

תאריך: 26/3/2025

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2025/7
שתתקיים בתאריך	02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

9:30 תביעת פיצויים היטל השבחה:

1. תיק פיצויים 2022/15 – רחוב יחזקאל 9.
2. תיק פיצויים 2022/14 – רחוב יחזקאל 25.
3. תיק פיצויים 2022/13 – רחוב יחזקאל 18.
4. תיק פיצויים 2022/14 – רחוב יחזקאל 25.
5. תיק פיצויים 2022/9 – מאה שערים 1.
6. תיק פיצויים 2022/17 – רחוב שטראוס 11.
7. תיק פיצויים 2022/12 – רחוב שטראוס 27.
8. תיק פיצויים 2022/7 – רחוב יחזקאל 36.
9. תיק פיצויים 2022/10 – רחוב יחזקאל 44.

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
<u>1</u>		<u>1348978</u>	גבעת שאול	תיקון החלטה להפקדה	השלמת קומה ע"י סגירת חלל כפול ברחוב עם ועולמו 3	פלפל נכסים ב.ה בע"מ פלפל נכסים ב.ה בע"מ	ועדה מקומית
<u>2</u>		<u>1230291</u>	עיר גנים	התנגדויות	התחדשות עירונית - רחוב הנורית - מתחם 6, אפריקה ישראל	נעמה גברא	ועדה מחוזית
<u>3</u>		<u>1248970</u>	אבו טור	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	בית מלון - אבו טור - ירושלים	אוסאמה דענא	ועדה מחוזית
<u>4</u>		<u>1421155</u>	בוכרים	הפקדה	תוספות בניה לבנין קיים רחובות הבוכרים 30	מרדכי גולדברג	ועדה מקומית
<u>5</u>		<u>1419084</u>	קרית האומה	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	בית החייל הבודד ירושלים		ועדה מחוזית
<u>6</u>		<u>1268812</u>	רמות	תיקון החלטה להפקדה	תוספות בניה לבנין קיים ברחוב שנאורסון 75	דניאל ביטון	ועדה מקומית
<u>7</u>		<u>502</u>	קרית היובל	תכנית בינוי	תוספת קומה לבית רחל	אגף מבני ציבור עיריית ירושלים	ועדה מקומית

<u>8</u>	<u>503ב</u>	צור באהר	תכנית בינוי	הוספת יח"ד אחת מעל בניין קיים בשכונת צור בהאר	חליל אבו ערפה	ועדה מקומית
<u>9</u>	<u>1100056</u>	רמות	הפקדה	מתחם חינוך כיסופים, רמות	רשות מקומית	ועדה מקומית
<u>10</u>	<u>1255785</u>	יפה נוף	הפקדה	התחדשות עירונית, רחוב הארזים 15,17,19	יאיר שושן	ועדה מחוזית
<u>11</u>	<u>1316918</u>	גאולים - בקעה	הפקדה	התחדשות עירונית רח' ציפורה 9,11 ורח' רבקה 12	יפי דויטש	ועדה מחוזית
<u>12</u>	<u>1364793</u>	בית ישראל	הפקדה	בנין חדש ברח בית ישראל 10	חיה שרה ברמינקה	ועדה מחוזית
<u>13</u>	<u>1421908</u>	בוכרים	הפקדה	הרחבת יח"ד ברחוב אבינדב 1, שכונת הבוכרים, ירושלים	לאה ברגר	ועדה מקומית
<u>14</u>	<u>1320670</u>	מחנה יהודה	תיקון החלטה להפקדה	הגדלת שטחי בניה ברח עובדיה סומך 5, ירושלים.	יורם שריקי	ועדה מקומית
<u>15</u>	<u>1299031</u>	זכרון משה	תיקון החלטה להפקדה	תוספת קומה ויח"ד חדשות ברחוב ראשית חכמה 19, ירושלים.	משה יוחנן סאלאווייציק	ועדה מקומית
<u>16</u>	<u>1167758</u>	פסגת זאב מזרח	תיקון החלטה להתנגדויות	הגבהת חלל גגות רעפים והרחבות דיור רח משה שמיר 19-25	יעל הדר	ועדה מקומית
<u>17</u>	<u>1363290</u>	רחביה	הפקדה	שינוי קווי בנין ותוספות ברח' עזה 29 בירושלים.	תומר כהן	ועדה מחוזית
<u>18</u>	<u>1384288</u>	בית חנינה	הפקדה	שני בנייני מגורים ברח' שומאן	סמיר קרש	ועדה מחוזית
<u>19</u>	<u>1351147</u>	מרכז העיר	הפקדה	התחדשות עירונית קרן היסוד 7	שאול חיים	ועדה מחוזית
<u>20</u>	<u>1276609</u>	רוממה	הפקדה	"מוסדות מאורי צרנוביל" תובל 3		ועדה מחוזית
<u>21</u>	<u>1354356</u>	גוננים	הפקדה	הריסת מבנה ישן ובניית מבנה מגורים חדש ברחוב יוסי בן יועזר 12	טרא יוסי בן יועזר 12 בע"מ	ועדה מחוזית
<u>22</u>	<u>1365584</u>	גבעת המבשר	הפקדה	הרחבת יחידת דיור ברחוב מיצרי טירן 5, ירושלים	דורון יעקוביוס	ועדה מקומית
<u>23</u>	<u>886911</u>	מרכז העיר	תיקון החלטה להפקדה	בניין הדואר, מתחם הכניסה לעיר	ירושלים וועדה מקומית	ועדה מחוזית
<u>24</u>	<u>1366145</u>	שועפט	תיקון החלטה להפקדה	תוספת קומות מעל הקיים	מחמוד משני	ועדה מחוזית

ועדה מחוזית		בניין מגורים ברח' גורדון	הפקדה	קרית היובל	<u>1277227</u>		<u>25</u>
ועדה מחוזית	אברהם יצחק גיברשטיין	תוספת קומה ויח"ד חדשות ברח' עמוס 17	הפקדה	כרם אברהם	<u>1390871</u>		<u>26</u>
ועדה מחוזית		אליעזר קשאני 19,21,23,25	הפקדה	תלפיות מזרח	<u>1349034</u>		<u>27</u>
ועדה מקומית	ירון פור	תוספת שטחים לבניית בית ברחוב יובב 21, ירושלים.	הפקדה	מנחת	<u>1363738</u>		<u>28</u>
ועדה מחוזית	התחדשות עירונית ברחוב מלכי ישר	מבנה מגורים ומסחר ברח מלכי ישראל 25, גאולה	הפקדה	גאולה	<u>1414101</u>		<u>29</u>

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1348978
סוג דיון :	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית :	כי הנה כחומר החזקות בע"מ כי הנה כחומר החזקות בע"מ
עורך התכנית :	בריק יבגני
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	22/09/2024
כתובת	עם ועולמו 3 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
	65	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית : התכנית מתייחסת למבנה הצפוני ומציעה תוספת שטחי בניה לשם השלמת קומה ע"י סגירת חלל כפול. עיקרי התכנית : - קביעת בינוי בהתאם למפורט במסמכי התכנית. - הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 34,876 מ"ר, מתוכם מירבי מעל הקרקע 28,471 מ"ר . - הגדלה של מספר הקומות מ 5 ל- 6 קומות מעל קומות חניה בתחום סגירת החלל. - קביעת קווי בניין לבניה כאמור. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
--

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
13/11/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : תוספת השטחים עבור תכנית בסמכות מקומית תהיה בכפוף לסעיף 62אא לחוק התו"ב ובתיאום מול מחלקת תכנון העיר. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות תנאי להיתר בניה יהיה השלמת חו"ד של קונסטרוקטור לעניין הריסת חלקי מבנה ותוספת קומות ביניים. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בשטח התכנית ובחלקות המצרניות מספר 66 בגוש 30260 ו-221 בגוש 30269. מודגש בזאת כי כל הוראות התוכנית מספר 672972, לרבות שטחי בניה מרביים, קווי בניין, גובה הבינוי, סטייה ניכרת, תנאים להיתר ולטופס אכלוס, שלביות ביצוע אשר לא שונו במפורש בתוכנית 1348978 זו, תמשכנה לחול ללא כל שינוי.

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 עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות : בהוראות התכנית יש לציין לפי איזה סעיף בחוק מבוקשת תוספת השטחים, כמו כן יש לעדכן בנספח הבינוי ולהוריד את הסעיף 14 אשר קשור למגורים. המקרא של נספח הבינוי לעניין תוספת בניה אינו תואם את השרטוט. המקרא מסמן קו אדום וכחול, אולם בשרטוט מוצג רק קו אדום. יש לתקן זאת. חתך 1-1 אינו מציג את התוספת של סגירת החלל.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה	
התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 13/11/24, החלטת הועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים בין היתר כללה את הסעיף הבא : כי כל הוראות התוכנית מספר 672972, לרבות שטחי בניה מרביים, קווי בניין, גובה הבינוי, סטייה ניכרת, תנאים להיתר ולטופס אכלוס, שלביות ביצוע אשר לא שונו במפורש בתוכנית 1348978 זו, תמשכנה לחול ללא כל שינוי. בבדיקה נוספת התברר כי תוכנית 672972 אינה קובעת סטייה ניכרת, שלביות ביצוע ותנאים להיתר ולטופס אכלוס. כך שיש לתקן את הסעיף הנידון על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.	

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

1. הסעיף הבא יבוטל: כי כל הוראות התוכנית מספר 672972, לרבות שטחי בניה מרביים, קווי בניין, גובה הבינוי, סטייה ניכרת, תנאים להיתר ולטופס אכלוס, שלביות ביצוע אשר לא שונו במפורש בתוכנית 1348978 זו, תמשכנה לחול ללא כל שינוי.
2. במקומו יבוא הסעיף הבא: **מודגש בזאת כי כל הוראות התוכנית מספר 672972 אשר לא שונו במפורש בתוכנית 1348978 זו, תמשכנה לחול ללא כל שינוי**
3. יש לבטל סימון קווי בניין בתשריט, ולציין בטבלה 5 בהוראות התוכנית כי קווי בניין יהיו לפי תוכנית מס' 672972
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 13/11/2024 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1230291
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	גברא נעמה
עורך התכנית :	לוי אדר' יגאל
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	19/09/2023
כתובת	הנורית 24 , עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30439	62	כן
30439	59	לא
30439	67	כן
30439	56	כן
30439	65	כן
30439	57	כן
30439	58	כן
30439	64	כן
30439	83	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/10/2024	התכנית ירדה מסדר היום.
29/10/2024	התכנית ירדה מסדר היום.
30/01/2024	החברים שנכחו : דן קינן- יו"ר, אבי בן צור, חיים כהן, ענת ישראלי, ליוה שיר. החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה, ואשר מציעה תוספת יחיד לצד שיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן : בינוי ופיתוח 1. הוועדה רואה חשיבות בקידום התכנית, המציעה התחדשות עירונית עבור אחד מהמתחמים "האדומים" הגדולים והמשמעותיים שסומנו בתכנית האב לשכונה. הוועדה תציין כי המתחמים שסומנו בתכנית האב בצבע אדום, לרבות המתחם שכלול בתכנית שבעניינו, כוללים מבנים במצב פיסי ירוד ונדרשים להתחדשות עירונית מעמיקה ודחופה. 2. הוועדה בחנה את חלופת הבינוי המוצעת, הכוללת שלושה מבנים בגובה של עד 40 קומות. הוועדה התרשמה כי מדובר בבינוי התואם את החלטות הוועדה לעניין אופי הבינוי במתחמים האדומים, ותואם את כושר הנשיאה של המתחם. בנוסף, הוועדה סבורה כי ככלל, ובכפוף לתיקונים שיפורטו להלן, התכנית מציעה טיוב של התכנון המאושר בתכנית תמל/2020, באמצעות פריסה ראויה של הבינוי כלפי הרחוב, יצירת חללים מסחריים וציבוריים במפלס הקרקע כלפי רחוב הנורית, והקצאת שטח עבור מבנים ומוסדות ציבור.

3. הוועדה רואה בחיוב את עיגונה הסטטוטורי של הדרך הקיימת בתא שטח 6. עם זאת, הוועדה תציין כי בהתאם למסמכי התכנית, היא עתידה לשמש ככניסה לחניה בלבד עבור דיירי המתחם ובית הספר. הוועדה סבורה כי יש לפתח כרחוב המשכי ומפולס ככל הניתן ולהמשיכה בתא שטח 3 באופן שייצר רצף הליכתי בין שני תאי השטח. בהמשך לבדיקה שהוצגה בנוגע להיתכנות של יצירת רחוב המשכי בין רחוב קוסטה ריקה ורחוב הנורית, אשר יאפשר גם מעבר ברכב, הוועדה קובעת כי תנאי להפקת התכנית יהיה בחינת האפשרות להציע רחוב כאמור, בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לרבות קביעת הוראות מתאימות בתיאום עם לשכת התכנון ותיאום הכניסה לחניון עם יועץ התנועה של הוועדה. מסמכי התכנית המתוקנים יוצגו לוועדה בדיון נוסף.

4. כמו כן, סבורה הוועדה כי יש להציע מהלך הליכה שימשיך את הדרך המוצעת ויחבר אותה למפלס רחוב הנורית. זאת על מנת לאפשר חיבור רגלי בין רחוב קוסטה ריקה לרחוב הנורית. בהקשר זה הוועדה סבורה כי מהלך המדרגות המוצע ממזרח לבניין 1 אינו מיטבי וכי קיימת עדיפות למקם מעבר בין מבנים 1 ל-2, תוך הגדלת שטח המעבר ושימוש באמצעים מכניים. על כן קובעת הוועדה כי מבנה 1 יוסט לכיוון מזרח בהנחיית לשכת התכנון, ובין מבנים 1 ו-2 יתוכנן מעבר כאמור אשר יתרום למרחב הציבורי ולהליכתיות במקום, אשר יתחבר הן לכיכר במפלס רחוב הנורית והן למעבר הציבורי המקודם בתכנית 1079771 (קוסטה ריקה 22-24) המצרנית מצפון.

5. היקף הבינוי ומספר הקומות יתואם עם לשכת התכנון, בהתייחס לכושר הנשיאה של המתחם, התאמה למאפייני הבינוי בסביבה, וההיקף הנדרש לשימושים הכלכלית של התכנית לרבות קביעת זכויות ויחיד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח בהיקף אשר יקבע בהתאם למסמך הרשות להתחדשות עירונית, עבור המגדלים המוצעים בתכנית. מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו יוצגו לוועדה בדיון פנימי טרם הפקדת התכנית.

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

7. מסמכי הוראות יכללו הוראות לתכנון בתלת מימד עבור חניון תת קרקעי מתחת לשטחים הציבוריים. גבולות תאי השטח יקבעו בתיאום עם לשכת התכנון, וייקבעו סימונים והוראות לשילוב אמצעים מכניים לתנועת הולכי רגל לשם חיבור בין המפלסים השונים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

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

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

10. יקבע סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר קומות, קווי הבניין והחזית המסחרית.

תנועה צרכי ציבור וסביבה

11. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית, לרבות לעניין הסדרי תנועה וחניה, בחינת היתכנות ליציאה נוספת מהחניון המוצע, הבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מטר לפחות, והתאמה לחתך רחוב הנורית בהתאם לעבודה שנעשתה על ידי צוות תכנית אב לתחבורה.

12. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות התכנון והוועדה המקומית, התכנית תציע הפרשה מבונה עבור שלושה גני ילדים בשטח 130 מ"ר וחצר בשטח 175 מ"ר כל אחד, וכן 300 מ"ר עבור בית כנסת. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה. השטחים הציבוריים המוצעים ישולבו במסד המוצע ככל הניתן כלפי המשך הדרך המוצעת בתא שטח 6 בהתאם להחלטה זו.

13. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון חוות הדעת הסביבתית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה במסמכי התכנית. אחר 14. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות האיזון בהתאם לשינויים בהחלטה זו לאישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות יוצגו בפני הוועדה 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. מסמכי התכנית המתוקנים יוצגו לפני הוועדה טרם הפקדת התכנית. 17. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת החלטת הוועדה בעניין קידום התכנית, בהתאם להוראות סעיף 27 לחוק לקידום מתחמים מועדפים. 18. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, ובהתאם להחלטת הוועדה בדיון עדכון ובקרה של תכנית האב, ייקבע בהוראות התכנית כי תוקף התכנית יהא ל-7 שנים מיום אישורה. ככל שלא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש בתוך פרק זמן זה, התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית. 19. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית 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. 21. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
התוכנית ירדה מסדר היום.	08/01/2024
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התוכנית המוצעת מוסיפה 292 יח"ד ל 326 יח"ד מאושרות בתמ"ל 2020 יש להגיש תקן שמאי לבדיקת הועדה מחוזית לאור המכפיל המוצע הגבוה יחסית ולצמצם בהתאם. התוכנית המוצעת מוסיפה 292 יח"ד חדשות ללא הפרשות ציבוריות עפ"י חוות הדעת של מח' מדיניות תכנון, יש להציע ההפרשה מבונה לצורכי ציבור עבור להכיל 3 גני ילדים כל אחד בשטח 130 מ"ר בנוי + חצר בשטח 175 מ"ר לגן ובית כנסת בשטח 300 מ"ר. יש להקצות שטחים מבונים לצורכי ציבור גם בחזית הבניין לרחוב ברזיל ולמקם את מועדון דיירים בחלק פנימי יותר של הבינוי. על השטחים הציבוריים להיות במקומות	13/12/2023

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

יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים, הוראות לעריכת התוכנית רשומות בהערות טכניות

יש לבדוק מול מבני ציבור ליישר את קו הכחול בחזית הדרומית של התוכנית המוצעת בגבול עם חלקה 98 ביעוד חום.

יש לסמן את הבינוי של בניין 1 (המזרחי) בהעמדה מקבילה לרחוב בשטח בו מסומנות מדרגות פיתוח. להגדיל את השטח היעיל של שצ"פ בהתאם. בינוי בין בניינים יכול לשמש להפרשות מבונות הנדרשות כולל חצרות בקומת השצ"פ או ברחוב הנורית.

ברחוב הנורית יש להרחיק את הבינוי מקו הרחוב, יש ליצר קומת מסד פעילה - מסחר מלווה רחוב כניסות מינימליות למבני מגורים (ניתן להציע לובאים בקומת שצ"פ) יש לצמצם את שטחי מסחר ולפרוס אותם לאורך חזית רחוב, שטחים בעומק הבינוי ניתן לסמן ביעוד תעסוקה.

הכניסות לבניינים יוצעו ללא מדרגות ובתכנון מלווה רחוב, מפלסי הכניסה למבנה ולמסחר יהיה במפלס המדרכה הצמודה של רחוב הנורית או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת, יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם.

יש לקבוע מרחק מינמלי בין מבנים יהיה 15 מ'

יש לקבוע בהוראות התוכנית ולסמן בנספח מעבר ציבורי עם הנגשה מכנית ממפלס השצ"פ לרחוב הנורית .

יש לקבוע בתוכנית שחלק בלתי נפרד מתכנון והקמה של השטח החום יהיה תכנון והקמה של המעבר הציבורי בין קוסטה ריקה ונורית

תוכנית פיתוח שטח אינה רואה לא במפלס רחוב הנורית ולא במפלס השצ"פ התחתון. יש לנסות ליעל את השצ"פ, להראות דירוג ופיתוח תואם טופוגרפיה תוך שמירה מקסימלית של עצים בוגרים, להראות חיבור להפרשות מבונות ולמעבר מכני לנורית. לסמן מפלסים פיתוח ובינוי להראות כניסות למגורים, לסמן עצים לשימור.

יש לתאם בין המפלסים ומספור קומות בין חתך לתכניות

יש להשלים סקר עצים.

יש לסמן עצים לפי נוהל מבא"ת בתשריט ובנספח כמקובל

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

יש להגיש נספח תנועה לאישור תוש"יה

גישה לחניה – יש לשפץ את הכניסה לחניה בשיפוע תקני מקסימלי ולקרות קרוב ככל הניתן לרחוב קוסטה ריקה לצורך פיתוח שטח מעל כחלק מהמעבר הציבורי.

יש לסמן מפרצי הורדה והעלאה בקוסטה ריקה ונורית בתיאום תוש"יה

יש לקבוע בהוראות התוכנית כי החניה של המגרש למבני הציבור ומסחר תהיה בתוך תא שטח 1 באופן מופרד מחניה למגורים.

התוכנית מסמנת בינוי בין שלושת המגדלים, המסומן בקומה 5 - כמועדון דיירים לפי

חזית דרום מערבית בנספח בינוי מדובר בבינוי מעל הקרקע עם חזית אחת בגובה 6 קומות ממפלס רח' הנורית למפלס שצ"פ בצפון מזרח התוכנית יש לסמן שימוש לשטח זה בנספח בינוי. שטח זה יבוא במניין שטחים עיקריים.

יש לבדוק יחס של שטח שרות ועיקרי מעל הקרקע- לא מובן איך נקבע שטח שרות 33,416 מ"ר ל 47,860 מ"ר עיקרי – נראה שמדובר בשטחים גבוהים מעבר למקובל – יש לצמצם.

יש לקבוע סטיה ניכרת למספר יח"ד וקוי בנין

קוי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי הבניין ולגבול התכנית

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

יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.

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

מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.

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

יש לקבל ולהטמיע את חו"ד של מחלקת איכות הסביבה ולערוך בחינה מיקרו אקלימית לרוחות ודוח אקוסטי לבחינת מפגעי רעש מהכביש למגורים ומבני ציבור.

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

יש לתאם עם המחלקה לאיכות הסביבה אמצעים למיתון ההשפעות הסביבתיות.

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

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

תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות ההריסה, החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים למיגון דירתי. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.

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

יש לקבוע שלביות ביצוע בהינף אחד למגורים שצ"פ ומעברים.

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון של השטחים הפתוחים המוצעים בתכנית ותנאי חמתן טופס 4 יהיה השלמת הבצוע בפועל.

השלמות חו"ד של הגורמים הבאים : הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף מבני ציבור, מנח"י, אגף תברואה, חח"י, רשות העתיקות, מחלקת מידע תכנוני, המחלקה לנגישות, אגף שפ"ע, התחדשות עירונית, מחלקת היטל השבחה.

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

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

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

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

תנאי להפקדה קבלת חו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.

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

התכנית תערך כתכנית איחוד וחלוקה ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ויכללו טבלאות איזון.

תנאי להפקדה יהיה תיאום עם מחלקת נכסים.

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

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

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

הערות טכניות

לתקן גודל מגרש של מבנים ומוסדות ציבור בטבלה 5 לפי טבלת שטחים 3.2

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן :

בתא שטח מספר __ תבנה 3 כיתות גן. כל אחת תהא בהיקף 130 מ"ר שטח בנוי

ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה 175 מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ 300 מ"ר אשר ישמש עבור בית כנסת בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים: גן הילדים, החצר ושטח לבית כנסת. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש. רישום שטחים מבונים תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: _____ בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר קידום תכנית חדשה למתחם שיוכל להביא למימושו	06/09/2023
התכנית ירדה מסדר היום.	

תיאור חדש להתנגדויות

תוכנית להתחדשות עירונית במתחם 6 לפי תמ"ל 2020. התוכנית מציעה תכנון חדש למתחם הכולל 3 מגדלי מגורים שטח לבית ספר ושצ"פ ללא קרקע משלימה.

1. שינוי יעוד מדרך מאושרת, דרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ושביל לדרך מאושרת, ככר עירונית, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ
2. איחוד וחלוקה
3. קביעת שטחי בניה בסך 104,350 ביעוד מגורים מסחר ומוסדות ציבור עבור :
מגורים - 45,264 מ"ר עיקרי ו-18,880 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת
מגורים מותנה - 2,360 מ"ר עיקרי ו-950 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת
מסחר - 1,500 מ"ר עיקרי ו-300 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת
מבנים ומוסדות ציבור - 690 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת
חניון - 34,406 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת
4. קביעת תא שטח נפרד ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עם שטחי בניה של: 7,088 מ"ר עיקרי ו-1,772 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. (320% בניה)
5. הגדלת מס' יח"ד מ-326 יח"ד מאושרות בתמ"ל 2020 ל-590 יח"ד ו-30 יח"ד נוספות למגורים מותנה, סה"כ 620 יח"ד, תוספת של 294 יח"ד. קיימות כיום 133 יחידות דיור – מכפיל מבוקש 4.66
6. שטח ממוצע ליחידת דיור (עיקרי + ממ"ד 12 מ"ר ברוטו) - 89 מ"ר.
7. קביעת מס' קומות מעל הכניסה הקובעת ל - 35 קומות.
8. קביעת שימושים
9. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח

התכנית מקודמת בסמכות מחוזית.

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

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 : חברת הבית בגנים מקבוצת בית ירושלמי בע"מ באמצעות משרד עורכי דין ש.אבני

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדת בעלת זכויות בחלקה 61 הצמודה לתוכנית המופקדת, בו מאושרת תוכנית 986067 לפינוי בינוי קוסטה ריקה 14-16
2. התוכנית המופקדת מסמנת מפלסי פיתוח לכיוון המתנגדת גבוהים ב-5 מ' ממפלס מצב קיים. באופן שידרוש קירות תמך מסיביים וגרימת נזק משמעותי לבינוי בחלקת המתנגדת.
3. אין הצדקה לתכנון זה וניתן להציע מגוון פתרונות לצמצום הנזק הצפוי וללא פגיעה בתכנון לפי תוכנית המאושרת במקום.

