינוי - התכנית מציעה חריגה בקומה מהמדיניות, עם זאת, היות ומדובר במגרש חריג יחסית בגודלו (כחצי דונם) למגרשים הטוריים האופייניים, ומכיוון שלאורך מקטע זה של רחוב רש"י מגרשים הוחרגו ממדיניות מע"ר צפון ואפשרו בינוי של 6 קומות, ניתן לאפשר חריגה זו.
3. קווי בניין:
חזית מזרחית - יש לצמצם ל 3 מ'. ניתן להוציא מרפסות זיז עבור מרפסות סוכה בלבד עד 1.5 מ'.
חזיתות מערבית ודרומית - מקובל.
חזית צפונית - היות והמבנה המקורי היה עם קו 0- לחזית צפונית מקובל בניה בקו 0-.
4. גג רעפים - נדרש להציג גג רעפים מלא בשיפוע תיקני לכל גובהו עד לשיאו. לא תינתן הגבהת גג הרעפים והוצאת קוקיות/ מרפסות, כמו כן כל התשתיות דודים ומיזוג אויר יוסתרו תחת חלל גג הרעפים עם גישה משותפת לכלל הדיירים.
5. גובה קומות - לאור האמור לעיל בסעיף 2 נדרש לצמצם גובה קומות ע"פ הנחיות מרחביות ל-3.2 מטר גובה מירבי מרצפה לרצפה.
6. מרפסות - אין להציע מרפסות בעומק של-2 מ' כמוצע כעת. נדרש לצמצם עומק מרפסות זיז בחזית מזרחית 1.5 מ' לטובת מרפסות סוכה, בתאום מול מחלקת שימור.
7. חנייה - מוצעים 10 מקומות חניה בקומות המרתף עם מעלית רכב, ע"פ התקן נדרש 20 מקומות אולם בעיר היסטורית יש הפחתה של -50% נדרש - 10 מקומות חניה - מקובל.
8. עצים - בחזית המזרחית מוצעים לעקירה 4 עצי ברוש בוגרים אשר היו חלק משדרת ברושים היסטורית, אין הצדקה לעקירת עצים בוגרים אלה. יש להציע שימורם המלא במקומם ולהעביר חו"ד אגרונום ונספח מתאים לתיאום מול מחלקת שימור, יש לקבוע הוראות לשמירה על העצים בשלב הבניה בתאום עם אגף שפ"ע. כמו כן יש לקבוע בהוראות נטיעה מחייבת של 2 עצים בוגרים חדשים בחזית המזרחית, תנאי לטופס 4 יהיה תאום ואישור עם אגף שפ"ע.
9. פיתוח שטח - צובר גז על החזית הצפון מזרחית - לא מקובל. מדובר בחזית משמעותית. 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.
- 10.

11. שימור:

12. עיצוב חזיתות - יש להקפיד על עיצוב חזיתות כפי שנקבע מול מח' שימור בשלב היתר הבניה הנוכחי באופן הממשיך ותואם בדיוק לחזיתות המבנה ההיסטורי המקורי שישוחזר וללא תוספות ומרפסות זיזיות מאסיביות כפי שמוצע כעת. פתחים יוצעו באופן המשכי ובאותו הגודל בתאום עם תכנון העיר. תתווסף על כך הוראה בתכנית.

13. תשריט:

א. יש לסמן חלקי המבנה ההיסטורי (קומת הקרקע) לשימור בהתאם לסימונם בנספח הבינוי.
ב. יש לתקן קווי בניין כך שיוצע קו בניין לכל הבינוי לרבות מרפסות עפ"י המפורט בסעיף 3. להוסיף הוראה כי תותר הבטלת מרפסות מעל רחוב תחכמוני בעומק של עד 1 מ', וקו בניין תת קרקעי. תקבע תכנית תת קרקעית מקסימלית של 80% לחלחול מי נגר ונטיעת עצים.

14. הוראות התכנית:

יש להוסיף הוראות להגנת מקטעי המבנים והקירות ההיסטוריים הקיימים. יש לתקן סעי' 4.1.2 ג. שימור.2: "לא יותרו תוספות בנייה למבנה". יש להוסיף את סעי' השימור כסטייה ניכרת.
טבלה 5 - כחלק מההנחיות תכנון חושב רישוי נדרש לתקן ולסמן את השטחים מעל הקרקע כעיקרי בלבד.

15. נספח הבינוי:

יש להראות פרט ניתוק בן המבנה ההיסטורי למבנה החדש המוצע.
יש להראות את כל העצים הקיימים בתכנית הפיתוח.
יש לתקן נספח הבינוי המוצע בהתאם לתנאים בסעיפים לעיל ובתיאום עם מח' השימור.
תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות - יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר.

16. מחלקת מידע תכנוני: יש להשלים תאום על מחלקת מידע תכנוני בהתאם לחוות דעתם. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'

17. יש להוסיף סעיף שלביות ביצוע בהינף אחד.

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

19. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוות דעת המחלקות: תברואה, שפ"ע, תושייה, וכבאות.

20. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.

21. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצריות: גוש 30069 חלקה 225.

22. 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 ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

הערות טכניות

23. יש להראות את כל העצים הקיימים בתכנית הפיתוח.

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	886911
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	וועדה מקומית ירושלים
עורך התכנית:	לוי אדר' יגאל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	12.1.2025
כתובת	יפו 217, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30107	99	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 12, תשריט 9.

התכנית מוצע מגדל בן 40 קומות מעל מפלס כניסה קובעת, הכולל 8 קומות מסד לשימושי מסחר, מלונאות ומבנים ומוסדות ציבור, ו-32 קומות מגדל לשימושי מגורים תומכי תעסוקה ומשרדים. סה"כ מוצעות 190 יח"ד. התכנית מסתמכת על עקרונות התכנון של תכנית הכניסה לעיר 621722 – המציעה פיתוח רובע עירוני המאופיין בשילוב עסקים עם מלונאות ומסחר.

התכנית מציעה:

- שינוי ייעוד ממסחר לעירוני מעורב.
- קביעת מס' קומות מירבי ל-40 קומות וקביעת גובה מירבי לבינוי.
- קביעת שימושים מעורבים לרבות מסחר, תעסוקה, מגורים, מלונאות ומוסדות ציבור
- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית: 75,174 מ"ר עיקרי, 2174 מ"ר עבור שימושי מסחר, מלונאות 20000 מ"ר עבור מלונאות, 39500 מ"ר עבור תעסוקה, 10500 מ"ר עבור מגורים (2500 מתוכם עבור דיור תומך תעסוקה), דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור. סה"כ 1,591% בנייה מירבי. כמו כן מוצע 18350 מ"ר שטחי שרות בתת הקרקע.
- קביעת מס' יח"ד ל-190, מתוכם 45 יח"ד בהגדרה תחת דיור תומך תעסוקה. שטח ממוצע ל-190 יח"ד-כ- 40 מ"ר עיקרי+ מיגון.
- קביעת קווי בניין
- קביעת תכסיות בינוי.
- קביעת הנחיות לעיצוב כמפורט בנספחי העיצוב האדריכלי (נספחים 5 ו-6) בתכנית 'עדכון תכנית הכניסה לעיר ירושלים', תכנית מספר 101-0621722.

9. קביעת הוראות איחוד וחלוקה.
10. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
11. קביעת הוראות בדבר תנאים, רישום, ותחזוקה של השטחים עם זיקת הנאה לציבור. (פתוחים ומבונים).
12. קביעת תנאים להריסה, בנייה ואיכלוס.
13. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
14. קביעת שלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
עירוני מעורב	190	4,724	100	75,174	
סה"כ	190	4,724	100%	75,174	
תיאור המצב הקיים					
מבנה הביטוח הלאומי ההיסטורי מול מבנה "סנטר 1" הסמוך לתחנה המרכזית. מבנה בן בעל אגפים בן 5-8 קומות ובו רחבה מרכזית המשלב מסחר ותעסוקה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תתך/18- חשמול מערך המסילות הארצי – תכנית מתארת ארצית, שנת 2014. 1680- הרחבת רחוב יפו, שנת 1972. 2496א- פיתוח מתחם עזרת נשים בין רח' יפו לשד' שז"ר, שנת 1989.					
היתרים: 1988/0285.00- בניה חדשה לבניין חדש, ע"י חברת חפציבה, שנת 1990. 10 ק' 9,346.74 מ"ר. 1988/0285.01- תכנית שינויים, חברת חפציבה. שנת 1991. 1988/0285.02- תכנית שינויים, חברת חפציבה. שנת 1992. 1988/0285.03- תכנית שינויים, חברת חפציבה. שנת 1993.					
עבירות בניה: 2015/7258.00- תלונה על הריסת קירות ומבנים, שנת 2015. 2016/7372.00- עבירת בנייה על בניה ללא היתר, שנת 2016.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
לא רלוונטי.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לו. ייעוד לפי תכנית המתאר- מרכז מטרופוליני, אזור מסחרי. לז. התייחסות לתכנית הבנייה- רובע הכניסה לעיר לח. תקן חנייה עירוני- מרכז העיר, צמוד לציר רק"ל					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
איזור פיתוח עירוני, תואם תמ"מ 30/1.					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית					
דרך עוברת בתחום התכנית.					תמ"א 35

מסילת ברזל תת"ק של הרכבת הכבדה חוצה את תחום התכנית.			תמ"א 1
			תמ"א 18
			אחרת
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן	מוצע מתחם ספורט ומתחם לצרכי חברה / קהילה	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	יום רביעי י"ב אדר תשפ"ה 12/03/2025 <u>חו"ד לתכנית מס' 101-0886911 - בניין הדואר, מתחם הכניסה לעיר, ירושלים</u> <u>רקע</u> התכנית ממוקמת בכניסה לעיר ירושלים, בסמוך לתכנית 'עדכון תכנית הכניסה לעיר ירושלים' תכנית מספר 101-0621722 אשר מגדירה מחדש את מרחב הכניסה לעיר. שטח התכנית המוצעת ממוקם במרכז העיר ירושלים, בסמוך לקו האדום והירוק של הרכבת הקלה ומסתמכת על עקרונות התכנון, בינוי ועיצוב של עדכון תכנית הכניסה לעיר ירושלים. מטרות התכנית המוצעת הן: 1. הריסת מבנה הדואר הקיים. 2. הקמת מתחם ייחודי אשר משלב שימושים מעורבים על ציר רק"ל. 3. קביעת שימושים מעורבים לרבות מסחר, תעסוקה, דיור תומך תעסוקה, מלונאות ומבנים ומוסדות ציבור. 4. הקמת מתחם של מגדל אחד אשר כולל 32 קומות מגדל מעל 7 קומות מסד וקומת מסחר עוקב רחוב וחניון תת קרקעי. 5. ליצור כלכליות להריסת המבנה הקיים באמצעות תמהיל שימושים כלכלי שייאפשר הריסת הבינוי הקיים ויישום מדיניות הכניסה לעיר הלכה למעשה. התכנון החדש משתלב עם התכנון העתידי המוצע בתכנית עדכון תכנית הכניסה לעיר, תוך מתן התייחסות לשטחים ציבוריים מבונים ומעברים פתוחים לשימושי הציבור והולכי הרגל במתחם הכולל. חו"ד זאת מתבססת על המסמכים:

- הוראות התוכנית: מונה תדפיס הוראות 12
- תשריט: מונה תדפיס התשריט 9
- מסמך סביבתי לתוכנית שהוכן ע"י חברת אגוטי מיולי 2022 גרסה 1.

הערות למסמך הסביבתי – נדרשות השלמות כתנאי להפקדה

1. תנועה : סעיף 3 קובע כי לא צפויה התנועה אל התכניות וממנה להוות גורם משמעותי העלול להשפיע על תפקודם התקין. אין התייחסות לנתונים ועל בסיס מה נקבעה הנחה זו. בנתיב זה יעברו אוטובוסים רבים וכניסה ויציאה של 490 מקומות חנייה יכולים להשפיע על איכות האוויר ולאו האקוסטיקה מהכביש.
איכות אוויר:
2. 2.1 סעיף איכות אוויר מתחבורה מתבסס על נתונים ישנים (שנת 21-22) מתחנת ניטור אשר אינה תחנה תחבורתית. יש להציג מודל זיהום אוויר מתחבורה מעודכן.
2.2 במסמך מצוין כי מומלץ כי פתחי הכנסת אוויר צח למבנה ימוקמו על גג המבנה העליון וזאת על מנת למנוע החדרת מזהמים למבנה, בדגש על שימושי המלונאות הנמוכים יחסית – המחלקה מקבלת הנחייה זו אך יש להוסיף הנחיות למרחק ביטחון ממוקדי פליטת האוויר מהבניין (אזור חניונים, מסחר וכו').
3. אקוסטיקה: הסקירה האקוסטית במסמך דלה ואינה מתבססת על נתונים אלא על הערכות בלבד יש להלשים בדיקה מקיפה כולל תיאום מול רכבת ישראל על נושא האקוסטיקה ורעידות.
4. זיהום קרקע ומים: לא מקובלת האמירה כי " בשטח התכנית לא קיים פוטנציאל משמעותי לזיהום קרקע " התוכנית נמצאת בשטח המיפוי של המשרד להגנת הסביבה הנדרש לבדיקת זיהום קרקע. יש לבצע סקר הסטורי לבדיקת זיהום קרקע כתנאי להפקדה.
5. קרינה: הסקירה במסמך אינה מתבססת על נתונים אלא על "בדיקה ויזואלית" בלבד. יש להלשים בדיקה מקיפה כולל תיאום מול רכבת ישראל.
אין היתכנות לחדרי שנאים בתוך תחום הפרויקט- יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכולול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.
6. חומ"ס :
6.1 חדר חומרים מסוכנים מאורר אל גג המבנה במספר ההחלפות המתאים בהצאם לתקנות בריכות השחיה התקפות לאותה עת. מיקום החדר ופתחי פליטת האוויר יהיה בריחוק ממקומות הומי אדם ומאוכלסים בקביעות.
6.2 תכנון מאצרות אטומות בגודל מספק תוך כד הפרדה בין קבוצות הסיכון.
6.3 מיקום החדר באזור נגיש לכלי רכב לצורך פריקת כימיקלים והגעת כוחות ביטחון בעת אירוע
7. מקראקלים: כתנאי להפקדה תכנית תיערך בחינת רוחות והצללה מפורטת על בסיס נספח הבינוי הסופי. על פי בדיקת המסמך, קיימת הגברת רוחות 'לא נוחות' וחריגה מהקריטריון.
על כן, המחלקה מבקשת לקבוע כי לא יותרו שימושים תומכי חצרות כגון: גני ילדים,

מעונות יום, בתי קפה וכדומה בפינות אלה. המחלקה מבקשת לקבוע בהוראות התכנית כי עבור מיתון הרוחות יתוכננו אמצעים פיזיים ואדריכליים. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה. האמצעים למיתון הרוח יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר. 8. בנייה ירוקה : נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים יחויבו בעמידה ב2 כוכבים ע"פ תקן בנייה ירוקה 5281. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי דירוג האנרגטי המזערי למבני המגורים בתכנית יהיה B, ע"פ ת"י 5281 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה C. 9. יש לבחון כיצד ישתלבו שימושי המסחר עם השימושים הציבוריים והמגורים, יש לקבוע את החצרות במרוחק מהמסחר (ומאידך, אין לאפשר חצרות הפונות לכביש). יש לבחון באילו מחנויות המסחר תתאפשר ישיבה בחוץ ובאילו מחנויות המסחר תוגבל הישיבה בשל פוטנציאל להפרעה עבור המגורים ומבני הציבור. 10. <u>הנחיות שהמחלקה מבקשת שייקבעו בהוראות התכנית:</u> 1. שטחי התארגנות יהיו בשטח הפרויקט בלבד. 2. במבנה יותקנו פירי אורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה. 3. מקומת המסחר יותקנו פירים כהכנה להתקנת מנדף ותשתית למפריד שמנים. הפליטה תתבצע במפלס הגג, תוך כדי התקנת אמצעי טיפול מתאימים, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. תנאי עבור שימושי מסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של המסחר ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. 4. בכלל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אורור מאולץ בעל יכולת אורור של 8 החלפות אוויר בשעה לכל הפחות. אורור זה ישלט הם על ידי בקרים אשר ימדדו את ריכוז מזהמי האוויר בחניון והן על ידי "שעון שבת" אשר יפעיל את המערכת בשעות השיא בבוקר ובערב במבני תעסוקה ולמספר דקות קבוע, פתחי האורור יופנו אל גג המבנה. 5. בשטח התכנית יאסר שימוש בחומרים מסוכנים מסוג ו/או כמות המפורטים בנספחים א' ו-ב' של חוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה "מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" משנת 2020 ו/או אישור התקף. 6. תנאי להוצאת היתרי בנייה יש לבצע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות שיופעלו בפרויקט ומכלל מקורות הרעש במקום לרבות תחבורה, שימושים תעשייתיים וכד' בשטח התכנית ובסביבתה וקביעת אמצעים לצמצום לרמה מקובלת. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים. 7. תנאי להיתר חפירה בתכנית יהיה הצגת נספח סביבתי לשלב העבודות למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים אישור מסקנותיו על ידי המחלקה והטמעת האחרונות בתכניות העבודה. 8. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת פרשה טכנית לבריכת השחייה המתוכננת (באם זו תקום במקום) תוך כדי הצגת כלל אמצעי הבטיחות הנדרשים למניעת מפגעים	

כגון אוורור, מאצרות לאחסון כימיקלים, מערכות סינון, חדר מכונות נ גיש לרכב וכדומה. 9. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכניות המבנה למחלקה לאיכות הסביבה, כאשר ככל שאלו לדעתה מחייבות בחינה סביבתית נוספת, תהיה בסמכותה הזכות לדרוש הכנת נספח סביבתי הבוחן את חשיפת התכנית לזיהום אוויר מחניון שז"ר, מתקנים טכנים באזור וכד' או כל בדיקה סביבתית אחרת לתכנית. 10. תנאי להיתר בניה במקום יהיה עריכת חוות דעת מיקרואקלימית בהתאם להנחיות עיריית ירושלים) ושילוב מערכות לחסכון באנרגיה. 11. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים יחויבו בעמידה ב2 כוכבים ע"פ תקן בניה ירוקה 5281. 12. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי דירוג האנרגטי המזערי למבני המגורים בתכנית יהיה B, ע"פ ת"י 5281 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה C. 13. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים. 14. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת החניון או הגג של הבניין, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. 15. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 16. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול רכבת ישראל של הנושאים: אקוסטיקה, קרינה ורעידות. 17. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי גגות הבניינים המרקמיים יהיו גגות יעילים. 18. על מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספחים א' וב' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי הפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך. 19. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע. 20. המחלקה מבקשת כי ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים. 21. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. בברכה, ניר מרגלית.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון

	מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
אל: יוסי פריץ, רפרנט מחלקת תכנון העיר מאת: חנייה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 886911 בניין הדואר בכניסה לעיר – חווד מקדמית (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 12 של הוראות התכנית, וגרסה 9 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בכניסה לעיר בבניין הדואר ברחוב יפו, 217. גוש: 30107 חלקה, 285 99 ו- 289 וגוש 30863 חלק מ חלקה 61. שטח התכנית: 4.724 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 2496 א מגרש, 3 אשר קבעה את היעוד ל"אזור מסחרי". על המגרש חלות הוראות תכנית המתאר (תכנית 62) והוראות המצוינות במפורש בתכנית. שטחי הבנייה המרביים: 9,350 מ"ר) לא כולל מרתפי חניה ומקלטים). מספר הקומות: 8. 3. תיאור התכנית: הריסת המבנה הקיים לשם בניית 2 מבנים לתעסוקה, מלונאות ודיור קהילתי תומך תעסוקה עם חזית מסחרית, בגובה של עד 40 קומות. שטחי בנייה: 72,174 מ"ר שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת, 18,350 מ"ר שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. מספר יחידות דיור: 190) מתוכם 45 יח"ד תומך תעסוקה). 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון:	
	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

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

א. אף כי מתחם זה הוחרג מהקו הכחול של תכניות הכניסה לעיר, חווד מתייחסת למדיניות שנקבעה בתכניות הכניסה לעיר.

ב. יש להציג הפרשה מבונה בגודל שלא יפחת מ- 3,600 מ"ר, מתוכם בין 2,200 ל- 3,000 מ"ר עבור אולם רב תכליתי לטובת אולם ספורט בשימושים שונים. גובה החלל יהיה 12 מ' נטו ויכלול טריבונות צופים.

לאחר הצגת בדיקת התכנות בקנ"מ, 1:250 יתרת השטחים יהיו עבור חברה, תרבות ופנאי ומשרדים עירוניים.

אגף הספורט ציין בפנ ינו כי בשיחה שהתקיימה עם אדריכל התכנית, ישנה התכנות להקמת האולם הרב תכליתי.

ג. יש להציג בנספח הבינוי את מיקום ההפרשה הציבורית תוך סימון וציון השטחים הציבוריים.

ד. יש להציג בנספח הבינוי ולציין גם בתקנון כי הכניסה לשטחי הציבור תהא נפרדת מהשימושים האחרים של הבניין.