4. מתנהל דיון בין הצדדים למציעת פתרון מוסכם והתנגדות זו הוגשה כיוון שהגיע מועד אחרון להגשת ההתנגדות וטרם הושגה ההסכמה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין התוכנית המופקדת מסמנת מפלסי פיתוח לכיוון המתנגדת גבוהים 5-6 מ' ממפלס מצב קיים. באופן שידרוש קירות תמך מסיביים וגרימת נזק משמעותי לבינוי בחלקת המתנגדת. התכנית המופקדת מציעה חתכים המייצרים קירות תמך משמעותיים שמגיעים לפערי גובה של עשרות מטרים כלפי המגרשים המצרניים מצפון מזרח ונצפים מרחוב קוסטה ריקה, כפי שניתן לראות בברור בנספח הבינוי בחתכים. כמו כן נראה כי בחתכים כי מוצע חניון מעל פני הקרקע בקירות התמך (החתך הקיצוני ביותר של בניין A) - **הדבר אינו מקובל תכנונית**. יש לדרג את השצ"פ כלפי צפון מזרח, ולקבוע הוראה כי קירות תמך לא יעלו על הפרש של 1.5-3 מ', באופן שמאפשר פיתוח, תנאי להיתר יהיה הצגת פיתוח השצ"פ ומפלסיו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. כמו כן יש לתכנן את החניה בתת הקרקע במלואה, במקום החניון מעל פני הקרקע יוצעו שטחים עיקריים למגורים, בהתאמה יצומצמו שטחי המגורים ממפלסים אחרים. מפלסי הפיתוח כלפיי מגרשים מצרניים ומרחבים ציבוריים יוצעו בהמשכיות וללא קירות תמך ככל הניתן, יש להציג תאום בין התוכניות/היתרים בתהליך ולהראות מפלסים בחתכים של התוכנית המופקדת.. כמו כן יש לקבוע הוראות המאפשרות גמישות במפלסי פיתוח ע"מ לאפשר לפתור את העמדת המבנים ביחס למגרשים מצרניים ומרחבים ציבוריים באופן מיטבי ביותר בשלב התכנון המפורט להיתר.
2. הפיתוח המסומן בתוכנית המופקדת אינו בשל ולא מיטבי ביחס לאתגרים של הפרשי טופוגרפיה הגדולים במקום וסובל ממספר רב של נושאים לא פתורים, בנוסף לקירות התמך לכיוון מגרשים שכנים כפי שפורט לעיל. התוכנית כוללת בקו הכחול חלקה 62 ביעוד שביל מרחוב קוסטה ריקה אך לא מראה את חיבור השביל למפלסי פיתוח בתוכנית. **יש לקבוע הוראה ברורה לחיבור השביל באופן מיטבי למרחב הציבורי המוצע בתכנית המופקדת ולאפשר גמישות במפלסי הפיתוח לשלב התכנון המפורט להיתר.**
3. מסומנים עצים לשימור לאורך גבול הצפון המזרחי של התוכנית, סימונם לא הגיוני ואינו אפשרי מאחר ומתחת מוצע חניון תת קרקעי המגביה את מפלס קרקע טבעי. יש לתקן את התכנית בהתאם.
4. התוכנית מסמנת כיכר עירונית לאורך רחוב הנורית, אך בין בניין B ל-C קיים הפרש גובה של 15 מ' בין רחוב הנורית למרחב הציבורי המוצע, גם כאן הפיתוח המוצע אינו מצליח להתמודד עם האתגר של הפרשי הטופוגרפיה, ומתקבל שטח ציבורי אל מול קירות תמך עצומים כפי שניתן לראות בחתך B, הדבר אינו מקובל. יש להציע את חיבור הבניינים באופן שיווצרו קומות מסד כלפיי צפון ומפלס כיכר רציף כלפיי רחוב הנורית, המעלית הציבורית תוצע בתחום הבינוי המסד החדש. יש לאפשר שימושים ציבוריים ומסחר בתחום מסד זה ולשמור על גמישות במיקום השטחים הציבוריים לשלב התכנון המפורט להיתר בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1248970
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	דענא חוסאם
עורך התכנית:	איברהים חג' יחיא
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	שכונת אבו טור ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30020	102	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית

הקמת בית מלון תוך הוספת קומות למבנה לשימור.

הסדרת דרך גישה למלון.

עיקרי הוראותיה

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ב, שטח ציבורי פתוח ומעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מלונאות ושטח פרטי פתוח.
2. קביעת הוראות בינוי להקמת בית מלון.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. קביעת שטחי בניה מירביים - 3,010 מ"ר.
5. קביעת מספר קומות מירבי.
6. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
7. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
8. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות הפקעה.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל

לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
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
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת הגיחון מח' המים
לא התקבל	רשות הטבע והגנים הלאומיים
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
החלקה ממוקמת בחלקה הצפוני של אבו-תור, על גבול גיא בן הנום, אתר בעל רגישות גבוהה בזכות הנצפות במבט מכיוון הר ציון - העיר העתיקה. בתאריך 07/03/2016 אושרה בתחום החלקה תכנית מתאר מפורטת מס' 11575 א'. התכנית קבעה הוראות לתוספת אגף בחלק הדרומי של החלקה ותוספת בניה 2 קומות מעל המבנה ההיסטורי המצוי בנכס. התכנית כוללת הוראות שימור המוגדרות כסטיה ניכרת מתכנית, מפנה לסעיף 4.1.2 ג' 14-9,7 וסעיף 6.6 וכן נקבעו עצים לשימור. התקיימה פגישה במחלקה לשימור בתאריך 20/02/24 עם עורך הבקשה חאגי ייחיא. להלן	
	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

חוו"ד ראשונית מחלקת השימור - 1. יש להעביר לעיון מחלקת השימור תיק תיעוד עדכני בהתאם לטופס ש-3 מעודכן לתאריך 11/05/22 2. בהתייחס לרגישות האתר לא תותר חריגה ממדיניות 4 קומות וגג רעפים ולא תותר חריגה מהוראות השימור בתכנית התקפה. יצוין שגובה קומת הקרקע הבנין לשימור לפי נספח בינוי 5 מ' ~ ממפלס הקרקע ולכן נקבע בתכנית המאושרת תוספת בניה 2 קומות, בכפוף לחו"ד מהנדס שימור. יש להגיש חלופה של תוספת אגף דרומי מנותק לחלוטין מהבנין לשימור, תוך שמירה על מרווח מינימאלי נדרש. התכנית תציג שימור ושיחזור ע"ב מצב מקורי משוער הבנין לשימור לרבות מרפסת כניסה חזית צפונית ושימור בור מים המצוי בחלק המערבי של החלקה. קומת קרקע הבנין לשימור תשמש כשטח מקבל קהל 3. התייחסות לנושא דרך לביטול/מוצעת ושטח ציבורי פתוח בחלקו הצפוני של המגרש הינו לתאום ראשוני מול המחלקה לתכנון העיר. 4. לבדיקה של עורך הבקשה אפשרות להגשת היתר בניה שימוש מלונאי-תיירותי מתוקף תכנית 920098, היה והתכנית בתוקף	
תוכנית 1248970 מוצע הקמת בית מלון בין 56 חדרים חלקית במבנה לשימור ובניה של מבנה חדש בצמוד, בשכונת אבו טור. אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים : (מתייחס לנספח חדש 16/02/2025) 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 4- הערות לתקנון : 1- סעיף 1.7 להוסיף את נספח התנועה כמנחה/רקע 2- סעיף 1.8 להוסיף את פרטי יועץ התנועה (יועץ תנועה- אחמד אבו נייע)	אגף תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה

תיאור להצטרפות הוועדה המקומית
התכנית מציעה הקמת בית מלון בן 42 חדרים תוך הוספת קומות למבנה לשימור. מוצע הסדרת כביש גישה לבית המלון , בתחום דרך קיימת בפועל ביעוד של שטח ציבורי פתוח . התקבלה חוו"ד אגף תוש"ה כי אין התנגדות לתכנית בתנאים. לאור חשיבות הפרוייקט להקמת בית מלון בשכונות מזרח העיר, הוועדה תצטרף לתכנית לצורך הסדרת דרך גישה.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר דרך גישה למבנה בית המלון המוצע בשכונת אבו טור. מדובר על מגרש ללא גישה.
2. יש לבחון את האפשרות להצמדה של הדרך לגבול השצ"פ מדרום ולסמן בינוי הקיים בתחום השצ"פ להריסה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אילנה מכחל		יום רביעי 26 מרץ 2025	

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1421155
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	גולדברג מרדכי
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	11/03/2025
כתובת	רחובות הבוכרים 30 , בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30080	164	כן

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

תוספת שתי קומות ו- 5 יח"ד לבניין קיים למגורים כמפורט: - קביעת יעוד מגורים לאזור מגורים ג. - קביעת סך שטחי בניה בתוכנית ל-1256 מ"ר מתוכם 1088 מ"ר עקרי ו-168 מ"ר שירות (מירבי) - קביעת שימושים למגורים. - הגדלת מספר הקומות מ-5 קומות ל-7 קומות. - הגדלת מספר יח"ד מ-10 מאושרות ל- 15 . שטח יח"ד ממוצע 85 מ"ר (עקרי + ממ"ד) - קביעת קווי בניין - קביעת גובה בניין. - קביעת תוספת ממ"דים ומרפסות. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית. - קביעת הוראות הריסה, בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג	15	345.54	100	1256	364% בניה מירבי מעל לקרקע
סה"כ	15	345.54	100	1256	

תיאור המצב הקיים			
מבנה בן 4 קומות מעל קומת מגורים מתחת לכניסה הקובעת			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
103093 משנת 2014 שמהותה תוספת 2 קומות ו-4 יח"ד לבניין קיים			
3667 משנת 1987 שמהותו תוספת קומה			
1358 משנת 1974 שמהותו שינוי תכנית המתאר לשכונה			
היתרים:			
2016/1318.00 משנת 2023 שמהותו תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה			
עבירות בניה:			
1992/3869.08 משנת 1992 שמהותו עבירה			
2019/6978.00 משנת 2019 שמהותו עבירה			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: 1563- זכרון משה שימור סטטוטורי: כן. עצים לשימור והוראות שימור (תיאום מול מח' שימור לעיצוב חזיתות, מרפסות ועוד) בתב"ע תקפה 101-0103093			
רשימת שימור: לא נכלל ברשימת שימור			
מבנה היסטורי: לא. שנת בניה 1956-1949 (מקור: אטלס ירושלים 1972)			
תיק תיעוד: לא נמצא/קיים.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני			
ב. התייחסות לתכנית הבנייה- עיר היסטורית			
ג. תכנית שכונתית- מדיניות שכונת הבוכרים מע"ר צפון- 5 קומות			
ד. תקן חנייה עירוני- נמוך 1:3			
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	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
הרשות הארצית			

לא התקבל	לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף תברואה
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1421155 – רח' רחובות הבוכרים 30, הבוכרים כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומה וקומה נוספת בנסיגה ויח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימות/מאושרות. התכנית חלה על חלקה 164 בגוש 30080, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - בגוש 30080 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 164. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
תאריך: 24/3/2025 חוות דעת לתכנית: 1421155 מאת: אגף תכנון העיר - מחלקת השימור חוות דעת מתאריך: 23/03/2025 סדר יום ועדת שימור תאריך 23.3.25 מספר תיק שימור 6963 נתונים כלליים כתובת רחובות הבוכרים 30, הבוכרים שם המבקש מגישים: מרדכי גולדברג. עורכי בקשה: אוריה שוחט סיבת הפניה תב"ע	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מספר תכנית	
101-1421155	
סמכות	
מקומית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30080	
164	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תוספת 2 קומות למבנה מגורים מאושר בן 5 קומות וגג שטוח (כיום קיים מבנה בן 4 קומות וגג רעפים) ליצירת מבנה חדש בן 7 קומות וגג שטוח, וכן תוספת יח"ד, מרפסות ושינוי חדר מדרגות. סה"כ 15 יח"ד.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : 1563-	
זכרון משה	
שימור סטטוטורי	
כן. עצים לשימור והוראות שימור (תיאום מול מח' שימור לעיצוב חזיתות, מרפסות ועוד) בתב"ע תקפה 101-0103093	
רשימת שימור	
לא נכלל ברשימת שימור	
מבנה היסטורי	
לא. שנת בניה 1949-1956 (מקור : אטלס ירושלים 1972)	
תיק תיעוד	
לא נמצא/קיים.	
התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף (סמכות מקומית) ביום : 18.3.25	
מצב מוצע :	
מוצעת תוספת 2 קומות למבנה מגורים מאושר בן 5 קומות וגג שטוח (כיום קיים מבנה בן 4 קומות וגג רעפים) ליצירת מבנה חדש בן 7 קומות וגג שטוח, וכן תוספת יח"ד, מרפסות ושינוי חדר מדרגות. סה"כ 15 יח"ד.	

מצב קיים :

מבנה קיים בן 4 קומות : קומת מרתף וקומת קרקע מקוריות לא היסטוריות ושתי קומות מאוחרות, הקומה העליונה בחלל גג רעפים. מבנה בן 5 קומות וגג שטוח מאושר בתב"ע תקפה.

הערכת משמעות האתר :

מבנה שאינו היסטורי שהוא חלק מהמבנים בשכונת הבוכרים ההיסטורית.

תכנית מאושרת בתוקף : 101-0103093 ייעוד בתב"ע בתוקף : מגורים ג

תכניות קודמות בשטח התכנית :

28.4.1974 : תכנית 1358 : אזור מגורים 3

26.2.1987 : תכנית 3667 : אזור מגורים 3

23.3.1995 : תכנית 3667א : אזור מגורים 3 מיוחד

16.12.2014 : תכנית 101-103093 : מגורים ג

היתרים :

9.1.1952 : היתר 1951/1359.00 : בניה חדשה/בניין חדש

22.11.1959 : היתר 1959/0342.00 : תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים

10.2.1993 : היתר 1986/0729.02 : בניית מרפסת

30.10.1995 : היתר 1986/0729.03 : תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים

13.8.2023 : היתר 2016/1318.00 : תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה

מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 5 קומות

תיאום תכנון : לא בוצע תיאום

חוו"ד שימור

מדובר בבקשה לתוספת קומות ע"ג תוספות מאוחרות למבנה שאינו היסטורי (נבנה -1949 1956) לפיכך אין ענין שימורי בבקשה זו. עם זאת ולתשומת לב מח' תכנון עיר :

א. גובה בינוי : על אף שמדובר בבקשה לתוספת חדשה ע"ג מבנה שאינו היסטורי, הבינוי המוצע חורג באופן ניכר ובולט מגובה הבינוי המתאים למדיניות מע"ר צפון (עד 5 קומות בלבד). בבקשה זו מוצע ליצור מבנה בן 7 קומות וגג שטוח שאינו מתאים לאופי הבינוי בשכונת הבוכרים ההיסטורית, תוך הצמדות לעובדה כי במבנה שכן מקודמת תכנית לבניית 11 קומות (נמצא במדיניות מע"ר צפון ב'מתחם לתכנון כולל בהתייחסות מיוחדת בראייה מתחמית')

ב. בתב"ע הנק' התקפה במקום (101-0103093) הוגדרו עצים לשימור וכן הוראות שימור (תיאום מול מח' שימור לעיצוב חזיתות, מרפסות ועוד) על אף שהמבנה אינו היסטורי.. יש להקפיד כי עצים אלו יישמרו גם במסגרת תכנית זו וכן כי המבנה החדש/מוצע יתאים לסביבתו ההיסטורית

בברכה : צחור יהונתן מ

אגף תכנון העיר - מחלקת השימור- מתכנן אורבאני קהילתי - הבוכרים	
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 של שתי קומות ביחס למדיניות		התאמה לחזון העיר
לא מוצע מסחר או הפרשות מבונות		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
לא מוצעת חניה		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, ממליצים על דחיית התכנית מהנימוקים הבאים:

התכנית מציעה תוספת של 2 קומות עבור 5 יח"ד חדשות ע"ג בניין קיים. בשנת 2014 אושרה תכנית מס' 103093 לתוספת של 3- קומות על הבניין, סה"כ 5 קומות. התכנית המאושרת מיצתה את מס' הקומות שניתן לאשר ע"פ מדיניות מע"ר צפון שחלה באזור. בקשה לתוספת קומות למבנה בן 7 קומות לשימוש מגורים חורגת באופן ניכר ממדיניות מע"ר צפון שקובעת 5 קומות במרחב תכנון זה.

יודגש כי מעבר לחריגה מהמדיניות התכנון המוצע אינו מיטבי חורג מקווי בניין נהוגים, ללא פתרונות מיגון ופתרונות חניה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יהודה הלוי	בוחן תוכניות	25.03.25	

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1419084
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	
עורך התכנית:	קימל איתן יעקב
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	
כתובת	יוסף בורג 1, קריית האומה

גוש	חלקה	בשלמות
30864	22	לא
30864	16	כן
30864	23	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

קביעת היקפי בניה והצרכה בין ייעודים מאושרים של מבני ציבור, שצ"פ ושטח לדרך לצורך הקמת מוסד "בית החיל".

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל

לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
ירושלים, י"א אדר תשפ"ה 11 מרץ 2025 אל : יהודה הלוי, רפרנט מחלקת תכנון העיר מאת : חניטה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת לתכנית 1419084 בית החייל הבודד בקרית האומה – חווד מקדמית (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 13 של הוראות התכנית, וגרסה 11 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בקרית האומה בין הרחובות יצחק רבין ויוסף בורג. גוש : 30864 חלקות 16, 23 וחלק מחלקה 22. שטח התכנית : כ- 4.2 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 5649 אשר קבעה את היעוד ל"שטח לבנייני ציבור" (מגרשים 22, 15) ו"שטח ציבורי פתוח" (מגרש 21). שימושים, זכויות בנייה והוראות משמעותיות נוספות שנקבעו : מגרש 15 : גני ילדים/מעון יום עם 1,350 מ"ר שטחים כוללים. בנוסף נקבע תותר בנייה רב תכליתית. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהא תכנון מעבר תת קרקעי בתחום מגרשים 15 ו- 22 ומתחת לדרך מספר 32 וביצוע בניית המעבר התת קרקעי במגרש מספר 15. כמו כן בשטח המגרש תהא זכות מעבר להולכי רגל ולרכב. מגרש 22 : משטרה עם 270 מ"ר שטחים כוללים. תותר בנייה רב תכליתית. בנוסף נקבע כי דרך מגרש 22 תהא גישה למנהרה שבתחום מגרש 32 ולחניונים במגרשים 8, 15, 18 ו- 23. ומשולי מגרש 22 תהא גישה למנהרה שבתחום דרך 32 ולחניונים תת קרקעיים שבמגרשים 8, 10, 15 ו- 23. חלק ממגרש 21 : יהייה חלק מגן סאקר ויחולו עליו ההוראות שבתכנית המתאר לירושלים. 3. תיאור התכנית : התכנית מבקשת לעשות הצרחה בין השטחים המיועדים לשצ"פ והשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור. קובעת את השימושים למסחר, בית החייל, נקודת משטרה ושטחים עירוניים. מספר הקומות 10. שטחי בנייה עבור בית החייל : 13,875 מ"ר מרביים (מתוכם 8,3525 מ"ר שטחים עיקריים). שטחי הבנייה עבור משטרה : 270 מ"ר. שטחי בנייה עבור שטחים עירוניים : 830 מ"ר. שטחי הבנייה עבור מסחר ומשרדים : 1,300 מ"ר. את השטחים ניתן להמיר לשטחים לטובת בית החייל.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

	4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : - סעיף 4.1 שימושים – לציין בשימושים העירוניים שטחים לטובת חברה כגון מרכז הכשרה ולימודים. - התכנית מבטלת את החיבור והמעבר למנהרה וחניונים. יש לקבל התייחסות אגף תושיה. - יש לתקן סעיף 5 – הוראות התכנית, ולציין בשורות הרלוונטיות את השימושים עצמם: במקום "מבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי" יצוין "משטרה", במקום "מוסדות ציבור כלל עירוניים" יצוין "חברה/מרכז הכשרה ולימודים". - בסעיף 5 הערה ה' צוין כי בקומות מתחת לכניסה הקובעת תותר בניה עד לגבול המגרש. בינוי ב- 100% תכנסית לא תאפשר חלחול של מי נגר. - יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית - תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם המחלקה למבני ציבור. - סעיף 3.2 יתוקן ויצוינו בו כל יעודי הקרקע שבמצב הנכנס. סך השטחים יהיה זהה לשטחים המצויינים במצב היוצא/מוצע. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים ועם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, חנינה דפני קמיש
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושיה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1419084 – בית החייל הבודד כללי - מדובר בתכנית לקביעת מסגרת תכנונית להקמת מבנה לבית החייל הבודד שיכיל חדרי אכסנה לחיילים ושימושים תומכים. התכנית חלה על חלקות 16,23 וחלק מחלקה 22 בגוש 30864, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקות 16,22-23 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 39/2005 הרשומה מתאריך 28.06.2006. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתצ"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.	
---	--

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

התכנית עוסקת בשטח של 4.22 דונם, בגוש 30864, חלקות 16,23 וחלק מ- 22

השטח הינו בייעוד שטח לבניין ציבור, דרך חדשה ושצ"פ.

התכנית מציעה הצרחה בין השטחים המאושרים וקביעת היקפי בניה לצורך הקמת מוסד "בית החיל".

כמו כן, התכנית מציעה בין היתר שטחים לשימושי אכסנה עבור החיילים, בית כנסת, תחנת משטרה, מסחר, וחניון תת קרקעי.

על כן, 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 של התכנית לאור חשיבות קידומה ועל מנת לייעל את השטחים הציבוריים.

לאחר השלמת התיאומים התכנית תובא לדיון להפקדה בוועדה המקומית.

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1268812
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	ביטון דניאל
עורך התכנית:	קטורה סטפן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	21.3.2024
כתובת	הרב דוד צבי אריה שניאורסון - הרצד"א 75, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30728	4	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת בניה ותוספת ממ"ד להרחבת יח"ד קיימות ברח' שניאורסון 75, ירושלים.

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה ותוספת ממ"ד לשם הרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
2. קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה.
3. הגדלת מספר הקומות מחמש קומות לשש קומות.
4. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל – 4,661 מ"ר כוללים, מתוכם 3,698 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו – 963 מ"ר שטחי שירות, מעל הכניסה הקובעת.
5. קביעת קווי בניין לבניה.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.
9. קביעת הוראות איחוד וחלוקה בלי הסכמת כל הבעלים.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/05/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

במסגרת התכנית מוצעת הרחבה ותוספת ממ"ד בצורה מסודרת ודומה לבינוי המאושר, לכל יח"ד בבניין. בדירות הקיימות בקומה העליונה מוצעת הרחבה בתוספת קומה חדשה וחדר מחוזק. התכנון המוצע מקובל תכנית.

יש לסמן את קו הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית זו.

יש לתקן את שלבי הביצוע המוצעים בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן הבא - יש לתקן את שלב 1 המתייחס לתוספת הבניה בחזיתות המבנה. בבניין הקיים ישנם שלושה אגפים מרכזיים - מזרחי, מרכזי ומערבי. כאשר בכל אגף ישנה כניסה מחדר מדרגות משותף / גרם מדרגות משותף או אזור כניסה קרוב (לדירות במפלס הקרקע). יש לסמן על גבי נספח הבינוי את שלושת האגפים - א', ב', ג'. תוספת הבניה בחזיתות תיבנה בהינף אחד בכל אגף, באופן שכל שתי יחידות דיור באגף - הצמודות לחדר מדרגות משותף, מדרגות משותפות או כניסה קרובה, תיבנינה בהינף אחד.

יש להוסיף סעיף המתייחס לתוספת הקומה על הגג - תוספת הקומה תהיה ללא תלות ביתר תוספות הבניה בבניין ובאופן ששתי יח"ד מחוברות בגרם המדרגות המשותף בבניין יבנו בהינף אחד.

בהיתר הבניה המקורי של הבניין מאושרות 28 יח"ד. בתכנית המוצעת מצוין כי מאושרות 27 יח"ד בבניין ואין תוספת או הפחתה של יח"ד במסגרת התכנית. יש לציין את מספר הדירה בתכניות הקומות בנספח הבינוי. יש להבהיר את מספר יח"ד המאושר ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם, בתיאום מחלקת התכנון.

בהיתר הבניה של הבניין מאושרים 16 מחסנים בקומת הקרקע באגף המערבי. מאחר והתכנית מציעה ממ"ד או חדר מחוזק לכל יח"ד בבניין, מצוין 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.

יש להציג תכנית קומת קרקע על רקע תכנית מדידה ולסמן את כל הבינוי הקיים בלי היתר להריסה בקו צהוב. יש להציג אלמנטים להריסה גם בתשריט מצב מוצע.

יש לתקן את נספח הבינוי כמקובל ובאופן הבא: בינוי קיים יוצג באפור כקיר מלא, בינוי קיים להכשרה יתוחם בקו אדום מקוטע, בינוי חדש לרבות מרפסות יתוחם בקו אדום רצוף, בינוי קיים המוצע להריסה יתוחם בקו צהוב מקוטע. יש לציין ע"ג התכנית שטח מרפסות מאושרות שמבוקש להסב למגורים ולתחם בקו אדום רצוף. אם מדובר במרפסת שנסגרה ומבוקש להכשירה, יש לתחם בקו אדום מקוטע. יש לציין על גבי התכנית בינוי מאושר בהיתרי בניה. גבול התכנית יוצג בכחול. לא יסומנו אלמנטים בצבעים נוספים. יש לתקן את המקרא בהתאם.

יש להציג בנספח הבינוי מרפסת מאושרת בהיתר בניה באגף המזרחי של הבניין במפלס +5.60.

יש לוודא התאמה מושלמת בין תכניות, חתכים וחזיתות.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.

התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות ממוחשבות.

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 והבניה תשכ"ה 1965.

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

הוראות התכנית

דברי ההסבר – יש לתקן את הרקע התכנוני המאושר ולציין מספרי היתרי הבניה המאושרים.

סעיף 1.4 – לתקן לפי סעיף בחוק בהתאם לסעיפים הרלוונטיים. איחוד וחלוקה – יש לתקן – ללא איחוד וחלוקה.

סעיף 1.6 – לתקן את מספרי התכניות החלות במקום. תכנית 8596 אינה חלה על בניין זה, למעט קביעת היעוד לאזור מגורים 1 מיוחד. במקום חלה תכנית 2167. יש לציין יחס החלפה.

סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש לתקן בנספח הבינוי – מחייב חלקית. מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות וגובה המבנה. אינו מחייב לעניין השטחים. חישוב השטחים הנו נספח נלווה למסמכי התכנית.

סעיף 3.2 – יש להתאים בין שטח התכנית המופיע בסעיף זה ובטבלה 5 זכויות והוראות בניה. יש פער גדול בשטח התכנית.

סעיף 4.1.2 – תת סעיף 3. מחסנים – יש לתקן כי תותר הקמת מחסנים בהתאם לתקנות התוב"ב, בשיעור של עד 8% משטח יח"ד ועד 20 מ"ר ליח"ד. יש להשמיט כל הממ"דים המוצעים ולהשאיר – ניתן יהיה להסב שטח מקלטים קיימים למחסנים ובתנאי שבוצעו בפועל ממ"דים לכל יח"ד הקיימות בבניין.

סעיף 4.1.2ג חניה – יש להשמיט את הסעיף. התכנית אינה מציעה תוספת של יח"ד. החניה בהתאם למאושר. סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – יש להבהיר מספר יח"ד המאושר ולתקן בהתאם. ראו לעיל. סעיף 6.3 מקרקעין – איחוד וחלוקה – יש להשמיט את הסעיף. סעיף 6.4 הוראות אחרות - עתיקות – יש להשמיט את הסעיף. מדובר בתוספת בניה לבניין קיים. סעיף 7.1 שלבי ביצוע – יש לתקן כמפורט לעיל. תשריט מצב מוצע יש לסמן את קו הבניין המוצע בתכנית על גבי התשריט כמפורט לעיל. יש לסמן אלמנטים המוצעים להריסה בקו צהוב. נספח בינוי ראו הערות לעניין הצגת התכניות, חתכים וחזיתות, מיספור יח"ד וכו' המפורט לעיל. יש לסמן בחץ על גבי התכניות את הכניסות אל הבניין. יש לסמן את כל המוצע לבינוי / הכשרה / הריסה בכל התכניות, חתכים וחזיתות. ראו לדוגמה מרפסת מוצעת במפלס +8.40. חישוב שטחים – יש לתקן את התכנית המאושרת החלה במקום 2167 ואת שטחי הבניה המאושרים בהיתר המקורי של הבניין. יש להציג את תוספת השטחים באופן שמרבית שטחי הבניה המבוקשים בתכנית יהיו מכוח סעיף 14, והשלמה מכוח סעיף 12. יש לתקן את הסעיפים בחוק בהוראות התכנית בסעיף 1.4.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 29.5.2024, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים.

התכנית אושרה להפקדה מכוח סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה. בהערות טכניות לחישוב השטחים בנספח הבינוי נדרש לתקן לפי סעיף מכוח סעיף 62א(א)(14) לחוק התכנון והבניה. מאחר ולא ניתן לקדם תכניות בסמכות הוועדה המקומית מכוח סעיף זה, יש לתקן את ההחלטה ולהשמיט סעיף 14 כיוון שהתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית מכוח סעיף 62א(א)(13ב). וכן, נדרש תיקון התכנית המאושרת בטבלה 2167 ל – 2167ב'.

בנוסף, בהערה טכנית להוראות התכנית לסעיף 1.6 נקבע לתקן ליחס החלפה לתכנית 2167 ולא 2167ב'.
על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

5. סעיף 3 לעניין הערות טכניות להוראות התכנית בהחלטה מתאריך 29.5.24 **מבוטל** –

"סעיף 1.6 – לתקן את מספרי התכניות החלות במקום. תכנית 8596 אינה חלה על בניין זה, למעט קביעת היעוד לאזור מגורים 1 מיוחד. במקום חלה תכנית 2167. יש לציין יחס החלפה."

במקומו יבוא –

סעיף 1.6 – לתקן את מספרי התכניות החלות במקום. תכנית 8596 אינה חלה על בניין זה, למעט קביעת היעוד לאזור מגורים 1 מיוחד. במקום חלה תכנית 2167. יש לציין יחס החלפה."

6. סעיף אחרון לעניין הערות טכניות לחישוב שטחים בטבלה בנספח הבינוי בהחלטה מתאריך 29.5.24 **מבוטל** –

"חישוב שטחים – יש לתקן את התכנית המאושרת החלה במקום 2167 ואת שטחי הבניה המאושרים בהיתר המקורי של הבניין. יש להציג את תוספת השטחים באופן שמרבית שטחי הבניה המבוקשים בתכנית יהיו מכוח סעיף 14, והשלמה מכוח סעיף 12. יש לתקן את הסעיפים בחוק בהוראות התכנית בסעיף 1.4."

במקומו יבוא –

חישוב שטחים – יש לתקן את התכנית המאושרת החלה במקום לתכנית 2167, ואת שטחי הבניה המאושרים בהיתר המקורי של הבניין. יש להציג את תוספת השטחים באופן שמרבית שטחי הבניה המבוקשים בתכנית יהיו מכוח סעיף 62 אא לחוק בתיאום עם מחלקת התכנון.

1. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 29.5.2024 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות	25.3.25	

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	502ב
סוג דיון :	תכנית בינוי
מגיש התכנית :	עיריית ירושלים אגף מבני ציבור
עורך התכנית :	אדר' אלי אוסטר
סוג תכנית :	תכנית בינוי
כתובת	אולסבנגר 48 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30397	89	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוכנית בינוי לתוספת קומה למתנ"ס בית רחל ברחוב אולסבנגר בשכונת קרית יובל בסמוך מקודמת תוכנית לבי"ס חנ"מ המעיין, התוכנית אינה כוללת את המבנה המתנ"ס. התכנית המאושרת מס' 1624 קובעת במקום יעוד לבנייני ציבור, עבור מועדון. ללא קביעת שטחי בינוי וקווי בניין על פי ההנחיה של היועצים במשפטים בתכניות שלא נקבעו קווי בניין וזכויות בניה יש צורך להגיש כתנאי היתר – תכנית בינוי

תיאור תכנית בינוי

במקום מבנה קיים של 2 קומות המבנה ממקומם מתחת למפלס הרחוב כשגג המבנה במפלס הכביש. במקום הופק היתר 2017/627.00 להנגשת המבנה ע"י גשר מהרחוב ומעלית בצמוד לחזית מזרחית. תוכנית הבינוי מבקשת להוסיף קומה עבור חלל רב תכליתי בבניה קלה בקונטור המבנה הקיים ומרפסת זיזית בעומק 1.8 מ' בחזית צפונית ומערבית בקומה מוצע חלל רב תכליתי, מטבחון, שרותים ומרחב מוגן. כמו כן מוצעת דרך מילוט באמצעות גשר נוסף מחזית דרומית מוצע גג משופע מחופה אלומיניום בגובה של כ- 6.5 מ' מעל מפלס הרחוב

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים :

1. התוכנית מציעה בניית גשר ממפלס הרחוב לכיוון חזית דרומית לטובת מילוט. באזור זה ישנם עצים בוגרים רבים, לפי שיחה עם עורך התוכנית תכנון הגשר התחשב במיקום העצים ואין פגיעה בהם. יש לסמן עצים באזור הגשר בתוכנית קומת כניסה ראשית
2. יש לסמן את כלל העצים הבוגרים מסביב למבנה לשימור.
3. מאחר ומוצע גג קל שאינו מאפשר מיקום מערכות יש לדאוג לתכנון מיקום חלופי להעתקת מערכות טכניות מגג קיים מיקום זה יהיה ולא יפגע בחזיתות המבנה.
4. מדרום לתוכנית קיים חניון לשימוש מבני ציבור בחלקה. התוכנית מוסיפה שתי חניות תוך צמצום רדיוס כניסה לחניון. מאחר ומיקום התוכנית בקרבה לתחנת רכבת קלה (בתחום תח"צ) ובסמוך למעברים מכניים מתוכננים יש להוסיף חניה אחת בלבד עבור רכב נכה.
5. התוכנית מציעה חזית מזכוכית בכיוון צפון דרום מערב. לכיוון מערב גג המבנה בולט ומצל על החזית, יש לבדוק פתרון הצללה חיצוני גם לחזית הדרומית

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	503ב
סוג דיון :	תכנית בינוי
מגיש התכנית :	מוחמד חידר בכיראת
עורך התכנית :	אבו ערפה חליל
סוג תכנית :	תכנית בינוי
כתובת	חלימה אל סעדיה, צור באהר

גוש	חלקה ארעית	בשלמות
30792	1 [תי"ש 3]	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

תכנית הבינוי מציעה תוספת קומה עבור יח"ד נוספת מעל לבניין קיים להלן :
1. מוצע תוספת קומה חלקית על גבי מבנה קיים - סה"כ מוצע מבנה בן 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
2. תוספת יח"ד אחת (קיימות 4 יח"ד).
3. מוצע במגרש 10 מקומות חנייה.
4. מוצעים בשטח המגרש קירות תמך עד 3 מ'.
5. מוצע תוספת של 80.01 מ"ר בנוסף ל-637.87 מ"ר עיקרי קיים, סה"כ 717.88 מ"ר עיקרי, המהווים 49.78% בנייה. כמו כן, מוצע 16.66 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, בנוסף ל-130.32 מ"ר שירות קיים- סה"כ 146.98 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו-191.01 מ"ר שירות קיים מתחת לכניסה הקובעת.

תיאור תכנית בינוי

הליך סטטוטורי: תכנית 2302א משנת 1999, מייעדת את שטח תכנית הבינוי לשטח למבנה מגורים, תכנית הבינוי חלה על תא שטח זה. תיאור מצב קיים: בתחום התכנית קיים מבנה בן 2 קומות כלפי החזית הקדמית ו-4 קומות כלפי החזית האחורית. בהתאם לתכנית תקפה 2302א' להוראות התכנית סעיף 10: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים למגורים, וחלות עליהם הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים ביעוד אזור מגורים 5 מיוחד, מספר קומות עד 3 קומות מעל קומת מרתף, וקווי בניין לפי תכנית המתאר, ואחוזי הבניין יהיו 50% משטח המגרש נטו לרבות שטח מרפסות ולמעט שטחי שירות המפורטים בתכנית הנ"ל, תכנית בשטח שעולה על 1,200 מ"ר מחויבת בתכנית בינוי ופיתוח (סעיף 10 ז'). יצוין כי במקביל לתכנית הבינוי מקודמת בקשה להיתר מס' 2015/0231.02 עבור תוספת קומה בהתאם לבינוי המוצע בתכנית הבינוי – סטטוס הבקשה – נדונה בוועדת המשנה מתאריך 29.09.24 – יצוין כי הוועדה החליטה לאשר את הבקשה בתנאים.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	בוחן תב"ע	24/03/2025	

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1100056
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רשות מקומית, עיריית ירושלים, מנח"י
עורך התכנית:	פרץ חנן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	25.2.2025
כתובת	הכיסופים, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30715	6	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 13 תשריט 9

הגדלת שטחי בניה וקביעת שימושים לצרכי ציבור במגרש, רחוב הכיסופים, רמות. 1. קביעת בינוי להרחבת מבני ציבור קיימים והוספת מבני ציבור חדשים, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. 2. קביעת השימושים המוצעים ל – מוסדות חינוך לרבות בתי ספר, גן ילדים, תלמוד תורה, מעון יום. מוסדות תרבות לרבות מרכז קהילתי, אולם מופעים, מועדון נוער, ספריה. שטחי ספורט לרבות אולם ספורט, מגרשי ספורט, מתקני ספורט. תותר תוספת שימושים ציבוריים לעת היתר בניה בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו. 3. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים המותרים לבניה במגרש ל-52,457 מ"ר. 4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. 5. הגדלת מספר הקומות וקביעתן ל- 8 קומות מעל הכניסה. 6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה. 7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. 8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור / העתקה / בריתה.

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

	לקרקע				
מבנים ומוסדות ציבור	54,204	100	16,393.16		320% בניה כוללים. אין חלוקה בין שטחי בניה מעל או מתחת לקרקע. לא מצוינות קומות מתחת לקרקע.
סה"כ	54,204	100	16,393.16		
תיאור המצב הקיים					
מגרש עירוני למבני ציבור בין הרחובות הכיסופים, שיבת ציון וגולדה מאיר, שהוא ציר רכבת קלה. קיים בית ספר בן 2 קומות מעל הקרקע. מגרשי ספורט. בחלק הדרום מזרחי קיימים מבנים ניידים. בחלק הצפוני שטח שמשמש חניה בפועל. מבני ציבור נוספים בתכנון.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
<u>תכנית 6094 מאושרת משנת 2001</u>					
מגרש 1 ביעוד שטח לבניין ציבורי. קו בניין 5 מ' בכל החזיתות למעט בשטח הגובל במעבר הציבורי המאושר – 2 מ'. שימושים מותרים – בית ספר ומרכז קהילתי. שטחי הבניה המרביים 11,702 מ"ר. מרכז קהילתי – 2,100 מ"ר כוללים. בית ספר – 9,602 מ"ר כוללים. 4 קומות ועד 16 מ' מפני קרקע סופיים. תנאים להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט לפיתוח של המעברים להולכי רגל. ביצוע המעברים ע"י מחלקת הגננות. תנאי להיתר בניה לבית הספר יהיה הקמת חניון בצד הדרומי של המגרש. נקבע שטח עם זיקת הנאה לציבור בחלק הדרומי של המגרש ברוחב 5 מ'. יחולו הוראות תכנית 3154. מגרש 2 מעבר ציבורי להולכי רגל מצפון ומזרח לשטח התכנית. רוחב המעבר משתנה מ – 3.10 מ' ל – 7 מ' במקטעים שונים. תישמר זכות מעבר לרכב חירום בלבד למגרש חדש מספר 52.					
<u>תכנית 3154 מאושרת משנת 1984</u>					
מגרש 11א ביעוד מעבר ציבורי להולכי רגל.					
היתרים:					
1997/0150.03 – הופק היתר 2001. תוספת אגף בן 3 מפלסים לבית ספר על יסודי ממ"ד. 10 כיתות, ספריה, חדרי הנהלה, מזכירות וחדרים טכניים. תוספת 2791.96 מ"ר שטח עיקרי, 134.57 מ"ר שירות.					
1997/0150.04 – הופק היתר 2002. בניית אולם ספורט סגור לכדור סל ואולם התעמלות. תוספת 948 מ"ר.					
1997/0150.05 – הופק היתר 2003. ביטול 2 קומות חניה תת קרקעית. וביטול קומה עליונה – חדר אוכל ובית מדרש. הפחתה של 1,384.72 מ"ר שטח עיקרי.					
1997/0150.06 – הופק היתר 2003. פיצול היתר עבור מעבדות ללימוד במפלסים 734.30, 731.20+.					
1997/0150.07 – הופק היתר 2003. ביטול בנית 2 בתי מדרש במפלס 734.30 בבי"ס קיים. הפחתה של 853.44 מ"ר.					
1997/0150.08 – הופק היתר 2004. ביתן לשומר בכניסה לבי"ס בחלקו הצפ' של המגרש.					
2023/0116.00 – טיוטת היתר בניה 6.2.25. הקמת שני בתי ספר על יסודי 8 כיתות כ"א ופיתוח שטח					
2023/0116.01 – טיוטת היתר בניה 11.12.24. בקשה לחפירה, דיפון, ביסוס וקירות תמך בהמשך לת.ב.					
עבירות בניה:					
2015/6263 – עבירת בניה. נפתח תיק פיקוח 2015. 27.4.22 - בביקור במקום עם עידיית ראינו וצלמנו כי אין שינוי במצב המנדלים עדין קיים המקום משמש לגן ילדים.					
2018/3169 – נפתח תיק פיקוח 2018 בניה ללא היתר. בית כנסת "השם רואי", סיפח שטח ציבורי לשטחו לשלו על ידי גדר וריצוף. סיור באתר - בכתובת זו אין בית כנסת, הבית כנסת היחיד באזור עם גינה ללא תיחום					

והמתלוננת לא ענתה לטלפון. 2018/6250 – נפתח תיק פיקוח 2018 עבירת בניה. 2023 - בביקור במקום עם אור ראינו וצילמנו שהשימוש לגן ילדים, המקום היה סגור , הדבקנו על השער זימון לחקירה ל- 8.8.23 והתראה להפסיק שימוש אסור.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עד 6 קומות.			
ו. תכנית שכונתית – אין.			
ז. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר	מגרש למבנים ומוסדות ציבור	מוצעים שימושים לחינוך, ספריה, מינהל קהילתי, אולם ספורט, מועדון נוער.
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	עבור: אגף תכנון עיר מאת: האגף למבני ציבור הנדון: חוות דעת לתב"ע 1100056, רמות כיסופים 1. מיקום: גובל בין רחוב כיסופים ושיבת ציון בשכונת רמות. גוש/חלקה: 30715/6. 2. שטח התכנית: 16,395 דונם.

3. בעלי עניין: מגיש התכנית – רשות מקומית – עיריית ירושלים, מנח"י עורך התכנית – חנן פרץ – פרץ אדריכלות 4. מצב סטטוטורי: ראה הוראות תכנית 6094. 5. מצב מוצע: התכנית מאפשרת בניית בתי ספר ושימושים ציבוריים נוספים תוך הגדלת זכויות. התכנית מגדילה זכויות בהתאם למדיניות הרשות המקומית לזכויות בנייה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור מתוך ראייה עתידית בה ידרשו לבנות באותו מגרש מבני ציבור נוספים. 6. שטחי בינוי: מבנים ומוסדות ציבור – 54,204 מ"ר. 7. הערות המחלקה: - הערות כלליות- התכנית מכילה תכנון וניצול מיטבי של השטחים. יוזמה מבורכת לקידום התכנון לשימושים נוספים עתידיים לטובת תושבי השכונה. - נספח בינוי- - יש להציג דרכי גישה נגישים אל המבנים, חצי כניסה אל המבנים. - יש לדאוג למתן פתרון חנייה נגיש עבור כל השימושים עפ"י תקן. - הוראות התכנית- - יש לתאם את התכנון מול האגף למבני ציבור. - נספח תנועה- - נא להציג פתרונות חנייה לכל השימושים ולבדוק התכנות עפ"י תקן.	
יש לתכנן 2 מוטמנים ומתקן אחד כתום לאריזות. בשלב קבלת ההיתר יש לקבוע פגישה נוספת כדי לקבוע את המיקומים וגודל האשפה.	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 7 מונה תדפיס תשרט 5 עיבוי מוסדות ציבור גוש/ חלקה 30715/6 - העתק רישום פנקס השטרות, בעלות עיריה, הפקעה לפי סעיף 19, בשלמות. שטח החלקה 16,395 מ"ר. נכס 7402 - בי"ס אור תורה סטון בנים, בי"כ וגן ילדים. התכנית מקודמת ע"י מנח"י, נציין כי נתקבלה בקשה לחילופי שטחים של מגרש בזק עם השטח הנכלל בתכנית זו בצידה	אגף נכסי עיריה

המערבי. יש לבחון הבקשה גם לאור תקנות איכות הסביבה לעניין מרחק נדרש מכבישים ראשיים.	
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
14/02/2023 עיריית ירושלים מינהל התכנון המחלקה למידע תכנוני-מיפוי ומדידות אל: אמנון ארבל- סגן מנהל אגף התכנון מאת: בוחנת תכניות בניין עיר הנדון: הערות לתכנית: 1100056 שכונה: רמות מאשרת מפת המדידה הנושאת חתימתי מיום 14.2.2023. בברכה עדנה עמדי העתקים: רביד לוריא, המחלקה לתכנון עיר אדר' חנן פרץ תיק תב"ע 1100056	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
ירושלים, י"ב תשרי תשפ"ה 14 אוקטובר 2024 אל: נחמה מילר, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: אלימור לוי תעזי, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1100056 רמות (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 10 של הוראות התכנית, וגרסה 7 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת רמות ברחוב הכיסופים 5 גוש: 30715 חלקה 6. שטח התכנית: כ- 16,395 דונם.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תב"ע 6094 שקבעה את ייעוד הקרקע לשטח לבניין ציבורי (מגרש 1). 3. תיאור התכנית: מדבור בתכנית המבקשת לעבות מוסדות חינוך וציבור שונים תוך שינוי בקווי הבניין ושינוי מספר הקומות. השימושים המבוקשים בתכנית: מוסדות חינוך לרבות בית ספר, גן ילדים, תלמוד תורה, מעון יום, מוסדות תרבות לרבות מרכז קהילתי, אולם מופעים, מועדון נוער, ספריה, שטחי ספורט לרבות אולם ספורט, מגרשי ספורט ומתקני ספורט. 320 אחוזי בניה בתכנית של 8,50% קומות מעל הכניסה הקובעת. 4. התייחסות לתכנית המוצעת: קיימים בשטח: בית ספר הקריה לחינוך תורני אור תורה סטון, 4 כיתות גני ילדים (חב"ד) ובית ספר תבל. פרוגרמה נדרשת למגרש: שימוש* היצע עתידי הערות בית ספר תיכון 24 כיתות נמצא בהליך היתר בניה בית ספר על יסודי 30 כיתות ביתרת השטח שלא הוכנס להיתר הבנייה 14,000 מ"ר בית ספר יסודי בנות 16 כיתות 2 תלמודי תורה 22 כיתות (11 כיתות האחד) ספריה 300 מ"ר	
--	--

בשימוש כפול עבור בתי הספר ועבור המנהל הקהילתי מנהל קהילתי 1,000 מ"ר מוצג בתכנית צל של היתר הבנייה אולם ספורט 1,500 מ"ר מוצג בתכנית צל של היתר הבנייה. אפשרות לשימוש הן של בתי הספר והן של המנהל הקהילתי מועדון נוער בסיכון 300-250 מ"ר + חצר אפשרות למועדון הנוער להתנהל ללא קשר לבית הספר. מעבר ציבורי בין רחוב כיסופים לצומת הרחובות שיבת ציון-גולדה המעבר המכני יכול ויעבור בשטח הבנוי של המנהל הקהילתי. המחלקה למדיניות התכנון שמה לנגד עיניה את טובת תושבי השכונה ורואה חשיבות רבה בניצול מיטבי של שטחי הציבור, לכן המחלקה ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - בשטחי החינוך יצוין השימוש "חינוך" ללא הבחנה בין בתי הספר השונים. - בתב"ע ירשמו עבור כל שימוש ושימוש זכויות הבנייה עבור אותו השימוש. כגון עבור ספרייה זכויות הבנייה 300 מ"ר, עבור מנהל קהילתי 1,000 מ"ר, עבור אולם ספורט 1,500 מ"ר, עבור מועדון נוער 300 מ"ר, עבור חינוך 14,000 מ"ר (לא כולל ההיתרים שנמצאים בהליך). - על מנת לנצל את המגרש באופן מיטבי, ובכדי לתת מענה הולם לצרכי השכונה, יש לפנות את המבנים הניידים הנמצאים במגרש, ולהציע בשטחם בינוי בהתאם לפרוגרמה. - יש להוסיף בסעיף 4.1.1 כי תוספת שימושים ציבוריים מעבר למצוין בתקנון התכנית, תותר לאחר התייעצות ותיאום עם המחלקה למדיניות התכנון. - יש לתאם מול תושי"ה פתרונות חניה לכלל השימושים. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים. ב ב ר כ ה,	
---	--

	אלימור לוי תעיז העתקים: אדר' רועי לביא – מנהל אגף תכנון העיר גב' ריטה לדיז'ינסקי – מנהלת אגף הנכסים מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון, אגף תכנון העיר אדר' ענת קליינמן – ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור אד' יעל דרייפוס שקד – ממונה על בקרת תכנון, אגף נכסים גב' יעל בדיחי – ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר גב' עדי פרי גולדמונץ – מתכננת רובע 2 אלוני, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי גב' מריאנה סיגלוב קליין – ממונה על תכנון חינוכי פיזי, מנהל חינוך
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית מס' 1100056 הערות ראשוניות לתב"ע הנ"ל: 1- הכניסה /יציאה לחניה סמוכה מאד לצומת גולדה / שיבת ציון. הבעיה הינה שמי שיוצא מהחניה ורוצה לפנות שמאלה (דרומה) בצומת גולדה יהיה בקונפליקט קבוע עם אלה שבאים משיבת ציון ורוצים לפנות ימינה בצומת לכיוון צפון יש לחשוב על פתרון לסוגיה בטיחותית זו . 2- יש לתאם את התוכנית עם מתכנני הקו הכחול . משרד מת"י . 3- יש לקבל אישור צת"ל על התיאום מולם
אדריכל העיר	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתוכנית 1100056 כיסופים 1. כללי 2. התוכנית מציעה עיבוי של בתי ספר קיימים, הגדלת זכויות בנייה במגרש והזזת קווי בניין בקרית חינוך בשכונת רמות. 3. חו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 13 ומונה תדפיס תשריט 9 מעודכנים לפברואר 2025. 4. הערות לתכנון 5. לתכנית הוגש סקר עצים ותשריט, עם תיאור העצים וערכיותם ללא סימון האם העצים מיועדים לשימור/העתקה/כריתה. המחלקה מבקשת לקבוע כבר בשלב זה אילו עצים מיועדים לשימור ולסמן אותם.