ה. סעיף 4.1.1 סעיף קטן 5 יתוקן ל- "חברה, תרבות, פנאי ומשרדים עירוניים, כגון אולם ספורט. ו. יש להוסיף בסעיף 4 להוראות התכנית כי מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה כמסומן בנספח הבינוי יהא מחייב ויייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.

ז. יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.

ח. יש לציין בסעיף 4 כי בשטחים המיועדים לחברה, תרבות ופנאי השימוש הציבורי יהיה בחזית הקדמית של הבניין.

ט. ש לציין בהוראות הבינוי כי כל מערכות הבניין והתשתיות עבור השימושים הציבוריים יהיו מופרדים מהתשתיות עבור השטחים הסחירים.

י. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין כי ניתן יהיה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות.

יא. סעיף 5 מתייחס ל- 145 יחידות דיור למגורים ועוד 45 יחידות דיור לדיר מיוחד. בהוראות התכנית אין התייחסות למגורים (שהם לא דיור מיוחד). יש להגדיר את המשמעות ולקבוע הוראות עבורן ובכלל זה כי הן יהיו דירות להשכרה.

לפי המצויין בסעיף 1.9 רק 45 יחידות דיור הן דיור תומך תעסוקה בשירות ודיור קהילתי. לא מספיק ברור האם כל 190 יחידות הדיור הן להשכרה.

יב. יש לתקן סעיף 5 בהוראות התכנית ולציין את מספר הקומות.

יג. יש לתקן הערה ה' לסעיף 5, ראו הערה לעיל בדבר תיקון סעיף 4.1.1 סעיף קטן 5.

יד. יש לתקן הערה ג לסעיף 5, יש להגדיר כבר כעת את השטחים הנדרשים מעל ומתחת לפני הקרקע. בכל מקרה כרגע לא מוצגים שטחי שרות מעל הקרקע. יש להגדירם.

טו. סעיף 2.1, סעיף 4.1.2ב וסעיף 6.1.1 (סעיף 6.1.1 במספר מקומות) מתייחס ים למספר קומות המבנים, אך ללא אחידות במספר הקומות המצויין. מספר הקומות יכלול את מספרן כמו שהוא ללא "כוכביות".

טז. בסעיף 4 בהוראות התכנית יש לציין כי תנאי למתן היתר בנייה יהא נגישות לכל חלק מהשטח הציבורי על ידי מעלית.

יז. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

יח. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.

יט. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

כ. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף כי תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם היחידה העירונית הרלוונטית המקבלת את השימוש הציבורי.

כא. יש להוסיף הוראה בהוראות התכנית שתציין כי תכנון השטח הציבורי יהא באופן כזה

שיאפשר נגישות לרחוב להפעלה אוטונומית, מעלית משא ונגישות לרחוב, אזור פריקה וטעינה מחובר לחללי אחסנה ושרות, כניסה משנית להפרדת תנועת שחקנים לקהל. כב. יש להוסיף הוראה בהוראות התכנית כי להפרשה הציבורית יוקצו חניות ציבוריות לפי תקן החנייה. כג. נספח הבינוי יציג את הקומות עם יחידות הדיור המוגדרות דיור מיוחד. על תכנית הקומה להציג את השטחים הקהילתיים המשותפים. כד. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים ועם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, חנייה דפני קמיש	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	מנהלת הרכבת הקלה
לא התקבל	הר"י - מלונאות ותיירות
תאריך 2/3/2025 בודק – עמרי אדר חו"ד תוכנית מס' – 0886911 בניין הדואר, מתחם הכניסה לעיר, ירושלים מונה תדפיס הוראות 13 מונה תדפיס תשריט 10 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30107 חלקה 289 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 8/6/2022 מכוח חלוקה. שטח החלקה בתחום התוכנית 40 מ"ר. גוש 30863 חלקה 61 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 25/10/2020 מכוח חלוקה. שטח החלקה בתחום התוכנית 360 מ"ר. גוש 30107 חלקה 289 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 8/6/2022 מכוח חלוקה. שטח החלקה בתחום התוכנית 511 מ"ר. נכסים 7535 - שצ"פ ליד רחוב יפו 217. 11954 - קרקע פנויה מגדלים J, H, ברובע הכניסה לעיר. שטחים מצב קיים תוכנית 2496 מגרש 6, ביעוד דרך שטח המגרש 886 - מ"ר. תוכנית 2496 מגרש 10, ביעוד שצ"פ שטח המגרש 40 - מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד ציבורי במצב נכנס 1,026 - מ"ר. מצב חדש אין.	אגף נכסי עיריה

הערות הנכסים

1. יובהר כי לעירייה יש שטחים בבעלותה שנרכשו על ידה בהתאם להיסטוריה של המקרקעין הנדונים ובגבולות התוכנית, ועל כן מתנהל משא ומתן לגבי הסכם עם יתר בעלי הקרקע, כאשר את הנושא מוביל היועץ המשפטי לעירייה.

לאור האמור ומאחר וניתן לבעלים אור ירוק לקידום תכנית תכנונית בלבד – חוות דעת אגף הנכסים היא כלהלן:

1. תנאי להפקדת התכנית אישור אגף הנכסים.
2. תכנית זו תקודם בלא הוראות לאיחוד וחלוקה של מגרשים, מכל סוג שהוא.
3. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים וכן עריכת תשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965- וכן הבטחת רישום ומסירת השטחים הציבוריים לעירייה. הנ"ל כדי לא לעכב את קידום התכנית התכנונית ולהתלות את אישורה בהסכם הקנייני הנוגע לשימוש במקרקעי העירייה וחלקה היחסי בפרויקט – שייערך במקביל.

יש לציין כי הנ"ל הוא בין היתר בהתאמה לכך שבשני המתחמים הסמוכים בכניסה לעיר (מתחם G) גולובנצ'יק (ומתחם I) (מגדל מרום), אושרו הסכמי קומבינציה על ידי מועצת העירייה שבהם בתמורה לשטחי העירייה במתחמים אלו ניתנה לה זכויות בניה והיקף שטחים משמעותי של אלפי מ"ר מבונים.

הנ"ל בתיאום עם היועץ המשפטי לעירייה.

2. בהוראות לטבלה 5:
סעיף א' לא יותר שינוי בתמהיל אשר יקטין את השטח העירוני.
סעיף ב' שטחי השירות ליעוד מבנים ומוסדות ציבורי יוחרג מסעיף זה.
3 סעיף 6.5.12 אישום שטחים ציבוריים, יש לשנות הוראות אלו לנוסח הבא:
להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.

רישום שטחים מבונים

1. 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.
2. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
3. 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: 1. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. 2. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. בברכה: אדר עומרי אגף נכסי עיריה- אגף נכסי העירייה – המחלקה לבקרת תכנון ומיפוי	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבניה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
תיק ח"ד : 2023/20- בניין הדואר, מתחם הכניסה לעיר חו"ד לתכנית תינתן לאחר עמידה בתנאי סף	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	NULהרל"י - דיור בהישג יד L
לא התקבל	המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	עירוב שימושים, בינוי לגובה, תוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
	תוספת שטחי מסחר ותעסוקה	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	מיקום על ציר הרק"ל ותחנת הרכבת הכבדה. התכנית מציעה חנייה תת"ק.	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

תאריך דיון	החלטה
27/11/2024	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית הכוללת שטחים בבעלות העירייה ומתוך מטרה לקדם תכנית על פי עקרונות התכנית הכוללת של הכניסה לעיר.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. קווי בניין:

2. יש לצמצם קווי בניין בחזית הצפונית הפונה לרח' יפו ע"מ ליישר קו עם החזית של מגדל מרום במגרש המצרני ממזרח ולאפשר הרחבת מדרכה. יש לסמן חלק זה בייעוד דרך.

3. פרוגרמה וזכויות בנייה:

4. התכנית מציעה דירות קטנות מאוד, בשטח ממוצע של כ- 40 מ"ר כולל פתרון מיגון. על מנת לוודא כי אכן יוצעו רוב יח"ד בפרוייקט – כיחידות דיור קטנות, יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח ממוצע של יח"ד לא יעלה על 55 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

5. שימושים מסחריים: יש לקבוע בהוראות התכנית כי תוקם חברת אחזקה עבור כלל המסחר המוצע בתכנית בכדי לאפשר מנגנון ניהולי יעיל ומקצועי תוך שמירה על רמות שירות גבוהות ותמהיל נכון.

6. **העמדת המבנה ביחס למרחב הציבורי** - לפי נספח הבינוי המבנה אינו מתוכנן בהתאמה למפלסים הקיימים במרחב הציבורי המקיף, כך למשל בחתך א-א מוצגת קומת חניה מעל פני הקרקע כמעט

במלואה, יש לקבע כי הבניין יתוכנן באופן שבכל חזית מפלס הכניסה למבנה ילווה רחוב ויתאים את עצמו למרחב הציבורי המקיף תותר גמישות של עד 50 ס"מ. חניה תוצע בתת הקרקע במלואה ולא תותר הבלטת קומת חניה מעל פני הקרקע. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

7. **המרחב הציבורי:** ע"פ מסמך ההנחיות לתכנון של מתחמים G+H נקבעה סכמת תנועה להולכי רגל בשני מפלסים: מפלס עליון (813) - ציר מזרח מערב בין תחנת הרכבת ומגדל מרום שעובר בגשרים דרך מתחמים G ו H - עד מגרש עץ חיים מפלס תחתון (809 807) - צירי צפון דרום בין רח' יפו לשז"ר, שעוברים משני צידי מגרש הדואר .

8. בתכנון המוצע המעבר הוא במפלס אחד בלבד, כאשר למעשה ישנו גרם מדרגות ורמפות שיורדות ממגדל מרום למפלס 810 ומשם חוצה דרך המבנה לכיוון מגרש G , המעבר העליון אמור היה לייצר מפלס ציבורי נוסף ומסחר, שלאורכו יוקצו שימושים ציבוריים שכלל אינם מופיעים בתכנון המוצע.

יש להציגם, בנוסף נדרש להציג את הרציפות של המעבר במפלס 813 למתחם G.

9. נראה שאין התאמה למפלסי הפיתוח של הכניסה לעיר. יש להטמיע ברקע את התכנון המעודכן של שז"ר ויפו, ואת התכנון המעודכן של מגדל מרום, לרבות מפלסי הפיתוח. ברקע יש להטמיע תכנון ראשוני של מתחם G.

10. יש להציג את הממשק ורציפות המרחב הציבורי למגדל מרום. הפתרון שיוצג יעודד חיבוריות אל צירי ההליכה, כולל תאום מפלסים בין הפרוייקטים ופתרונות גישור בין המפלסים השונים. יש להציג זאת בנספח הבינוי ונספח הפיתוח.

11. יש להשלים תוכנית פיתוח, נספח נופי, מפלסים, קשרים.

12. יש להציג פתרונות תכנוניים בהתאם לבדיקות האקלימיות לשם הבטחת נוחות המשתמשים במרחב הציבורי (רוחות, קרינה, שמש וכד'). בהמשך ישנה התייחסות מפורטת של המחלקה לאיכות הסביבה לכל ההשלמות הנדרשות

13. יש לתקן סעיף 6.5.2 לעניין סגירות חורף ולציין כי לא תותר הקמת סגירת חורף אלא באישור אדריכל העיר.

14. הולכי רגל, חניה ותנועה:

15. תוצע כניסה אחת עם רכב שתשרת את שני המתחמים- מרום ומתחם זה, יש לערוך תאום בעניין, צמצום הרמפות נועד להבטחת מהלך רציף של הולכי הרגל במדרכה.

16. יש לצמצם את רוחב הכניסה לחניון למידה המינימלית התקנית במפגש שלו עם המדרכה לתאום בשלב ההיתר עם אגף תוש"יה.

17. הכניסה לחניון תתוכנן כך שהמדרכה תהייה המשכית ורציפה, העליה לרכב היא ע"י "אבן עליה לרכב" ע"פ הנחיות "הכניסה לעיר".

18. יש להציג פתרונות לקירוי הרמפה ואופי הטיפול בקירות התומכים לרבות גיבון.

19. יש להציג מיקום רחבות כיבוי אש, לתאמם עם צוות הכניסה לעיר
20. יש לקבוע הוראות לחניית אופניים בתחום החניון התת קרקעי ומעל הקרקע בתאום צוות הכניסה לעיר.

21. גגות ירוקים:

22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית- הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
23. אופן השימוש ותכנון הגגות, לרבות גישות, כמו הנחות האקלימית נטיעות, מערכות וכדומה יתואם בשלב היתר הבניה עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

24. צורכי ציבור:

25. השטחים הציבוריים אמנם מופיעים בטבלה 5, אבל אין להם ביטוי בתכנית הבינוי. לא ברור איפה ממוקם השטח הציבורי ואיפה הכניסה אליו, שטחים ציבוריים ימוקמו במקומות האיכותיים ביותר, בגישה נגישה ונוחה עם אור ואוויר.
26. יש להציג הפרשה מבונה בגודל שלא יפחת מ - 3,600 מ"ר, מתוכם בין כ- 3,000 מ"ר עבור אולם רב תכליתי לטובת אולם ספורט בשימושים שונים. גובה החלל יהיה 12 מ' נטו ויכלול טריבונות צופים.
27. בשלב ההיתר ולאחר הצגת בדיקת התכנות בקנ"מ, 1:250 יתרת השטחים ישמשו עבור חברה, תרבות ופנאי ומשרדים עירוניים.
28. יש להציג בנספח הבינוי ולציין גם בתקנון כי הכניסה לשטחי הציבור תהא נפרדת מהשימושים האחרים של הבניין.
29. סעיף 4.1.1 סעיף קטן 5 יתוקן ל- "חברה, תרבות, פנאי ומשרדים עירוניים, כגון אולם ספורט".
30. יש להוסיף בסעיף 4 להוראות התכנית כי מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה כמסומן בנספח הבינוי תהיה עקרונית ותותר גמישות עפ"י העקרונות בשלב ההיתר בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
31. יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.
32. יש לציין בסעיף 4 כי מיקום השטחים המיועדים לחברה, תרבות ופנאי השימוש הציבורי יהיו בחזית הקדמית של הבניין.
33. יש לציין בהוראות הבינוי כי כל מערכות הבניין והתשתיות עבור השימושים הציבוריים יהיו מופרדים מהתשתיות עבור השטחים הסחירים.

34. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין כי ניתן יהיה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות.

35. בסעיף 4 בהוראות התכנית יש לציין כי תנאי למתן היתר בנייה יהא נגישות לכל חלק מהשטח הציבורי על ידי מעלית.

36. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

37. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי תנאי לטופס 4 יהא ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור.

38. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף כי תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם היחידה העירונית הרלוונטית המקבלת את השימוש הציבורי.

39. יש להוסיף הוראה בהוראות התכנית שתציין כי תכנון השטח הציבורי יהא באופן כזה שיאפשר נגישות לרחוב להפעלה אוטונומית, מעלית משא ונגישות לרחוב, אזור פריקה וטעינה מחובר לחללי אחסנה ושרות, כניסה משנית להפרדת תנועת שחקנים לקהל.

40. יש להוסיף הוראה בהוראות התכנית כי להפרשה הציבורית יוקצו חניות ציבוריות לפי תקן החנייה בתת הקרקע.

41. **נכסים:** בשטח התכנית קיימים שטחים בבעלות עירונית, על כן:

42. תנאי להפקדת התכנית אישור אגף הנכסים.

43. תכנית תקודם ללא הוראות לאיחוד וחלוקה.

44. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים וכן עריכת תשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965- וכן הבטחת רישום ומסירת השטחים הציבוריים לעירייה.

45. הוראות התכנית:

46. בטבלה 5 סעיף א': לא יותר שינוי בתמהיל אשר יקטין את השטח העירוני.

47. **סעיף ב':** שטחי השירות ליעוד מבנים ומוסדות ציבורי יוחרג מסעיף זה.

48. **סעיף 6.5.12** אישום שטחים ציבוריים: יש לשנות הוראות אלו לנוסח הבא: להפרשות המבנות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.

49. יש לתקן סעיף 6.5.2 לעניין סגירות חורף ולציין כי לא תותר הקמת סגירת חורף אלא באישור אדריכל העיר בלבד.

50. רישום שטחים מבונים:

51. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: חברה, תרבות, פנאי ומשרדים עירוניים, כגון אולם ספורט

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.

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

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

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

55. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:

56. 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.

57. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:

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

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

60. המחלקה לאיכות הסביבה: הערות למסמך הסביבתי – נדרשות השלמות כתנאי להפקדה.

61. תנועה: סעיף 3 קובע כי לא צפויה התנועה אל התכניות וממנה להוות גורם משמעותי העלול להשפיע על תפקודם התקין. אין התייחסות לנתונים ולא ברור על בסיס מה נקבעה הנחה זו. בנתיב זה יעברו אוטובוסים רבים וכניסה ויציאה של 490 מקומות חנייה יכולים להשפיע על איכות האוויר ו\או האקוסטיקה מהבניש.

62. איכות אוויר: סעיף איכות אוויר מתחבורה מתבסס על נתונים ישנים (שנת 21-22) מתחנת ניטור אשר אינה תחנה תחבורתית. יש להציג מודל זיהום אוויר מתחבורה מעודכן.

63. פתחי הכנסת אוויר צח למבנה ימוקמו על גג המבנה העליון וזאת על מנת למנוע החדרת מזהמים למבנה, בדגש על שימושי המלונאות הנמוכים יחסית, יש להוסיף הנחיות למרחק ביטחון ממוקדי פליטת האוויר מהבניין (אוויר חניונים, מסחר וכו').

64. אקוסטיקה: הסקירה האקוסטית במסמך דלה ואינה מתבססת על נתונים אלא על הערכות בלבד יש להשלים בדיקה מקיפה כולל תיאום מול רכבת ישראל על נושא האקוסטיקה ורעידות.

65. זיהום קרקע ומים: לא מקובלת האמירה כי " בשטח התכנית לא קיים פוטנציאל משמעותי לזיהום קרקע" התכנית דנן נמצאת בשטח המיפוי של המשרד להגן"ס הנדרש לבדיקת זיהום קרקע.

66. יש לבצע סקר היסטורי לבדיקת זיהום קרקע כתנאי להפקדה.

67. קרינה: הסקירה במסמך אינה מתבססת על נתונים אלא על "בדיקה ויזואלית" בלבד. יש להשלים

בדיקה מקיפה כולל תיאום מול רכבת ישראל.

68. אין התייחסות לחדרי שנאים בתוך תחום הפרויקט. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.

69. חומ"ס: חדר חומרים מסוכנים מאורר אל גג המבנה במספר ההחלפות המתאים בהתאם לתקנות בריכות השחיה התקפות לאותה עת. מיקום החדר ופתחי פליטת האוורור יהיה בריחוק ממקומות הומי אדם ומאוכלסים בקביעות.

70. תכנון מאצרות אטומות בגודל מספק תוך כד הפרדה בין קבוצות הסיכון.

71. מיקום החדר באזור נגיש לכלי רכב לצורך פריקת כימיקלים והגעת כוחות ביטחון בעת אירוע.

72. מקוראקלים: כתנאי להפקדה תכנית תיערך בחינת רוחות והצללה מפורטת על בסיס נספח הבינוי הסופי. על פי בדיקת המסמך, קיימת הגברת רוחות 'לא נוחות' וחריגה מהקריטריון. על כן, המחלקה מבקשת לקבוע כי לא יותרו שימושים תומכי חצרות כגון: גני ילדים, מעונות יום, בתי קפה וכדומה בפילות אלה.

73. יש לקבוע בהוראות התכנית כי יתוכננו אמצעים פיזיים ואדריכליים עבור מיתון הרוחות.

74. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.

75. האמצעים למיתון הרוח יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה, לא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.

76. בנייה ירוקה: נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים יחויבו בעמידה ב2 כוכבים ע"פ תקן בנייה ירוקה 5281.

77. יש לקבוע בהוראות התכנית כי דירוג האנרגטי המזערי למבני המגורים בתכנית יהיה B, ע"פ ת"י 5281 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה C.

78. יש לבחון כיצד ישתלבו שימושי המסחר עם השימושים הציבוריים והמגורים, יש לקבוע את החצרות במרוחק מהמסחר (ומאידך, אין לאפשר חצרות הפונות לכביש). יש לבחון באילו מחנויות המסחר תתאפשר ישיבה בחוץ ובאילו מחנויות המסחר תוגבל הישיבה בשל פוטנציאל להפרעה עבור המגורים ומבני הציבור.