6. הערות להוראות התוכנית 7. נבקש כי ייקבע בהוראות התוכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 לבנייה ירוקה. המבנים בתכנית יעמדו בציון של כוכב אחד לבנייה ירוקה לכל מבנה. 8. תנאים להפקדה 4.1 תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת נספח ניהול נגר. 9. תנאים להיתר בניה 10. תנאי להיתר ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח לכלל המתחם. 11. כתנאי להיתר ראשון המחלקה מבקשת תכנית שלביות ביצוע שמציגה היתכנות לפעילות בתי הספר בזמן העבודות. 12. תנאי להיתר יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לשלב העבודות. בברכה, הדסה לאם בודקת תכניות בניין עיר	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תואם	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:	תוספת מבני ציבור	
תשתיות ותחבורה:	מוצעת חניה בתחום המגרש לפי שלביות פיתוח המגרש.	
סביבה ונוף:		
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/09/2024	הוועדה המקומית מחליטה לאשר לעיריית ירושלים להגיש את התכנית המציעה ניצול יעיל יותר של שטח ציבורי בהתאם לצרכים הגדלים בשכונה ובהתאם למדיניות. התכנית החדשה תציע בין היתר הריסה של כל המבנים הזמניים הקיימים בתחום החלקה ותציע עבורם בניה חדשה וראויה המנצלת בצורה מיטבית את המגרש. לא תבוצע הריסה בפועל של מבנים קיימים לפני שתבנה חלופה אחרת בחלקה למוסדות הקיימים בפועל.
19/09/2023	

להוריד מסדר היום, לצורך בדיקה מעמיקה של האפשרות לחילופי קרקע בין המגרש הציבורי למגרש בזק לשעבר בייעוד מגורים.	
לדחות את ההכרעה לצורך בחינה של הצרחת המגרש הציבורי עם מגרש מגורים ממזרח (מגרש בזק לשעבר) בתיאום עם מחלקת נכסים	15/03/2023

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמה ועיבוי מבני ציבור במגרש בתוספת שימושים ציבוריים, הגדלת זכויות הבניה והוראות הבינוי, להיקף של 320% בניה כוללים, 8 קומות, במגרש למבני ציבור בשטח 16,393 מ"ר.
2. לציין בהוראות התכנית שימושים ציבוריים בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות התכנון: חינוך, לרבות בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום. ספריה, מינהל קהילתי, אולם ספורט, מועדון נוער. יש לציין בהוראות התכנית כי ניתן יהיה להוסיף שימושים.
3. השימוש המדויק ייקבע לעת היתר בניה מול המחלקה למדיניות התכנון. תכנון מבני הציבור יתואם מול אגף למבני ציבור בשלב היתר הבניה.
4. לפרט שטחי הבניה עבור השימושים השונים מתחת לטבלה 5: ספריה 300 מ"ר, מינהל קהילתי 1,000 מ"ר, אולם ספורט 1,500 מ"ר, מועדון נוער 300 מ"ר. יתרת השטחים תיוחד לחינוך. תותר גמישות בשטחי הבניה בשלב היתר הבניה בתיאום מול מה"ע או מי מטעמו.
5. יש לקבוע בסקר העצים אילו עצים יהיו לשימור / העתקה / עקירה ולסמן בהתאם בתשריט התכנית ובנספח הבינוי. יש לקבל אישור שפ"ע גננות לתכנית, ולהוסיף סעיף לעניין שימור / העתקה / עקירה.
6. לסמן להריסה את המבנים הניידים בתחום המגרש ולקבוע הוראות בשלבויות הביצוע ובתנאים

להיתר למבנה הציבור החדש בחלק הדרומי של המגרש הריסת המבנים הניידים. לא תבוצע הריסה בפועל של מבנים קיימים לפני שתבנה חלופה אחרת בחלקה למוסדות הקיימים בפועל. יש להוסיף הוראות הריסה בתקנון.

7. בחלק הדרומי של המגרש מאושר שטח עם זיקת הנאה לציבור מרחוב הכיסופים לשיבת ציון בתכנית 6094. בצד זה יש לסמן קו בניין 5 מ'. התחום בין גבול המגרש לקו הבניין יסומן כזכות מעבר לציבור שמחבר בין הרחובות עבור הולכי רגל. יש לשלב בהוראות התכנית מעבר מכני שיגשר על פערי הטופוגרפיה בין רחוב הכיסופים לכונן רחובות שיבת ציון וגולדה מאיר, בהתאם לתוואי המעבר שייקבע. ניתן לשנות מיקום המעבר בתיאום מחלקת התכנון. יש להוסיף הוראות בתקנון ולתקן את מסמכי התכנית בתיאום מחלקת התכנון.

8. לקבוע שלביות ביצוע בהוראות התכנית, לרבות לעניין מעבר ציבורי, בתיאום מול מחלקת התכנון.

9. מצוין כי בשלב הסופי יתוכנן חניון תת קרקעי בקומה אחת. יש לציין בטבלת זכויות והוראות בניה, טבלה 5 בהוראות התכנית, מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת.

10. לתקן סעיף 7.2 בהוראות התכנית. יש להגדיר זמן משוער למימוש התכנית – 10 שנים.

11. לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית. נספח התנועה ושלביות החניה המוצעת בהתאם לפיתוח המגרש, כניסות ויציאות מהחניה, מפרצי העלאה והורדה.

12. להשלים חוות דעת של תכנית אב לתחבורה.

13. תנאי להיתר בניה בשטח התכנית יהיה הגשת נספח ניהול נגר.

14. ייקבע בהוראות התוכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 לבנייה ירוקה. המבנים בתכנית יעמדו בציון של כוכב אחד לבנייה ירוקה לכל מבנה.

15. תנאי להיתר יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לשלב העבודות.

16. פינוי האשפה יעשה באמצעות מיכלי אשפה מוטמנים. יש לתכנן מתקן כתום לאריזות. מיקום ומספר יקבע בעת הוצאת כל היתר בניה בשטח מול אגף התברואה.

17. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

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

19. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת החשמל.

20. 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.

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

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:

22. סעיף 1.4 – יש להשלים לפי סעיף בחוק.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות מזכיר	26.3.25	

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1255785
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שושן יאיר
עורך התכנית:	לוי אדר' יגאל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	09/10/2024
כתובת	רחוב הארזים 15,17,19 שכונת יפה נוף, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30161	203	כן
30161	201	כן
30161	202	כן
30161	165	לא
30161	204	כן
30161	170	לא

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

מטרת התכנית:

הריסת 3 מבנים קיימים בני 6 קומות ו60 יח"ד סה"כ והקמת 2 מבנים חדשים בני 18 קומות הכוללים 160 יח"ד במסגרת התחדשות עירונית.

עיקרי הוראותיה:

1. קביעת שטחי בנייה מירביים - 21,020 מ"ר ומספר יח"ד – 160 יח"ד .
2. קביעת קווי בנין מירביים.
3. קביעת מספר קומות מירבי.
4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח.
6. קביעת הוראות לעקירה ושמירה על עצים בוגרים.
7. קביעת תנאים להליך הרישוי.
8. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה
9. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי .
10. קביעת שלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים	160	1,228.57	42.32	21,020	1,711%
שטח ציבורי		1,674.6	57.68		
סה"כ		1,925.5	100		
תיאור המצב הקיים					
3 מבנים בני 6 קומות ו 60 יח"ד סה"כ					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 0928 משנת 1964 המייעדת את המקום לאזור מגורים 1 זכויות בניה – 95%.					
היתרים: ת.ב. 18/652 – תוספות בהליך תמ"א 38 עבור המבנה המערבי אשר לא נכלל בתכנית					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור – המבנים אינם לשימור עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ח. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 - אזורים מגורים עירוני. ט. התייחסות לתכנית הבנייה - בינוי עד 8 קומות 320% . י. תכנית שכונתית – בשכונה קודמה תכנית מתאר 16000 אך נגנזה, יחד עם זאת התכנית עדיין מהווה מדיניות בשכונה קובעת את האזור כמגורים ג' מאפשרת בינוי של 8-12 קומות ו, 320% התכנית קבעה שמעבר לכך יש להגיש תכנית מפורטת יא. ד. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 2:1.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
אזור פיתוח עירוני אזור מוטה תחבורה ציבורית					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		

שצ"פ	כן	מוצע	
מבני ציבור	כן	מוצע	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתכנית 1255785 – התחדשות עירונית הארזים 13-17 - כללי - התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית ברחוב הארזים. התכנית כוללת הריסה של 3 מבני מגורים קיימים בני 6 קומות, והקמת שני מבנים בני 18 קומות בייעוד מגורים, עם שטחים מבונים לצרכי ציבור עבור שימושי מעונות יום, בית כנסת, קהילה ורווחה וחניון תת קרקעי. - בסביבת התכנית מקודמות תכניות שונות להתחדשות עירונית – חלקן מאושרות אך טרם מומשו וחלקן בהליכי אישור שונים. תכניות אלה כוללות אף הן בניית מגדלים רבי קומות והגדלה משמעותית של יחידות הדיור במרחב. - הערות המחלקה מתייחסות להוראות התכנית במונה תדפיס מס' 11, תשריט מצב מוצע במונה תדפיס 9, נספח בינוי מספטמבר 2024, נספח פיתוח נופי מיוני 2024 ונספח תנועה מינואר 2023. - לתכנית הוכן מסמך סביבתי על ידי חברת לשם שפר איכות סביבה בע"מ, מפברואר 2024. - עיקרי ההערות - התכנית מצטרפת למקבץ של תכניות התחדשות עירונית החלות בתא שטח מצומצם. תכניות אלה מציעות הגדלה משמעותית של יחידות הדיור, ובתוך כך גם הגדלה משמעותית בנפחי התנועה ברחובות השכונתיים. המחלקה סוברת כי יש לבחון בראיה כוללת את התנועה במרחב התכנית ואת ההשפעות הסביבתיות הנגזרות ממנה בהיבטי רעש ואיכות אוויר. - היקף הבינוי לגובה באזור משפיע על היבטי מיקרו אקלים במרחב – הן ביצירת מטרדי רוח במפלס הולכי הרגל והן ביצירת הצללות מהמבנים השונים על המרחב הציבורי ועל מבנים סמוכים. כבר כעת, המסמך הסביבתי לתכנית מציג חריגות משמעותיות מהקריטריונים לנוחות ולבטיחות הולכי רגל במרחב. כמו כן, במבנים ובשצ"פים בתכנית ובסביבתה, אין עמידה בקריטריונים לחשיפה לשמש בימי החורף. לצורך צמצום של מטרדים אלו ויצירת נוחות אקלימית במרחב, נבקש שהיבטים אלה יילקחו בחשבון בקביעת חלופות בינוי לתכנית המוצעת ובהליך האישור של תכניות סמוכות: בקביעת פריסת המבנים והשטחים הציבוריים, גובה המבנים וקווי הבניין, שילוב אמצעים אדריכליים למיתון רוחות בכל פרויקט בנפרד ואופן הפיתוח הנופי של המרחב הציבורי. - תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון המסמך הסביבתי בהיבטי רעש ומיקרו-אקלים בהתאם להערות בסעיף 3. - יש להטמיע בהוראות התכנית הנחיות בהיבטים סביבתיים כמפורט בסעיף 4. - הערות למסמך סביבתי - סקירת שימושי הקרקע וייעודי הקרקע: נבקש להשלים פירוט בנוגע לכביש 16. - היבטי אקוסטיקה: לאור המבנה הטופוגרפי באזור התכנית, ייתכן שיהיה קו ראייה מהמגורים בתכנית לכביש 16 ולדרך מרדכי איש שלום, בפרט בקומות הגבוהות. נבקש להשלים התייחסות למטרדי הרעש מדרכים אלו לשטח התכנית. - משטר הרוחות: - המסמך נערך לפני גיבוש ההנחיות העדכניות של הרשות לבחינת מטרדי רוח. נבקש לעדכן את המסמך בהתאם להנחיות החדשות ובהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח הנופי העדכניים, ולהעבירו לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.

16. המסמך, במתכונת כפי שהוגש, מציג חריגות משמעותיות מהקריטריונים לנוחות ולבטיחות הולכי רגל. חריגות אלה מתקבלות בתחום שצ"פ ואזורי משחק מוצעים על פי נספח הפיתוח הנופי. כתנאי להפקדת התכנית, נבקש כי המסמך המתוקן יבחן אמצעים למיתון רוחות ויראה היתכנות לעמידה בקריטריונים, בהתאם למפורט בהנחיות העדכניות של הרשות. 17. הצללות: 18. הסעיף כולל בחינת הצללה על מבנים ושצ"פים בתחום התכנית ובסביבתה ביחס לקריטריונים ישנים של הרשות לאיכות הסביבה. לאור כניסת החובה לעמידה בתקן בניה ירוקה, הרשות מבקשת כי סעיף זה יעודכן ויצג את יעדי החשיפה בהתאמה לדרישות בניה ירוקה, עבור כל עונות השנה. 19. המסמך מציג חריגות משמעותיות מהקריטריונים לחשיפה לשמש חורפית בחזיתות דרומיות ובגגות המבנים המוצעים ובשטחים ציבוריים הכלולים בתכנית. ההצללה על מבני התכנית נוצרת על ידי מבני מגורים המתוכננים במסגרת תכנית להתחדשות עירונית ברחוב התומר 8-10, שהופקדה להתנגדויות אך טרם אושרה סופית (תכנית 994301). 20. התכנית המוצעת גורמת לחריגה מהקריטריונים בגגות ובחזיתות דרומיות במבנים מאושרים במסגרת תכנית 309914. התכנית גורמת להחמרה של כ-8% בחשיפה לשמש בשצ"פ הכלול בתכנית 309914, אשר כבר כיום אינו עומד בקריטריונים לחשיפה לשמש. 21. הערות לתכנון המוצע: 22. תכניות הבינוי והפיתוח הנופי מציגות דרך גישה לחניון, שמסומנת בתשריט מצב מוצע כזיקת הנאה בתחום שצ"פ. התכנון המוצע לאותה דרך גישה אינו מאפשר שימוש ציבורי בפועל בשטח זה ויוצר קיטוע בין חלקי השצ"פ הסמוכים לדרך. נבקש להציג חלופת תכנון שמאפשרת שימוש יעיל בשצ"פ. במידה שהתכנון נשאר כפי שהוא – נבקש לשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ עם זיקת הנאה לייעוד אחר, אשר תואם את שימושו כדרך גישה לחניון הפרטי. 23. לתשומת לב, התכנון לשצ"פ בדופן הדרומית של המבנים אינו תואם לתכנון העדכני של תכנית 994301. 24. הערות להוראות התכנית 25. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחוייבו בעמידה בציון 2 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281. 26. 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. 27. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 28. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או הנחיות הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. 29. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת דוח מיקרו אקלים לאישור הרשות לאיכות הסביבה והטמעת אמצעים למיתון רוחות בתכניות הבינוי והפיתוח בתשריט הבקשה להיתר לאחר אישור האמצעים על ידי הרשות. 30. 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. 31. 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. 32. 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. 33. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.	
יש לתכנן דחסנית 8 קו"ב heavy duty עם שוט אשפה	אגף תברואה

והברת ניהול בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1255785 רח' הארזים 15,17,19, יפה נוף כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים במסגרת התחדשות עירונית, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1, דרך חדשה ושצ"פ שנקבעו בתכנית 928 למגורים ושצ"פ. בנוסף, התכנית קובעת הוראות תלת ממד. התכנית חלה על חלק מחלקות 165 ו-170 וחלקות 201-204 בגוש 30161, מדובר בגוש מוסדר וחלקות 201-203 רשומות כבית משותף. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש לבדוק עם אגף נכסים האם יש הפקעה בתא שטח 3, במידה ואגף נכסים יקבע כי ישנה הפקעה יש להפריד בין תאי השטח של איחוד וחלוקה לבין תאי השטח של ההפקעה והתכנית תוגדר כאיחוד ו/או חלוקה על חלק מתחום התכנית. במקרה בו הרישום יתבצע ע"י הפרשה ללא תמורה לא ניתן לבצע רישום זה מכח פרק ח' לחוק התכנון והבניה אלא ע"י טבלת הקצאה, במקרה זה התכנית תוגדר כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בכל תחום התכנית. יש לשים לב כי לפי הוראות המבא"ת תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות של הפקעה וגם איחוד וחלוקה היות והרישום במקרה של איחוד וחלוקה נעשה ע"י טבלת הקצאה ולא בהליך של הפקעה. יש לתקן את התקנון : - בטבלה שבס' 1.6 לתקנון יש להחליף את סוג היחס לתכנית 928 מ'שינוי' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 928 בתחומה". - בטבלה שבס' 1.7 יש לצרף את נספח התלת ממד ותחולתו תהיה 'מחייב'. כל עוד הנספח אינו מחייב תכנית זאת אינה תכנית הקובעת הוראות תלת ממד ובהמשך הכנת התמ"ר יהיה צורך בתיקון התכנית או לחילופין בדיקה האם ניתן להחיל הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 שיתאפשר רק במצב בו תכנית לא משנה זכויות קנייניות. 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	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. - במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו". – במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה (תאי שטח 1 ו-2 בלבד). יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! לידיעה – ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר. כל סטייה בשטחים בעת הכנת התצ"ר תדרוש תיקון תכנית היות ולא יהיה ניתן לרשום את התצ"ר בטאבו. תלת ממד : יש להשמיט את הוראות התלת ממד מס' 4.2 לתקנון ולהעביר תחת רובריקה זו בהתאם למפורט להלן : - התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בתחום תא הקרקע של תא שטח 3 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד, וזאת בהתאם להוראות פרק ג' סימן א' 1 לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1961 ולתקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020. - גבולות מגרש התלת ממד ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח תלת ממד מחייב המצורף לתכנית זו. - רישום החלקה התלת ממדית מס' 1 הנגרעת מתא שטח 3 תהיה בהתאם לטבלת ההקצאה בנספח האיחוד וחלוקה המהווה חלק מתכנית זו. - מגרש התלת ממד יהיה ביעוד חניון ויותר בו בנוסף שימושים לשטחי שירות נלווים לשימושים המוצעים בתאי שטח 1,2 כגון: מחסנים וחדרים טכניים. - תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה (z) בטווח של עד 2מ' בכפוף לשמירה על נפח מגרש התלת ממד כמפורט בנספח התלת ממד. - תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר). בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020 יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב אשר יכלול : - איזומטריה של הצורה הנגרעת, האיזומטריה תציג את כל נק' הפינה של הצורה הנגרעת ולכל נק' ינתן מספר - יש לציין בנספח מס' רום עליון, רום תחתון וכן הקואורדינטות של כל נק' (בהתאם לטבלאות המצורפות מטה). - מבט היטל על ובנוסף חתך עקרוני של התכנית הצבוע לפי יעודי הקרקע העובר בתחום מגרש התלת ממד. - נספח התלת הממד יכלול את הטבלאות הבאות: תא שטח קרקעי מגרש תלת ממד	
---	--

מס' תא שטח יעוד המקרקעין (ראשי) מס' תא שטח תלת ממד יעוד תא שטח תלת ממד מס' נק' קואורדינטות ציר z ציר y ציר x * הקואורדינטות הסופיות ביחס לציר x וy יקבעו בהתאם לתצ"ר הכשרה לרישום. מס' תא שטח תלת ממד יעוד הגריעה רום עליון (מ) רום תחתון (מ) מיקום ביחס לפני הקרקע - יש לצרף כחלק ממסמכי המדידה קובץ dwg תלת ממד של הגריעה (הצורה האיזומטרית) בו יצוינו הקואורדינטות של כל פינה (z,y,x). - יש לסמן בתשריט המוצע את תחום מגרש התלת ממד. לידיעה – יש לקחת בחשבון את חישוב יסודות המבנה בעת הגריעה של מגרש התלת ממד ולצרף אותם כחלק מהנפח הנגרע. אין לקבוע שמפלס העליון של הגריעה יהיה כמפלס השצ"פ אלא הוא יהיה כלפחות מטר וחצי מתחת למפלס השצ"פ. היות ונוהל מבא"ת לא מאפשר סטייה בנפח הצורה הנגרעת, כל סטייה מנספח תלת הממד תאלץ תיקון תכנית או לחילופין בדיקה האם ניתן להחיל הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 שיתאפשר רק במצב בו תכנית לא משנה זכויות קנייניות. תנאים בהליך הרישום: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.	
---	--

	בדיקה מול תצ"ר : - בחלקות 165 ו-170 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 468/1965 הרשומה מתאריך 27.08.1979. - בחלקות 201-204 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 564/1982 הרשומה מתאריך 19.09.1983. מבדיקה שנעשתה תוואי גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים הנ"ל. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת, בנוסף יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך. במתכונת הנוכחית לא ניתן לאשר את התכנית היות ואינה ניתנת לרישום.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	- יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה מרחוב הארזים אל רחבת המשחקים בתחום השצ"פ. - לאורכו של רחוב הארזים, תהא מדרכה רציפה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים בבניין, תהא כניסה נגישה. - 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	המתחם כולל 60 יח"ד ב-3 בניינים, כל בניין בעל כניסה יחידה עם 20 יח"ד ו-6 קומות. לפי נתוני הדו"ח החברתי שהוגש, 20% (12) מכלל בעלי הבתים מתגוררים במתחם לעומת 80% (48) המשכירים את הדירה. קיימת אי-התאמה במסמכים שהוגשו בנוגע למספר האזרחים הותיקים בעלי הדירות במתחם, ולפיכך יתבקש עדכון כמפורט בהמשך. 5% מבעלי הדירות הם אנשים עם צרכים מיוחדים. על פי המסמכים שהוגשו, צוין כי עבור בעל דירה אחד נדרש תרגום של החוזה הסופי ועדכונים. מקרב השוכרים במתחם, כ-25% הם יוצאי בריה"מ לשעבר.

הדו"ח החברתי מציין כי תהליך ההתארגנות התחיל בשנת 2021 מבעלי דירות מבניין 17, אשר יזמו בעזרת עורך דין פנייה ליזמים שונים לבדיקת היתכנות. לאחר בדיקת היתכנות ראשונה, בעלי הדירות בבניין החליטו שיש לצרף אליו את הבניינים הסמוכים. הדו"ח מתאר כי במאי 2022 הוסמכה נציגות לכל בניין ולמתחם כולו. בניינים 15 ו-19 מיוצגים על ידי משרד עו"ד הלפרט ובניין 17 מיוצג על ידי משרד עו"ד תוסיה כהן. בינואר 2023 יזמה הנציגות באמצעות עורכי הדין מכרז לבחירת יזם. מבין החברות שהגישו הצעות נבחרה חברת יוסי אברהמי.

תנאי להפקדת התוכנית יהא עדכון המיפוי ותוכנית הליווי לאזרחים ותיקים ולאנשים עם צרכים מיוחדים, אותו נבקש להגיש למחלקה לפני הדיון בוועדה המחוזית.