79. הנחיות שהמחלקה מבקשת שייקבעו בהוראות התכנית:

80. שטחי התארגנות יהיו בשטח הפרויקט בלבד.
81. במבנה יותקנו פירי אורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה.
82. מקומת המסחר יותקנו פירים כהכנה להתקנת מנדף ותשתית למפריד שמנים. הפליטה תתבצע במפלס הגג, תוך כדי התקנת אמצעי טיפול מתאימים, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. תנאי עבור שימושי מסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של המסחר ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'.
83. בכלל החינוכים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אורור מאולץ בעל יכולת אורור של 8 החלפות אוויר בשעה לכל הפחות. אורור זה ישלט הם על ידי בקרים אשר ימדדו את ריכוז מזהמי האוויר בחניון והן על ידי "שעון שבת" אשר יפעיל את המערכת בשעות השיא בבוקר ובערב במבני תעסוקה ולמספר דקות קבוע, פתחי האורור יופנו אל גג המבנה.
84. בשטח התכנית יאסר שימוש בחומרים מסוכנים מסוג ו/או כמות המפורטים בנספחים א' ו-ב' של חוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה "מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" משנת 2020 ו/או אישורו התקף.
85. תנאי למתן היתרי בנייה יהא בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות שיופעלו בפרויקט ומכלל מקורות הרעש במקום לרבות תחבורה, שימושים תעשייתיים וכד' בשטח התכנית ובסביבתה וקביעת אמצעים לצמצום הרמה מקובלת. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים.
86. תנאי להיתר חפירה בתכנית יהיה הצגת נספח סביבתי לשלב העבודות למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים אישור מסקנותיו על ידי המחלקה והטמעת האחרונות בתכניות העבודה.
87. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת פרשה טכנית לבריכת השחייה המתוכננת (באם זו תקום במקום) תוך כדי הצגת כלל אמצעי הבטיחות הנדרשים למניעת מפגעים כגון אורור, מאצרות לאחסון כימיקלים, מערכות סינון, חדר מכונות נגיש לרכב וכדומה.
88. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכניות המבנה למחלקה לאיכות הסביבה, כאשר ככל שאלו לדעתה מחייבות בחינה סביבתית נוספת, תהיה בסמכותה הזכות לדרוש הכנת נספח סביבתי הבוחן את חשיפת התכנית לזיהום אוויר מחניון שז"ר, מתקנים טכנים באזור וכד' או כל בדיקה סביבתית אחרת לתכנית.
89. תנאי להיתר בניה במקום יהיה עריכת חוות דעת מיקרואקלימית (בהתאם להנחיות עיריית ירושלים) ושילוב מערכות לחסכון באנרגיה.

90. לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים ע"פ תקן בנייה ירוקה 5281.

91. לקבוע בהוראות התכנית כי דירוג האנרגטי המזערי למבני המגורים בתכנית יהיה B, ע"פ ת"י 5281 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה C.

92. לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת החניון או הגג של הבניין, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי.

93. לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

94. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול רכבת ישראל של הנושאים: אקוסטיקה, קרינה ורעידות.

95. על מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספחים א' וב' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.

96. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

97. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

98. הוראות התכנית – התייחסות צוות הכניסה לעיר ואדריכל העיר:

99. נראה כי אין התאמה בין הוראות התכנית למסמכים. ההוראות מתייחסות למונחים שמופיעים בתכנית הכניסה לעיר, אבל אין להם ביטוי בתכנית הבינוי. למשל – קו בנין לבניה מרקמית, לבניה גבוהה, קו בנין מחייב וכו' אינם מופיעים בתכנית הבינוי.

100. בסעיף השימושים 4.1 אין התייחסות לשימוש מגורים ('רגילים'). אין הוראות לגבי שימוש זה. למשל חובת התקנת ממ"קים ולא ממ"דים.

101. יש להציג בהוראות תכנון תואם הנחיות הכניסה לעיר "טופוטק" (ריצופים, ריהוט, תאורה וכד').

102. בשלב ההיתר יש להציג מיקום, מידות ועומק בורות שתילה כולל תכנון עצים בוגרים. כמו גם חתכים עם קונסטרוקציה לעומקי שתילה של 1.50 מ', בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו ואגף שפ"ע.

103. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו בכל 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.

104. קולונדות וחזיתות מסחריות: תכנית הכניסה לעיר קבעה קולונדה בחזית הדרומית (לרח' שז"ר). גם במסמך ההנחיות מסומנת קולונדה. יש לקבוע לגביה הוראות ולסמנה בתכנית.
105. מידות קולונדות (רוחב וגובה, מידות עמודים), הנחיות לתאורה, שילוט וכדומה יתואמו בשלב היתר הבניה עם אדריכל העיר.
106. יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות.
107. מיד עם אישורה של התוכנית תוכן ע"י מכישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתום 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
108. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.
109. יש לשקם מדרכה, בביש וכלל תשתיות אשר ייפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.
110. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
111. שליחת הודעות לחלקות מצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התכנית.
112. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1395524
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מפעל התרומה לתמיכה בבני ישיבות נצרכים
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	17/02/2025
כתובת	הרב י. אברמסקי 10 , זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30067	82	כן

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

תוספות לבניין היסטורי קיים למבנים ומוסדות ציבור כמפורט: 15. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מבנים ומוסדות ציבור. 16. קביעת סך שטחי בניה בתוכנית ל-857 מ"ר 657 מ"ר עיקרי ו- 59 מ"ר שרות מעל הקרקע 17. קביעת שימושים למבנים ומוסדות ציבור. 18. הגדלת גובה הבינוי משתי קומות ל-4 קומות וגג רעפים מוגבה בכ- 130 ס"מ מעל הכניסה הקובעת. 19. ביטול יחידת דיור מאושרת 20. קביעת קווי בניין 21. קביעת הוראות בינוי עבור תוספות והרחבות הבניה 22. קביעת הוראות שימור 23. קביעת תנאי להיתר

24. קביעת הוראות לגבי עצים.
25. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
26. קביעת הוראות הריסה, בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מירבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
מבנים ומוסדות ציבור.	716	100	159	0	* 450% מירבי מעל הקרקע
סה"כ	716	100	159	0	
תיאור המצב הקיים					
מבנה היסטורי קיים בן 2 קומות בבניה טורית וגג רעפים מעל לקומת מרתף.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מאושרת בתוקף: 2874 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים מיוחד					
תכניות קודמות בשטח התכנית: 19.08.1983 : תכנית 2874 : אזור מגורים מיוחד.					
היתרים: 1956/0579.00 - משנת 1961 שמהותו תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים 1956/0579.01 - משנת 1996 שמהותו שינויים בבנין קיים 1996/0568.00 - משנת 1997 שמהותו תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים 1996/0568.01 - משנת 2005 -שמהותו שימוש חורג מהיתר					
עבירות בניה: 2017/5210.00 -התקבלה תלונה 25/05/2017 בניה בניגוד להיתר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (גאולה)					
שימור סטטוטורי					
לא					
רשימת שימור					
לא מסומן ברשימת שימור					
מבנה היסטורי					
כן. שנת בניה 1911-1925 (מקור: אטלס ירושלים 1972)					
תיק תיעוד					
לא נמצא/קיים.					

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור מגורים עירוני התייחסות לתכנית הבניה- איזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר תכנית שכונתית- מע"ר צפון- מייעדת במגרש זה בניה של 4 קומות תקן חנייה עירוני- נמוך (1:3) על פי 5166 ב			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1395524 – רח' הרב אברמסקי 10, זכרון משה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת 2 קומות וגג רעפים בשימוש והרחבת קומות קיימות ושינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 2874 למבנים ומוסדות לציבור. התכנית חלה בחלקה 82 בגוש 30067, מדובר בגוש שומה. יש להוסיף לתקנון :

תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום תצ"ר 285/2024. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - בגוש 30067 קיימת מפת גוש שומה. - בחלקה 82 קיימת תצ"ר לתיקון שטח וגבולות מס' אליפסה 285/2024 הכשרה לרישום מתאריך 08/2024. 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.	
סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה 2.3.25 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 021 /2025 מספר תיק שימור 6830 נתונים כלליים כתובת הרב אברמסקי 10 / המביט 10, גאולה שם המבקש מגישים: אברהם דדש, מפעל תרומה ותמיכה בבני ישיבות. עורכי בקשה: אוריה שוחט סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1395524 סמכות	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מחוזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30067	
82	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
בניית 2 קומות חדשות וגג רעפים בשימוש, תוספות לקומות קיימות ומרתף למבנה טורי היסטורי קיים דו-קומתי וגג רעפים מעל קומת מרתף ליצירת מבנה חדש בן 5 קומות (עליונה בגג רעפים) מעל קומת מרתף תת"ק. כמו"כ מוצע שינוי יעוד ממגורים למבנים ומוסדות ציבור.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (גאולה)	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
לא מסומן ברשימת שימור	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה 1911-1925 (מקור : אטלס ירושלים 1972)	
תיק תיעוד	
לא נמצא/קיים.	
התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ('בדיקה תכנונית') ביום 17.2.25	
מצב מוצע :	
מוצעת בניית 2 קומות חדשות וגג רעפים בשימוש, תוספות לקומות קיימות ומרתף למבנה טורי היסטורי קיים דו-קומתי וגג רעפים מעל קומת מרתף ליצירת מבנה חדש בן 5 קומות (עליונה בגג רעפים) מעל קומת מרתף תת"ק. כמו"כ מוצע שינוי יעוד ממגורים למבנים ומוסדות ציבור.	
מצב קיים :	

מבנה היסטורי קיים בן 2 קומות בבניה טורית וגג רעפים מעל לקומת מרתף. הערכת משמעות האתר : מבנה היסטורי שהשתמר כחלק מהמרקם הטורי ההיסטורי של שכונת אחווה. יש לשמור על חזיתות המבנה ההיסטוריות ועל פרטי גג הרעפים המקורי. תכנית מאושרת בתוקף : 2874 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים מיוחד תכניות קודמות בשטח התכנית : 19.08.1983 : תכנית 2874 : אזור מגורים מיוחד. היתרים : 29.05.1997 : היתר בניה לתוספת בניה/הרחבה לבניין קיים 1996/0568.00 15.12.2005 : היתר לשימוש חורג 1996/0568.01 מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 4 קומות תיאום תכנון : לא בוצע תיאום. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממנהל התכנון חוו"ד מח' שימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : - שימור: המבנה ההיסטורי הקיים בעל חשיבות. יש לשמר את חזיתותיו המקוריות בכפוף לתיעוד עדכני של מצבן כיום. בהעדר תיעוד מעודכן אין להציע הריסת החזית ההיסטורית הצפונית-מקורית של המבנה (נמצאת כיום בתוך המבנה) וכן יידרש לשמר החזית הדרומית. יש לסמן החזיתות לשימור כמקובל (סגול) בתיאום עם מח' שימור ולהציע מיקום ראוי יותר לגרם המדרגות המוצע. - תיעוד: יש להגיש תיק תיעוד למח' שימור. בהתאם לתיעוד שיוגש יוגדרו פרטים ואלמנטים שיידרשו לשימור או להריסה במבנה, ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/יפגעו. - גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 4 קומות בלבד, ללא גג מוגבה. - בינוי מוצע בקו אפס: מוצע בינוי בחזית הקדמית (צפונית) בקו אפס לרחוב. יש להתאים הבינוי המוצע לקוי הבניינים הצמודים בבנייה הטורית. אין להציע בינוי בחצר הקדמית למעט מדרגות גישה לעזרת הנשים. - קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור, למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. - עיצוב חזיתות: יש להציע עיצוב החזית הדרומית המתאים לקומות ההיסטוריות הקיימות. יש לשרטט כראוי וכנכון חזית זו ולהציע פתחים חדשים מתאימים. - הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג פרט הפרדה מתאים בין ישן וחדש המפרט סוגי עיבוד וגוון אבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פער ויזואלי בולט בין תוספות חדשות למבנה ההיסטורי הקיים אך יש ליצור הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות. - גג רעפים היסטורי: מוצע לשלב את הרעפים ההיסטוריים בגג החדש המוצע ולהוסיף הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונם ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש. יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט	

דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. - תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים. - נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. - תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערכות בנקאית. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
חריגה בגובה גג רעפים ממדיניות מע"ר צפון , חריגה בקווי בניין מהקו האופייני באיזור.		התאמה לחזון העיר
לא מוצע מסחר		כלכלת היישוב/ הרשות:
מוצע בינוי בקו בניין של 2 מ' ללא מסחר, מבוטלת יח"ד אחת מאושרת.	יצירת שטח חדש למבני ציבור	השפעות חברתיות:
לא מוצעים מקומות חניה עבור בית כנסת (למבקרים וחניית נכים)	קרבה של 200 לציר רק"ל	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. גובה בינוי- מוצע בינוי של 4 קומות וגג רעפים מוגבה בכ-130 ס"מ, המדיניות קובעת בינוי של עד 4 קומות- עם זאת, היות ומדובר במבנה ציבור עבור תושבי השכונה ניתן לאשר חריגה זו.
2. קווי בניין- מדובר על בניה טורית המאופיינת בחצר בצד אחד של המגרש, יש לשמר חצר בחלק הצפוני ולהציע בינוי בקו הבניינים הקיים במגרשים הסמוכים. מסמכי התכנית וקווי הבניין יתוקנו בהתאם. אין מניעה למקם בחצר זו מדרגות חיצונית כגישה לקומה השניה.
3. מיגון- מוצעת הרחבת מקלט קיים בקומת מרתף עבור בית הכנסת בכפוף לאישור הג"א ואישור מהנדס שימור.
4. מרתף- מוצע הפיכת קומת שירות לקומה עם שטחים עיקריים ללא פתרון אוורור בהתאם לתקן. יש לקבל אישור מחלקת איכות הסביבה כתנאי להיתר.
5. תיעוד: יש להגיש תיק תיעוד למח' שימור. בהתאם לתיעוד שיוגש יוגדרו פרטים ואלמנטים שיידרשו לשימור או להריסה במבנה, ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/יפגעו.
6. שימור: המבנה ההיסטורי הקיים בעל חשיבות. יש לשמר את חזיתותיו המקוריות בכפוף לתיעוד עדכני של מצבן כיום. בהעדר תיעוד מעודכן אין להציע הריסת החזית ההיסטורית הצפונית-מקורית של המבנה (נמצאת כיום בתוך המבנה) וכן יידרש לשמר החזית הדרומית. יש לסמן החזיתות לשימור כמקובל (סגול) בתיאום עם מח' שימור ולהציע מיקום ראוי יותר לגרם המדרגות המוצע.
7. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור, למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
8. עיצוב חזיתות: יש להציע עיצוב החזית הדרומית המתאים לקומות ההיסטוריות הקיימות, פתחים באותו מקצב ואותו הגודל. יש לשרטט כראוי וכנכון חזית זו ולהציע פתחים חדשים מתאימים.
- בנוסף יש להתאים את הפתחים בהתאם למאוסר בהיתר מס' 96/568.00 החל במקום ומתאים לאופי הבינוי ההסטורי ומשתלב איתו ולא כפי שמוצע בתוכנית.
9. הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג פרט הפרדה מתאים בין ישן וחדש המפרט סוגי עיבוד וגוון אבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פער ויזואלי בולט בין תוספות חדשות למבנה ההיסטורי הקיים אך יש ליצור הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות.
10. גג רעפים היסטורי: מוצע לשלב את הרעפים ההיסטוריים בגג החדש המוצע ולהוסיף הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונם ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש. יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט

דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

11. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.

12. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים.

13. נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.

14. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.

15. מרפסות- עפ"י היתר בניה מס' 96/568.00 מוצעת תוספת מרפסת במפלס +4.50 כלפי חזית דרומית אשר לא נבנתה בפעל – יש להוסיף מרפסת זו לתוכנית בהתאם להיתר.

16. תוכנית פיתוח- תשתיות המבנה ימוקמו בתוך תחום החלקה בחזיתות צד בלבד ולא לגדר הקדמית.

17. גדרות- יש להציע גובה ואופי גדר בהתאם לאופייני ולהסטורי באיזור- עד 3 שורות אבן ומעליהן גדר קלה.

18. עצים- יש להציע שתילה של עץ אחד בוגר בתחום החלקה בשטח החצר .

19. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

20. חו"ד גורמים-יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, המחלקה לאיכות הסביבה, מחלקה לתכנון מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע (אחזקה, גננות) ותוש"יה. ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם לנדרש ע"י הגורמים.

21. 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.

22. 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.

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

תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

24. 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.

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

הערות טכניות

26. לסמן בהתאם לנוהל מב"את את החזית ההסטורית לשימור.

מספר סידורי: 25

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1239623
סוג דיון:	הפקדה

מגיש התכנית :	מיסק סעיד
עורך התכנית :	חגאזי אסלאם
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	11/02/2025
כתובת	אל סלאם 4 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30995	140	כן

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

התכנית מציעה הרחבות דיור ותוספת קומות ליח"ד חדשות על גבי בניין קיים , להלן : 1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 למגורים ג'. 2. הוראות בגין הרחבות דיור כמופיע בנספח הבינוי. 3. הוראות בינוי לטובת תוספת 2 קומות מלאות (מעל החצר המשותפת – קירוי מעל החצר) . תוספת 8 יח"ד חדשות. 4. הוראות בינוי לטובת תוספת 2 קומות חלקיות (אגף אחורי). תוספת 4 יח"ד חדשות. 5. קביעת 240% בניה – כולל שטחי חנייה עיליים לחזית מערבית. 6. קביעת 16 יח"ד. תוספת 12 יח"ד על 4 יח"ד מאושרות. 7. קביעת רמפת חנייה בחזית צידית מזרחית דרך החצר המשותפת, לטובת חנייה מקורה (בהתאם לבינוי החדש ממעל) ל – 2 מ"ח . כמופיע בנספח הבינוי. 8. תוספת חניות עיליות מסיב למגרש וחניות נוספות במפלס החנייה. 9. תוספת פיר מדרגות ומעלית לאגף אחורי. 10. קביעת מס' הקומות לעד 6 קומות מעל הכניסה הקובעת מעל קומת חנייה. 11. הוראות בגין שמירת 2 עצים בחזית אחורית. 12. קביעת הוראות בגין קווי בניין חדשים. 13. קביעת הוראות בגין הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה. 14. 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 ג'	16	998.76	100	416	240% בניה – כולל שטחי חנייה עיליים.
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים בעירוב מסחר. בן 2 קומות כלפי החזית הקדמית ו-3 קומות כלפי החזית האחורית. המבנה מחולק ל 2 אגפים. קדמי ואחורי, כאשר בינוי חלקי וחצר משותפת מאחדת בין 2 האגפים. לחזית מערבית צידית ירידה ברמפה לכניסה לחנייה סמי גלויה. בכניסה תחת הבנוי החלקי והחצר. כמו כן, כלפי החזית הקדמית קיימת חזית מסחרית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 2317 משנת 1990 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 5. בינוי עד 2 קומות. 50% בנייה מרבים.					
היתרים : 2010/1022 לטובת מבנה מגורים – 2 קומות מגורים ומסחר מעל קומת חנייה סמי גלויה. 4 יח"ד. הופק היתר בנייה.					
עבירות בניה : לא נמצאו במערכת העירונית במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					

לי"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לט. ייעוד לפי תכנית המתאר – תכנית 2000. אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. מ. תכנית שכונתית – תכנית אב לשכונת בית צפפה. בחלקות מעל דונם וחצי – בינוי עד 6 קומות. 240% בנייה. בחלקות מתחת לדונם וחצי – בינוי עד 5 קומות. 180% בנייה. מא. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1 / 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
אחרת		לי"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	לי"ר	לי"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1239623 – שכ' בית צפפה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה מעל מבנה קיים ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 שנקבע בתכנית 2317 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 140 בגוש 30995, מדובר בגוש לא מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 140 נוצרה בתצ"ר רשומה 39/1960. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	חריגה ממדיניות תכנית האב בנושא גובה ואחוזי הבנייה	

	מסחר ראוי לחזית רחוב	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
* חנייה עילית לרכבים פרטיים על רחבת רכב כיבוי אש (על פי היתר מאושר) * פיזור חניות עיליות סביב הבינוי. * קביעת רמפה בחזית מזרחית לטובת 2 חניות מקורות עיליות בהתאם לבינוי המוצע ממעל.		
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית חורגת ממדיניות תכנית האב לשכונת בית צפפה, באחוזי הבנייה ומספר הקומות. הבינוי בחלקה פחות מדונם וחצי, על פי המדיניות ניתן להציע בינוי של עד 5 קומות בכל חתך עד 180% בנייה מרבים.
2. התכנית אינה מתייחסת לקומת החנייה כקומה גלויה חלקית לחזית צידית מערבית. קומה זו תיכלל במספר הקומות ואחוזי הבנייה המרביים. בהתאם לכך, יש לצמצם את הבינוי ל-5 קומות מכל חתך עד 180% בנייה מרבים.
3. בהתאם לצמצום הבינוי, אין להציע קומות מלאות על 2 אגפי הבינוי. הגורמות לקירוי מאסיבי מעל החצר והבינוי הקיים בין האגפים. תכנון זה יוצר חסימת כיווני אור ואוויר וחסימת פתחים קיימים. לחלופין ניתן להיצע בינוי בתחום החצר ובהתאם בינוי בקומות חדשות.
4. קווי הבינוי יסומנו בהתאם לקונטור המבנה המוצע.

תנועה וחנייה:

5. התכנית מציעה מקומות חנייה באופן מפוזר בתחום המגרש לרבות מקומות חנייה עליים ובתחום רחבת כיבוי אש המאושרת בהיתר, תכנון שאינו מקובל. מקומות החנייה לתוספת המוצעת יוצעו בתחום קומת החנייה הקיימת.
6. התכנית כלל לא מתייחסת לבינוי הקיים בתחום החצר המשותפת המחברת בין 2 האגפים. על כן רמפת החנייה בחזית מזרחית לטובת 2 מקומות חנייה על בסיס הבינוי הקיים לא מקובלת ולא ברורה. יש לבטלה ולהציע את פתרונות החנייה בתחום החניון הקיים כאמור.
7. תנאי להפקדת התכנית הסדרת מקומות חנייה בקומת החנייה וקבלת חו"ד אגף תוש"ה תנועה וחנייה.