הנחיות חברתיות להמשך ההליך:

1. הנוהל החברתי העירוני: יצוין כי מתחם זה לא ניגש לפרוור התחדשות עירונית ולא הגיש את החומרים החברתיים, כנדרש לפי הנוהל החברתי העירוני, לפני פתיחת תיק תב"ע. הדו"ח הוגש רק לאחר מכן לאחר פניותינו. יש להקפיד על עבודה לפי הנוהל החברתי העירוני, בפרויקט זה ובכל הפרויקטים של החברה בעיר.
2. אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים: ממצאי הדו"ח החברתי מראים כי ישנו אחוז גבוה של בעלי דירות שהם אזרחים ותיקים, חלקם מתגוררים במתחם. הנתונים הנוגעים לכמות האזרחים הוותיקים במתחם שונים בהסתכלות על הדו"ח החברתי שהוגש, המיפוי שהוגש ופרטי ההתקשרות שהוגשו. 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. המיפוי שהוגש כעת הוא בסיסי בלבד, ויש לעדכן ולתת התייחסויות לליווי פרטני שנדרש לכל אזרח ולתאר את המענה המוצע (לדוגמה: שיחת טלפון קבועה אחת לרבעון, מפגש נוסף עם עורך הדין, קשר ישיר מול איש משפחה מטעמו ועוד). יש לתאר אזרחים ותיקים שזוהה כי יזדקקו לליווי מעמיק יותר בשלב הפיננסי וכיצד, ויש לתאר לאילו אזרחים ותיקים יש להתקשר באופן תדיר יותר. יש לעדכן את המיפוי ואת פרטי ההתקשרות בהתאם להנחיות המחלקה לעבודה קהילתית ולהגישם לפני הדיון להפקדה בוועדה המחוזית. הבדיקה שערכנו והמיפוי שנשלח אלינו מראים כי ישנה מודעות בקרב חלק מבעלי הדירות האזרחים הוותיקים לזכויותיהם על פי חוק. אנחנו ממליצים לשמר זאת ולקיים איתם שיחות טלפון אחת למספר חודשים. חשוב לזכור כי אוכלוסייה זו דורשת משאבים נוספים ולעיתים גם עדכונים תכופים יותר. מומלץ להתחיל את השיח על שלב הפיננסי כבר בפתיחת תיק היתר ולעדכן את התושבים בזכויותיהם לשלב זה. כמו כן, אנחנו ממליצים לעזור לאוכלוסייה זו בהליך מציאת דירת השכירות, בדגש על בעלי דירות שזקוקים לדירה נגישה. בהתאם למדיניות בירושלים, כתנאי לקבלת היתר בנייה, יש להגיש למחלקה לעבודה קהילתית מיפוי תושבים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים.
3. הנגשת מידע ותרגום: ממצאי הסקר החברתי מראים כי חלק גדול מהשוכרים המתגוררים במתחם הם דוברי השפה הרוסית. לאור זאת, אנחנו ממליצים להנגיש את המידע על התקדמות הליכי התכנון, במיוחד בשלבי אישור התוכנית, גם לשפה הרוסית, כולל פרסומם בצורה פיזית בבניין. כל זאת על מנת לוודא שהדיירים בבניין יהיו מודעים לתהליך המתרחש בצורה מיטבית. בנוסף, כחלק מהבדיקה החברתית שביצענו עלה כי לא התקבלו מסמכים והודעות מתורגמות לשפה לפי הצורך. סוגיה זו הינה קריטית ביותר, ולכן העברנו אותה גם ליזם. על רקע זאת, אנחנו מבקשים כי כל עדכון לבעלי הדירות וכן מסמכים הקשורים לפרויקט יתורגמו לכל דורש.
4. שיתוף הציבור: מהבדיקה החברתית שביצענו עולה כי ישנה רמת היכרות גבוהה של חלק מבעלי הדירות עם התהליך, עם הנציגות ועם היזם. אנחנו ממליצים לשמר את הקשר ההדוק עם בעלי הדירות. בדו"ח הוגש מתווה טוב לשיתוף ציבור עתידי. נבקש להקפיד עליו וכן לשים לב לנקודות הבאות:

- מפגש חלופות תכנון - יש לקיים מפגש עם הנציגות לדון בחלופות התכנון ולקבל את חוות דעתם והחלופה המועדפת עליהם.
- טרום פתיחת תיק תב"ע - פנייה למנהל הקהילתי ובניית תוכנית שיתוף לשכונה.
- פתיחת תיק תב"ע - הגשת דוח חברתי שלב 2 הכולל: עדכון לדו"ח, הגשת מיפוי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים במתחם (שמי) כולל תכנית ליווי ועדכון לעקרונות החברתיים לתכנון.

- טרום דיון להפקדה במקומית – יש לקיים כנס להצגת התכנון העדכני לבעלי הדירות לשם קבלת חוות דעתם (יש לשלוח פרוטוקול) ולהצגת לוחות זמנים משוערים להמשך התהליך, זאת בהתאם לדרישת הוועדה המקומית. - הפקדה בפועל – כנס הצגת התכנון לשכונה (בדגש על השכנים) – לפי דרישה של המנהל הקהילתי. - דיון בפתיחת תיק היתר – יש לקיים כנס לבעלי הדירות להצגת התכנון המפורט בפתיחת תיק היתר. יש להתייחס בכנס זה גם ללוחות זמנים משוערים ולמענים שינתנו בשלב הפיננסי. בנוסף, כתנאי לקבלת היתר בנייה – יש להגיש עדכון למיפוי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים. - טרום הריסה - עבודה פרטנית מול בעלי הדירות ותיאום מול השכונה בנוגע לתקופת הבנייה. - פגישות עם הנציגות – יש לקבוע באופן סדיר מפגש עם הנציגות אחת לרבעון. - ביצוע – יש לשלוח עדכון לדיירים אחת לרבעון על התקדמות הביצוע ולקיים כנס לקראת האכלוס החדש. 5. שותפות בתכנון: מהבדיקה החברתית עולה כי בעלי הדירות מעוניינים להיות מעורבים, וכבר הוצגו חלופות תכנון לנציגות אשר הביעה את עמדתה על סוגיות שונות. בנוסף, זיהינו נקודות מסוימות אשר שבו ועלו ביחס לתכנון העתידי והן מוזכרות בסעיף הבא. מומלץ לשקול את הטמעת נקודות אלה בתוכנית. 6. הנחיות לתכנון מוטה קהילה: בהמשך לדברים הנ"ל, נקודות שהתושבים ביקשו להתייחס אליהם בתכנון העתידי הן: - שימור המעבר בין רחוב הארזים לרחוב סמדר, והנגשת המעבר בצורה מלאה ואפקטיבית בבינוי העתידי. - חשיבות לפיתוח השטחים הירוקים – הן מבחינת חיבור לשצ"פ העתידי בפרויקט הסמוך ברחוב התומר, והן בפיתוח שיהווה מענה לצרכי הקהילה. בנוסף לנקודות אלה, יש להטמיע בתכנון את העקרונות העירוניים שיבטיחו את שימור הקהילה וגיבוש קהילתיות במתחם החדש, בין השאר: - חדר דיירים – בהתאם לקריטריונים העירוניים שנקבעו. - חדר לאנשי תחזוקה. - חדר עגלות / אופניים.	
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון לתכנית 1255785, התחדשות עירונית רח' הארזים 15,17,19, בית הכרם [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 11 מתאריך 30.09.2024 ולגרסת תשריט מוצע 9 מתאריך 30.09.2024] 1. מיקום התכנית: רח' הארזים 15,17,19 יפה נוף. גוש 30161, חלקות בשלמותן: 201-204 וחלקות בחלקן: 165,170. גודל שטח: 2.903 דונם. 2. מצב סטטוטורי: התכנית מבקשת להחליף את תכנית 0928 (גודל שטח 2,903 מ"ר). מצב מאושר: ייעוד הקרקע לפי תוכנית 0928 הוא אזור מגורים 1 (גודל שטח 2,342 מ"ר), שצ"פ (גודל שטח 260 מ"ר) ודרך מאושרת (גודל שטח 300 מ"ר). ניתן לבנות עד 3 קומות מעל קומת עמודים. זכויות הבנייה על כל התכנית (ארבעת המבנים) הם 4,032 מ"ר.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מצב קיים : 3 מבנים בני 6 קומות המשמש למגורים, סה"כ 60 יח"ד.

3. מצב מוצע :

- שינוי ייעודי הקרקע ל"מגורים" (גודל שטח 1,228 מ"ר) ול"שצ"פ" (גודל שטח 1,674 מ"ר).
- הריסת המבנים הקיימים והקמת שני מבנים חדשים למגורים בני 18 קומות מעל כניסה קובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה קובעת לחנייה.
- תוספת של 100 יח"ד למצב המאושר, סה"כ מוצעות 160 יח"ד.
- השימושים לייעוד מגורים: מגורים והפרשה למבנים מוסדות ציבור כגון: מעונות יום, בית כנסת, קהילה ורווחה.
- סה"כ שטח הכולל בסך 28,220 מ"ר, סך השטח המרבי 21,020 מ"ר, סך שטח העיקרי 15,280 מ"ר. שמתוכם: 14,880 למגורים ו-400 מ"ר להפרשה לצורכי ציבור.

4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון :

- שכונת בית הכרם צפויה לגדול בכאלפיים יח"ד בשנים הבאות לנוכח תהליכי התחדשות עירונית המתרחשים בשכונה, בהתאם לאחוזי מימוש שונים. כך עולה מנתונים שהתקבלו במחלקתנו מצוות תכנית אב, בנוסף להערכה ונתונים שהתקבלו ממחלקת תכנון עיר, לגבי תכניות להתחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 או פינוי בינוי. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו, ויש לתת על כך מענה בכל תכנית.
- לפי תוכנית האב לשטח התוכנית הייעוד של הקרקע הוא אזור מגורים ג' אשר מאפשר בנייה עד 12 קומות מעל כניסה קובעת.
- מפרוגרמה לשכונת בית הכרם, אשר נמצאת בשלבי עדכון סופיים, עולה כי לאור צפי תוספות יח"ד העתידי, יהיה צורך בין היתר בשטחים עבור חינוך וצרכי תרבות, חברה, קהילה ורווחה.
- לאור היקפי הבנייה המוצעים, תוספת יח"ד המבוקשת, המגבלות התכנוניות הקיימות ובהתחשב במצב המאושר בשטח, נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות כדלקמן:

- שתי כיתות גני ילדים: כל כיתה 130 מ"ר ו-175 מ"ר חצר לכל כיתה.
- 300 מ"ר לצרכי קהילה/חברה/תרבות ופנאי כגון שלוחת מתנ"ס/מועדון רב תכליתי וכדומה.

- העמדת מבנה המגורים בתא שטח 2 אינה מיטבית ויוצרת שטח ציבורי פתוח לא אפקטיבי. יש להצמידו לדופן הצפוני של גבול התכנית ובכך לייצר הגדלה של השצ"פ בין שני הבניינים וניצול נכון של השטח.
- הכניסה לחנייה המוצעת דרך השצ"פ אינה מקובלת. על הכניסה לחנייה להיות דרך תאי שטח למגורים. השטח שבו נראה מיקום הכניסה לחנייה יכול לשמש כחצר גן ילדים בהפרשה מבונה/שצ"פ וכך גם ישמרו העצים בשטח ולא יהיה צורך בכריתתם.
- יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוודו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
- יש לתאם את התכנון מול התכנית הסמוכה ברחוב התומר 10, אשר מציעה בינוי על חלק מחלקה 170 (השטח בייעוד חנייה ציבורית כיום). יש להכליל את כל חלקה 170 בגבולות תכנית זו (למעט החלק שמוצע למגורים בתב"ע הסמוכה), ולסמנה בייעוד שצ"פ.
- יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.
- 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.
- כאמור, השימוש הסופי יקבע לעת מתן היתר הבנייה, ועל כן נבקש שתישמר גמישות בשימושים האפשריים כפי שצוין לעיל.
- בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם על מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול

המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתכנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 -לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו, במידה ולא בוצעה התחלת בנייה מכל סוג, ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. - נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
חו"ד תוכנית מס' – 1255785 התחדשות עירונית, רחוב הארזים 15,17,19, ירושלים. מונה תדפיס הוראות מונה תדפיס תשריט בדיקת בעליות ונכסים גוש 30161 חלקות 170, 165, 204 – העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות קק"ל בשלמות. נכסים 11938 - חניה ציבורית ברחוב סמדר שטחים מצב נכנס : מגרש ללא מספר מתכונת 0928 ביעוד דרך, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-80 מ"ר. מגרש 15 מתוכנית 0928 ביעוד שצ"פ, שטח המגרש כ-66 מ"ר. מצב יוצא : מגרש 3, ביעוד שצ"פ שטח המגרש 1,674.6 מ"ר קיים מגרש תלת ממדי על כול החלקה. מגרשים ביעוד ציבורי בהם יש הפרדה תלת ממדית לא יחשבו במניין השטחים הציבוריים. הערות הנכסים 1. שטח הקו הכחול של התוכנית בחלקה 170 חופף לשטח שנמצא בגבול תוכנית מס' 0994301 אשר הופקדה ונמצאת בשלב הכרעה בתוכנית. 2. לאור היקף תוספות הבנייה וכך שתוכנית זו לא מפרישה מעשית שטחים נקיים לעירית ירושלים, יש לקבל חו"ד המחלקה למדיניות התכנון להפרשות הנדרשות בפרויקט. יש לשלב את סעיפי הרישום הרלוונטיים כאשר תידרש הפרשה מבונה/הפרת קרקע. 3. יש לקבל חו"ד שפ"ע לשינוי בשצ"פ. 4. יש לקבל חו"ד תוש"ה לביטול החניה בחלקה 170. 5. שטחים ציבורים פתוחים : - האגף מתנגד למערך יעודי הקרקע המוצע, התוכנית עושה שימוש בשטחים ציבוריים כמעברים וכניסה לחניון. מערך השטחים המוצא לא יאפשר שימוש אפקטיבי ויעיל בשטח. יש לתכנן את השצ"פ כמגרש רגולרי ורציף ללא שימושים בתת הקרקע, את המעברים והמרווחים בין הביניים יש לכלול במגרשי המגורים. - יש למחוק ולתקן את הוראות התכנונית לגבי זכות המעבר לכלי רכב בתחום השצ"פ. שימוש בשטח עירוני דורש אישור והסכם אגף הנכסים.	אגף נכסי עיריה

6. רישום בתלת מימד : יש לאבחן בין 2 מקרים - היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. - תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע) מתחת לקו ומעל לקו). 7. יש לכול סעיפי לרישום הקרקע: איחוד ו/או חלוקה השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ . 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 : תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	התחדשות עירונית	התאמה לחזון העיר
התכנית אינה מציעה שטי מסחר		כלכלת היישוב/ הרשות:
	מוצעות הפרשות מבונות במסגרת התכנית	השפעות חברתיות:
מוצעת רמפה חיצונית לחניון התת קרקעי	מוצע חניון תת קרקעי	תשתיות ותחבורה:
רוב העצים בתחום המגרש מוצעים לעקירה לטובת הבינוי		סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

החלטה	תאריך דיון
	11/12/2024

הוועדה מחליטה להוריד את התכנית מסדר היום : בפני הוועדה הוצגה התנהלות היזם מהבחינה החברתית על ידי מנהל תחום קשרי קהילה ושיתוף הציבור באגף רווחה : הוועדה סבורה כי יש חשיבות רבה לתהליך החברתי כחלק בלתי נפרד מתהליך קידום התכנית ומבקשת מיזם התכנית לפעול בהתאם לנוהל בצורה מסודרת מול המחלקה בעירייה כתנאי לדיון בתכנית.	
---	--

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גבול התכנית

- א. התכנית ממוקמת בלב שכונת יפה נוף, השכונה עוברת הליך של עיבוי וציפוף במסלולים שונים כגון התחדשות עירונית, מדיניות רק"ל, תמ"א 38. התכנית הוגשה במסלול של התחדשות עירונית ומוצעת בצמוד לתכנית נוספת המקודמת במסלול של התחדשות מס' 994301 ברחוב התומר 8-10 בחלק הדרום מזרחי. קיימת חפיפה בין שתי התכניות בחלק הדרומי של הקו הכחול. מאחר והתכנית 994301 נמצאת בשלבים מתקדמים להפקדה, יש לצמצם את הקו הכחול מדרום כך שלא יחדור לתחום תכנית 994301.
- ב. הקו הכחול של התכנית מדרום כולל חלק מהחלקה 165 אשר ביעוד שצ"פ, יש לכלול את כל חלקה 165 בתחום התכנית ולהשאיר ביעוד שצ"פ.
- ג. הקו הכחול של שתי התכניות (התכנית דנן ותכנית מס' 994301) כולל חלקים מהחניה הציבורית בחלקה 170 וחלק ניכר של החלקה נותר ללא טיפול. יש להגדיל את הקו הכחול של התכנית כך שיכלול את כל החלקה 170 כך שלא יישארו שטחים לא מטופלים. השטח שיצורף בחלק המערבי של חלקה 170 ייעוד לשצ"פ. התכנית תציע את היקף החניות הקיימות מעל לקרקע בחניון וזאת במידה ותכנית 994301 לא תכלול זאת בתחומה. השטחים עבור החניות הציבוריות יסומנו בהתאם לתקנות חישוב שטחים כשטחים עיקריים).

2. קווי בניין

התכנית אינה מנצלת את הקרקע באופן מיטבי מבחינת העמדת המבנים ומשאירה רצועות גיבון לא יעילות. יש להגדיל אפשרויות בינוי ע"י ניצול הקרקע המירבי באופן הבא:

- א. בחזית הקדמית מוצע קו בניין של 2 מ' כלפי הרחוב מה שמשאיר רצועת שטח לא יעילה. יש להציע בינוי בקו אפס כלפי הרחוב ולהציע שימוש מסחרי בקומת הקרקע לכיוון רחוב הארזים. הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
- ב. בחזית צידית – צפון מזרחית הפונה למעבר ציבורי ניתן לאפשר קו בניין אפס.
- ג. חזית צידית מערבית - התכנית מציעה בינוי נקודתי בקרבה יתרה לחלקת מגורים, מאחר ומדובר בבינוי נקודתי בלבד ועל מנת למצות היקפי בינוי במגרש יחסית קטן, אין מניעה לאפשר את החריגה המינורית בחזית זו.
- ד. התכנית מציעה קו בניין על קונטור הבינוי, יש לתקן כך שהתכנית תציג קו בניין היקפי לתכנית ותקבע מרחק מינימלי בין הבניינים.
- ה. יש לוודא כי קיימת מדרכה ברוחב מינימלי של 3.5 מ' בחזית הרחוב. במידה ויש צורך להרחיב את הדרך יש להציע זאת במסגרת התכנית ולקבוע זאת ביועוד דרך.

3. שצ"פ

- א. התכנית מסמנת את כל התכסית הפנויה מבינוי כשצ"פ, אין הצדקה לכך. יש לסמן שצ"פ בחלק הדרומי של התכנית ולהציג מעבר/ שביל להולכי רגל בין שני המבנים המוצעים המקשר בין רחוב הארזים לשצ"פ העורפי. השצ"פ יהווה קישוריות לתכניות העתידיות אשר יקודמו מדרום לתכנית, יתר השטח יסומן כמגורים.
- ב. יש לוודא כי היקף השטח הציבורי המוצע יהיה כשטח ציבורי במצב הכנס לכל הפחות.

4. עצים

- א. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
- ב. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
- ג. 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).
- ד. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

5. תנועה וחניה

- א. התכנית מציעה כניסה חיצונית לחניון תת קרקעי ממערב שלא מתחת לבניין המגורים וע"י כך נוצר מופע תכנוני בעייתי של רמפה אשר מצמצמת את התכסית, משאירה שטחי פיתוח לא מנוצלים. יש לתכנן כניסה לחניה כחלק ממסת הבינוי עם מיסעה חיצונית מינימאלית ככל הניתן.
- ב. בכניסה לחניון תת קרקעי תסומן זיקת הנאה לצורך נגישות לחניון של תכנית 994301 (רחוב התומר 8-10).
- ג. החניון מוצע בקו אפס כלפי כל החזיתות ומתחת לעצים המסומנים לשימור מה שעלול לפגוע בשורשים של העצים הקיימים, יש לסגת עם החניות 3 מ' מהעצים המסומנים לשימור.

6. פרוגרמה

- לאור היקפי הבנייה המוצעים, תוספת יח"ד המבוקשת, המגבלות התכנוניות הקיימות ובהתחשב במצב המאושר בשטח, נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות כדלקמן:
- א. שתי כיתות גני ילדים – כל כיתה 130 מ"ר ו 175 מ"ר חצר לכל כיתה.
- ב. 300 מ"ר לצרכי קהילה/ חברה/ תרבות/ ופנאי כגון שלוחת מתנ"ס/ מועדון רב תכליתי וכדומה. השימוש הסופי יקבע לעת מתן היתר הבנייה, יש לשמור על גמישות בשימושים האפשריים.
- ג. השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
- ד. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.
- א. יש להציע הפרשות מבונות מעל הקרקע עם אוורור טבעי.

7. 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. לאור האמור, יש לפעול בהתאם להנחיות הבאות:
- א. תנאי לפתיחת תיק היתר - קיום כנס לבעלי הדירות להצגת התכנון המפורט בפתיחת תיק היתר עם התייחסות ללוחות זמנים משוערים ולמענים שינתנו בשלב הפינני.
- ב. תנאי לקבלת היתר בנייה – יש להגיש עדכון למיפוי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים.
- ג. ביצוע – יש לשלוח עדכון לדיירים אחת לרבעון על התקדמות הביצוע ולקיים כנס לקראת האכלוס החדש.

8. תכנון

- ב. חתכי התכנית אינם בהירים והחזיתות סכמטיות ביותר. נראה כי התכנית מציעה מילוי מלאכותי על מנת לייצר חלק מהמחסנים טמונים באדמה, מועדון דיירים מוצע גם הוא טמון באדמה בחלקו (חתף 1 בניין B i A). יש לתקן את מסמכי התכנית כך שהחתכים והחזיתות יהיו בהירים, יציגו בינוי שמלווה את הטופוגרפיה הטבעית ללא הגבהות קרקע.
- ג. חלק מהמחסנים מוצעים מעל הקרקע, מחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם.
- ד. התכנית מציעה שתי כניסות לכל בניין עם לוביים בהיקף גדול. יש לצמצם לכניסה אחת בכל בניין עם לובי בשטח סביר על מנת ליעל את השטחים לטובת צרכים ציבוריים אחרים.
- ה. מועדון דיירים טמון ברובו באדמה, חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
- ו. חדר דיירים יהיה בהיקף של 100 מ"ר.
- ז. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
- ח. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
- גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 - לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 - תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
 - ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
 - חדר זה יחשב כשטח שירות.

9. איכות הסביבה

- א. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון המסמך הסביבתי בהיבטי רעש ומיקרו-אקלים בהתאם להערות בסעיף 3.
- ב. יש להטמיע בהוראות התכנית הנחיות בהיבטים סביבתיים כמפורט בסעיף 4.
- ג. לעניין היבטי אקוסטיקה, לאור המבנה הטופוגרפי באזור התכנית, ייתכן שיהיה קו ראייה מהמגורים בתכנית לכביש 16 ולדרך מרדכי איש שלום, בפרט בקומות הגבוהות. יש להשלים התייחסות למטרדי הרעש מדרכים אלו לשטח התכנית.
- ד. המסמך נערך לפני גיבוש ההנחיות העדכניות של הרשות לבחינת מטרדי רעש. בהתאם להנחיות

החדשות, יש להעביר לאישור המח' לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.

ה. המסמך, במתכונת כפי שהוגש, מציג חריגות משמעותיות מהקריטריונים לנוחות ולבטיחות הולכי רגל. חריגות אלה מתקבלות בתחום שצ"פ ואזורי משחק מוצעים על פי נספח הפיתוח הנופי. כתנאי להפקדת התכנית, נבקש כי המסמך המתוקן יבחן אמצעים למיתון רוחות ויראה היתכנות לעמידה בקריטריונים, בהתאם למפורט בהנחיות העדכניות של הרשות.

ו. הסעיף כולל בחינת הצללה על מבנים ושצ"פים בתחום התכנית ובסביבתה ביחס לקריטריונים ישנים של הרשות לאיכות הסביבה. לאור כניסת החובה לעמידה בתקן בניה ירוקה, הרשות מבקשת כי סעיף זה יעודכן ויצג את יעדי החשיפה בהתאמה לדרישות בניה ירוקה, עבור כל עונות השנה.

ז. המסמך מציג חריגות משמעותיות מהקריטריונים לחשיפה לשמש חורפית בחזיתות דרומיות ובגגות המבנים המוצעים ובשטחים ציבוריים הכלולים בתכנית. ההצללה על מבני התכנית נוצרת על ידי מבני מגורים המתוכננים במסגרת תכנית להתחדשות עירונית ברחוב התומר 8-10, שהופקדה להתנגדויות אך טרם אושרה סופית (תכנית 994301)

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

ט. יש 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.

י. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או הנחית הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.

יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת דוח מיקרו אקלים לאישור הרשות לאיכות הסביבה והטמעת אמצעים למיתון רוחות בתכניות הבינוי והפיתוח בתשריט הבקשה להיתר לאחר אישור האמצעים על ידי הרשות.

יב. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

יג. 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.

יד. יש 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. טו. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

10. תשתיות

ה. 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.

ו. 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.

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

ח. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

ט. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

11. הוראות התכנית

א. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי: "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".

ב. בטבלה שבס' 1.6 לתקנון יש להחליף את סוג היחס לתכנית 928 מ'שינוי' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 928 בתחומה".

ג. בטבלה שבס' 1.7 יש לצרף את נספח התלת ממד ותחולתו תהיה "מחייב".

ד. יש להוסיף סעיפי איחוד וחלוקה כדלקמן:

- 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.

- במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו". – במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה (תאי שטח 1 ו-2 בלב.).
- ה. יש להשמיט את הוראות התלת ממד מס' 4.2 לתקנון ולהעביר תחת רובריקה זו בהתאם למפורט להלן:
 - התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בתחום תא הקרקע של תא שטח 3 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד, וזאת בהתאם להוראות פרק ג' סימן א' 1 'לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1961 ולתקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף 2020.
 - בולות מגרש התלת ממד ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח תלת ממד מחייב המצורף לתכנית זו.
 - רישום החלקה התלת ממדית מס' 1 הנגרעת מתא שטח 3 תהיה בהתאם לטבלת ההקצאה בנספח האיחוד וחלוקה המהווה חלק מתכנית זו.
 - גרש התלת ממד יהיה ביעוד חניון ויותר בו בנוסף שימושים לשטחי שירות נלווים לשימושים המוצעים בתאי שטח 1,2 כגון: מחסנים וחדרים טכניים.
 - תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה (Z) בטווח של עד 2 מ' בכפוף לשמירה על נפח מגרש התלת ממד כמפורט בנספח התלת ממד.
 - תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר).
 - יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב אשר יכלול: איזומטריה של הצורה הנגרעת, האיזומטריה תציג את כל נק' הפינה של הצורה הנגרעת ולכל נק' יינתן מספר. מבט היטל על ובנוסף חתך עקרוני של התכנית הצבוע לפי יעודי הקרקע העובר בתחום מגרש התלת ממד. נספח התלת הממד.
- ו. תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
- ז. תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר.
- ח. תנאי לקבלת ההיתר אישור אגף תברואה.
- ט. ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים בבניין, תהיה כניסה נגישה.
- י. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

12. חו"ד גורמים - יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות – כיבוי אש, רשות עתיקות , חב 'חשמל, שפ"ע תחזוקה וגננות , תושי"ה.