כללי:

8. תוספת פיר מדרגות ומעלית לחזית אחורית גורם לעקירת עצים. יש להציע את הבינוי הנ"ל בחזית צידית מזרחית, דרך שביל הגישה. בהתאם, יש לשמר את העצים לחזית אחורית ולא להציע בינוי אחורי.
9. כלפי החזית הקדמית יש להציע נטיעה של עצים בוגרים כתנאי לטופס אכלוס בתיאום עם אגף שפ"ע.
10. יש לקבוע סעיפי סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות, קווי הבינוי וגובה הבינוי.
11. בינוי קיים ללא היתר יסומן להריסה.
12. הבינוי יבוצע בהינף אחד.
13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

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

הערה:

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

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

תיקונים טכניים – הוראות התכנית

בטבלה שבסעיף 5, יש לקבוע אחוזי בנייה כוללים ביחס לבינוי מעל ומתחת לכניסה הקומות. כמו כן, לתקן את מסי הקומות המוצע מתחת לכניסה הקובעת בהתאם למוצע בנספח הבינוי.

מספר סידורי: 26

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1339043
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רובינשטיין יצחק שמעון
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מחוזית

תאריך עמידה:	24/02/2025
כתובת	דון יוסף הנשיא 1, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30069	212	כן

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

התכנית מציעה הרחבות בינוי, תוספת קומה וגג רעפים מוגבה והכשרת עבירות בניה כדלקמן:

9. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
10. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 682 מתוכם 604 שטח עיקרי ו-78 שטחי שירות מעל הקרקע המהווים 445.7% מירבי.
11. גודל יח"ד ממוצע 86 מ"ר עיקרי (בקומת הקרקע שתי יח"ד קטנות של 1-2 חדרים).
12. הגדלת מס' יח"ד מ-4 ל-7.
13. הגדלת מס' קומות מ-4 ל-5 קומות וגג רעפים מוגבה.
14. ביטול חזית מסחרית.
15. קביעת קווי בניין מרביים חדשים.
16. הכשרת עבירות בנייה שכוללות תוספת קומה ד' שלא נבנתה לפי ההיתר, סגירת מרפסות, השלמת קומה ב' וג' לקומות מלאות
17. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.
18. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	7	153	100	682	445.7% מירבי
סה"כ	7	153	100	682	445.7% מירבי
תיאור המצב הקיים					
מבנה היסטורי קיים בן 2 קומות לו נוספו 2 קומות מאוחרות וכן תוספות בניה לקומות ההיסטוריות המייצג את מתקופת המנדט הבריטי, כולל פרטי בנייה אופייניים ומייצגים לתקופה.					

מבנה כולל עברות בניה רבות			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
30069ג- משנת 1959 מייעדת את המגרש לאזור מגורים 3 - 93 אחוזי בניה ב2- קומות. 4161 -משנת 1994- מייעדת את המגרש לאזור מגורים 3 מיוחד. 4161א'-משנת 2007 מייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד 360.56% בניה. היתרים: 1992/0414.02 -תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים-נדונה ברשות הרישוי 1998. 1992/0414.01-תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים-הופק היתר בשנת 1999			
עבירות בניה: 2003/3916.00 -נפתח בשנת 2003 עבירה. 2019/5364.00 -נפתח בשנת 2019-עבירה. 2020/5848.00 -נפתח בשנת 2020 -בניה ללא היתר.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור סטטוטורי לא רשימת שימור לא נכלל ברשימת שימור מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד לא נמצא/קיים			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מב. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור פיתוח עירוני. מג. התייחסות לתכנית הבנייה- מדיניות מע"ר צפון – עד 5 קומות. מד. תכנית שכונתית-מדיניות מע"ר צפון- עד 5 קומות. מה. תקן חנייה עירוני -תקן נמוך, 1:1 במגרש ריק, 1:3 לתוספות יח"ד למבנה קיים			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
מרכז מטרופוליני. אזור מוטה תחבורה ציבורית. אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת		תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		

		לא	עתודות / אחר

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1339043 – רח' יוסף הנשיא 1, מקור ברוך כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בניה מוצעות ולהכשרה ותוספת קומה ויח"ד ושינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 4601 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה בחלקה 212 בגוש 30069, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - בחלקה 212 קיימת תצ"ר רשומה מס' אליפסה 382/1934. - בתצ"ר זו מידת קו הגבול הצפוני של חלקה 212 הינה 13 מ' בעוד במפת המדידה קו הגבול הינו 13.3 מ', יש להמציא מכתב הבהרה מהמודד מדוע לא נצמד למידת הגבול המוצגת בתצ"ר. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	חו"ד שימור תאריך 3.3.25 מספר תיק שימור 6670 נתונים כלליים כתובת דון יוסף הנשיא 1 / רש"י 52, מקור ברוך שם המבקש מגישים: יצחק שמעון רובינשטיין. עורכי בקשה: אוריה שוחט סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1339043 סמכות מחוזית איש קשר במח' שימור אדר' יהונתן צחור גוש חלקה בשלמות חלק מחלקה 212 30069 עיקרי התכנית ומטרותיה: מהות הבקשה: תוספת קומה וגג רעפים כן תוספות בנייה לקומות חדשות והכשרת עבירות בניה רבות במבנה היסטורי בן 2 קומות לו נוספו 2 קומות נוספות מאוחרות (6 יח"ד קיימות) ליצירת מבנה בן 6 קומות וגג רעפים (עליונה מובלעת בגג). סה"כ 7 יח"ד. התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור- מקור ברוך שימור סטטוטורי לא רשימת שימור לא נכלל ברשימת שימור

מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד לא נמצא/קיים התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף (בדיקה תכנונית) ביום: 24.2.25 מצב מוצע: מוצעת תוספת קומה וגג רעפים כן תוספות בנייה לקומות חדשות והכשרת עבירות בניה רבות במבנה היסטורי בן 2 קומות לו נוספו 2 קומות נוספות מאוחרות (6 יח"ד קיימות) ליצירת מבנה בן 6 קומות וגג רעפים (עליונה מובלעת בגג). סה"כ 7 יח"ד. מצב קיים: מבנה היסטורי בן 2 קומות לו נוספו 2 קומות נוספות מאוחרות וכן תוספות בניה מאוחרות לקומות ההיסטוריות הערכת משמעות האתר: מבנה היסטורי קיים המייצג את ראשית הבניה המודרניסטית בירושלים בימי המנדט הבריטי וכולל פרטי בניה אופייניים בשנות ה-30, למבנה חשיבות היסטורית, אדריכלית (בשל אופיו ההיסטורי שהשתמר) ואורבנית (בשל מיקומו) תכנית מאושרת בתוקף: 4601 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים מיוחד תכנית קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (ג30069) - אזור מגורים 3 18.12.1994: תכנית 4601: אזור מגורים 3 מיוחד 3.3.2007: תכנית 4601: אזור מגורים מיוחד היתרים: 1999: היתר בניה 1992/0414.01 תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים- תוספת קומה שלישית לפי 4601 7.8.05: היתר בניה 1992/0414.03 תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים- תוספת קומה רביעית לפי 4601 מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות (ללא גג רעפים מוגבה) תיקי תיאום תכנון: לא בוצע תיאום מקדים בתיק זה. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממנהל התכנון חוו"ד מח' שימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: א. תיעוד: יש להשלים תיעוד צילומי של המבנה. בהתאם לתיעוד זה יוגדרו פרטים ואלמנטים יידרשו לשימור ו/או תותר הריסתם, ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/ייפגעו. ב. פתיחת פתחים חדשים בחזית הדרומית: יש לתקן שרטוטי החזית שאינם משורטטים באופן תואם לקיים. שינויים בפתחים הקיימים ו/או פתחים חדשים ככל ויוצעו יתואמו מול מח' שימור. ג. גובה בינוי: מוצע בינוי של 6 קומות. יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון 5 קומות בלבד (קומה חמישית בתוך גג הרעפים) ללא גג מוגבה. ד. קונסטרוקציה חדשה: בחזיתות הפונות לרחוב (דרומית ומזרחית) תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. ה. מרפסות: אין להציע מרפסות שאינן מתאימות למרקם ההיסטורי ולמלוא גובה המבנה. יש להרחיק מרפסות מקצה מבנה/מגרש לפחות 50 ס"מ (חזית דרומית). יש לתאם המרפסות עם מח' שימור. ו. הריסת תוספות מאוחרות ועבירות בניה: יש לסמן את כלל התוספות והסגירות המאוחרות ושאין מאושרות לפירוק ולהריסה. הוראות התכנית יקבעו הריסת עבירות וניקוי תשתיות כסטייה ניכרת. ז. מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור. ח. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. ט. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת חלקי המבנה ההיסטורי הקיימים	

במהלך העבודות. הוראות התכנית יקבעו הריסת עבירות וניקוי תשתיות כסטייה ניכרת. י. נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול). יא. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשימור והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערכות בנקאית. יב. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
ציפוף	חריגה מהמדיניות לעניין הגבהת גג הרעפים.	ביטול חזית מסחרית
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	נמצאים כ 170 מ"ר מציר הרק"ל	לא מציעים חנייה
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גובה בינוי - יש לצמצם בינוי לגובה תואם מדיניות מע"ר צפון- 5 קומות בלבד בכל חתך וגג רעפים ללא הגבהה
2. גג רעפים - יש להציע תכנון ללא קומה מובלעת בגג הרעפים ולהתחיל את מדלפות הגג במפלס הרצפה של הקומה העליונה ללא הגבהה.
בנוסף הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. תנתן גישה חופשית ומשותפת לכלל הדיירים לתשתיות הגג.
3. חזיתות- פתחים יוצעו בקו אחיד, ובגודל אחיד, בהתייחס לקומות הקיימות.
4. קווי בניין - בחזית צפונית יש לבטל את ההרחבות המוצעות החורגות מקו בניין של 3 מ' מגבול המגרש, ומופנות כלפיי מגרש המיועד אף הוא למגורים, למעט מעלית ומבואת כניסה, ולהציע רק מרפסות סוכה בהתאם לתב"ע החלה.
5. מדרגות - לכשיוגש תיק תיעוד וככל שיתברר שאכן המדרגות היסטוריות נדרש לסמנם לשימור ולכלולם בתוך הקו הכחול של התכנית.

6. מרפסות - יש להוסיף סעיף מרפסות בהוראות התוכנית כי תינתן אפשרות להבלטת מרפסות בעומק של 1.2 מ' מעל דרך. המרפסות יהיו עוקבות התואמות לאופי הסביבה לשימור בתיאום עם מחלקת תכנון עיר ומחלקת שימור.
7. לאור קרבה לציר רק"ל ונתוני המגרש לרבות שימור, יינתן פטור חניה לתוספי ח"ד מוצעת.
8. התכנית לא מציגה פתרונות מיגון בתחומה, לאור העובדה כי אין מקום בתחום המגרש לתוספת ממ"דים, יסומנו חדרים מחוזקים ליח"ד, זה מעל זה, ככל הניתן.
9. שימור:
10. יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
11. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת חלקי המבנה ההיסטורי הקיימים במהלך העבודות.
12. תיק תיעוד: יש להשלים תיעוד צילומי של המבנה. בהתאם לתיעוד זה יוגדרו פרטים ואלמנטים יידרשו לשימור ו/או תותר הריסתם, ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/ייפגעו.
13. חזיתות - פתיחת פתחים חדשים בחזית הדרומית: יש לתקן שרטוטי החזית שאינם משורטטים באופן תואם לקיים.
- נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול).
14. להוסיף להוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.
15. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של כל התוספות המסומנות להריסה של מגיש הבקשה להיתר.
16. נספח הבינוי יוגדר כמנחה, ומחייב בנושאי שימור.
17. להוסיף סעיף סטיה נכרת להוראות השימור.
18. תצ"ר זו מידת קו הגבול הצפוני של חלקה 212 הינה 13 מ' בעוד במפת המדידה קו הגבול הינו 13.3 מ', יש להמציא מכתב הבהרה מהמודד מדוע לא נצמד למידת הגבול המוצגת בתצ"ר.
19. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
20. 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, חלקה 208,209 בגוש 30069.
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.

22. הערות טכניות:

23. יש לתקן שרטוטי החזית שאינם משורטטים באופן תואם לקיים. שינויים בפתחים הקיימים ו/או פתחים חדשים ככל ויוצעו יתואמו מול מח' שימור.

הערה:

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

מספר סידורי: 27

21 פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1182591
סוג דיון:	הפקדה

מגיש התכנית:	מויאל ונסה
עורך התכנית:	פייגין יואל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	27/04/2023
כתובת	שלמה המלך 1, ממילא

גוש	חלקה	בשלמות
31347	1	כן
31347	7	לא
31347	9	לא
31347	10	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת: הוראות 16 תשריט 7

התכנית עמדה בתנאי סף ב- 27.4.2023, הציעה תוספת של 2 קומות מגורים (תוספת של 8.2 מ' גובה), תוספת שטחי בניה והמרת שטחי בניה לשימוש מלונאות לשימוש מגורים.

התכנית נידונה בועדה המקומית ב- 31.5.2023 עם המלצת מהנדס עיר לדחותה, החלטת הועדה המקומית הייתה בהתאם, בנימוק כי מדובר על חריגה משמעותית ביחס לחומות העיר העתיקה.

האתר, אשר כולל מבנה נטוש מוזנח ואטום ללא שימוש באזור המרכזי ביותר בעיר, אל מול חומות העיר העתיקה, מצוי שנים רבות בדיונים בבתי משפט. כחלק מהליכי הגישור, ועל מנת לא להותיר את המבנה עוד שנים רבות כמפגע סביבתי בלב העיר ההיסטורית צד אחד ולאפשר ישימות והקמה של מבנה חדש מעורב שימושים מצד שני, נערכו דיונים תכנוניים רבים, תוך בחינת חלופות תכנון, כאשר נקבע כי תנאי למתן תוקף יהיה הריסת הבניין הקיים.

החלופה המועדפת שנבחרה כוללת תוספת קומה לשימוש מלונאי ואל חלופה זו מתייחסת חוות הדעת.

מטרות התכנית המתוקנת, כמפורט:

1. תוספת קומה והגבהת גובה המבנה מ- 795.80 בחלק הדרומי ו- 799.80 בחלק הצפוני ללא מעקה, ל- 801.30 ללא מעקה- 1.5 מ', 5.5 מ'- הפרש בהתאמה.
2. הגדלת מספר יחידות מלונאות מ- 150 ל- 220 (תוספת של 70 יחידות)
3. תוספת של 1,600 מ"ר לסך שטחי הבניה. (תכנית מאושרת 24,700 מ"ר תכנית מוצעת 26,300 מ"ר מעל ומתחת לכניסה קובעת)
4. תוספת של 2,600 מ"ר שטחי בניה מעל כניסה קובעת ביחס למאושר.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מלונאות (אכסון מלונאי)	לא מצוין בתכנית	2,241.26	100	26,300	1173% (כולל שטחים לשימושים עיקריים מתחת לכניסה קובעת) (יודגש כי זכויות הבניה בתכנית המאושרת מחושבים משטח המדרש לרבות ההפקעה)
סה"כ				26,300	
תיאור המצב הקיים					
המבנה מוזנח ונטוש מזה מספר שנים. בעבר: מאמצע המאה ה-19 ועד היום הוקמו באתר הנדון שלושה מבנים למטרת מלונאות: מלון "פנינת ירושלים" בן 4-3 קומות מעל 5 קומות תת קרקעיות, נבנה בשנת 1991 בסגנון מודרני. המבנה השני "מלון דבורה" בן 3 קומות, הוקם בשנת 1891 ונהרס בשנת 1974. המבנה הראשון "מלון פאסט" בן 3 קומות, הוקם בשנת 1864 בסגנון העות'מני.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1. 614883 משנת 2019, מטרת התכנית עידוד הקמת מלון בן 150 חדרים ע"י תוספת שטחים למגורים בהיקף של 1,900 מ"ר עיקרי ו- 20 יח"ד חדשות, כמפורט: שטח המגרשים: מלונאות 2,241.26 מ"ר, שטח דרך מאושרת 527.65 מ"ר שימושים: אכסון מלונאי ושימושים נלווים, מגורים ושימושים נלווים. המגורים ימוקמו בקומות העליונות ולא במפלסי הקרקע ומתחת לקרקע. חזית מסחרית בקומת הקרקע. היקפי בניה לפי שימושים: <u>תיירות:</u> סך שטחי הבניה- 20,900 מ"ר, מתוכם: 4,700 עיקרי ו- 1,200 שרות מעל כניסה קובעת 7,300 מ"ר עיקרי ו- 7,700 מ"ר שרות מתחת לכניסה קובעת 100% תכסית בניה, 150 יחידות אכסון, 5 קומות מעל כניסה קובעת 9 מתחת לכניסה קובעת. <u>מסחר:</u> 300 מ"ר עיקרי (חזית מסחרית) מגורים: סה"כ שטחי בניה- 3,500 מ"ר, מתוכם: 1,900 מ"ר עיקרי, 600 מ"ר שרות מעל כניסה קובעת. 1,000 מ"ר שרות מתחת לכניסה קובעת. 20 יח"ד. שטח ממוצע ליח"ד 95 מ"ר עיקרי.					
היתרים:					
• 1972/0390 משנת 1972, הקמת מבנה חדש לשימוש מלונאות "מלון דבורה".					

• 1989/0647 משנת 1989, הקמת מבנה חדש לשימוש מלונאות "פנינת ירושלים". • 1989/0647.01 משנת 1992, תוספת בניה למלון. • 1989/647.04 משנת 1996, תוספת בניה למלון. • 2012/0323.01 משנת 2012-הריסת המלון הקיים, הארכת תוקף בשנת 2019 להחלטת וועדה קודמת משנת 2018 לאשר את הריסת המבנה. לא הופק בפועל. • 2012/0323.02 משנת 2018, הקמת מבנה חדש, לא הופק היתר.