13. לעת 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.

14. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1316918
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	פז דורי
עורך התכנית :	אפשטיין רנדי
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	12/01/2025
כתובת	גאולים - בקעה רח' ציפורה 9,11 ורח' רבקה 12, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30001	34	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 14 תשריט 8

התכנית מציעה מתחם התחדשות עירונית במתחם ברחוב ציפורה 9 ו-11 ורחוב רבקה 12, לטובת מתחם מגורים, הפרשות מבונות ושצ"פ להלן : 1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ד', דרך מוצעת ושצ"פ. 2. הריסת מבנים קיימים והקמת 2 מגדלי מגורים בגובה של עד 30 קומות ובינוי מרקמי עד 9 קומות עם חזיתות מסחריות והפרשות מבונות עבור מעון יום וגני ילדים. 3. התכנית כוללת שטח ציבורי פתוח, הרחבת רחוב ציפורה ורחוב רבקה ומעבר ציבורי שיאפשר חיבור רגלי בין רחוב ציפורה לרחוב רבקה. 4. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה. 5. קביעת השימושים ושטחי הבניה המותרים ביעודי הקרקע. 6. קביעת הוראות לבינוי של 2 מגדלים בגובה של עד 30 קומות ובניה מרקמית עד 9 קומות. 7. קביעת שטחי בניה ל - 86,005 מ"ר - מתוכם : א. מגורים ד' : 32490 מ"ר שטח עיקרי ו - 14204 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. 120 מ"ר שטח עיקרי ו - 96 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. ב. מסחר : 720 מ"ר שטח עיקרי ו - 80 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. ג. מבנים ומוסדות ציבור : 560 מ"ר שטח עיקרי ו - 140 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. ד. שטחי שירות תחת מגורים ד' : 35195 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. ה. שטחי שירות תחת שצ"פ (תלת מימד) : 2400 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. 8. קביעת 350 יח"ד (מכפיל 3.7). תוספת 246 יח"ד על 104 יח"ד קיימות. 9. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי. 10. קביעת זכויות והוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור עבור כיתות גן ומעון יום. 11. קביעת תנאים להליך הרישוי. 12. קביעת תנאים לתעודת גמר. 13. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או כריתה. 14. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים. 15. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר. 16. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי. 17. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה. 18. קביעת זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל. 19. מתן פתרון חניה עבור דיירי הבניין ברחוב גד 13.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר - מרבי מעל לקרקע
		מ"ר	%	
דרך מוצעת		138.06	2.40	הערות - אחוזי בניה מרבים

מגורים ד'	350	4573.77	79.49	מגורים ד': 46694 מבנים ומוסדות ציבור: 700 סה"כ: 47394	מגורים ד': 1024% מסחר: 16% מבנים ומוסדות ציבור: 15.3%
שטח ציבורי פתוח		1041.76	18.11		
סה"כ		5753.59	100		
תיאור המצב הקיים					
מתחם מגורים הכולל 3 מבני רכבת – רחוב ציפורה 9-11 ורחוב רבקה 12. סה"כ 104 יח"ד קיימות. חזית מערבית לגבול התכנית, מבנה מגורים לחזית רחוב גד (אינו כלול בתחום התכנית) שחוזק במסגרת תמ"א 38/1. במרכז המגרש מגרש חנייה המשרתת את דיירי מתחם המגורים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 3770 משנת 1999 אשר ייעדה שטח התכנית לאזור מגורים מיוחד. התכנית קבעה הגשת תכנית מפורטת לתוספות בנייה והרחבות דיור (ללא קביעת אחוזי בנייה וגובה בינוי).					
היתרים: במהלך השנים הוגשו עשרות היתרי בנייה לטובת הרחבות דיור, תוספת מחסנים, הרחבות דיור והתקנת מעלית.					
עבירות בניה: על פי מערכת העירונית הוגשו תיקי פיקוח לדיווח עבירות בנייה. המתחם מיועד להריסה ובנייה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
התכנית מציעה הריסת 3 בנייני "רכבת" שאינם היסטוריים במסגרת פינוי בינוי. התכנון מציע בקומות הנמוכות תכנון ראוי מלווה רחוב בדומה לקיים, שצ"פ ומעבר רגלי מרחוב ציפורה לרחוב רבקה.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יב. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני.					
יג. תכנית שכונתית – תכנית אב שכונת בקעה. מתחם C - שיכונים והתחדשות עירונית. מתחם הכולל שיכונים ומבנים. המתחם מיועד להגדלת זכויות בנייה על פי התחדשות עירונית תוך שמירה על הוראות שימור. היקף בנייה והוראות בנייה יקבעו בהתאם לתכנית מפורטת תמהיל יח"ד – 25% מסך יח"ד חדשות, לא יעלו על 80 מ"ר מירבי. ניתן לאחד חלקות. התכנית תכלול הפרשות לצרכי ציבור.					
יד. תקן חנייה עירוני – גבוה.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/30					
מותאם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		מותאם			
תמ"א 1		מותאם			
אחרת		ל"ר			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	בהתאם לחו"ד מח' מדיניות תכנון
מבני ציבור	כן	כן	בהתאם לחו"ד מח' מדיניות תכנון
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. כללי 1.1. התכנית מבקשת להרוס שלושה מבנים קיימים ולהקים 2 מגדלים ו-21 מבנים מרקמיים הכוללים הפרשה מבונה ושצ"פ. 1.2. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 13 ולמונה הדפסה 14 של הוראות התכנית 2. הערות המחלקה לתכנית 2.1. התכנית מציעה עצים רבים לעקירה המהווים מעל 60% מסך העצים בתכנית. מתוך העצים המוצעים לעקירה, רובם נמצאים בשולי התכנית ונדרש להסיט את קווי הבניין בתכנית ולצמצם מעט את החניה בתת הקרקע ולשמר את העצים הקיימים. 3. תנאי להפקדת התכנית 3.1. התכנית נדרשת בהכנת נספח ניהול נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1/8 ולהגיש לבדיקה ואישור 3.2. יש להכין סקר אנרגיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. 3.3. יש להציג את ממצאי התסקיר שנערכו לרק"ל בנושאי רעש ואיכות אוויר ביחס למבני המגורים הקיימים (שנהרסים לטובת המגדלים) על מנת להבין מה היו הממצאים והאם היו הנחיות הנדרשות להטמעה במסגרת התכנית הנוכחית. 3.4. התכנית חלה באזור הנדרש לבדיקת קרקע ויש להגיש סקר היסטורי למשרד להגנת הסביבה ולקבל מהם המשך הנחיות ואישור. 4. התקבל מסמך סביבתי מאת לשם-שפר. להלן ממצאי המסמך והערות המחלקה לגביו: 4.1. סקר שימושים 4.1.1. התכנית גובלת באזור תעשייה תלפיות והמסמך מציג את שימושי הקרקע בסביבת התכנית. על פי הסקר, ממול התכנית מדרום ובמרחק של כ-45 מ' קיים ייעוד לתעשייה והשימוש במבנה הוא למשרדים ותעסוקה. במסמך נדרש להדגיש כי לא קיימים שימושים מטרדים ומחזיקי חומ"ס במבנה זה. שאר השימושים שתוארו במסמך ושעלולים להוות מקור מטרד, מצויים במרחק ניכר (מעל 100 מ') מהתכנית. 4.2. הצללות 4.2.1. מבני החינוך ברח' קיבוץ גלויות 2 ו-4 אינם עומדים בקריטריון ההצללה בחזית הדרומית ובגג עקב תוספת צל מהתכנית המוצעת. 4.2.2. מבני המגורים ברח' גד 6 וע"פ תבע 12827 אינם עומדים בקריטריון הצללה לחזיתות הדרומיות. 4.2.3. בתוך התכנית החזית והגג של מבנה המסד הצפוני אינם עומדים בקריטריון וכן הקומות התחתונות של המגדל הצפוני. 4.2.4. השצ"פ שבתוך התכנית אינו מקבלת שמש מספקת ואינו עומד בקריטריון, השצ"פים הקיימים בסביבת התכנית אינם נפגעים מהתכנית. 4.3. רוחות 4.3.1. על פי בדיקת המסמך נראה כי לא צפויה חריגת רוח בשטח התכנית ובדיקה מפורטת תיעשה לעת ההיתר. 4.3.2. יש לחזור על הבדיקה גם על גבי הגגות המרקמיים.

4.4. קרינה 4.4.1. בסמוך לתכנת מדרום מתכונן הקו הירוק של הרק"ל. על פי התסקיר הקיים לרק"ל שטף השדה המגנטי עומד בקריטריון ויש לחזור שנית על הבדיקה לעת מתן היתר בנייה. 5. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 5.1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדלים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה והבינוי המרקמי יחויבו בעמידה של 2 כוכבים לתקן. 5.2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים יהיה B וליחידת דיור חדשה יהיה C. 5.3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 5.4. בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים. 5.5. יש לקבוע כי תנאי להיתר יהיה דוח מיקרו-אקלים לעניין השפעת המגדל המתוכנן על השפעת הרוחות ומתן פתרונות אדריכליים מבונים למיתון הרוח. 5.6. יש לקבוע כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 5.7. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 5.8. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה. 5.9. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 5.10. יש לקבוע כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 5.11. יש לקבוע דרישה לחזור על בדיקות הקרינה מהרק"ל 5.12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 14 מונה תדפיס תשריט 8 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30001 חלקה 34 – העתק רישום הבתים המשותפים, נסח בהקפאה, בבניין קיימים שטחים בבעלות עיריית ירושלים תת חלקות 116 ו-109 אשר יועדו לעירייה בתרש"צ 5/02/01. נכסים - 4311 שירות פסיכולוגי עירוני. מגרש 34 מתוכנית 3770, ביעוד מגורים.	אגף נכסי עיריה

מצב חדש מגרש 201 ביעוד שצ"פ, במגרש קיים תחום רישום תלת ממדי לרשות פרטיים לכן מגרש זה לא נמנה במניין השטחים אשר ירשמו לזכות עיריית ירושלים. מגרש 301 ביעוד דרך, שטח המגרש 138.06 מ"ר. סה"כ שטחים אשר ירשמו לשם עיריית ירושלים 138.06 מ"ר. הערות הנכסים 1. בתחום התכנית קיים נכס עירוני מס' 4311 לשכת שירות פסיכולוגי עירוני, על תוכנית זו לתת מענה חליפי לנכס זה. 2. מיקום השטחים הציבוריים - על השטחים הציבוריים להיות ממוקמים במיקום איכותי ולא להוות אזורי חיץ בין מבנים, בתוכנית זו מרבית שטח השצ"פ הוא מעבר בעין בניינים. תמורה זו לא סבירה לאור היקפי הבנייה המוצאת. על תכנית זו לתת מגרשים ביעוד ציבורי בעלי צורה רגולריים ובמיקום איכותי, בהם אין כלל רישום תלת ממדי. מגרשים בהם קיים רישום תלת ממדי לא יחשבו במניין השטחים הנרשמים על שם העירייה. 3. לאור שילוש כמות הדירות במתחם יש לקבל חו"ד מחלקת מדיניות התכנון לנושא התמורות הציבוריות של הפרויקט. 4. 4.1.2 א' סעיף קטן 6 לא תותר הבלטה של מרפסות או גגונים לתוך שטח בבעלות או שירשם בבעלות עיריית ירושלים מכיוון שתוכנית זו מציאה קו 0 לשטחים עירוניים לא תותר כלל הבלטת מרפסות. 5. 4.1.2 א' סעיף קטן 8 לא יותר דירות גן הפונות לשטחים הציבוריים. 6. לא יותר בנייה בקו 0 לשצ"פ יש להרחיק את הבינוי מגבול מגרש השצ"פ. 7. יש להוסיף סעיף רישום: 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 הציבורי המבונה. 8. יש להוסיף סעיף הפקעה ואת התנאים הבאים: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 1. 1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 3. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף	
--	--

	למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	כללי - מדובר בתכנית לפינוי ובינוי, הריסת מבנים קיימים והקמת 2 מגדלי מגורים בגובה של עד 30 קומות ובינוי מרקמי עד 9 קומות עם חזיתות מסחריות והפרשות מבונות עבור מעון יום וגני ילדים. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 3770 לאזור מגורים ד', דרך מוצעת ושצ"פ. התכנית חלה על חלק מחלקה 34 בגוש 30001, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. יש לערוך את התכנית בהתאם להנחיות הבאות: תלת ממד: - בנספח התלת ממד יש לתקן את מפלסי הגובה בציר 1z שיתאימו בין המפלסים המצוינים בתכנית לטבלה שבנספח זה. לידיעה - כל עוד המפלסים בנספח סותרים אחד את השני בעת הגשת תמ"ר יהיה צורך בתיקון טעות סופר כל עוד המפלסים לא יתוקנו טרם אישור התכנית. תנאים בהליך הרישוי: - יש להשמיט את סעיף 6 ולהכניס במקומו את הסעיף הבא: "תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"ר". - תשריט חלוקה מתייחס לפרצלציה רצונית שלא מכח תכנית אשר לא משנה זכויות קניין, אין להכניס לשום תכנית של איחוד ו/או חלוקה דרישה להכנת תשריט חלוקה. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 34 נוצרה במפת גוש סופית. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. היות וחלקה 34 נוצרה במפת גוש ברשת ישנה מומלץ להכין תת"ג שיאושר במפ"י לפני אישור תכנית זו. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	אנו מתנגדים לתכנית המוצעת. מדובר ב כ 330 יח"ד חדשות. 1. אנו מבקשים להגדיל את שטח השצ"פ כדי לתת מענה ליח"ד. 2. יש להקצות שטח לשצ"פ אינטנסיבי מתקני משחק מדשאות וכו'. 3. יש לעשות הכנות לעמדות טעינת רכבים חשמליים בחניות הבניין. 4. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור. 6. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח.
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	[חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 14 ולגרסת תשריט מוצע 8 מתאריך 23/9/2024] מיקום התכנית: רח' ציפורה 9,11 ורח' רבקה 12, בקעה. גוש 30001 חלקה בחלקה: 34. שטח התוכנית 5.754 דונם. מצב סטטורי: בשטח חלה התכנית: 3770 מצב מאושר: ייעודי הקרקע המאושרים "אזור מגורים מיוחד" תא שטח 34 בגודל 5,754 מ"ר. ניתן לבנות עד 3 קומות ושטח הבניה עיקרי הוא 8,320 מ"ר. מצב קיים 3 בנייני רכבת עם 104 יח"ד ואזור לחנייה. המצב המוצע: - התכנית מבקשת לשנות את ייעודי הקרקע ל: "מגורים ד" (תא שטח 101 בגודל 4,573 מ"ר), "שצ"פ" (תא שטח 201 בגודל 1,041 מ"ר) ו"דרך מוצעת" (תא שטח 301 ו-302 בגודל 138 מ"ר). - הריסת המבנים הקיימים ובניית שני בניינים בני 30 קומות מעל כניסה קובעת,

בניית שני מבנים מרקמיים בני 9 קומות מעל כניסה קובעת ועוד 5 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 350 יח"ד. תוספת של 246 יח"ד, צפיפות בניו 60 יח"ד לדונם. • השימושים ביעוד מגורים ד: מגורים, דיוריות, מסחר ושטח מבונה לצרכי ציבור לחינוך (2 כיתות גן בנוי 260 מ"ר וחצרות 350 מ"ר ומעון יום בנוי 440 מ"ר ו-305 מ"ר חצרות). • סה"כ שטח כולל בסך 86,005 מ"ר, סך השטח מרבי 48,234 מ"ר, סך שטח עיקרי 33,170 מ"ר. מתוכם 32,610 מ"ר למגורים, 720 מ"ר למסחר ו-560 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: ○ באזור הגובל והסמוך לתכנית המוצעת, מקודמות בשנים האחרונות מספר תכניות של התחדשות עירונית, המוסיפות מאות יח"ד, הנדרשות במענה ציבורי ואין בהן מענה בעיקר בכל הנוגע לבי"ס יסודי. בתכנית זו מוצעות 350 יח"ד, בתכנית נוספת בהתהוות ברחוב ליפשיץ 15 מוצעות 160 יח"ד. תכנית נוספת על שטח נרחב בין רחובות פייר קניג, רבקה וחלץ שהוחל בקידומה מוסיפה 550 יח"ד ובמסגרתה אמור להיות מוקצה שטח לבית ספר, אולם כרגע היא לא מקודמת. בנוסף לכך לאורך רחוב רבקה קיימים מספר מתחמים נוספים אשר צפויים לעבור התחדשות עירונית ולהוסיף גם הן מאות יח"ד, בהתחשב בכך שזכויות הבנייה המוצעות בהן ע"י מגישי התכניות נסמכות על מדיניות רק"ל. כתוצאה מכך, גם במידה ותכנית פייר קניג-רבקה-חלץ תקודם כלל בית הספר המוצע בה, תוספת יח"ד הצפויה תייצר צורך בבית ספר נוסף. שאין לנו פתרון עבורו. ○ לאור האמור לעיל, אנו סבורים כי יש להרחיב את תחום התכנית המוצעת כלפי מזרח עד דרך בית לחם כך שתכלול מתחמים נוספים שצפויה בהם תוספת יח"ד. כלומר חלקות 112,44-112,39 בגוש 30001, וזאת על מנת שניתן יהיה לספק מענה ציבורי ראוי לאזור זה כולל בית ספר. אנו יודעים למשל כי מכללת אמונה קיבלה הקצאה עירונית בשכונת גבעת מרדכי והיא מעוניינת למכור את המקום בו היא יושבת לטובת מגורים. משכנה של אמונה הייתה יכולה לספק ביי"ס קטן ולכן במידה והייתה נכללת בתחום הקו הכחול ניתן היה לעשות זאת. ○ לחלופין לאור המסה הגדולה של יחידות הדיור הצפויה להתווסף וההשלכות של נושא שרותי הציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים) ניתן היה לחשוב על פתרונות אחרים שיטפלו בעניין חיזוק המבנים כגון תמ"א 38. אשר להבנתנו השלכותיה על השכונה יהיו פחות דרמטיים. ○ לפיכך אנו מתנגדים לתכנית במתכונת המוצעת ומצעים להרחיב אותה כמפורט לעיל. במידה ולמרות המלצותינו מתקבלת החלטה לקדם את התכנית במתכונתה הנוכחית להלן חוות דעתנו. ○ בהנחת גודל משק בית ממוצע של 3.8 נפשות, בתחום התכנית הכולל 350 יח"ד צפויים להתגורר 1,330 תושבים. לפי שנתון חינוך בגודל 2.2% (35 ילדים לשנתון) צפוי ביקוש ל-2 כיתות מעון יום 3, כיתות גן ילדים, 7 כיתות ביי"ס יסודי ו-7 כיתות ביי"ס על-יסודי. לפי מדד של 2.4 מ"ר לנפש נדרש שצ"פ בשטח של כ-3.2 דונם. כמו כן, נדרשים שני בתי כנסת בגודל של 300 מ"ר כל אחד. ○ התכנית מציעה דיוריות בעד 30% ממספר יח"ד בתכנית, יש לשנות את זה ל-20%. ○ השצ"פ שמוצע ברובו מעל חנייה ובך לא משמש כשצ"פ איכותי. בנוסף, השימושים בשצ"פ הם גם למעבר תשתיות ומעבר רכב חירום ושירות ובכך זה יפגע בשימושים האחרים. יש להימנע מכך ככל האפשר ולבקש חוות דעת צוות אדריכל העיר. ○ ביעוד למגורים ד מוצע שטח במרכז שבין הבניינים שהוא שטח פתוח. יש לשנות את השטח הזה ליעוד שצ"פ ושיתחבר לשצ"פ שנמצא בתא שטח 201. ○ לאור צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשת הקצאת שטח ציבורי בנוי עבור: • אשכול 3 כיתות מעון יום בגודל של 441 מ"ר בנוי וחצרות של 305 מ"ר. חשוב	
--	--

	שמעונות היום יבנו בשטח אחיד ורצוף עם נגישות מלאה למטבח. • 3 כיתות גני ילדים בגודל של 130 מ"ר בנוי לכיתה וחצר בגודל 200 מ"ר כל אחת . • 2 בתי כנסת בגודל 300 מ"ר כל אחד. ○ יש לפרט את השטחים הנ"ל בהוראות התכנית. ○ בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור, מדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים- מנח"י ומבני דת. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר. ○ 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. ○ בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם אל מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. ○ ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	- לאורכו של רחוב ציפורה, תהא מדרכה רציפה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, דרך הגישה המקשרת בין הרחובות ציפורה ורבקה לבין הרחבה הפנימית של הבניינים, תהא באמצעות אמצעי מכני. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	התכנית מציעה הריסת 3 בנייני "רכבת" שאינם היסטוריים במסגרת פינוי בינוי ברחוב ציפורה 9 111- ורחוב רבקה 12 בשכונת בקעה והקמת 2 מגדלי מגורים בגובה של עד 30 קומות ובינוי מרקמי עד 9 קומות עם חזיתות מסחריות והפרשות מבונות עבור מעון יום וגני ילדים. התכנית כוללת שטח ציבורי פתוח, הרחבת רחוב ציפורה ורחוב רבקה ומעבר ציבורי שיאפשר חיבור רגלי בין רחוב ציפורה לרחוב רבקה. המתחם ממוקם באזור בינוי c-שיכונים והתחדשות עירונית בתכנית אב בקעה. מחלקת השימור ממליצה לאשר את התכנית בתנאים הבאים : א. התכנון מציע בקומות הנמוכות תכנון ראוי מלווה רחוב בדומה לקיים , שצ"פ ומעבר

רגלי מרחוב ציפורה לרחוב רבקה, יחד עם זאת בינוי בגובה של 30 קומות אינו אופייני באזור שאינו ציר רק"ל. לאור הפער בין מדיניות תכנון לשכונה והבינוי המוצע בצמידות למבנים לשימור ומרקמים היסטוריים, יש לצמצם גובה בינוי. ב. עצים – עפ"י סקר עצים מתאריך 04/07/24 בתחום ובגבולות החלקה קיימים 65 עצים, מתוכם מוצעים לכריתה 23 עצים. יש לתכנן את הבינוי בתת"ק תוך שימור העצים בדגש כלפי רחובות רבקה וציפורה. ג. חומרי גמר יהיו לפי רוח המקום. הבניה תעשה באבן כמקובל בעיר ההיסטורית.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התחדשות עירונית ושיפור השלד הציבורי	
כלכלת היישוב/ הרשות: השפעות חברתיות:	הפרשות מבונות לצרכי ציבור ומסחר	
תשתיות ותחבורה:	חניון תת"ק – תקן מופחת בשל קרבה לצירי רק"ל	
סביבה ונוף:	העמדת המבנים, יוצרת חצר כלואה ולא מרחב פתוח לחזית השכונה	
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
20/02/2025	לדחות את ההכרעה לצורך תאום של היזם מול המחלקה החברתית וקבלת חו"ד מחלקת מדיניות תכנון לנושא הדרישות של צרכי הציבור.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- התכנית כוללת 2 מגדלי מגורים ו-2 מבנים מגורים מרקמיים וביניהם שפ"פ. שפ"פ זה מובלע בין מתחמי המגורים ונוצרת כמן חצר כלואה. על מנת לכלול תכנון מיטבי יותר ולצורך שיפור התכנון, נדרשת הגשת חלופה שמייצרת העמדה של הבניינים באופן שתייצר פתיחות יותר רחבה של השטח הפתוח כלפי רחובות ציפורה ורבקה. בהתאם לכך נדרשת בחינת ביטול חלק מהבינוי המרקמי או סיבוב של המגדלים, לצורך יצירת גרעין אחד בלבד. השטח הפתוח יסומן בייעוד שצ"פ. בתיאום עם מחלקת תכנון.
 - יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם.
 - קווי הבניין יסומנו כלפי רח' רבקה קו בניין אפס, כלפי רח' ציפורה קו בניין 3 מ' וכלפי השצ"פ קו בניין של 3 מ', כלפי החלק צידי מזרחי 4 מ'. מרפסות הזיז יוצעו בתחום קווי הבניין.
- פרוגרמה וצרכי ציבור:**
- לאור צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשת הקצאת שטח ציבורי מבונה עבור:
 - אשכול 3 כיתות מעון יום בגודל של 441 מ"ר בנוי וחצרות של 305 מ"ר. חשוב שמעונות היום יבנו בשטח אחיד ורצוף עם נגישות מלאה למטבח.
 - 3 כיתות גני ילדים בגודל של 130 מ"ר בנוי לכיתה וחצר בגודל 200 מ"ר כל אחת.
 - 2 בתי כנסת בגודל 300 מ"ר כל אחד.
 יש לפרט את השטחים הנ"ל בהוראות התכנית.
 - בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור, מדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים- מנח"י ומבני דת. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר.

6. 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.

7. לעגן סעיף הפקעה לפי "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין."

חנייה ותנועה:

4. יש להשלים את התיאום מול אגף תושבי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית. במסגרת התיאום, יש להתייחס לחתך רח' רבקה ורח' ציפורה ולוודא רוחב מדרכה של לפחות 3.5 מ', שטחי המדרכות יסומנו בייעוד דרך.

5. יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.

6. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1 ללא קשר לגודל יח"ד. יחד עם זאת, יש להציע תוספת חניות ארחים בהיקף של 10% מסך יח"ד.

7. יש לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון, ניתן להציע כחלק ממסת הבינוי או כמשטח מגוון פתוח לשמיים.

8. התכנית מציעה עצים רבים לעקירה המהווים מעל 60% מסך העצים בתכנית. מתוך העצים המוצעים לעקירה, רובם נמצאים בשולי התכנית ונדרש להסיט את קווי הבניין בתכנית ולצמצם מעט את החניה בתת הקרקע ולשמר את העצים הקיימים.

עצים:

9. ככל הניתן, יש להגביל תכנית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.

10. 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' לגינות).

11. תנאי לטופס 4 ותנאי איכלוס יהיה לפחות נטיעת 20 עצים בוגרים בתחום התכנית בדגש כלפי הרחובות, בתאום אגף שפ"ע.

תשתיות:

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

תברואה:

13. יש להציג כתנאי להפקדת התכנית פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור אגף תברואה.

14. אופן פינוי האשפה יתבצע באמצעות שוט אשפה- דחסנית אשפה/ מערכת פנאומטית.

15. תנאי למתן היתר בנייה תיאום וקבלת אישור אגף תברואה.

16. 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.

17. יש לקבוע כי נספח הבינוי מנחה בלבד למעט הנושאים החשובים שיקבעו כמחייבים (גובה, קווי בניין, מס' קומות) וכי הנספח מדגים בלבד לנושאים העיצוביים.

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

איכות סביבה:

19. יש להשלים את התיאום בנושא הסביבתי לרבות ההשלמות לנושאי שימושים בקרבה לאזור תעשייה תלפיות, איכות אוויר, הצללות, רעש, רוחות וקרינה. ולקבל את אישור מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.

20. לתכנית נדרשת בהכנת נספח ניהול נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1/8 ולהגיש לבדיקה ואישור.

21. יש להכין סקר אנרגיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור.

22. התכנית חלה באזור הנדרש לבדיקת זיהום קרקע ויש להגיש סקר היסטורי למשרד להגנת הסביבה ולקבל מהם המשך הנחיות ואישור.

23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדלים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה והבינוי המרקמי יחויבו בעמידה של 2 כוכבים לתקן.

24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים יהיה B וליחידת דיור חדשה יהיה C.

25. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשחיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.

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

27. יש לקבוע כי תנאי להיתר יהיה דוח מיקרו-אקלים לעניין השפעת המגדל המתוכנן על השפעת הרוחות ומתן פתרונות אדריכליים מבונים למיתון הרוח.
28. יש לקבוע כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
29. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
30. 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.
31. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
32. 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.
33. 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.
34. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

נכסים ורישום:

35. בתחום התכנית קיים נכס עירוני מס' 4311 לשכת שירות פסיכולוגי עירוני, על תוכנית זו לתת מענה חליפי לנכס זה בתיאום עם מחלקת נכסים.
 36. מגרשים בהם קיים רישום תלת ממדי לא יחשבו במניין השטחים הנרשמים על שם העירייה.
 37. יש להוסיף סעיף רישום: 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.
 38. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבורי המבונה.
 39. יש להוסיף סעיף הפקעה ואת התנאים הבאים: 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.
 40. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
- א. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים
 - ב. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
 - ג. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
 - ד. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

כללי:

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

- ד. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
- ה. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
44. בתחום מגדל המגורים לא יותר דירות גן הפונות לשטחים הציבוריים.
45. מפלס הכניסה הקובעת יוצע בהתאם למפלס הרחוב, תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר.
46. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
47. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
48. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
49. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
50. תנאים למתן היתר בניה :
51. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
52. לאור החשיבות של הקמת ממדים , גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
53. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.
54. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
55. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת המבנים וכל בינוי בשטח התכנית.
56. חומרי גמר יהיו לפי רוח המקום. הבניה תעשה באבן כמקובל בעיר ההיסטורית.
57. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא : ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
58. יש לקבוע יחס של החלפה לתכנית 3770.
59. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
60. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן. לא חושב שסעיף זה רלוונטי בתכנית בקנה מידה זה. נושא זה יתואם מול אדריכל העיר.
61. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות : כיבוי והצלה, חברת חשמל, רשות העתיקות, מידע תכנוני , תושי"ה תנועה וחנייה, שפ"ע עצים, המחלקה לעבודה קהילתית, צוות בקרת תכנון פיזי, מבני ציבור, תברואה.
62. 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.
63. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה :
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות טכניות

- להסיר ס"ק ב – קומות טכניות יוצעו רק בתת הקרקע ולא כחלק מתוספת קומות במגדלים.
- להסיר ס"ק ז – בבינוי חדש, יוצעו במתחמי המגורים עמודות ממ"ד בלבד.
- ס"ק ח' – יש לתקן 20% לנוהל הדיוריות.

מידע ורישום

- יש לערוך את התכנית בהתאם להנחיות הבאות ולקבל את אישור מח' מידע תכנוני :
- תלת ממד :
- בנספח התלת ממד יש לתקן את מפלסי הגובה בציר 1z שיתאימו בין המפלסים המצוינים בתכנית לטבלה שבנספח זה.
- לידיעה – כל עוד המפלסים בנספח סותרים אחד את השני בעת הגשת תמ"ר יהיה צורך בתיקון טעות

סופר כל עוד המפלסים לא יתוקנו טרם אישור התכנית.

תנאים בהליך הרישוי :

- יש להשמיט את סעיף 6 ולהכניס במקומו את הסעיף הבא :

"תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"ר." - תשריט חלוקה מתייחס לפרצלציה רצונית שלא מכח תכנית אשר לא משנה זכויות קניין, אין להכניס לשום תכנית של איחוד ו/או חלוקה דרישה להכנת תשריט חלוקה. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר

בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר :

היות וחלקה 34 נוצרה במפת גוש ברשת ישנה מומלץ להכין תת"ג שיאושר במפ"י לפני אישור תכנית זו.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
זלצמן אפרים			

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1364793
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רוטשילד נפתלי צבי
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	11/03/2025
כתובת	בית ישראל 10 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30088	95	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 7

מטרת התכנית
הריסת בנין קיים בן 2 קומות והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו11 יח"ד.
עיקרי הוראותיה
1. שינוי יעוד מאזור מגורים 4 לאזור מגורים ד'.
2. קביעת הוראות הבינוי בשטח.
3. קביעת מספר הקומות ל- 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקמה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
4. קביעת מספר יח"ד ל- 11 יח"ד .
5. קביעת שלבי ביצוע לתכנית.
6. הוראות למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ד'	11	231	100	
סה"כ		231	100	
תיאור המצב הקיים				
מבנה היסטורי בן 2 קומות. חזיתות המבנה עטופות בהרחבות מחומרים קלים ללא היתר				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				

תכנית מתאר 62 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 4 עם 70% זכויות בניה ב2 קומות.			
15463 תכנית במסלול של תמ"א 38 אשר לא התקדמה ונגנזה ב שנת 2024.			
תכנית 211508 להרחבת דיור ותוספת 2 קומות, לא התקדמה ונגנזה ב2018.			
מקודמת תכנית 738484 במתחם , תכנית נקודתית להכשרת עבירות עבור בניין בן 6 קומות, המלצת מהנדס הייתה לדחות בגין חריגה ממדיניות בין היתר, הועדה המחוזית הפקידה את התכנית בתנאים ואפשרה הקמת 6 קומות.			
היתרים:			
לא נמצאו היתרים במערכת העירונית			
עבירות בניה:			
ת.ע. 23/9044 ללא הליך משפטי			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור – המבנה אינו מסומן לשימור, אך נמצא במתחם לשימור בכרטסת העירונית			
עיר היסטורית – התכנית בתחום העיר ההיסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
טו. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני.			
טז. התייחסות לתכנית הבניה – אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת.			
יז. תכנית שכונתית – התכנית בתחום מע"ר צפון במתחם לתכנון כולל בהתייחסות מיוחדת ובראייה מתחמית כוללת.			
יח. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:1.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1364793 – רח' בית ישראל 10, בית ישראל כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת בנין קיים ובניית בנין חדש ושינוי יעוד מאזור מגורים 4 שנקבע בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 95 בגוש 30088, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 95 נוצרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 816/1934. - בחלקה 83 הגובלת מזרחית ומערבית לחלקה 95 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 235/2005 הכשרה לרישום מתאריך 11.05.2005. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים. 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	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	(חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 8 של הוראות התכנית, וגרסה 7 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת בית ישראל ברחוב בית ישראל 10, גוש: 30088 חלקה 95. שטח התכנית: 0.232 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 62, תכנית המתאר

לירושלים, אשר קבעה את היעוד ל"אזור מגורים 4". זכויות הבנייה 70% (שהן 162 מ"ר), מספר קומות: 2 קומות. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת להרוס את הבניין הקיים ולהקים בניין חדש בין 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת, עבור 11 יחידות דיור. שטחי הבנייה המרביים המבוקשים: 983 מ"ר, מתוכם 630 מ"ר שטחים עיקריים. מספר יחידות דיור קיים: 3. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה שלא לאשר את התכנית המוצעת מהטעמים הבאים: תכנית מע"ר צפון קבעה כי חלקה זו היא "חלק ממתחם לתכנון כולל בהתייחסות מיוחדת בראייה מתחמית". התכנית שבנדון מתעלמת מקביעה זו ומציגה תכנון על חלקה בודדת. אישור תכנית על חלקה בודדת יביא אחריו לאישור תוספת יחידות דיור בחלקות נוספות שיגיעו בנפרד ללא מימוש הרציונל של תכנון כולל שיביא להפרשות ציבוריות, ולא יתן מענה לתוספת יחידות הדיור עבור סך יחידות הדיור שיאושרו בתכניות בודדות, מה שיגדיל את המחסור החמור בשטחי הציבור הקיים כבר כעת. בעוד שתכנון כולל יכל לאגם שטחים עבור הפרשות ציבוריות, בתכנית שבנדון לא ניתן לקבל כל הפרשה לטובת הציבור. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התכנית ממוקמת במתחם לתכנון כולל עם ראייה מתחמית לפי מדיניות מ"ר צפון ומציעה בינוי נקודתי		התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
לא מוצע פתרון חניה		תשתיות ותחבורה:
התכנית מציעה עקירת עצים לטובת הבינוי		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. מדיניות

התכנית נמצאת במתחם לתכנון כולל עם ראייה מתחמית לפי מדיניות מע"ר צפון. לכאורה, התכנית חורגת ממדיניות הנ"ל ומציעה הריסת בניין על חלקה בודדת והקמת בניין חדש בן 6-7 קומות ללא ראייה תכנונית כוללת. יחד עם זאת, החלקה נמצאת בשוליה של העיר ההיסטורית ומדיניות מתחם כולל ככל הנראה כבר לא תתממש מאחר וכבר מקודמת במתחם תכנית נוספת לחלקה בודדת מס' 738484 עבור מבנה בן 6 קומות ונמצאת בשלבי הפקדה. לאור כך, אין מניעה לקדם תכנית הנ"ל. יש לצמצם את מס' הקומות כך שבכל חתר יוצעו 6 קומות בלבד.

2. תכנון

- א. מרפסות – התכנית מציעה מרפסות זיז העוטפות את החזיתות הקדמיות ומעמיסות על החזיתות. יש להציע מרפסות בגודל מידתי ואופייניות לשכונת בית ישראל.
- ב. שטחי מגורים בתת הקרקע אשר הינם חלק מדירת הדופלקס יהיו בגובה תקני 2.5 מ' מינימום ולא 2.2 מ'.
- ג. מתקנים טכניים – כל המתקנים הטכניים יוצעו בתחום החלקה ובתת הקרקע ככל הניתן. מתקן אשפה יוצב ללא נצפות לרחוב ובהתאם להנחיות המרחביות.

3. שימור

מדובר בהריסת מבנה היסטורי, אומנם למבנה לא נותרו ערכים אדריכליים או היסטוריים, אך נותר חדר אחד עם ריצוף שטיח. יש לשלב את הריצוף בתכנון החדש בשטח המשותף בכניסה לבניין, במידה ויש קושי בשילוב הריצוף יש לפנות למחלקת השימור ולתאם מיקום חלופי.

4. עצים

- א. התכנית מציעה עקירה של 3 עצים בוגרים בגבול החלקה. יש להציע שתילת עצים בוגרים בחזית הרחוב. על כל עץ בוגר שנעקר, יש להציע עץ בוגר חדש.
- ב. בתחום החלקה קיימים עצים בוגרים - עץ הברוש והדקל, עצים הנ"ל יהיו לשימור. יש לסמנם בהתאם בתשריט מצב המוצע.

5. חניה

התכנית אינה מציעה מקומות חניה כלל. לאור קרבה לציר רק"ל ניתן לפטור ממקומות חניה.

6. הערות גרפיות

- א. בתשריט מצב המוצע יש לסמן להריסה את כל הסגירות ובניה הלא חוקית.
- ב. יש להסיר סעיף 4.1.2.א כי תותר תוספת מרפסות מעל דרך ברוחב של 1.5 מ'.

ג. להסיר סעיף (1) קטן מתחת לטבלה 5 כי יותר הקמת חדר טכני מעבר למס' הקומות. חדר טכני על הגג לא מקובל לא אופייני לשכונה. כל המתקנים הטכניים יהיו בתת הקרקע ככל הניתן.

7. גורמים לחוו"ד

יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, איכות הסביבה, תברואה, חב' חשמל, רשות עתיקות, תושבי"ה, שפ"ע תחזוקה וגננות.

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.

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

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1421908
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ברגר לאה
עורך התכנית:	פרבר שפרה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	26.2.25
כתובת	אבינודב 1, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30085	2	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות __6__ תשריט 4

הרחבות דיור לבניין קיים למגורים כמפורט: 11. שינוי יעוד מאיזור מגורים 3 לאזור מגורים ב. 12. קביעת סך שטחי בניה בתוכנית ל-574 מ"ר מתוכם 435 מ"ר עיקרי ו 139 מ"ר שרות (כולל 18 מ"ר בתת הקרקע). סה"כ 162% מירבי. 13. הרחבת יח"ד קיימות – הרחבת יח"ד מס' 1,3,5, ב- 16 מ"ר עיקרי ותוספת מרפסות וסגירת מרפסות קיימות בחזית קדמית. 14. קביעת קווי בניין חדשים 15. קביעת הוראות בינוי עבור תוספות מרפסות והרחבות הבניה 16. קביעת הוראות לגבי עצים. 17. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית. 18. 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 ג	6	341.79	100	556	162% בניה מירבי מעל הקרקע

סה"כ	6	341.79	100	556	
תיאור המצב הקיים					
מבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית כולל תוספות בקו אפס לחזית קדמית, גג שטוח ו- 6 יח"ד ללא חניה עם חריגות בניה רבות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
178129	רכבת קלה ירושלים- "הקו הכחול"	מפורטת תחילת תוקף	01/09/2018		
3276	מג'3 מיוחד, דרכים, בינוי וקוי בנין(יואל-פרחי	90% בניה, 3 קומות	תחילת תוקף		
			25/03/1990		
1358	תכנית המתאר לשכונה שינוי תכנית מתאר לא חלוקה	תחילת תוקף	28/04/1974		
מתאר 62.					
היתרים:					
2009/0316.00	אבינדב 1	11/05/2009	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים הופק-הוצא היתר בניה		
	שרה בן דוד – עבור תוספת ממ"דים ומחסן	12/02/2012			
2009/0316.01	אבינדב 1	10/09/2017	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים הופק-הוצא היתר בניה		
	משה כהן פנחסי ו- 2 נוספים עבור תוספת ממ"ד וחדר בחזית מערבית.	17/03/2020			
עבירות בניה:					
2016/4234.00	עבירה	נפתח תיק פיקוח	עבירת בניה		
2017/3676.00	עבירה	נפתח תיק פיקוח	עבירת בניה		
2024/3936.00-04/03/2024	עבירה	הופק צו הריסה מנהלי	עבירת בניה		
2024/4379.00-02/04/2024	עבירה	נפתח תיק עבירה	עבירת בניה		
2024/6635.00	עבירה	התקבלה תלונה	אין עבירה		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
עפ"י חו"ד מחלקת שימור, מדובר במבנה שאינו היסטורי, אין ענין שימורי (פטור מפתחת תיק שימור) 15.1.25					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יט. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני					
כ. התייחסות לתבנית הבנייה- עיר היסטורית					
כא. תכנית שכונתית- מדיניות שכונת הבוכרים מע"ר צפון-- 5 קומות					
כב. תקן חנייה עירוני- נמוך 1:3					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - 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	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל		
אגף תברואה	לא התקבל		
חברת חשמל לישראל	לא התקבל		
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1421908 – רח' אבינדב 1, הבוכרים כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת זכויות בניה למגורים עבור הרחבת יח"ד קיימות ושינוי יעוד מאזור מגורים 3 שנקבע בתכנית 3276 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 2 בגוש 30085, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 5 יש לשנות את גודל מגרש ל353 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 2 נוצרה במפת גוש סופית. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.		
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	חו"ד שימור: מדובר במבנה שאינו היסטורי, אין ענין שימורי (פטור מפתיחת תיק שימור) 15.1.25		
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	הרחבת יח"ד ברחוב אבינדב 1 שכונת הבוכרים. אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשיפוע רצונו של האגף. 2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה,		

ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com	
2. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		חורג בקווי בניין ופוגע בשכנים
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		לא מוצעת חניה בתחום המגרש
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- בחזית מערבית**- מוצעת הכשרת עבירת בנייה בקווי בניין חורגים באופן ניכר מהמדיניות ומתקריבים למגרש המגורים השכן ומשאירים מרחק בין 1.2 ל 2.7 מ' בלבד מגבול המגרש. לאור העובדה כי לא מדובר על בינוי לממ"ד אין הצדקה לחריגה זו ויש לצמצם את ההרחבה המוצעת כך שישמר מרחק של 3 מ' מגבול מגרש לטובת מרחק בין בניינים, שמירה על פרטיות השכנים ושימור עצים קיימים. יש לתקן את המסמכים ולסמן להריסה את כל מה שחורג מגבול קו בניין זה. בהתאם לכך, יש לסמן את העצים הקיימים במגרש בחלק המערבי, לשימור ולהוסיף הוראות בהתאם.
- מרפסות** - לא תינתן סגירת מרפסות לחזיתות הפונות לרחוב, יש למחוק סימון זה מנספח הבינוי, וככל והוצע שטח עיקרי עבור סגירה זו יש לצמצמו בטבלה 5 בהוראות התכנית.
- בחזית צפונית אין לבלוט עם מרפסות חדשות מעבר למישור המרפסות המאושרות בהיתר.
- עבירות בניה**- ע"פ ה GIS נראה כי קיימות תוספות בנייה ללא היתר, כגון סגירת מרפסות, יש לסמן להריסה את כל הנ"ל ויש לקבוע כי תנאי לתחילת העבודות יהיה הריסה בפועל.
- גדרות**- יש להציע גדר חדשה בהתאם לגובה אופייני בסביבה כלפי המרחב הציבורי בתיאום עם מחלקת השימור בשלב ההיתר.
- תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.
- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

8. לקבוע 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".
 9. יש לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות
 10. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
 11. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
 12. 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 1,3 בגוש 30085.
- החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מרום אנה	אדריכלית	18.3.25	

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1320670
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	שריקי יורם
עורך התכנית:	קופיאצקי דוד
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	סומך עובדיה 5, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
	4	לא
	3	לא
	2	כן
	1	לא
	258	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

הגדלת שטחי בניה והגבהת חלל גג רעפים ברח' עובדיה סומך 5, ירושלים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת שטחי הבניה המירביים: סה"כ 206 מ"ר, הרחבת דירה - 244% אחוזי בניה.
3. הגבהת גג רעפים קיים.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר ושלביות ביצוע.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/12/2024	מכיוון שהתכני בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטה לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

מדובר בתוספת לא משמעותית והגבהה של גג הרעפים – לאור מיקום החלקה בשכונה והבניינים הסמוכים – ניתן לאשר את ההגבה המוצעת.

יש לתאם את אופי וחומרי הבניה עם מחלקת שימור בשלב היתר הבניה.

גג הרעפים יתואם מול מח' שימור לעת היתר בניה.

יש לסמן בנספח הבינוי את החזיתות ההיסטוריות לשימור.

יש להעתיק את הוראות השימור ועיצוב שכונתיות של התכנית השכונתית ולקבוע יחס החלפה לתכנית דגן.

להוסיף סעיף סטיה ניכרת למס' קומות, גובה בינוי, קווי בניין ולהוראות השימור.

חוי"ד מידע תכנוני :

יש לתקן את קובץ parceli gvul וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות :

- יש לתקן את גבולות הקו הכחול שישבו במדויק על קו הגבול מנק' g11 עד לנק' g64, מנק' g64 עד לנק' g71, מנק' g71 עד לנק' g21 ומנק' g21 עד לנק' g11 שבמפת גוש 31817.

- שהקו הכחול לא יחדור לחלקות 1,3-4 בגוש 31817 וחלקה 258 בגוש 30045.

- המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול 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 לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם את הטבלה שבתשריט המוצע :

- יש לשנות את סוג גוש 31817 מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'.

- יש להשמיט את חלקות 1,3-4 בגוש 31817.

- יש להשמיט את גוש 30045. במתכונת הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה.

תנאי לתחילת עבודות הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.

שליחת הודעות אישיות לכל בעלי 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.

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור ירישוי ופיתוחי – המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות יש להטמיע את השינויים הנדרשים בהתאם להערות אלו במסמכי התכנית.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 23/12/2024, החלטת הועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים. בהחלטת הוועדה המקומית נקבע כי " יש להעתיק את הוראות השימור ועיצוב שכונתיות של התכנית השכונתית ולקבוע יחס החלפה לתכנית דנן." אך בתכנית המאושרת מס' 3839 נקבעו עקרונות עיצוב רבים הכפופים לנספחים שהינם חלק בלתי נפרד מהתכנית המאושרת (תכנית 3839). על כן, ישנה עדיפות לקבוע יחס של שינוי לתכנית המאושרת על מנת לאפשר כפיפות כלל ההוראות ונספחי העיצוב לתכנית דנן. בהתאם לזאת, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. יבוטל סעיף 4 מהחלטת הוועדה הקודמת מתאריך 23/12/2024 הקובע כי " יש להעתיק את הוראות השימור ועיצוב שכונתיות של התכנית השכונתית ולקבוע יחס החלפה לתכנית דנן." ובמקומו יקבע כי יש לקבוע בהוראות התכנית יחס שינוי לתכנית המאושרת מס' 3839. 2. יתור הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 23/12/2024 ימשיכו לחול.	להפקיד את התכנית בתנאים

מספר סידורי: 15

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1299031
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	סאלאוויציק משה יוחנן
עורך התכנית:	ירמיקי עודד
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17/4/2024
כתובת	ראשית חכמה 19 , זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
	44	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התוכנית מציעה תוספת קומה חדשה עם 2 יח"ד חדשות ותוספת שימוש בחלל גג רעפים למגורים של היח"ד מתחת

1. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד.
2. קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן :
- א. קביעת בינוי לתוספת קומה חדשה לשם תוספת יח"ד חדשות כמפורט בנספח בינוי.
- ב. קביעת בינוי לשימוש בחלל גג הרעפים למגורים של היח"ד מתחתיו.
- ג. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
3. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית כאמור.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן התר בניה בשטח

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התכנית כוללת 2 אגפים נפרדים, אחד לרחוב אלשיך ואחד לרחוב ראשית חוכמה , בגלל הפרשי הטופוגרפיה מספר הקומות שונה בשני האגפים. יש לצמצם את הבינוי המוצע לרחוב אלשיך באופן שיותר לשנות את גג הרעפים לקומה רגילה ומעליו יותר גג רעפים ללא הגבהה וזאת כדי לא לייצר חריגה משמעותית בגובה הבניין. האגף המוצע לרחוב ראשית חוכמה יהיה בגובה של הבניין הצמוד בחלקה 45 ממערב בתיאום עם מחלקת התכנון. גגות הרעפים יתואמו עם מחלקת התכנון בהתאם לאופי השכונה.

התכנית תתוקן בתיאום עם מחלקת התכנון . לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים התכנית חוזרת לדיון לבקשת יור הוועדה

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : 1. הסעיפים הבאים מהחלטת הוועדה יבוטלו : א. יש לצמצם את הבינוי המוצע לרחוב אלשיך באופן שיותר לשנות את גג הרעפים לקומה רגילה ומעליו יותר גג רעפים ללא הגבהה וזאת כדי לא לייצר חריגה משמעותית בגובה הבניין. ב. האגף המוצע לרחוב ראשית חוכמה יהיה בגובה של הבניין הצמוד בחלקה 45 ממערב בתיאום עם מחלקת התכנון. 2. במקומם יירשם שתותר הגבהה של גג הרעפים בגובה של 1.2 מטרים 3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1167758
סוג דיון:	תיקון החלטה להתנגדויות
מגיש התכנית:	אבטליון רפי
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	13/11/2023
כתובת	משה שמיר , פסגת זאב מזרח רחוב משה שמיר מס 19, 21, 23 ו-25

גוש	חלקה	בשלמות
31314	8	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הגבהת גובה בניינים לשם ניצול חלל גג רעפים ותוספת בניה בקומה שמתחת לחלל הגג לשם הרחבת יח"ד קיימות בבניינים שברחוב משה שמיר 23, 21, 19, 25.