עבירות בניה:

2016/7363.00 משנת 2016-תלונה בגין מבנה נטוש אשר מהווה מפגע בטיחותי, חזותי, וסביבתי.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

המגרש ממוקם במתחם ובמרקם לשימור-אגן העיר העתיקה וסביבתה.
במגרש לא נותרו ערכים אדריכליים היסטוריים.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

מו. ייעוד לפי תכנית המתאר-שטח למלונאות כחלק ממתחם המע"ר.
מז. התייחסות לתכנית הבנייה-אזור מע"ר עד 10 קומות, מגבלות גובה במרחק מהחומות.
מח. תכנית שכונתית-אין
מט. תקן חנייה עירוני-מע"ר ע"פ 5166

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1

תואם

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תואם	תמ"א 35
	תמ"א 1
	תמ"א 18
	אחרת

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון	

פיזי	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	א. שטח התכנית חל בתחום גבולות תכנית תת"ל 108 להמשך הרכבת הכבדה בתוך תחום העיר והיא כוללת 9 קומות תת קרקעיות. 1. נבקש כי תנאי להפקדה יהיה תיאום מול רכבת ישראל בכפוף לדרישות הוראות תת"ל 108 העדכניות ביותר. 2. נבקש כי תנאי להפקדה יהיה הכנת מסמך סביבתי הבוחן מטרדי רעש נישא בקרקע, רעידות וקרינה בלתי מייננת מהרכבת הכבדה למבנה המוצע. ב. תכנית הבינוי מציגה חדר חשמל וחדרי שנאים בסמיכות למטבח, לחדרי מלון ולשטחי שירות ומסחר. נבקש כתנאי להפקדה להגיש דוח סקר קרינה אלמ"ג מחדרי החשמל וחדרי השנאים לאזורים המשמשים לשהות אדם. ג. עקב המיקום המוצע של האולם, חדרי הישיבות ומועדון הבריאות בתת-הקרקע, המחלקה מבקשת שייקבעו בהוראות התכנית ההנחיות הבאות: 1. ספיקת האוויר הצח לחללים מאויישים בתת הקרקע תעשה בהתאם לתקן ישראלי 6210 - אוורור ואיכות אוויר נאותה בתוך בניינים שאינם למגורים. 2. פתח כניסת האוויר הצח יהיה בגובה מינימלי של 4 מ' מעל מפלס הרחוב ויהיה מרוחק ממקורות זיהום ופתחי פליטה. מיקום הפתח יתואם ויאושר מול המחלקה לאיכות הסביבה בשלב היתר הבניה. 3. פתחי פליטת אוורור חלל הבריכה ימוקמו בגג המבנה. מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה מרוחק מאזורים לשהות הציבור ובנגישות לרכב חירום. ד. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי שטחים למסחר ושטחי הסעדה יכללו פיר בנוי לתיעול מזהמי אוויר לגג המבנה, הכנה למפריד שמנים ומיקום למערכות אלקטרו-מכניות - מיזוג ואוורור. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. ה. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי פתחי הפליטה של מערכות אוורור החניון התת קרקעי יהיו מעל לגג המבנה. ו. תנאי להיתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הגשת נספח ביצוע סביבתי לשלב ההקמה לאישור המחלקה לאיכה"ס. ז. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור המחלקה לאיכה"ס. ח. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דוח סקר קרינה אלמ"ג מחדרי החשמל וחדרי השנאים לאזורים המשמשים לשהות אדם והצגת היתר קרינה (היתר סוג או היתר הפעלה) לאישור

המחלקה.	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1182591 מלון "פנינת ירושלים", ממילא כללי - מדובר בתכנית המבקשת לבטל את שטחי המגורים והמרתם לשטחי מלונאות, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. התכנית חלה על חלקה 1 בגוש 31347, מדובר בגוש מוסדר הרשום כבית משותף. יש להשמיט מהטבלה שבס' 1.5.5 את חלקה מס' 7 וכן מטבלת גושים וחלקות שבתשריט היות ותכנית זאת לא חלה עליה. בנוסף, יש לתקן את מיקום הקו הכחול שיונח במדויק על גבולות חלקה 1. בגוש 31347 ישנה מפת גוש מאושרת מתאריך 18.12.2012, מבדיקה שנעשתה גבולות חלקה 1 ושטחה במפת המדידה תואמים למפת הגוש וכן לשטח הרשום בנסח הטאבו שצורף. יש צורך בתיקון התקנון והתשריט לפי הרשום לעיל והשלמת מפת מדידה המצורפת בקובץ dwfx החתומה דיגיטלית ע"י מודד מוסמך. רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים תתקבל חו"ד סופית.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
נתונים כלליים כתובת שלמה המלך 1 שם המבקש בעלים: ונסה מויאל, דייבס בע"מ. עורכי בקשה: פייגין אדריכלים סיבת הפניה	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

תב"ע מספר תכנית 101-1182591 סמכות מחוזית איש קשר במחלקת השימור אדר' שחר פוני גוש חלקה בשלמות חלק מחלקה 1 31347 עיקרי התכנית ומטרותיה: מהות הבקשה: הריסה של המבנה הקיים בשטח המדובר, ובנייה של מבנה חדש, בן 7 קומות מעל פני הקרקע + 8 קומות מתחת לפני הקרקע, המשלב מלונאות ומגורים. התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית שימור סטטוטורי לא רשימת שימור לא מסומן ברשימת שימור מבנה היסטורי במקור ניצב במקום זה מלון פאסט תיק תיעוד קיים התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום: 23.3.23 מצב מוצע: הריסה של המבנה הקיים בשטח המדובר, ובנייה של מבנה חדש, בן 7 קומות מעל פני הקרקע + 8 קומות מתחת לפני הקרקע, המשלב מלונאות ומגורים. הגובה של המבנה המוצע חורג באופן ניכר מגובה חומת העיר העתיקה שהמבנה סמוך אליה מצב קיים: רקע: במגרש המדובר נבנו 3 מבנים (בזה אחר זה): המבנה הראשון נבנה בסביבות שנת 1864: מבנה מגורים שכלל בתוכו גם בית קפה. לאחר הריסתו נבנה במקומו בשנת 1891 מבנה קלזיסיסטי מרשים, למטרת מלונאות, שתוכנן ע"י האדר' תאודור זנדל ושימש לבסוף למטרות ציבוריות רבות, בין השאר כמבנה לשגרירויות זרות. המבנה נהרס בשנת 1974 ובמקומו נבנה בשנת 1991 בית מלון מודרני שתוכנן ע"י האדר' אריה ואלדר שרון. המבנה כיום נטוש. תכנית מאושרת בתוקף: 101-0614883 ייעוד בתב"ע בתוקף: מלונאות	

תכניות קודמות בשטח התכנית:
16.5.1996: תכנית מתאר 3186 א'

היתרים:

אין

מדיניות בנייה: תכנית מתאר ירושלים 2000

- מס' קומות: הגובה מקסימלי של המבנה יהיה גובה החומה בנקודה הקרובה =
795.8 מעל פנ"י. חלקו הצפוני של המבנה: 799.8 מעל פנ"י

חוות דעת מחלקת השימור:

לדחות את הבקשה בנימוקים הבאים: לא ניתן לאשר ולקדם את הבקשה בהתייחס לגובה
ולנפח הבנייה וזאת בשל שני ההיבטים הבאים, הקשורים ומשולבים זה בזה:

ההיבט הערכי:

לאורך כל שלבי תכנונה של ירושלים בעת החדשה, ניתן דגש מיוחד להבטחת אופיה המיוחד
של ירושלים וחומותיה, בין השאר באמצעות שמירת נוכחותה היוזאולית של העיר העתיקה
מול גדילתה המואצת של העיר הרבה מעבר לחומותיה. שמירה זו באה לידי ביטוי גם
בהגבלת נפחי הבניה וגובה הבניה החדשה בסמיכות לחומות העיר העתיקה. הגבלה זו באה
לידי ביטוי כבר בתכנית הרעיונית של ירושלים, שתוכננה ע"י מקליין, ונוסחה בתכנית
המתאר עמ' 9 תוך קביעת הגובה המקסימלי של מבנים ביחס למרחקם מחומת העיר
העתיקה (להלן).

חשיבות השמירה על גובה בניה מוגבל הוכרה ואומצה ע"י כל גורמי התכנון מאז ניסוח
תכנית המתאר הנ"ל ואומצה אף בהנחיות תכנית המתאר ירושלים 2000.

יש לציין כי הגבלות אלו אינן "טכניות/בירוקרטיות" כדוגמת הגבלות מתאריות אחרות
שלעיתים נכון לשנותן באמצעות תכנית מתארית נקודתית, אלא קביעות שנכון וחשוב
לשמור עליהן מהסיבות הערכיות שתוארו לעיל.

ההיבט הפורמאלי:

א. תכנית עמ' 9 העניקה תוקף להשלכות ההיבט התכנוני הערכי שתואר לעיל, בקבעה
הנחיות הנוגעות לבניה בסמוך לחומת העיר העתיקה. בין השאר קובעת התכנית כי
"10.2.6... במרחק העולה על 75 מ' מצידה של החומה לא תותר הקמת מבנה... שגובהו
המוחלט יעלה על גובהה המוחלט של החומה בנקודה הקרובה ביותר לאתר הבניה..."

התכנית דנן מציעה בניית מבנה חדש במרחק (בנקודה הקרובה) של 34.6 מ'. בהתאם לסעיף 10.2.6 לתכנית עמ' 9, במרחק זה גובהו המקסימלי של המבנה לא יעבור את גובה החומה בנקודה הקרובה, ובמקרה זה: 795.8 מ' מעל פני הים. אכן, חלקו הצפוני יכול ויתנשא עד לגובה של 799.8 מעל פנה"י בהתאם לחישוב הזוית עפ"י תכנית עמ' 9. גובה הבינוי המוצע חורג בהרבה מגובה זה. ב. עפ"י מטרות התכנית, התכנית "מבקשת להגביה את הבינוי הקיים לגובה הבינוי של האגף המלונאי במנזר נוטרדאם הסמוך (תכנית מאושרת מס' 101-0275214)". במידה והבחירה במבנה הנ"ל כנקודת ייחוס נעשתה משיקולים של יחס פסי-ויזואלי בין שני המבנים, הרי שהמבנים אינם נצפים כאחד ומרוחקים זה מזה מרחק ניכר. במידה והבחירה נעשה משיקולים אסדרתיים (רגולטוריים), הרי שמרחק האגף החדש של ה"נוטרדאם" מחומות העיר העתיקה עולה בהרבה על 75 מ' וגובה בניית האגף תואם להוראות תכנית זו (בין השאר בהתאם לנספח מיוחד לתכנית המתאר את הגובה המותר), ואילו במקרה דנן מרחק הבנייה המוצעת הוא כפי שצויין, כ 36 מ' ואינו תואם כלל את הקבוע בהוראות תכנית עמ' 9. ג. התכנית הקודמת שהוגשה (ע"י אותו עורך התכנית!) להריסת המבנה הקיים ובניית מלון חדש, תכנית מס' 101-0614883, מתבססת ובצדק על הגובה המותר עפ"י תכנית עמ' 9 וקובעת את הגובה המקסימלי של המבנה ל 795.8 מ' מפנה"י בחלקו הדרומי ו 799.8 מפנה"י בחלקו הצפוני וזאת בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 06.01.2019 שכבר נתנה דעתה על הגובה המותר בשטח זה וקבעה בהחלטתה את הגבהים הנ"ל כגבהים מקסימליים! ד. למותר לציין כי אישור חריגת גובה המבנה המוצע מעל לגובה החומה, לא רק שתהווה כשלעצמה פגיעה נופית וערכית, אלא גם תיצור בהכרח תקדים לחריגות נוספות של מבנים הבנויים בסמוך לחומה למעל גובה החומה. בשל הסיבות והטעמים שצויינו לעיל נכון לדחות את התכנית המוצעת, בכל הנוגע לגובה הבנייה וממילא גם לשטחי הבניה המוצעים הנובעים מכך.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 5	אגף נכסי עיריה

מלון "פנינת ירושלים", ממילא בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 31347/7 העתק רישום מפנקס הזכויות , בבעלות עיריה, רישום בעלות לאחר הסדר, בשלמות, שטח החלקה 972 מ"ר. הערות הנכסים: מבוקש הקמת מתקנים (חשמל/ חדר טכני וכו) בתת הקרקע של הדרך אשר בבעלות עיריית ירושלים. יש לסגת מתחום הדרך. כל המתקנים ימוקמו בשטח הפרטי בלבד.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
הריסה של מבנה גדול נטוש ואטום שמצוי שנים רבות במחלוקות משפטיות ובמקיום חשוב ביותר בעיר מול העיר העתיקה.	חריגה מ עמ/9	התאמה לחזון העיר
תוספת מלונאות		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
31/05/2023	להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התוכנית מהנימוקים הבאים : האתר הנדון ממוקם במרכז הרקמה ההיסטורית ובאחד המיקומים הרגישים בירושלים: אל מול חומות העיר העתיקה ובמרחק של כשלושים מטרים בלבד מהפינה הצפון מזרחית של החומה. חומות העיר העתיקה הינן סמל חשוב מזהותה של ירושלים ומהוות חלק בלתי נפרד למורשת התרבותית, המטרה העיקרית של בניית חומות העיר העתיקה הייתה לספק בטחון לעיר ולתושביה ע"י הפיכתן לגבוהות יותר מכל המבנים סביב ובכך לספק שכבת הגנה נוספת לעיר.

הבינוי המוצע במסגרת התוכנית בגובה של 808 מ' מעל פני הים, חורג משמעותית מגובה החומות ובכך מאפיל על אתר יוצא דופן בעל ערך היסטורי, תרבותי, אדריכלי ותיירותי המצוי בתחום גן לאומי מוכרז.

קו הרקיע של חומות העיר העתיקה הינו מאפיין ייחודי ואייקוני, הקמת מבנה הגבוה ממנו במרחק של פחות מ-75 מ' מהווה פגיעה חמורה במורשת התרבותית, חסימה בוטה במבטים אליו וממנו וחוסר כבוד לאתר בעל חשיבות אוניברסלית כמוהו.

תבע מס' 614883 החלה על המגרש וקיבלה תוקף משנת 2020, הגבילה את גובה מפלס הגג ל-795.8 מעל פני הים מצדו הדרומי ו-799.8 מעל פני הים מצדו הצפוני על מנת לא לעקוף את גובה החומות ואשרה את הנמכת מפלס החצר הפנימית בכ-4 קומות ביחס למפלס הקרקע לטובת הגדלה משמעותית של נפחי הבניה תוך התחשבות בהגבלת גובה המבנה, במסגרת הדיונים בתכנית נערכו דיונים רבים בנושא הגובה והוחלט באופן חד משמעי שאין כל הצדקה לפרוץ את נושא הגובה.

כמו"כ כל תוכנית שאושרה במרקם רגיש זה, נתנה כבוד לסמיכותה לאתר מורשת וקבעה גובה אשר אינו עוקף את גובה החומות, מתוך תכנון מתחשב ומכבד סמל וזהות לירושלים כבירת ישראל בפרט ובינלאומי בכלל.

לאורך כל שלבי תכנונה של ירושלים בעת החדשה, ניתן דגש מיוחד להבטחת אופיה המיוחד של ירושלים וחומותיה, בין השאר באמצעות שמירת נוכחותה הויזואלית של העיר העתיקה מול גדילתה המואצת של העיר הרבה מעבר לחומותיה. שמירה זו באה לידי ביטוי גם בהגבלת נפחי הבניה וגובה הבניה החדשה בסמיכות לחומות העיר העתיקה. הגבלה זו באה לידי ביטוי כבר בתכנית הרעיונית של ירושלים, שתוכננה ע"י מקליין, תוכנית המתאר לעיר העתיקה וסביבתה- עמ/9 מציינת: "מחוץ לתחום העיר העתיקה במרחק של 75 מ' מצידה החיצוני של החומה לא תותר הקמת מבנה או תוספת למבנה לכל מטרה שהיא שגובהו המוחלט יעלה על גובה החומה "- ומאז אישורה בשנת 1977 לא אושר התכנית בחריגה מגבהים אלה.

תכנית מתאר 2000 שאושרה להפקדה ב 2009 חזרה מפורשות על אמירה זו וחיצקה אותה וקבעה כי כל תוכנית בירושלים מחייבת התייחסות לעיר העתיקה הכוללת בהגדרתה גם את סביבתה ההיסטורית. התוכנית קובעת עקרונות להבטחת שימור מורשת התרבות המשתקפת בבניינים וחומות העיר העתיקה.

התוכנית קובעת כי יש לשמר את קו הרקיע המסורתי- הקיים ולהגביל את גובה הבניה בעיר העתיקה ובסמוך ל. בנייה חדשה תיעשה בקנה-מידה מתאים תוך שמירה על אופייה של הבניה המסורתית ותוך הימנעות מחריגה מגובה החומות ברדיוס של 150 מ'.

לאור כל האמור, ההמלצה היא לדחות על הסף את התוכנית המוצעת הפוגעת

במרקם היסטורי בעל חשיבות עליונה ולהצמד לגובה הבניה המאושר בתוכנית התקפה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה מחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

התכנית עמדה בתנאי סף ב- 27.4.2023, הציעה תוספת של 2 קומות מגורים (תוספת של 8.2 מ' גובה), תוספת שטחי בניה והמרת שטחי בניה לשימוש מלונאות לשימוש מגורים. התכנית נידונה בוועדה המקומית ב- 31.5.2023 עם המלצת מהנדס עיר לדחותה, החלטת הוועדה המקומית הייתה בהתאם, בנימוק כי מדובר על חריגה משמעותית ביחס לחומות העיר העתיקה.

האתר, אשר כולל מבנה נטוש מוזנח ואטום ללא שימוש באזור המרכזי ביותר בעיר, אל מול חומות העיר העתיקה, מצוי שנים רבות בדיונים בבתי משפט. כחלק מהליכי הגישור, ועל מנת לא להותיר את המבנה עוד שנים רבות כמפגע סביבתי בלב העיר ההיסטורית מצד אחד ולאפשר ישימות והקמה של מבנה חדש מעורב שימושים מצד שני, נערכו דיונים תכנוניים רבים, תוך בחינת חלופות תכנון. החלופה המועדפת שנבחרה כוללת תוספת קומה לשימוש מלונאי, וזאת בתנאי כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הריסת הבניין הקיים.

1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תוקף יהיה הריסת כל המבנה הקיים לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. יקבע יחס החלפה לתכנית המאושרת החלה בשטח, על כן יש להרחיב את הקו הכחול ולכלול את שטח הדרך בהתאם לתכנית המאושרת יש להעביר את כל הוראות התכנית המאושרת לתכנית זו.
3. יש לחלק את זכויות הבניה לפי שימושים בטבלה 5. תיירות מגורים ומסחר.
4. יש לקבוע בהוראות התכנית 20 יח"ד למגורים בלבד בהתאם לנקבע בתכנית המאושרת החלה בשטח. שימוש מגורים לא יותר בקומת הקרקע. זכויות הבניה לשימוש מגורים יקבעו אף הן בהתאם לתכנית המאושרת- 2,500 מ"ר עיקרי+ שרות, יותר ניוד ממגורים למלונאות.
5. התכנית מציעה בינוי בולט עבור גרעין מעליות ומדרגות בגובה של 809.10, מדובר על 7.8 מ' גובה מגג המבנה לאחר ההגבהה, אין זה מקובל. לאור רגישות המיקום יש לבטל בינוי זה, ולפתור את הנגישות כך שהבינוי בכללותו לרבות כל אלמנט אחר לא יעבור את גובה הבינוי המוסכם של 801.30.
6. החומר ממנו יבנה מעקה הגג יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו מתוך מטרה לבחור חומר שלא יבליט עוד את גובה הבינוי.
7. על אף עירוב השימושים בבניין יוצעו חזיתות אחידות בעיצובן, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתייחס לרגישות המיקום של המגרש.
8. לא יותר ניוד שטחי מלונאות/ מסחר לשטחי מגורים.
9. יש להשלים את כל הוראות תכנית 614883 בהוראות תכנית זו, ובפרט- סטיה נכרת, הפקעות ו/או רישום, איכות הסביבה, חניה, מלונאות (איסור על הצבת פרגולות ומערכות טכניות במרפסות או בגג המבנה), היטל השבחה, זיקת הנאה, מסחר, תנאים למתן היתר בניה ושלביות הביצוע.

10. פיתוח המרחב הציבורי בהיקף המבנה כמדרכות רציפות, עוקבות טופוגרפיה, מגיעות עד חזיתות המבנה, בכניסה ישירה למבנה, ללא מדרגות, גדרות קירות תמך וכדומה.
11. לאור חשיבות מימוש התכנית ובמהרה, במיקום חשוב זה, יש לקבוע פקיעת תוקף של 3 שנים לתכנית להוצאת היתר בניה.
12. יש לקבוע כי המבנה יעמוד בדרישות של 4 כוכבים בניה ירוקה.
13. נספח הבינוי יקבע מחייב לעקרונות התכנון, נפחי הבניה ובעיקרם- גובה הבינוי ומספר הקומות.
14. סעיף ב בטבלה 5 המאפשר ניווד שטחים מעל ומתחת לכניסה קובעת מקובל- כל עוד לא ישתנה נפח הבינוי מעל הקרקע כפי שמוצג בנספח הבינוי.
15. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו בתת הקרקע, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין
16. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
17. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים, ולכל בעלי העניין בתכנית.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון 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.

מספר סידורי: 28

פירטי תוכנית	
מספר התכנית :	1275866
סוג דיון :	הפקדה

מגיש התכנית :	טליה יזמות והשקעות בע"מ ישראל אבוחצירא
עורך התכנית :	בלצקי דוד
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	23.9.24
כתובת	רשב"ג - רבן שמעון בן גמליאל 37 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30173	38	כן

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

התכנית מציעה תוספת קומה על המאוסר לטובת יח"ד חדשות, להלן : 1. תוספת קומה 8 על המאוסר בתב"ע 406504 לטובת תוספת 4 יח"ד חדשות (7 קומות מאושרות). 2. קביעת 25 יח"ד (תוספת על ה 21 יח"ד המאושרות). 3. שינוי קווי בניין לשם תוספת מרפסות זיז. 4. קביעת בינוי לתוספת מרפסות זיז בהתאם לנספח הבינוי. 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 6. קביעת הוראות בגין אלמנטים ומבנים להריסה. 7. קביעת שטחי בנייה ל – 4364 מ"ר מתוכם : 2163.61 מ"ר שטח עיקרי ו – 447.32 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 1753.07 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. 8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. 9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה. 10. קביעת הוראות בגין חניה בהתאם לתוספת קומת תת"ק (3- כמופיע בנספח הבינוי). 11. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ד'	25	784.38	100	332% בניה מרבים.
תיאור המצב הקיים				
מבנה בן 3 קומות, ו-2 יח"ד. קיימת בנייה בלתי חוקית אטומה בקו אפס עם חלקה 37 הסמוכה מדרום.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית 406504 משנת 2017 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים ד' אישרה הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה מגורים בן 7 קומות מעל חניון תת"ק. קביעת 21 יח"ד חדשות. היתרים : 1995/0722.00 לטובת עבודות הריסה. הופק היתר בנייה. 1995/0722.01 לטובת אטימת שטח באחת משתי הדירות, ובניית קומה א' ו-ב'. הופק היתר בנייה. 2017/0480.00 הבקשה היא להריסת מבנה קיים בן 3 קומות ובו 2 יח"ד וגג רעפים ובו יח"ד אחת והקמת מבנה חדש בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. הבניין המוצע בן שלוש קומות מעל שתי קומות חניה ת"ק. 12 יח"ד חדשות. ההיתר לא קודם והבקשה נסגרה. 2017/1016.00 בתיק מספר 2017/480 הוגשה בקשה להריסה ובנייה של בניין עפ"י תמ"א 38 ותכנית 10038 הבקשה כוללת 3 קומות מעל 2 קומות תת"ק בבקשה זו מבקשים השלמה למבנה עפ"י תב"ע מאושרת 406504 הבקשה הזו כוללת קומת מרתף 2- הקומה כוללת חניות ומחסנים				

קומה ג'- ו' – תוספת קומות חדשות . קומה ג' כוללת 4 יח"ד. קומה ד' כוללת 2 יח"ד. קומה ה': כוללת 2 יח"ד . קומה ו' : יח"ד אחת. קומת גג : עליה לגג וחדר מכונות . סה"כ תוספת 9 יח"ד 12ל יח"ד בבקשה עפ"י תמ"א. הבקשה לא קודמה. 2024/0194.00 לטובת תמ"א 38/2 להריסת מבנה קיים ובניית בנין בן 7 קומות מעל קומות תת"ק. 23 יח"ד מבוקשות. בהליך רישוי.			
עבירות בניה : ל"ר. הריסה ובנייה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נ. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני. נא. תכנית שכונתית – תכנית אב לשכונת גוננים. מדיניות ע"פ תכנית אב לגוננים מאפשרת הריסת מבנים קיימים והקמת מבנה חדש בן 7 קומות ו- 280% בניה מעל הקרקע. קווי הבניין המותרים בחלקה על פי תכנית האב הינם : קדמי : 3 מ', צדי : 4 מ', אחורי : 5 מ'. נב. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	מענה פרוגרמטי לצרכי ציבור יינתן ברמת השכונה
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1275866 – רח' רשב"ג 37, גוננים כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי קווי בניין לשם תוספת מרפסות זיז ותוספת אחוזי בניה. התכנית חלה על חלקה 38 בגוש 30173, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר : - בגוש 30173 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 38. - בחלקה 268 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 890/2020 הרשומה מתאריך 24.05.2022 הקבעה את הגבול הדרום מזרחי של חלקה 38. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש ושבתצ"ר. יש לתקן את הצהרת המודד לעניין דיוק הקו הכחול.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
חריגה ממדיניות תכנית האב למספר קומות ואחוזי הבנייה.		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית חורגת ממדיניות תכנית האב למספר קומות ואחוזי הבנייה. ניתן לאשר חריגה זו בהתאם לכך : הוועדה תציין כי בשנים האחרונות מדיניות התכנון הארצית והמחוזית מעודדת את הגדלת היצע הדיור להשכרה ובהישג יד. הוועדה סבורה כי ראוי להציע גם במסגרת תכנית זו יחידות דיור להשכרה בהישג יד, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק. בהתאם לכך, יש להטמיע בהוראות התכנית ולסמן את תוספת 4 יח"ד וכן השטחים המבוקשות מעבר למאוסר בתור יח"ד להשכרה בהתאם לתוספת השישית לחוק.
2. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד אגף תושייה ותנועה.
3. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
4. יש לקבוע סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה קומות, קווי בניין ומס' קומות.
5. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של המבנה הקיים בתחום החלקה ולמבנים המצרנים.
6. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
7. 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: 30

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1362920
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	לודמיר ישראל
עורך התכנית:	בן שטרית קרן ג'ולייט
סמכות:	ועדה מקומית

תאריך עמידה:	13.1.2025
כתובת	רלבח 12 , זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30068	128	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה	
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 2_ תשריט 1_ .	

תוספת יח"ד ע"י פיצול יח"ד מאושרת (מכח סעיף 62 א (א) 8) ותוספת שטחים לממ"דים (מכח סעיף 62 א (א) 12 כדלקמן: 1. קביעת סך השטחים בתכנית ל-819 מ"ר, מתוכן 640 מ"ר עיקרי ו- 179 מ"ר שירות המהווים 220% אחוזי בניה מירביים. 2. הגדלת מס' יח"ד מ-8 ל-9 3. קביעת הוראות הריסה ובינוי 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'	9	374.25	100	819	220% מרבי
סה"כ	9	374.25	100%		
תיאור המצב הקיים					
מבנה היסטורי בן 2 קומות בעל ערכים לשימור ובו עבירות בניה רבות הנראות לעין כדוגמת סגירת מרפסות ובניה קלה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
456731 משנת 2019 לתוספת קומות יח"ד על מבנה לשימור תכנית מתאר 62, שנת 1959					
היתרים: 1983/0561.04 - תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, התקנת מעלית חיצונית. שנת 2022. 1983/0561.05 - תכנית שינויים, הופק היתר בניה בשנת 2023.					
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית.					

התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה הינו מבנה לשימור סטטוטורי ע"פ התב"ע התקפה מס' 456731. מדובר במבנה לשימור שנבנה בשנות ה30, ממוקם בתחום של מרקם לשימור מס' 1833, המבנה ההסטורי המקורי הינו בעל 2 קומות. עם השנים עבר שינויים ותוספות בנייה. בבקשה להיתר 1983/0561.04 מוצעת תוספת בנייה, הכוללת תוספת של 2 קומות וגג רעפים, מרפסות חדשות, עמודת ממד"ים ומעלית חיצונית בחזית כלפי רח' רלב"ח. הבקשה אושרה בתנאים שלא ע"פ המלצת מחלקת השימור.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ג. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור פיתוח עירוני. נד. התייחסות לתכנית הבנייה- מרקמית ע"פ חתך נה. תכנית שכונתית- מדיניות מע"ר צפון, עד 4 קומות. נו. תקן חנייה עירוני- נמוך.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם.	
תמ"א 18		תואם.	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1362920 – רח' רלב"ח 12, זכרון משה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת יח"ד ע"י פיצול יח"ד קיימת. התכנית חלה על חלקה 128 בגוש 30068, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף.

אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - בגוש 30068 קיימת מפת גוש שומה המציגה את גבולות חלקה 128. - חלקה 128 נוצרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 1825/1935. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת גוש שומה ובתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	
חוו"ד שימור תאריך 22.1.25 מספר תיק שימור 6641 נתונים כלליים כתובת רלב"ח 12 האמרכלים 24, זכרון משה שם המבקש מגישים : ישראל לודמיר. עורכי בקשה : קרן גילייט בן שטרית סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1362920 סמכות מקומית איש קשר במח' שימור אדר' יהונתן צחור גוש	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

חלקה בשלמות חלק מחלקה 30068 128 עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות הבקשה : תוספת יח"ד ע"י פיצול דירה קימת וסגירת מרפסת קיימת במבנה קיים בן 3 קומות היסטוריות מקוריות ו 21 קומות חדשות שנבנו לאחרונה בהיתר אך בניגוד למותר בתב"ע התקפה, סה"כ 5 קומות וגג רעפים. התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : אחוה- יגיע כפיים שימור סטטוטורי כן. מבנה לשימור בתב"ע התקפה 101-0456731 רשימת שימור לא נכלל ברשימת שימור מוצעת מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור : אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד לא נמצא/קיים. הוגש מסמך שאינו עומד בהנחיות להגשת תיק תיעוד התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום : 13.1.24 מצב מוצע : מוצעת תוספת יח"ד ע"י פיצול דירה קימת וסגירת מרפסת קיימת במבנה קיים בן 3 קומות היסטוריות מקוריות ו 21 קומות חדשות שנבנו לאחרונה בהיתר אך בניגוד למותר בתב"ע התקפה, סה"כ 5 קומות וגג רעפים. מצב קיים : מבנה קיים בן 3 קומות היסטוריות מקוריות ו 21 קומות חדשות שנבנו לאחרונה בהיתר אך בניגוד למותר בתב"ע התקפה, סה"כ 5 קומות וגג רעפים. הערכת משמעות האתר : מבנה היסטורי המייצג את ראשית הבניה המודרניסטית בירושלים בימי המנדט הבריטי ומאפייני הבניה בשנות ה-30 ובו אלמנטים ייחודיים כאגף עגול ועוד. למבנה נוספו בשנתיים האחרונות קומות ותוספות בניה רבות בהיתר בניה המנוגד לתב"ע התקפה ולפיכך פגעו קשות בערכיותו וייחודיותו של המבנה.	

תכנית מאושרת בתוקף: 101-0456731 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים ג תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30068ג)- אזור מגורים 3 7.4.2019: תכנית 101-0456731: אזור מגורים ג היתרים: 14.12.1983: היתר בניה 1983/0561.00: תוספת בניה לדירות 27.3.1984: היתר בניה 1983/0561.01: בניית מרפסת 17.9.1989: היתר בניה 1983/0561.02: סגירת מרפסות 22.1.2023: היתר בניה 1983/0561.04: תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, יח"ד ומעלית 10.12.2023: היתר בניה 1983/0561.05: בניית מרפסת, תכנית שינויים, ממ"ד מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות וגג רעפים תיקי תיאום תכנון: לא בוצע תיאום תכנון מקדים בתיק זה. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממנהל התכנון חו"ד מח' שימור מיום 22.1.25 ההיתר לקומות ותוספות הבניה החדשות שנבנו לאחרונה במבנה זה נדחה בעבר ע"י מח' שימור (תיק שימור מס' 5762) מכיוון שהתכנון שהוצע אינו תואם לערכיותו וחשיבותו ההיסטורית, האדריכלית והעירונית של המבנה ומרקם השכונה ההיסטורית. למרות התנגדות מח' השימור אושר ההיתר ונבנו תוספות אלו, שפגעו קשות בחשיבותו וערכיותו של המבנה ההיסטורי. יש לציין כי בנוסף, קיימות במבנה חריגות ועבירות בניה וכן בניה שאינה מותרת לפי התב"ע התקפה ו/או המוצעת כעת. בנוסף, מוצע בינוי בגובה החורג באופן ניכר ממדיניות הבניה לגובה במע"ר צפון. לפיכך אין למח' השימור ענין שימורי בתיק זה.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
ריבוי סגירת מרפסות ללא היתר בניה		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית עפ"י התנאים הבאים:

1. תנאי להיתר בניה יהיה הריסה בפועל של עבירות הבניה שסומנו להריסה כבר בתב"ע התקפה, בהיתר הבניה ובתכנית דנן.
2. להוסיף להוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.
3. יש לסמן באופן ברור בנספח הבינוי את יח"ד המוצעת לפיצול.
4. יש לציין בהוראות התכנית כי התכנית מקודמת עפ"י סעיף 62(א) א 8 – " הגדלת מספר יחידות הדיוור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות". יש להוציא את השטחים מטבלה 5 ולציין ש"השטחים יהיו עפ"י תכנית מאושרת מס' 456731".
5. יש לבטל את תוספת הממ"ד המוצעת בקומה א' ו- ג' ולקבוע יחס שינוי לתכנית התקפה מס' 456731 (שמכוחה ניתן יהיה לאשר בהיתר בניה את הממ"דים המבוקשים).
6. התכנית לא תכלול נספח חישוב שטחים, יצורף מסמך רקע להעיד כי התכנית אכן מקודמת בסמכות מקומית.
7. התכנית תערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
8. 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, חלקות 127, 179 בגוש 30068.
9. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערה:

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

מספר סידורי: 31

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1313659
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	חברת מוריה
עורך התכנית:	בן חמו שחר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	

כתובת	ג'אמע אל זאויה סמטה 1 , ג'בל מוקאבר

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית : התכנית מציעה העצמה של שימושים וזכויות בנייה במגרש המיועד לצורכי ציבור. עיקרי הוראות התכנית : 1. קביעת קווי בניין. 2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית לסה"כ 22,566 מ"ר שטחי בניה. 3. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה. 4. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים. 5. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר כלי רכב. 6. קביעת בינוי בגובה 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחתיה. 7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס..

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/07/2024	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית לצורך קידומה. היקף הבינוי ייקבע ל-240% בנייה ב- 6 קומות לצורך ניצול מיטבי של הקרקע. יש לצרף לקו הכחול של התכנית את מגרש 1 לפי תכנית 213306, אשר השימושים המאושרים בו לפי תכנית זו הם תחנת כיבוי אש, משרדי נפה אזורית של אגף התברואה, וחניון למסוף אוטובוסים. יש להוסיף לשימושים אלה – מש"מ (מרכז שירות משולב) של משטרת ישראל, בשילוב משרדי ממשלה . מאחר ומדובר במגרש ריק מבינוי, ניתן להסיר את נספח הבינוי ממסמכי התכנית. יש לצרף נספח תנועה ולקבל את אישור אגף תוש"ה. בהתאם לחוות דעת שפ"ע : יש לשקם מדרכה, כביש שצ"פ וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.

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

תנאי למתן היתר בניה אישור של כל מחלקות האגף גנים ונוף אחזקה, מאור ובטיחות.

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

יש לתכנן תאורה קבועה בשטחים הציבוריים בשטח הפרויקט.

יש לעשות הכנות טעינת רכבים חשמליים בחניות.

יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה לאישור אגף שפ"ע.

תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

יש להוסיף סעיף הפקעה בהתאם לחוות דעת נכסים :

" השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין". יש להשלים את התיאום מול תושי"ה כתנאי להפקדת התכנית.

השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות : חח"י, שפ"ע גננות, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, כבאות, תושי"ה, מנח"י, תברואה, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

יש להטמיע את הסעיפים הרלוונטיים מהתכנית המאושרת.

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.

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

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

מבוקש לתקן את ההחלטה בנושאים הבאים :

1. לכלול במסגרת התכנית נספח בינוי נפחי
2. לבטל את התיאום הנדרש עם כיבוי אש כתנאי להפקדה ולקבוע אותו כבמסגרת ההיתר.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. לכלול במסגרת התכנית נספח בינוי נפחי בתיאום עם מחלקת התכנון.
2. לבטל את התיאום הנדרש עם כיבוי אש כתנאי להפקדה ולקבוע אותו במסגרת ההיתר.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 32

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1246883
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	וועדה מקומית
עורך התכנית:	פלסנר מיה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	20/02/2025
כתובת	ע. רינגלבלום , קרית מנחם רח' רינגלבלום בסמוך לפארק בוסתניה

גוש	חלקה	בשלמות
	125	כן
	207	לא
	106	כן
	95	כן
	107	כן
	94	לא
	96	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הקמת בי"ס במגרש ריק המיועד למבני ציבור והסדרת מצב קיים של דרך ומגרשים למגורים בסביבה בהתאם למפורט:

1. שינוי מייעוד שטח למבני ציבור, דרך מאושרת, מגורים 6 ליעוד מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת ומגורים ב'
2. קביעת שטחים למבנים ומוסדות ציבור בסך 8000 מ"ר מעל הכניסה הקובעת
3. קביעת מס' קומות ל-3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 מתחת, סה"כ 6 קומות.
4. קביעת קווי בניין
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/01/2024	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית לצורך הסדרת ייעודי הקרקע בשטחים ציבורים והגדלת אחזי הבנייה. תוכנית בינוי 470' מסמנת מדרכה דרומית ברוחב של כ-2.7 (כולל רצועת גינון) בחזית בי"ס ומדרכה צפונית לאורך מגרשי מגורים. יש לבטל המדרכה הצפונית, להצמיד את הדרך למגרשי מגורים ולצמצם את רוחבה (מוצע 4 מ'), להציע מדרכה המשכית ככל הניתן במקביל לדופן הצפונית של רח' רינגבלום.. לאור השינוי ניתן גם לבחון חניות מקבילות בצד הצפוני של הרחוב במקום אלכסוניות, שכן ניתן להציע יותר חניות בתא השטח הצפוני. יש להוציא מתחום התוכנית תאי שטח 3-4 ביעוד מגורים. בפינה הצפון מערבית של התוכנית יש לצרף לתחום התוכנית חלק מחלקה 94

שסומנה ביעוד דרך במסגרת תוכנית 4659.

בטבלה 3.2 המצב המוצע לתוכנית לא תואם לשטח התוכנית כפי שמסומן בתשריט.
יש לתקן טבלה 3.2 וטבלה 5 בהתאם

יש להוסיף מצב קיים לטבלת שטחים 3.2 בתקנון.

התוכנית מסמנת יעוד דרך שמוצעת גם ביעוד דרך קיימת. במזרח התוכנית (חלק מחלקה 96) יש לשנות ליעוד שביל, בצפון התוכנית (חלק מחלקה 95) יש לסמן ביעוד דרך קיימת.

במסגרת הסדרת מצב קיים, התוכנית מציעה הפקעה לדרך. תנאי להיתר יהיה רישום תצ"ר בתיאום מחלקת מידע תכנוני ונכסים.

בתחום התוכנית ישנם עצים רבים יש להגיש סקר עצים כנדרש. יש לנסות ולשמור על עצים בוגרים וערכיים ולשלבם בתוכנית.

הכנת סקר טבע עירוני מקדמי ונספח ניהול נגר בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

יש לסמן בתשריט עצים בוגרים לפי נוהל מבא"ת.

יש להגיש נספח תנועה.

יש להוסיף להערה 5 לטבלה 5 בדבר ח.טרנספורמציה שהחדר יהיה בתת"ק.

תכנון החניה המוצע יתייחס לשמירת מפלסי כניסה לחניות תת קרקעיות של מגרשי המגורים המצרניים.

התוכנית קובעת שטחים בסך 8000 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. לפי תוכנית בינוי במקום - 470 מפלס 0.00 היינו במפלס רח' רינגלבלום. יש לקבוע בטבלה 5 שטחים עיקריים גם מתחת למפלס הקובע בהתאם.

בתשריט מסומן שטח לאחוד וחלוקה על תחום התוכנית. מאחר שכל השטחים בבעלות עירייה או מיועדים לשטחי ציבור, אין צורך באיחוד וחלוקה.

השלמות חוו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, חח"י, רשות העתיקות, אגף שפ"ע, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף מבני ציבור, אגף נכסים, מחלקת מידע תכנוני, אגף תושבי"ה, מחלקת מדיניות תכנון.

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.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית החלטת הוועדה היתה **להפקיד את התכנית.**

לאחר בחינה נוספת של התכנון

הוחלט כי יש צורך בהגדלה של אולם הספורט המוצע לאולם בינוני.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

4. יש לתקן את מסמכי התכנית, להגדיל את אולם הספורט לאולם בינוני בתיאום עם מנהל חינוך ומחלקת התכנון, ככול ויש צורך בכך יש להגדיל את המגרש הציבורי לכיוון מערב.
5. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 34

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1049873
סוג דיון :	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית :	רגנס אודי
עורך התכנית :	אלרואי רועי
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	21/12/2022
כתובת	מצפון לרח' רבאיעה, אום ליסון

גוש	חלקה	בשלמות
31238	14	כן
31238	13	כן
31238	2	כן
31238	3	כן
31238	4	כן
31238	8	כן
31238	10	כן
31238	9	כן
31238	12	כן
31238	11	כן
31238	16	כן
31238	15	כן
31238	19	כן
31238	18	כן
31238	17	כן
31238	35	כן
31238	33	כן
31238	20	כן
31238	32	כן
31238	7	כן
31238	1	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

הקמת מתחם מגורים הכולל כ-450 יח"ד וכן הפרשת שטח לשצ"פ ומבני ציבור וכן הסדרת מערכת הדרכים.

עיקרי הוראות התכנית:

- שנוי ייעוד מאזור מגורים 6 מיוחד, אזור מגורים ב' ושטח לנוף פתוח למגורים ד', דרך מוצעת, שפ"פ, שצ"פ ושטח למבנים ומוסדות ציבור..
- שנוי ייעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לשצ"פ.
- קביעת קווי בניין מרביים לרבות קו בניין אפס לקומות חניה תת קרקעיות.
- קביעת שטחי הבנייה המרביים בתחום התכנית.
- קביעת מס' יח"ד ל-400 יח"ד.
- קביעת גובה בניה ומספר קומות- בת.ש 1 ו-3 - 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת, בת.ש 2 - 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

7. קביעת הוראות עבור שילוב מבני ציבור בבנייני המגורים וקביעת הוראות להקמתם.
8. קביעת הוראות לפיתוח שטח פתוח ציבורי.
9. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה.
10. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה
11. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
12. קביעת הוראות בדבר עצים בוגרים.
13. הוראות להרחבת דרך מאושרת.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	17.9.2024 להלן חוות דעת המח' לבקרת תכנון פיזי - לשלב תב"ע בלבד : - אין מניעה לקידום התכנית בהסתמך על התכנון הפיזי שעבר בקרת הבקר החיצוני למח' מיכאל סידורצ'וק ובהתאם לגרסת התכנון הפיזי שנחתמה על ידיו מתאריך 17.9.2024 : - התייחסות הבקר מיכאל סידורצ'וק ע"ג התכנון הפיזי המוקדם : תכנון פיזי מוקדם מקובל תוך התחשבות במגבלות השטח הקיים. - באחריות מתכנן התנועה והכבישים ו עורכי התכנית : באחריותם להטמיע נספחי התכנון הפיזי המוקדם הנ"ל עם סט תכנית התב"ע ולהעלותם לארכיב האופטי. - תנאי חשוב : לתאם את הרחבות הדרכים המוצעות בתשריטי התכנית עם בעלי המגרשים בהתאם לתכנון התנועה ו לנספחי התכנון הנ"ל. - חווד הנ"ל בכפוף לקבלת אישור צוות בקרת תנועה ל תכנון הסדרי התנועה בהתאם לגבולות התכנון שתואמו ו סוכמו באגף. - תנאים בשלב קידום היתר בנייה ראשון על סמך תב"ע זו : יש להגיש תכנון פיזי ברמה מפורטת על סמך נספחי הכבישים והתנועה שהוגשו ועברו בקרה בשלב התב"ע , תכנון פיזי מפורט הנ"ל יהיה בגבולות ועל סמך תכנון הסדרי תנועה סופיים ומאושרים באגף. - בשלב הגשת בקשות להיתרי בנייה יש לתאם מול אגף תושבי"ה נושא ביצוע הכבישים ו/או ההרחבות והשינויים הגיאומטריים התנועתיים על סמך התכנון המפורט.
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עירייה	מונה תדפיס הוראות 11 מונה תדפיס תשריט 10 במקום מקודמת מפת רישום ארעית הכוללת מתרוכות שעתידות להירשם לעיריית ירושלים. יש לערוך התכנית כתכנית איחוד וחלוקה עם הוראות רישום לפי פרק ג סימן ז'. במצב הנכנס יופיעו השטחים בהתאם למפה הארעית לעיל. יהיה צורך לוודא כי סך השטח שייכנס בבעלות עירונית יצא בשלמותו בבעלות עירונית במצב החדש.

סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לתאם מול הנכסים סעיפים נדרשים להבטחת רישומם ע"ש העירייה.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית – 1049873 כללי - יש להשלים חוות דעת מח' מידע תכנוני הכולל צירוף קובץ מדידה עדכני החתום דיגיטלי ע"י מודד מוסמך לבדיקה מול גבולות מפת גוש. רישום, איחוד וחלוקה : מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. תנאים למתן היתר בניה : תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
מתחם מגורים באום ליסון מדובר ב 240 יח"ד אנו מתנגדים לתכנית המוצעת. 1. אנו מבקשים לא לכלול את המעבר הציבורי (תא שטח 21) בתוך השטח הירוק מאחר והוא משמש בתור כניסה לבניינים ולא בתור מעבר ציבורי. יש לאחד את המגרשים המיועדים לשצפ (תא שטח 20,22,23) לשצפ מרכזי אחד. 2. יש לדאוג לתאורה בשטחים הציבוריים ובחניה, בנוסף יש לדאוג לעמדות טעינה לרכב חשמלי בחניות התת קרקעיות ובחניה הציבורית. 3. יש לפתח מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 4. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר בניה, ולאשר מול האגרונום העירוני. 5. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אדריכל העיר
תיק חו"ד 2023/170 - מתחם מגורים באום ליסון תכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה. תנאי להפקדת התכנית יהיה מעבר על טבלאות ההקצאה והאיזון.	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : - יש לבטל את סעיף 6.7(8) לעניין אישור מורשה נגישות מתו"ס.	המחלקה לנגישות

- יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסות הראשיות לבניינים השונים.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא
01 ינואר 2023 אל : מאיה טפיר - צוות תכנון – אגף תכנון העיר. מאת : אילן גוייכמן - מנהל מחלקת ה-gis. הנדון : חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1049873 - מתחם מגורים באום ליסון. להלן חוות הדעת : התוכנית 1049873 מייצגת שטח למגורים ד' על שטח המיועד לנוף פתוח לפי תוכנית מאושרת 2683א החלה במקום. ניתן לאשר את התוכנית כל עוד העניין מקובל על מחלקת התכנון בעיריית ירושלים. בברכה, אילן גוייכמן מנהל מחלקת ה-gis	יחידת ממג באגף בתכנון
יום חמישי 29 יוני 2023 הנדון : חוות דעת מעודכנת לתב"ע 1049873, אום ליסון [חו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 16 ולגרסת תשריט 15 מתאריך 28.6.2023] 1. המקום : שטח בחלק הצפוני של אום ליסון - ראס אטראש, מצפון לרח' רבאיעה. גוש לא מוסדר 31238. שטח התכנית 12.583 דונם. 2. מצב סטוטורי : שטח התכנית מיועד ע"פ תב"ע 2683א' לנוף פתוח – 5,690 מ"ר ; למגורים 6 – 6,370 מ"ר ולדרך מאושרת. בהוראות התכנית לא מצוין השטח של יעודי הקרקע המאושרים והשטחים המצוינים לעיל הן הערכה בלבד. השטח פנוי מבנייה, אם כי בחלק ניכר ממנו פותחו גני משחקים וחלקו משמש כחניה מאולתרת. 3. מצב מוצע : - שינוי יעוד למגורים ד' - תא שטח 1 בשטח 10,857 מ"ר ; לשצ"פ – תא שטח 2 בשטח 974 מ"ר ; למבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 2 בשטח 974 מ"ר ; לדרך מוצעת - תאי שטח 30-31 בשטח כולל בסך 423 מ"ר ; ולדרך מאושרת - תאי שטח 40-41 בשטח כולל בסך 329 מ"ר. - בתא שטח 1 מוצעת הקמה של 12 בנייני מגורים חדשים בני 10 קומות מעל 2-3 קומות חניה תת-קרקעיות. השימושים יכללו מגורים ושימושים נלווים כגון מועדון דיירים, מגרשים ומתקנים למשחקים, וכן שטחי ציבור מבונים למטרות חינוך, רווחה, קהילה,	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

תרבות ועוד. תותר בניית 150 מ"ר מסחר על חשבון שטח עיקרי. - מוצעות סה"כ 450 יח"ד. מדובר בצפיפות בינוי של 41 יח"ד לדונם בשטח המגורים. - בתא השטח למגורים ד' מוצע שטח בנוי כולל בסך 61,428 מ"ר, שטח מרבי בסך 43,428 מ"ר שהם 400% בנייה, ושטח עיקרי בסך 39,000 מ"ר שהם 360% בנייה. 4. הערכת התכנית : 5. יש לציין כי בגרסה המוקדמת לתכנית הוצעו 224 יח"ד, בגרסה הקודמת (מתאריך 21.6.2023) הוצעו 400 יח"ד, וכעת מוצעות 450 יח"ד. בהתאם לכך גם הצרכים הפרוגרמטיים גדלים, וזאת במקביל לביטול שטח למבני ציבור שהוצע בגרסאות הקודמות, וצמצום שטח השצ"פ. 6. לפי הנחה של 3.8 נפשות למשק בית, ב-450 יח"ד המוצעות צפויים להתגורר בשטח התכנית 1,710 תושבים. בהנחה של גודל שנתון 2.2% נדרשים השימושים הציבוריים הבאים : מעון יום - 3 כיתות. גן ילדים - 4 כיתות. ביי"ס יסודי - 8 כיתות. ביי"ס על-יסודי - 8 כיתות. נדרשים שני בתי כנסת בשטח 300 מ"ר כ"א. צרכים נוספים הנגזרים מהתכנון המוצע אך הדרישה להם נמוכה מסף כניסה : תחנה לבריאות המשפחה, לשכת רווחה, מועדון נוער, מועדון לקשישים, שלוחת מתנ"ס – המענה לצרכים אלה יינתן בשכונות הנמצאות במרחב הסובב – תלפ"ז ותלפיות-ארנונה. עם זאת, ניתן לשלב מועדון רב-תכליתי בהקצאה מבונה. שטחים פתוחים - לפי מדד של 5 מ"ר לנפש (שכונתי + סף בית) נדרש שצ"פ בשטח של 8.5 דונם. 7. מדובר בתכנית למתחם סגור אשר צריך להכיל מענה לצרכי הציבור הבסיסיים, דהיינו : מעונות יום, גני ילדים ובתי כנסת. יש לקחת בחשבון שלפי הפרוגרמה נדרשות 8 כיתות ביי"ס יסודי. בתכניות מסוימות בסדר גודל כזה שאין בהן אפשרות להפריש שטח מספק עבור בתי ספר, אנו מניחים שלצורך מענה לכיתות בתי ספר ניתן להסתמך על מוסדות הקיימים מחוץ לתחום התכנון, בשכונה סמוכה. במקרה זה השכונה הסמוכה היא תלפיות מזרח אשר עוברת תהליך מוגבר של התחדשות עירונית, בעיקר באזור הסמוך לתחום התכנית, שבו יש קושי לספק מענה של כיתות בתי ספר עבור התוספת הצפויה בו. בנוסף לכך גם שכונות אחרות במרחב הקרוב כמו תלפיות ועוטף רמת רחל צפויות לעבור ציפוף משמעותי בשנים הקרובות. לפיכך עלינו להדגיש שלא קיים פתרון לביקוש לכיתות בית הספר הנדרשות לתושבי המתחם המתוכנן. 8. במסגרת הקצאת השטחים הציבוריים הבנויים במגרשי המגורים, נדרש להקצות אשכול מעונות יום בן 3 כיתות בשטח בנוי בסך 441 מ"ר (147 מ"ר בנוי לכל כיתה), עם חצרות צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר (60 מ"ר חצר לכיתת תינוקות, 110 מ"ר חצר לכיתת פערטות ו-135 מ"ר חצר לכיתת ילדים). לפי הנחיות משרד הבריאות, בנוסף לכניסה למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. 9. נדרש להקצות שטח בנוי עבור 4 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א עם חצרות צמודות בגודל 175 מ"ר כ"א. סה"כ שטח בנוי של 520 מ"ר לגנים ו-700 מ"ר חצרות. 10. נדרש להקצות שטח בנוי עבור שני בתי כנסת בגודל 300 מ"ר כ"א. 11. יש לשלב בתכנון גם שטח בנוי לשימושי חברה וקהילה כגון מועדון רב-תכליתי, בשטח של 250 מ"ר. 12. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים הנ"ל – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יתואם מול מח' תכנון מבני ציבור. 13. השצ"פ המוצע קטן מאוד ביחס לנדרש, פחות מ-1 דונם לעומת 8.5 דונם. יש לבחון הגדלת השצ"פ לפחות ל-2 דונם, בייחוד לאחר ביטול מגרש בשטח של כ-1 דונם למבני ציבור כנזכר לעיל. יש לתאם את מפלס השצ"פ עם מפלס הדרך על מנת לאפשר את פיתוחו. 14. הבינוי המפורט של השטחים המבונים הנ"ל יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י, מינהל חברה ופנאי, מבני דת. 15. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים	

ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. 16. 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". 17. 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. 18. בשטח התכנית סמוך לרחוב רבאיעה קיימים כיום גני משחקים ומתחם מתקני כושר שפותחו לפני כמה שנים. התכנית מציעה במקומם מבני מגורים. יש לבחון שלביות לפיה יפותחו גני משחקים חלופיים בשצ"פ המוצע בתכנית כתנאי למתן היתר למגורים.	
התייחסות משלימה לתכנית 1049873 – בניה חדשה ברח' רבאיעה, אום ליסון 1. כללי 2. התכנית הינה תכנית לבינוי בשכונת אום ליסון בגבול אתר טבע עירוני גאיות דרגה. שטח התכנית מופר חלקית וכולל שפכי פסולת משמעותיים לצד שטחים טבעיים וגן ציבורי. 3. הערות ראשוניות של המחלקה ניתנו בתאריך 12/1/2023. הערות אלה כללו בקשה לשינוי התכנון המוצע לצורך הכללת קווי הביוב בשטח התכנית ותכנונם לאורך טיילת/דרך ביוב, עדכון נספח ניהול נגר לתכנית והצגת פתרונות למיתון זרימות ומניעת סחף קרקע במוצאי הניקוז תוך הגדלת הקו הכחול של התכנית במידת הצורך, הוספת הנחיות בהוראות התכנית בהיבטים של פינוי פסולת, מניעת מטרדים סביבתיים מהחניונים ומשילוב מסחר לצד מגורים ותנאים למתן היתר. 4. לתכנית הוכן מסמך סביבתי על ידי חברת תו"פ סביבה ואקוסטיקה. המסמך התקבל בחודש ינואר 2022. המסמך מציג סקירה של ערכי טבע בתחום התכנית ובוחן את השפעותיה הסביבתיות מהיבטי רעש, הצללות ומניעת מפגעים בשלב ההקמה. המסמך התייחס לגרסאות של תשריטי הבינוי והתנועה שהיו עדכניים לעת הכנת המסמך, ולתשריט מצב מוצע במונה תדפיס 10. 5. בתחילת חודש יולי הועברו לידי המחלקה חומרים עדכניים וביניהם תשריט מצב מוצע במונה תדפיס מס' 15, הוראות תכנית במונה תדפיס מס' 16 ונספח בינוי מעודכן לתאריך 2/7/2023. 6. עיקרי התייחסות המחלקה 7. הבחינה הסביבתית מאושרת מהיבטי רעש והצללות, על אף שמתייחסת לגרסה קודמת של התכנון המוצע. חזרה על הבחינה הסביבתית טרם הפקדת התכנית תידרש רק במקרה של שינויים משמעותיים בגובה הבינוי או היקף החניות בתחום התכנית, בתיאום מול המחלקה. 8. הבחינה האקולוגית שנערכה בשטח התכנית מראה כי בשטח קיימים ערכי טבע מוגנים וביניהם פתחי קינון של שרקרקים. נבקש להשלים מידע נוסף לגבי פתחים אלה טרם הפקדת התכנית. 9. הערות המחלקה הראשוניות מינואר 2023 טרם קיבלו מענה ונדרשת השלמתם כתנאי להפקדה. 10. נבקש שינוי בתכנון ליצירת רצועת חיץ/תשתיות בגבול הבינוי עם השטח הפתוח, וכן עדכון ובחינה מחודשת של עצים שסומנו לעקירה. ראו פירוט בסעיף 6 בהמשך. 11. נבקש הוספת הנחיות סביבתיות להוראות התכנית כמפורט בסעיף 7 בהמשך. 12. הערות לפרק האקוסטיקה במסמך הסביבתי 13. נבחנו מפלסי הרעש מדרך הגישה לחניונים המוצעים בתכנית לשלושה מבני מגורים קיימים מדרום לה. הבחינה מצאה כי מפלסי הרעש עומדים בקריטריונים של המשרד להג"ס לרעש מכבישים ובערכים המפורטים בתקנות 1990 (dba55) בתוך מבנה מגורים לרעש משכו בין 9-3 שעות). 14. יש לציין כי דרך הגישה לחניונים לא מוצגת בנספח הבינוי העדכני שהועבר לידי המחלקה בתחילת יולי, וכן אינה מוצגת כשטח ביעוד קרקע לדרך בתשריט מצב מוצע במספר מונה 15. 15. המחלקה מקבלת את תוצאות הבדיקה ואין צורך לחזור עליה בעקבות השינוי בתכנון, אלא אם יהיה שינוי ניכר בהיקף יח"ד ומקומות החניה המתוכננים בתכנית, בתיאום מול המחלקה לעת הפקדת התכנית. 16. הערות לפרק ההצללות במסמך הסביבתי	המחלקה לאיכות הסביבה

17. נבחנו היבטי הצללות מהתכנית המוצעת למבנים קיימים בסביבת הפרויקט. נמצאו שני מבני מגורים בחותם הצל של התכנית, אשר מתקיימת בהם עמידה בקריטריונים לחשיפה לשמש חורפית בגגות ובחזיתות המבנים. הבחינה מקובלת על המחלקה.
18. התכנון העדכני כולל בינוי עד 10 קומות בלבד. אין צורך להשלים בחינה מיקרו-אקלימית לפרויקט בעקבות השינוי בבינוי, אלא במידה ותכנית הבינוי תשתנה ויתוכננו מבנים בני 12 קומות ומעלה.
19. הערות לפרק האקולוגיה במסמך הסביבתי
20. רקע אקולוגי
21. התוכנית ממוקמת בדרום מזרח העיר, באגן ניקוז ים המלח, ברצועה צרה עם אקלים וחברת צומח ייחודיים, בין האקלים הים תיכוני לאקלים היבש של מדבר יהודה.
22. התוכנית נמצא על גבול אתר הטבע "גאיות דרגה". אתר טבע זה מאופיין בצמחיית ספר מדבר, ביניהם גאופיטים ועצים מקומיים, ובנוסף חקלאות עתיקה וטרסות. שטחו הצמוד לגבול התוכנית כולל מופעים של בתת ספר, מטע זיתים וחורשה.
23. סקר טבע הוכן ע"י תו"פ סביבה ואקוסטיקה בע"מ כחלק ממסמך חוות דעת סביבתית. במסגרת סקר זה נסקרו החי והצומח שבתחום התכנית ובשטח הטבעי הצמוד. **סקר הצומח/הסקר בוצע ביולי 2022.
24. על אף עונת הקיץ בה נסקר השטח, נמצאו בו 46 מיני צמחים, מתוכם מין אנדמי יחיד: חוחן ארץ-ישראלי. בסקר הטבע העירוני באתר הטבע הקרוב נמצאו ריכוזים גדולים של חצבים. בשטח אותרו גם מינים פולשים: אילנתה בלוטית, שיטה כחלחלה וטבק השיח, כולם בחלקים המופרים.
25. בסקר הטבע נצפו מספר מיני ציפורים, חלקן מקומיות, חלקן מינים מתפרצים ומין פולש. לא הוזכרו יונקים בסקר (מלבד כלבים משוטטים), אך ניתן להניח שבשטח עוברים בע"ח המאפיינים בתי גידול דומים, אלו נמצאו גם בסקר הטבע באתר גאיות דרגה.
26. ניתוח תוצאות הסקר ופירוט הקונפליקטים בין התכנית המוצעת לבין מיפוי ערכי הטבע
27. במצב הקיים, שטח התוכנית מורכב ממספר יחידות נוף: (1) מגרש חניה (2) שצ"פ אינטנסיבי בו גן משחקים. (3) שטחים טבעיים בדרגת הפרה גבוהה, כולל שפך עפר ופסולת בניין. (4) חלקים רבים שנשמרו טבעיים בדרגת הפרה נמוכה, ומשמרים את המופע הטבעי והייחודי של חבל ארץ זה- בתת ספר המדבר. ככל שמתרחקים מהשכונה לכיוון השטח הטבעי, כך דרגת ההפרה יורדת.
28. בתוך תחום התוכנית נמצאו חורי קינון של שרקרק מצוי- ציפור ייחודית וערך טבע מוגן. ע"פ המצב המוצע חורי קינון אלו ייהרסו, ללא אפשרות לבית גידול חלופי בתוכנית או בסביבה. על מנת למנוע פגיעה בשרקרקים במהלך עונת הקינון, אין לבצע עבודות בתחום התכנית (לרבות עבודות חפירה, תשתיות, סקר ארכיאולוגי ועוד) בין החודשים מרץ ליולי. יש לתאם ולקבל את אישור רשות הטבע והגנים טרם כניסה לשטח. יש להקפיד שלא לפגוע במבנה הקיר הנמצא מחוץ לתחום העבודות.
29. חלק מהתוכנית המוצעת מתוכנן להיבנות על גבי שטח בתת ספר, בית גידול ייחודי אשר באזור ירושלים שטחו מצומצם במיוחד. מלבד השפעתה הישירה של בינוי על השטח, בניה אינטנסיבית בצמוד לאתר הטבע תגרום להשפעות שוליים אשר יכנסו לתוך האתר עצמו. השפעות כגון זיהום אור, חדירת מינים מלווי אדם, השלכת פסולת וכדומה צפויות לפגוע בערכיות אתר הטבע.
30. הערות והשלמות לסקר הטבע
31. בסקר שהוגש למחלקה היו מספר חוסרים שמקשים לתת התייחסות מלאה. להלן העיקריים שבהם:
 - הוזכרו חורי קינון של השרקרקים, אך חסר מיקום מדויק שלהם יחסית לפרוגרמה העדכנית של התוכנית, האם וכיצד ניתן לשמר אותם.
 - לא נעשתה סקירת ספרות והתייחסות לסקרי טבע שנעשו בשטח בעבר, ביניהם סקר הטבע העירוני אשר סקר את אתר הטבע "גאיות דרגה".
 - חסרה מפת ערכיות אקולוגית וקומפילציה של הבינוי המתוכנן בהשוואה לערכיות זו.
 - חסרה רשימת צומח.
 - חסרה התייחסות לערכיות האקולוגית של השטח הטבעי הצמוד, בתוך אתר הטבע.
 - חסרות הצעות לשינויים בתוכנית לאור ממצאי סקר הטבע.

32. 33. מתוך חוסרים אלה, נבקש השלמת סעיף א' - מידע לגבי חורי הקינון - טרם הפקדת התכנית.	
34. המלצות לשינויים בתוכנית 35. שימור צמחיה מקומית: 36. מצב המוצע כל העצים בשטח התוכנית מיועדים לכריתה, זאת על אף שסקר העצים מייעד חלק מהעצים להעתקה. אנו סבורים שלעצים אלו ערך רב ויש לשקול העתקה של העצים שהומלצו בסקר העצים. 37. בנוסף לכך, ישנם מספר עצים שאנו ממליצים לעשות שינויים קלים בתוכנית וכך ניתן יהיה לשמר אותם. לעצים אלו ערך נופי, אקולוגי והצללתי. מספרי העצים שאנו סבורים שיכולים להישמר (מספור לפי סקר העצים): 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 38.	
38. תכנון קו המגע עם השטח הפתוח: 39. קו הבינוי במצב המוצע נמצא בצמידות לשטח הטבעי. קרבה זו תגרור נזק בלתי נמנע לשטח הטבעי הצמוד. על מנת לצמצם את ההשפעות על השטח הפתוח, אנו סבורים שיש לצמצם את קו הבינוי וליצור טיילת/רצועת מעבר תשתיות, שתהווה רצועת חיץ בין הבינוי המוצע לשטח הפתוח. בקשה זו מצטרפת לבקשת המחלקה מחוו"ד מתאריך 12/1/23 למקם את קווי הביוב בתחום התכנית ולתכננם לאורך רצועה למעבר ביוב בגבול השטח הפתוח. 40. לרצועה זו תועלות במספר היבטים: בזמן העבודות היא תסייע במניעת פריצת דרכים חדשות בתחום השטח הפתוח. בשלב הקבע הרצועה תסייע במיתון השפעות שוליים כלפי השטח הטבעי – צמצום רעש ותאורה מהמתחם כלפי השטחים הפתוחים, מניעת זליגת פסולת ועוד. בנוסף, יכולות להיות לה תועלות ביצירת טיילת על גבול השטח הפתוח לרווחת התושבים. 41. נבקש להציג באופן מפורט את רצועת התשתיות ותכנון קו המגע עם השטח הפתוח כבר בשלב התב"ע – רוחב הרצועה, יעוד הקרקע בתחומה ואופן פיתוחה (אם תהיה שטח ירוק/זיקת הנאה), אופן הפניית המבנים לשטח הפתוח, אפשרות יציאת תושבים לשטח זה למניעת יצירה של חצר אחורית ועוד. 42. רצועה זו עשויה להשפיע על הבינוי בתוך תחום התכנית ולכן מומלץ לבחון את ההיתכנות וההשפעה על הבינוי כבר כעת.	
43. המלצות להוראות התוכנית 44. 45. מסירת מידע להיתר: יש לפנות להיוועצות עם רשות הטבע והגנים בשלב מסירת המידע להיתר בנושאים: שמירה על ערכי טבע מוגנים לרבות גאופיטים ושרקרקים, מניעת התפשטות מינים פולשים ומתפרצים, מניעת זיהום אור. 46. תנאים בהליך הרישוי: 47. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור רשות הטבע והגנים לעניין מניעת פגיעה בערכי טבע מוגנים ובפרט השרקרקים. 48. בקשה להיתר בניה תידרש להצגת אמצעים לשמירה על ערכי טבע, השתלבות בנוף הטבעי הקיים ומניעת התפשטות מינים פולשים ומתפרצים, ביניהם: - תכנית שיקום אקולוגי לשטחים המופרים בגבול התכנית עם השטח הטבעי. - תכנית שתילה הכוללת שימוש בצמחיה מקומית. - תכנון תאורה למניעת זיהום אור לשטח הטבעי כולל הצגת תכנית תאורה פוטומטרית. - תכנית גידור לזמן העבודות למניעת פגיעה בשטחים הטבעיים הסמוכים. - סימון עצים ממינים פולשים וקרקע מאולחת בזרעים של מינים אלו. - מתקני איסוף אשפה חסיני נבירה.	
49. 50. 51. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת דוח אקוסטי לשלב הקבע על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעירייה, קבלת אישורה לדו"ח והצגת הפתרונות האקוסטיים שתואמו עם הרשות בתשריט הבקשה להיתר. 52. תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת נספח ביצוע סביבתי ופירוט אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים בזמן העבודות, לרבות מטרדי רעש ואבק. 53. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע ואישור מדידות תאורה בשטח הפתוח להוכחת עמידת	

בתכנית התאורה המאושרת להיתר.	
התכנית נודעה לנו מקבלת העתק חו"ד המחלקה למדיניות התכנון ולא הופנתה אלינו לחו"ד. מפנייה למתכנן התכנית עלה כי היא מיועדת לציבור הדתי לאומי. לא ידוע לנו מס' יח"ד מתוכנן שכן ככל הנראה ישנן מס' גרסאות, גרסה אחרונה ע"פ מסמך מדיניות התכנון היא 450 יח"ד. חו"ד זו תינתן ללא שהוצגו התסמכים בפנינו (וע"כ אינה מתייחסת לגרסה כל שהיא) אלא באופן כללי. היות והתכנית מיועדת לציבור הדתי לאומי, ובאזור יחסית מנותק מקבלת שירותי ציבור מאזור סמוך הרי שיש לתת את הדעת על צרכי מבני דת בהתאם. 1. בתי כנסת. 2. מקווה טהרה. 3. עירוב שבת 1. בתי כנסת : בהנחה כי אכן הציבור דתי לאומי יש צורך בלפחות 2 מושבי תפילה גברים לכל יח"ד, המשמעות היא ל-450 יח"ד = 900 כסאות גברים. ע"פ פרוגרמות (תדריך משרד הבינוי והשיכון 2021) ניתן לאמץ 2 מודלים : (כלל לא ברור מהיכן מדיניות התכנון קבעה את צרכי בתי הכנסת למתחם זה). א. בית כנסת ל-150 מתפללים גברים = 466 מ"ר ברוטו בנוי (ובתוספת אולם קידושים בית הכנסת יהיה 571 מ"ר). ב. בית כנסת ל-200 מתפללים גברים = 570 מ"ר ברוטו בנוי (ובתוספת אולם קידושים בית הכנסת יהיה 675 מ"ר). ע"פ מפתח זה ניתן לחשב את כמות בתי הכנסת הנדרש לכמות יח"ד שתיקבע לתכנית. ככל ובתי הכנסת משולבים במבני מגורים (פתרון שכלל אינו רצוי) תהיה חובה לקבל אישור לפתרון התכנוני שכן הדבר מהווה בעיות הלכתיות מורכבות. 2. מקווה טהרה : היות ומדובר בציבור דתי ובניתוק ממקווה סמוך, חובה להגדיר מגרש להקמת מקווה טהרה (נשים + גברים במבנה אחד עם אגפים נפרדים), גודלו (היקף מ"ר לבנייה וגודל מגרש) יקבע לאחר קביעת מס' יחד' סופי באישור אגף מבני דת. 3. עירוב שבת : הן כשכונה מבודדת והן בחשיבה על חיבור לשכונות העיר, יש לתכנן פתרון עירוב שבת לשכונה וכן חיבור לעירוב העירוני, והקמתו כחלק מהקמת השכונה בתיאום ואישור אגף מבני דת.	האגף למבני דת
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1049873 מוצע הגדלת גבולות תוכנית לפי תוכנית מתאר 2000 ותוכנית אב של השכונה ומציעה בינוי בשתי שורות בניינין 450"ד חדשות ושצ"פ ביניהם מוצע הסדרת תכנון כביש בגבולות זכות הדרך המונע הריסה של בית ספר קיים תוך שמירה על כניסות קיימות למגרשים בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון פיזי

אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים : (נספח מה 15/9/2024) 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"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 (יועץ תנועה- אמאב תחבורה ותנועה)	

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
12/02/2024	החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, טל פרי, ליזה שיר, סאוסן אבו זרד-מיעארי, שקמה סיג, קיריל פקטה, יעקב הלפרין. החלטה : 1. לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית, ולאחר שהוצגה לה המלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית המציעה ניצול יעיל של קרקע המיועדת לפיתוח לתוספת יח"ד לצד שדרוג השלד הציבורי. 2. הוועדה תומכת בקידום התכנית אך סבורה כי יש לבחון את המענה התנועתי והיקפי הבינוי המבוקשים. 3. הוועדה מחליטה כי תעשה בחינה נוספת של הנושא התחבורתי תנועתי על מנת לתת מענה להיבט זה. הבחינה תעשה בשיתוף עם היועץ התנועתי של הוועדה ולשכת התכנון ועם עיריית ירושלים. היקפי הבינוי בתכנית ייבחנו בהתאם לפתרון התחבורתי תנועתי שיוצע. 4. הוועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר ממצאי הבחינה כאמור וזאת בתוך פרק זמן שלא יעלה על 30 יום מפרסום החלטה זו.
29/01/2024	התכנית ירדה מסדר היום.
12/07/2023	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : לאחר שהתכנית עמדה בתנאי סף נעשו בה שינויים בתיאום עם מחלקת התכנון, והוגשו מסמכים מתוקנים עם שינויים ביחס למיקום השצ"פ מצפון לתכנית וביטול השטח החום, ההמלצה כוללת התייחסות לשימושים אלה. מגרש המגורים המוצע הינו מגרש גדול בהיקף של 10.857 דונם. מומלץ לחלק את המתחם לתאי שטח נפרדים מעל לקרקע ולאפשר חניון משותף מתחת במגרשי המגורים ייקבע קו בניין של 4 מ' כללי היקפי ויתווסף סעיף לתקנון כי, שהמרחק בין המבנים בהיתר הבניה יהיה לפחות 8 מ'. גובה הבינוי המוצע בתכנית הינו בין 10 ל-12 קומות בחריגה מהמדיניות בנושא מס' הקומות. מאחר ומדובר במתחם מגורים גדול, ניתן לאפשר גובה בינוי של עד 10 קומות בכל חתך מעל הקרקע. פרוגרמה לצרכי ציבור :

בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון נדרשת הפרשה לצרכי ציבור כהפרשות מבונות שיועברו לעיריית ירושלים כמפורט להלן:

נדרש להקצות אשכול מעונות יום בן 3 כיתות בשטח בנוי בסך 441 מ"ר (147 מ"ר בנוי לכל כיתה), עם חצרות צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר (60 מ"ר חצר לכיתה תינוקות, 110 מ"ר חצר לכיתה פעוטות ו-135 מ"ר חצר לכיתה ילדים). לפי הנחיות משרד הבריאות, בנוסף לכניסה למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון.

שטח בנוי עבור 4 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א עם חצרות צמודות בגודל 175 מ"ר כ"א. סה"כ שטח בנוי של 520 מ"ר לגנים ו-700 מ"ר חצרות.

שטח בנוי עבור שני בתי כנסת בגודל 300 מ"ר כ"א.

יש לשלב בתכנון גם שטח בנוי לשימושי חברה וקהילה כגון מועדון רב-תכליתי, בשטח של 250 מ"ר.

יש לשלב במגרש המגורים במבנה נפרד מקווה לנשים, מהסיבה שמדובר על שכונה גדולה מבודדת ולאור חווי"ד של אגף מבני דת. תנאי להיתר למגורים יהיה תאום עם אגף מבני דת.

יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים הנ"ל – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יתואם מול מח' תכנון מבני ציבור.

היקף השצ"פ המוצע במסגרת התכנית מקובל, מאחר ומדובר בשטח דומה לשטח גן המשחקים הקיים.

תנאי לפתיחת תיק היתר בנייה יהא תיאום מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י, מינהל חברה ופנאי, מבני דת בנושא ההפרשות המבונות לצרכי ציבור.

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

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".

בשטח התכנית סמוך לרחוב רבאיעה קיימים כיום גני משחקים ומתחם מתקני כושר שפותחו לפני כמה שנים. התכנית מציעה במקומם מבני מגורים. יש לקבוע כי גני משחקים חלופיים יפותחו בתחום השצ"פ המוצע בתכנית כתנאי לתחילת עבודות של מבני המגורים.

הוראות רישום:

במקום מקודמת מפת רישום ארעית הכוללת מתרוכות שעתידות להירשם לעיריית ירושלים. יש לערוך את התכנית כתכנית איחוד וחלוקה עם הוראות רישום לפי פרק ג סימן ז'. במצב הנכנס יופיעו השטחים בהתאם למפה הארעית לעיל. יהיה צורך לוודא כי סך השטח שייכנס בבעלות עירונית יצא בשלמותו בבעלות עירונית במצב החדש.

תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת תיאום ואישור מח' נכסים. במסגרת התיאום יש לקבוע סעיפים נדרשים להבטחת רישום השטחים הציבוריים המוצעים ע"ש העירייה.

תנועה וחנייה:

יש להשלים את התיאום מול תושי"ה לרבות התייחסות לבדיקות תנועתיות ותכנון צומת הרחובות רבאי-אבו רביע ביחס להיקף יח"ד המוצעות בתכנית.

יש לשמור על רוחב זכות דרך אחידה של לפחות 13 מ' - חתך מיסעה 6 + 3 מדרכה קרובה + 2 מדרכה רחוקה + 2 חניה.

פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, עפ"י התקן ובתחום מגרשי המגורים בלבד. יותר כאמור הקמת חניון משותף בין תאי השטח של מגרשי המגורים.

בחלק הדרום מזרחי קיימת דרך גישה לא מאושרת (רח' רבאי-סמטה 3). בתכנית מוצעת הרחבה של מגרש המגורים כלפי דרך זו. נדרשת בחינה של תכנון דרך גישה חלופית למבנים הנ"ל ולכל הפחות בחינה של מעבר לצורך גישת הולכי רגל.

איכות הסביבה :

יש להשלים את התיאום לקבל את אישור מח' איכות הסביבה בכל הנוגע לתכנון העדכני כתנאי להפקדת התכנית. יש לקחת בחשבון כי ייתכנו שינויים בתכנון לרבות הגדלת הקו הכחול של התכנית לאור הערות מח' איכות הסביבה.

התכנית גובלת באתר טבע עירוני 'גאיות דרגה', בתחום התכנית ישנם שטחים טבעיים בהם נמצאו ערכי טבע מוגנים ולכן יש לתאם מול מח' איכות הסביבה.

יש לסמן את העצים המופיעים בסקר עצים להעתקה בתשריט מצב מוצע.

ביוב : נספח הביוב לתכנית מציע קווי ביוב העוברים מחוץ לתחום התכנית ומצפון לה, בתחום השטח הפתוח. הנספח מציינ כי נדרשים שבילי שירות להבטחת הנגישות לתאי הביוב לאורך התוואי. לאור זאת, נבקש שינוי התכנון המוצע ו/או שינוי גבול התכנית, כך שהתכנית תכלול בתחומה את קווי הביוב וכן טיילת/דרך ביוב לאורך הגבול הצפון מזרחי של התכנית.

יש להציג באופן מפורט רצועת התשתיות ותכנון קו המגע עם השטח הפתוח כתנאי להפקדת התכנית. במסגרת התיאום נדרשת התייחסות לנושאים הבאים : רוחב הרצועה, יעוד הקרקע בתחומה ואופן פיתוחה (אם תהיה שטח ירוק/זיקת הנאה), אופן הפניית המבנים לשטח הפתוח, אפשרות יציאת תושבים לשטח זה למניעת יצירה של חצר אחורית ועוד.

פסולת : תנאי להיתר חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה פינוי פסולת משטח התכנית לאתר מוסדר בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

נספח ניהול נגר :

נספח ניהול נגר אינו תואם את הנחיות תמ"א 1. יש לעדכן וכן להתחשב בהנחיות שינוי 8 המבקשות לקבוע יעד ניהול נגר בתחום התכנית על פי מחשבון מינהל התכנון, הצגה של אמצעי ניהול נגר אופציונליים והתייחסות למניעת הצפות בתחום התכנית מנגר אשר מגיע לתחומה מהרחובות מעליה.

קווי הניקוז המוצעים בתחום התכנית יוצאים לשטח הפתוח ממזרח לה ללא כל אמצעים לשיכוך אנרגיה ומניעת סחף קרקע. נבקש להציג תכנון עקרוני לאמצעים למניעת פגיעה בשטח הפתוח כבר בשלב התב"ע. במידת הצורך יש להגדיל את תחום התכנית לכיוון הוואדי על מנת שהאמצעים לוויסות הזרימות יבוצעו במסגרת התכנית המוצעת.

כי האמצעים לניהול הנגר בתחום התכנית יתחשבו בסוג הקרקע והמסלע עליו יושבת התכנית (חבורת הר הצופים), כושר החדור והסיכון לסחף קרקע, בפרט לאור המצוקים והשיפועים החריפים בתחום התכנית וממזרח לה לכיוון הוואדי.

מסמך סביבתי : יש להשלים את התיאום וחוות דעת מח' איכות הסביבה בכל הנוגע

למסמך הסביבתי.

המחלקה מבקשת לקבוע בהוראות התכנית הנחיות סביבתיות ראשוניות כמפורט להלן:

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

במבנים יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין הכוללים מערכות מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

במבנים יוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.

המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל גגות המבנים.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת אישור חברת חשמל לבטיחות קרינה/היתר סוג לשנאים.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית לניהול נגר עילי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. התכנית תציג את נפח הנגר לניהול בתחום התכנית, האמצעים לניהול מי הנגר, האמצעים למניעת הצפות בתחום התכנית מנגר המגיע לתחומה ממעלה אגן ההיקוות ואלמנטים לשיכוך אנרגיית המים במוצאי הניקוז לשטח הפתוח לשם מניעת סחף קרקע וצמצום הפגיעה בשטח הטבעי.

תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים בשלב הקבע לרבות רעש ואיכות האוויר וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.

תנאי להפקדה יהיה אישור המחלקה למסמך הסביבתי ותיאום ואישור הוראות התכנית בהיבטים סביבתיים, ובפרט בהיבטים אקולוגיים, בהסתמך על ממצאי המסמך. כמו כן, תנאי להפקדה יהיה תיקון נספחי הביוב והניקוז.

יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, גובה הבינוי ומס' הקומות.

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

כללי:

כל תא שטח יבוצע בהינף אחד. בתחום ייעוד המגורים, יש לקבוע שלביות ביצוע מתאימה אשר תבטיח מענה פרוגרמטי מלא לצרכי ציבור גם אם יהיה מימוש חלקי של מבני המגורים בהתאם לאמור לעיל.

מפלס הכניסה הקובעת למבני המגורים יהא בהתאם למפלס הדרך הסמוכה כפי שייקבע בתכנית פיתוח מפורטת לדרך שתוגש בשלב היתר הבנייה.

קירות תמך יהיו עד לגובה של 3 מ'. מעל גובה זה יש לדרג את קירות התמך במרחק של 1.5 מ'. בשטח המתקבל יש להציע רצועת גינון.

יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות, גובה הבינוי וקווי הבינוי.

כתנאי לפתיחת תיק היתר, יש להגיש תכנית בינוי בקנה מידה של 1:500 שתוגש בהליך הרישוי לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. במסגרת תכנית בינוי זו ייקבע תכנון חתך הדרכים, קביעת טיפוס הבינוי, גובה גדרות וקירות תמך קביעת רצועות לתשתיות וכו'. במסגרת תוכנית הבינוי ייקבעו עקרונות עיצוב אדריכלי ופיתוח, כולל התייחסות לחומרי גמר, היקף שימוש באבן וכד'. תותר חריגה מתכנית הבינוי המוצעת כחלק מהבחינה המפורטת בתכנית הבינוי באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

לא יותר ניווד שטחים משטחים מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

לא יותר ניווד שטחים משטחים שאינם למגורים למגורים.

מתקנים ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת"ק ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות.

חדרי שנאים-תנאי להפקדת התוכנית יהא תיאום מול חח"י ואדריכל העיר לקביעת מגרשים שכאלה, עם הוראות המחייבות לבנות חדרי השנאים בתת הקרקע (כולל גודל מגרשים תואם לבניה תת קרקעית שכזאת), או לחלופין לקבוע חובה כי כל מגרש בינוי ייתן את המענה לחדרי השנאים בתחום המגרש, אבל גם באופן תת"ק מלא.

תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה לכל מגרש יהא אישור מהנדס העיר לתכנון, בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח.

בהתאם לחוות דעת שפ"ע:

יש לפתח מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.

יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר בניה, ולאשר מול האגרונום העירוני.

תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

עצים: 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' לגינון).

יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף בנושא הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי בהתאם לתקנות.

גובה הגדרות סביב מגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ' כלפי חלקות הסמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.

יש להשלים חוות דעת מחלקות: התובע העירוני, תושי"ה- צוות בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון- מח' מים, חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז, כבאות, תברואה, רשות העתיקות, חברת חשמל, אדריכל העיר, מח' היטלי השבחה, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, המח' לתכנון ופיתוח בר קיימא, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.

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

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של

הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

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

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

הוראות התכנית :

בטבלה שבסעיף 5 יש לקבוע את הוראות הבינוי ושטחי הבנייה על פי תאי השטח כאמור לעיל. כמו כן, יש לקבוע אחוזי בנייה כוללים וכן תכסית של עד 50% עפ"י המדיניות.

בהתאם לחוות דעת מח' נגישות :

יש לבטל את סעיף 6.8(8) לעניין אישור מורשה נגישות מתו"ס.

יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסות הראשיות לבניינים השונים.

בסעיף 4.3 ו-4.4 עבור ייעודי הקרקע דרך מאושרת ודרך מוצעת, יש לקבוע בתיאום מול תושי"ה הוראות בינוי ושימושים.

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

במסגרת החלטת הוועדה המקומית מתאריך 12.07.23 נדרש היה להשלים את התיאום מול תושי"ה לרבות התייחסות לבדיקות תנועתיות ותכנון צומת הרחובות רבאיעה-אבו רביע ביחס להיקף יח"ד המוצעות בתכנית.

לאחר הדיון בוועדה המקומית ובוועדה המחוזית נעשו מס' פגישות תיאום בנושא תכנון והסדרת צומת רבאיעה-אבו רביע וכן הרחבת רח' רבאיעה. בהתאם לתיאום עלה הצורך בהרחבת הרחוב והסדרת הצומת. לאור זאת, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את הרחבת רח' רבאיעה כלפי המגרשים הגובלים מתחום התכנית ועד לצומת רבאיעה-אבו רביע וכן הסדרת הצומת.