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

- תותרנה תוספות בניה בקומה רביעית לשם הרחבת יח"ד קיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי.
- תותר הגבהת חלל גגות רעפים קיימים בבניינים אלו בקומה במפלס +6.24, לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה. הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה , כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח .

2.2.5 הגדלת מספר קומות מ – 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ל – 3 קומות מעל הכניסה הקובעת.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור

החלטות קודמות	
תאריך דיון	החלטה
08/01/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא: לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תספת גם לדירה 7 בבניין 19 – במסגרת ההתנגדות לא מוצגת התוספת המוצעת לדירה ולא ניתן לבחון אותה, נראה שניתן להרחיב את הדירה בדומה לתוספת שהוצעה לדירה המקבילה. במסגרת הדיון תיבחן הבקשה להרחבה וככול והיא תהיה מקובלת יש להוסיף אותה למסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון. הוועדה מחליטה לתקן את מסמכי התכנית ולפרסם את התכנית על פי סעיף 106ב לדיירי הבניין ולבניין הסמוך לתקופה של 15 יום. הפרסום ייעשה באמצעות חלוקת הודעות אישיות בתיבות הדואר של הבניינים. ככול ויתקבלו התנגדויות לתכנית המתוקנת הוועדה תשוב ותדון בהם , ככול ולא יוגשו התנגדויות התכנית תקבל תוקף ללא צורך בדיון נוסף.
13/11/2024	מכיוון שהתכנית היא סמכות בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה הוועדה מחליטה להאריך את תקופת ההפקדה של התכנית בחודש עד לתאריך 22/11/2024.

מאחר והתכנית היא בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה הגבהת חלל גג רעפים לשם הרחבת דירות בקומה עליונה. יש לסמן בתשריט ונספח הבינוי קו בניין לתוספת קומה בקונטור ההרחבה המוצעת בתכנית. במבנים הקיימים קיימת בניה ללא היתר. יש לסמן כל הבניה בלי היתר להריסה או להכשרה. יש לקבוע בתנאים להיתר בניה כי תנאי להיתר בניה בכל דירה יהיה הריסת הבניה הקיימת בלי היתר בדירה זו. במסגרת התכנית מבוקשת סגירת מרפסות בחומרים קלים, ניתן לבקש שטחים אלה כהרחבות דיור של הדירות במסגרת היתר הבניה ייקבעו חומרי הבניה. לבטל סעיף סטייה ניכרת לקווי בניין בתקנון התכנית התכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימות בחלל גג רעפים המשמש ומאושר למערכות טכניות משותפות לכלל דיירי הבניין. יש להציג מיקום המערכות הטכניות ואופן הגישה אליהן ולוודא שיש מקום מספיק מקום, בתיאום מחלקת התכנון. 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. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בתחום התכנית והמצרניים לתכנית . 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.	13/12/2023

הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות יש לסמן בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי את כל עבירות הבנייה בבניינים. יש להתאים בין מספר ושם הקומה המצוין בנספח הבינוי לבין המצוין בהוראות התכנית. יש לתקן בהוראות התכנית סעיפים כמפורט להלן: 1.4 - יש לתקן לפי סעיף בחוק 62א(א)14. 1.5.4 - יש לציין מספר בית. 1.6 - יש לתקן בסוג יחס לתכנית 8151 – שינוי. 1.7 - יש לציין מספר עמודים, תאריך עריכה ויצירה להוראות התכנית. יש לציין תאריך עריכה ויצירה לתשריט מצב מוצע. 3.2 וטבלה 5 – אין התאמה בשטח תא השטח. יש לתקן. 4.1.2א'(ב) - נספח הבינוי אינו מחייב לעניין שטחי הבניה. יש לתקן. 7.1.1 - יש לתקן את שלביות הביצוע באופן שהבניה בכל יח"ד תבוצע בהינף אחד ובלי תלות בשאר הדירות. 7.2 - יש להוסיף כי זמן משוער למימוש התכנית יהא 10 שנים מיום אישורה.	
---	--

תיאור לתיקון החלטה להתנגדות

התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 13.12.2023, החלטת הועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים.**

התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 8.1.2025, החלטת הועדה היתה **לתקן את מסמכי התכנית ולפרסם את התכנית על פי סעיף 106ב לדיירי הבניין ולבניין הסמוך לתקופה של 15 יום.**

בהערות הטכניות בהחלטה להפקדה נדרש לתקן את הסעיף מכוחו התכנית אושרה להפקדה לסעיף 62א(א)(14) לחוק התכנון והבניה. מאחר ולא ניתן לקדם תכניות בסמכות הועדה המקומית מכוח סעיף זה, יש לתקן את ההחלטה באופן שהתכנית הינה בסמכות הועדה המקומית מכוח סעיף 62א(א)(13).

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

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. סעיף 3 **בהערות טכניות** בהחלטת הוועדה להפקדה מתאריך 13/12/2023 **מבוטל** –

"יש לתקן בהוראות התכנית סעיפים כמפורט להלן:

1.4 - יש לתקן לפי סעיף בחוק 62א(א)14."

במקומו יבוא: יש לתקן לפי סעיף בחוק 62א(א)(13).

2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 13/12/2023 ומתאריך 8/1/2025 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אביגאל נחמיאס		יום רביעי 26 מאי 2025	

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1363290
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	כהן תומר
עורך התכנית :	גדרון עמוס
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	19/12/2024
כתובת	דרך עזה 29 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30026	138	כן

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

התכנית מציעה תוספת קומות והרחבות על מבנה מגורים קיים בהתאם לשינוי קווי בנין, הגדלת אחוזי בניה ותכסית, להלן : - שינוי ייעוד מאזור מגורים חדש ג' לאזור מגורים ג'. - הוראות בגין תוספת 4 קומות על 3 קיימות. סה"כ 7 קומות לחזית רחוב עזה ו 6 קומות לחזית רחוב האר"י. - הוראות בגין הרחבות ליח"ד קיימות בהתאם לקביעת קווי בנין מוצעים. - הגדלת אחוזי בניה בחריגה מתכנית מתאר 9988 – מ 182% ל – 367% בניה (חריגה של 185%). - קביעת קווי בנין חדשים להלן : קו 0 לחזית רחוב עזה, 3-4 מ' לחזיתות, 5 – 3 מ' לחזית אחורית. - הגדלת מס' יח"ד מ-7 יח"ד ל-17 יח"ד. - קביעת תכסית ל 55% (חריגה של 13% מתכנית המתאר). - קביעת שטחי בנייה ל – 2188 מ"ר מתוכם : 1788 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. 37 מ"ר עיקרי ו 122 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. 241 מ"ר עיקרי למסחר.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	17	600.64	100	367% בניה מרבים
תיאור המצב הקיים				
בתחום החלקה מצוי מבנה מגורים בן 3 קומות וגג שטוח שהוקם בשנות ה-30 בסגנון מודרני פשוט. מסחר לחזית רחוב עזה. 7 יח"ד קיימות.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית 9988 – מתאר שכונת רחביה – אזור מגורים ג' חדש. בינוי עד 6 קומות. 182% בניה מרבים. נסיגה בקומה שישית עד 2.5 מ' עומק. קווי בנין 6 מ' קדמי, 5 מ' אחורי, 4 מ' צידי. 42% תכסית. תכנית 1210 משנת 1968 אשר ייעדה את המגרש לאזור מגורים 2 ודרך. 120% עד 4 קומות.				

היתרים : במהלך השנים הוגשו בקשות לסגירות חורף ופרגולה לטובת המסחר . הבקשות נסגרו .			
עבירות בניה : הוגשו מספר תיקי פיקוח במהלך השנים בהתאם למופיע במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
החלטת הוועדה מתאריך 19.01.25			
לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים :			
1. לבחון שמירה על כניסה מקורית קיימת לחדר המדרגות מחזית קדמית צפון מזרחית קומת הקרקע התחתונה בנוסף לכניסה מוצעת בחזית דרום מזרחית לרח' האר"י קומת הקרקע העליונה המהווה אלמנט אופייני בבניינים ההיסטוריים. יש להוסיף חתך צפון-דרום דרך חדר המדרגות.			
2. יש להוסיף בתשריט סימון 'חזית מסחרית' בחזית ראשית צפון מזרחית הפונה לצומת הרחובות ולהרחיב/להוסיף פתחים מסחריים בחזית קומת קרקע, לבחון אם ניתן לתכנן פתח בקיר צדי ממ"ד.			
3. שטח משותף פתוח צמוד לחזית צפון מערבית ירוצף בהמשכיות ובהתאמה לשיפוע המדרכה תוך הריסה של גדרות פיתוח והנמכת שטח הקרקע סמוך לעצים, באישור אגרונום עורך סקר העצים.			
4. ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר בניה של גדרות/מצללות/סגירת חורף בשטח משותף פתוח.			
5. יש לבחון האם ניתן לקבוע הוראות בדבר שביל כניסה משותף שיאפשר מעבר רגלי במדרגות פיתוח לאורך גבול מגרש צידי בין רח' עזה והאר"י. במפלס רח' עזה רוחב מינימאלי 1 מ' סמוך לחצר פרטית המוצמד לחנות הפינתית. ראה סעיף 4.1.2. טו 2 בהוראות תכנית המתאר.			
6. לא תותר סגירת חורף קבועה או עונתית בחצר צדית דרום מערבית. יש למחוק סעיף 4.1.2 ג' 1.			
7. יש לתכנן מרפסות חזית צפון מערבית לרח' עזה בקו אחיד בהמשכיות לקו החזית כל הקומות.			
8. אין התנגדות לחיפוי אבן הרחבה-תוספת הבניה למעט אזכור טיח אגרגטי התואם את גוון האבן בחזית מסחרית קומת קרקע צפון מערבית וצפון מזרחית, תאום גוון וטקסטורה טיח ומפגש עם אבן.			
9. לאורך חזית מסחרית קומת הקרקע צפון מערבית וצפון מזרחית יתוכנן קרניז-גגון המשכי בולט בעומק 0.2 מ' מעל תחום המדרכה/שטח משותף פתוח התואם את סגנון הבניה המודרני.			
10. כחלק מהיתר הבניה יוגש נספח פרט חזית מסחרית לאישור מחלקת השימור. התכנון יכלול פרט ויטרינה אחיד לכל החנויות מברזל בלגי/פלדה ותאורה. כיון הפתיחה של הדלתות יהיה לתוך החנויות ולא לשטח המדרכה. לא תותר התקנת סוככים. בגוף הנספח יתואם שילוט המסחר באותיות בודדות.			
11. יש לבחון מיקום מעלית בצמוד לחדר המדרגות שיהיה סגור והרחבת דירות בחזית דרום מערבית.			
12. יש לבחון אם ניתן להציע שיפור העמדה של מתקן חניה מוטמן עבור 5 מקומות חניה בחצר דרום מזרחית לרח' האר"י על מנת שתשמר קרקע כלפי הרח' לצורך בניה מחדש גדר אבן 1 מ'~ וגדר חיה.			
13. להוסיף התייחסות לשטח אצירת אשפה למגורים בחצר רח' האר"י בנפרד מהמסחר ברח' עזה.			
14. יש לעדכן בתשריט התייחסות לעצים הנטועים בחלקה סמוכה מדרום המופיעים בסקר עצים.			
יש להוסיף בהוראות התכנית התייחסות לעצים, לקבוע הנחיות פיתוח נטיעות חדשות עבור עצים בוגרים.			
יש לעדכן סקר עצים בהתאם למצב מוצע בתשריט כריתה עצים בחצר דרום מזרחית לרח' האר"י. יש לקבוע הגנות לעצים אשר נמצאים מחוץ לתחום הבינוי. (לבחון היתכנות של שמירה על עץ 11 אדר סורי).			
15. יש להוסיף תנאי בהליך רישוי סעיף 6.1.1 קבלת אישור מחלקת השימור לפני דיון.			
16. יש לאחד שלבי ביצוע סעיף 7.1 לשלב אחד.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כג. ייעוד לפי תכנית המתאר – בינוי עד 6 קומות. 240% בניה.			
כד. תכנית 9988 – מתאר שכונת רחביה – אזור מגורים ג' חדש.			
בינוי עד 6 קומות. 182% בניה מרבית. נסיגה בקומה שישית עד 2.5 מ' עומק.			
קווי בנין 6 מ' קדמי, 5 מ' אחורי, 4 מ' צידי. 42% תכסית.			
כה. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/30			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
אחרת	ל"ר		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י	מוצע בתכנית	הערות

שצ"פ	ל"ר	תדריך ההקצאות	
מבני ציבור	כן	כן	בהתאם לקבלת חו"ד מחלקת מדיניות תכנון
עתודות / אחר	ל"ר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1363290 – רח' עזה 29, רחביה כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי קווי בנין והגדלת אחוזי בניה עבור הרחבות ותוספת קומות, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים שנקבע בתכנית 9988 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 138 בגוש 30026 מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש : - בגוש 30026 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 138. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	עיקרי התכנית ומטרותיה : מטרת התכנית : שינוי קווי בנין והגדלת אחוזי בניה עבור הרחבות ותוספת קומות התייחסות למבנים ואתרים לשימור : תחום העיר ההיסטורית מבנה היסטורי רשימת השימור העירונית אתר 4932 רשימת השימור בתכנית 9988 חזית צפון מערבית לרחוב עזה מוגדרת כ'חזית מסחרית' ו'חזית רחוב לשימור' לגביה מפורטות הוראות שימור בסעיף 6.1 ד' תיאור מצב קיים : האתר ממוקם בחלקה פינתית בכתובת עזה 29 פינת האר"י מתחם לשימור רחביה.

בתחום החלקה מצוי מבנה מגורים בן 3 קומות וגג שטוח שהוקם בשנות ה-30 בסגנון מודרני פשוט. הבנין נבנה בטון מחופה טיח. חזית לרחוב עזה תוכננה בקומת הקרקע כחזית מסחרית ל 4 חנויות. מיקום החלקה ייחודי כלפי הצומת, כך ששלוש חזיתות הבנין מתפקדות כחזיתות ראשיות נצפות. בחזית הצפונית מתוכננת הכניסה הראשית לחדר המדרגות של הבנין שבמקור תוכנן עם פתח נוסף מכיוון החצר האחורית. לא נמצא היתרים למעט היתרים לסגירת חורף. ע"ב תשריט בית משותף משנת 1981 קיימות בבנין 7 יח"ד, מתוכן 2 דירות חדר. לא קיים פתרון חניה בתחום החלקה. בחלקה נטועים 12 עצים בוגרים, מהם ברושים ופיקוסים משמעותיים בחצר קדמית צפון מזרחית. תכנית מאושרת : תכנית המתאר לשכונת רחביה מס' 9988 בתוקף מתאריך 25/08/2015 יעוד מגורים 3 מספר הקומות המרבי יהא 6 קומות מעל הכניסה הקובעת. הקומה השישית תיבנה בנסיגה לכל אורכה בעומק שלא יפחת מ 2.5 מ'. קו בנין מאושר בחלקה פינתית יהיה 5 מ' לחזיתות הרחובות עיקרי הוראות התכנית : 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים חדש ג' לאזור מגורים ג'. 2. הגדלת אחוזי בניה. 3. קביעת קווי בנין חדשים. 4. קביעת מס' קומות מירבי. 5. הגדלת מס' יח"ד מ-7 יח"ד ל-17 יח"ד. התייחסות למסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף מונה תדפיס הוראות_6, מספר גירסת תשריט מצב מוצע_6, נספח בינוי מתאריך 03/12/24, תיק תיעוד (סולר, 10/05/24), סקר עצים (רוזנברג, 13/11/22) ועדת שימור : המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 18 : לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים : - יש לשמור על כניסה מקורית קיימת לחדר המדרגות מחזית קדמית צפון מזרחית קומת הקרקע התחתונה בנוסף לכניסה מוצעת בחזית דרום מזרחית לרח' האר"י קומת הקרקע העליונה המהווה אלמנט אופייני בבניינים ההיסטוריים. יש להוסיף חתך צפון-דרום דרך חדר המדרגות. - יש לבחון אפשרות העתקה של דירה קיימת בפינה הצפון מזרחית קומת הקרקע לקומות החדשות והשמשה לטובת שטח מסחרי נוסף. במידה ולא יתאפשר יש להציג גדר סביב החצר הפרטית בפינה. - יש להוסיף בתשריט סימון 'חזית מסחרית' בחזית ראשית צפון מזרחית הפונה לצומת הרחובות ולהרחיב/להוסיף פתחים מסחריים בחזית קומת קרקע, לבחון אם ניתן לתכנן פתח בקיר צדי ממ"ד. - שטח משותף פתוח צמוד לחזית צפון מערבית ירוצף בהמשכיות ובהתאמה לשיפוע המדרכה תוך הריסה של גדרות פיתוח והנמכת שטח הקרקע סמוך לעצים, באישור אגרונום עורך סקר העצים. - ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר בניה של גדרות/מצללות/סגירת חורף בשטח משותף פתוח. - יש לקבוע הוראות בדבר שביל כניסה משותף שיאפשר מעבר רגלי במדרגות פיתוח לאורך גבול מגרש צידי בין רח' עזה והאר"י. במפלס רח' עזה רוחב מינימאלי 1 מ' סמוך לחצר פרטית המוצמד לחנות הפינתית. ראה סעיף 4.1.2. טו 2 בהוראות תכנית המתאר. - לא תותר סגירת חורף קבועה או עונתית בחצר צדית דרום מערבית. יש למחוק סעיף 4.1.2 ג' 1. - יש לתכנן מרפסות חזית צפון מערבית לרח' עזה בקו אחיד בהמשכיות לקו החזית כל הקומות. - אין התנגדות לחיפוי אבן הרחבה-תוספת הבניה למעט אזכור טיח אגרגטי התואם את גוון האבן בחזית מסחרית קומת קרקע צפון מערבית וצפון מזרחית, תאום גוון וטקסטורה טיח ומפגש עם אבן. - לאורך חזית מסחרית קומת הקרקע צפון מערבית וצפון מזרחית יתוכנן קרניז-גגון	
--	--

המשכי בולט בעומק 0.2 מ' מעל תחום המדרכה/שטח משותף פתוח התואם את סגנון הבניה המודרני. 11. כחלק מהיתר הבניה יוגש נספח פרט חזית מסחרית לאישור מחלקת השימור. התכנון יכלול פרט ויטרינה אחיד לכל החנויות מברזל בלגי/פלדה ותאורה. כיון הפתיחה של הדלתות יהיה לתוך החנויות ולא לשטח המדרכה. לא תותר התקנת סוככים. בגוף הנספח יתואם שילוט המסחר באותיות בודדות. 12. יש לבחון מיקום מעלית בצמוד לחדר המדרגות שיהיה סגור והרחבת דירות בחזית דרום מערבית. 13. יש לתקן התייחסות למפלס כניסה קובעת כפשוטו ממפלס רחוב עזה ובהתאמה לצמצם מספר קומות בהתאם להוראות הבינוי בתכנית המתאר עד 6 קומות. תותר בניה ללא נסיגה בקומת הגג. 14. יש לבחון אם ניתן להציע שיפור העמדה של מתקן חניה מוטמן עבור 5 מקומות חניה בחצר דרום מזרחית לרח' האר"י על מנת שתשמר קרקע כלפי הרח' לצורך בניה מחדש גדר אבן 1 מ'~ וגדר חיה. 15. להוסיף התייחסות לשטח אצירת אשפה למגורים בחצר רח' האר"י בנפרד מהמסחר ברח' עזה. 16. יש לעדכן בתשריט התייחסות לעצים הנטועים בחלקה סמוכה מדרום המופיעים בסקר עצים. יש להוסיף בהוראות התכנית התייחסות לעצים, לקבוע הנחיות פיתוח נטיעות חדשות ככל הניתן. יש לעדכן סקר עצים בהתאם למצב מוצע בתשריט כריתה עצים בחצר דרום מזרחית לרח' האר"י. 17. יש להוסיף תנאי בהליך רישוי סעיף 6.1.1 קבלת אישור מחלקת השימור לפני דיון. 18. יש לאחד שלבי ביצוע סעיף 7.1 לשלב אחד.	
החלטות הוועדה	
לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים: 1. לבחון שמירה על כניסה מקורית קיימת לחדר המדרגות מחזית קדמית צפון מזרחית קומת הקרקע התחתונה בנוסף לכניסה מוצעת בחזית דרום מזרחית לרח' האר"י קומת הקרקע העליונה המהווה אלמנט אופייני בבניינים ההיסטוריים. יש להוסיף חתך צפון-דרום דרך חדר המדרגות. 2. יש להוסיף בתשריט סימון 'חזית מסחרית' בחזית ראשית צפון מזרחית הפונה לצומת הרחובות ולהרחיב/להוסיף פתחים מסחריים בחזית קומת קרקע, לבחון אם ניתן לתכנן פתח בקיר צדי ממ"ד. 3. שטח משותף פתוח צמוד לחזית צפון מערבית ירוצף בהמשכיות ובהתאמה לשיפוע המדרכה תוך הריסה של גדרות פיתוח והנמכת שטח הקרקע סמוך לעצים, באישור אגרונום עורך סקר העצים. 4. ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר בניה של גדרות/מצללות/סגירת חורף בשטח משותף פתוח. 5. יש לבחון האם ניתן לקבוע הוראות בדבר שביל כניסה משותף שיאפשר מעבר רגלי במדרגות פיתוח לאורך גבול מגרש צידי בין רח' עזה והאר"י. במפלס רח' עזה רחוב מינימאלי 1 מ' סמוך לחצר פרטית המוצמד לחנות הפינתית. ראה סעיף 4.1.2. טו 2 בהוראות תכנית המתאר. 6. לא תותר סגירת חורף קבועה או עונתית בחצר צדית דרום מערבית. יש למחוק סעיף 4.1.2 ג' 1. 7. יש לתכנן מרפסות חזית צפון מערבית לרח' עזה בקו אחיד בהמשכיות לקו החזית כל הקומות. 8. אין התנגדות לחיפוי אבן הרחבה-תוספת הבניה למעט אזכור טיח אגרגטי התואם את גוון האבן בחזית מסחרית קומת קרקע צפון מערבית וצפון מזרחית, תאום גוון וטקסטורה טיח ומפגש עם אבן. 9. לאורך חזית מסחרית קומת הקרקע צפון מערבית וצפון מזרחית יתוכנן קריניז-גגון המשכי בולט בעומק 0.2 מ' מעל תחום המדרכה/שטח משותף פתוח התואם את סגנון הבניה המודרני. 10. כחלק מהיתר הבניה יוגש נספח פרט חזית מסחרית לאישור מחלקת השימור. התכנון יכלול פרט ויטרינה אחיד לכל החנויות מברזל בלגי/פלדה ותאורה. כיון הפתיחה של הדלתות יהיה לתוך החנויות ולא לשטח המדרכה. לא תותר התקנת סוככים. בגוף הנספח יתואם שילוט המסחר באותיות בודדות.	

11. יש לבחון מיקום מעלית בצמוד לחדר המדרגות שיהיה סגור והרחבת דירות בחזית דרום מערבית. 12. יש לבחון אם ניתן להציע שיפור העמדה של מתקן חניה מוטמן עבור 5 מקומות חניה בחצר דרום מזרחית לרח' האר"י על מנת שתשמר קרקע כלפי הרח' לצורך בניה מחדש גדר אבן 1 מ'~ וגדר חיה. 13. להוסיף התייחסות לשטח אצירת אשפה למגורים בחצר רח' האר"י בנפרד מהמסחר ברח' עזה. 14. יש לעדכן בתשריט התייחסות לעצים הנטועים בחלקה סמוכה מדרום המופיעים בסקר עצים. יש להוסיף בהוראות התכנית התייחסות לעצים, לקבוע הנחיות פיתוח נטיעות חדשות עבור עצים בוגרים. יש לעדכן סקר עצים בהתאם למצב מוצע בתשריט כריתה עצים בחצר דרום מזרחית לרח' האר"י. יש לקבוע הגנות לעצים אשר נמצאים מחוץ לתחום הבינוי. (לבחון היתכנות של שמירה על עץ 11 אדר סורי). 15. יש להוסיף תנאי בהליך רישוי סעיף 6.1.1 קבלת אישור מחלקת השימור לפני דיון. 16. יש לאחד שלבי ביצוע סעיף 7.1 לשלב אחד.	
החלטת הוועדה מתאריך 19.01.25	
לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים: 1. לבחון שמירה על כניסה מקורית קיימת לחדר המדרגות מחזית קדמית צפון מזרחית קומת הקרקע התחתונה בנוסף לכניסה מוצעת בחזית דרום מזרחית לרח' האר"י קומת הקרקע העליונה המהווה אלמנט אופייני בבניינים ההיסטוריים. יש להוסיף חתך צפון-דרום דרך חדר המדרגות. 2. יש להוסיף בתשריט סימון 'חזית מסחרית' בחזית ראשית צפון מזרחית הפונה לצומת הרחובות ולהרחיב/להוסיף פתחים מסחריים בחזית קומת קרקע, לבחון אם ניתן לתכנן פתח בקיר צדי ממ"ד. 3. שטח משותף פתוח צמוד לחזית צפון מערבית ירוצף בהמשכיות ובהתאמה לשיפוע המדרכה תוך הריסה של גדרות פיתוח והנמכת שטח הקרקע סמוך לעצים, באישור אגרונום עורך סקר העצים. 4. ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר בניה של גדרות/מצללות/סגירת חורף בשטח משותף פתוח. 5. יש לבחון האם ניתן לקבוע הוראות בדבר שביל כניסה משותף שיאפשר מעבר רגלי במדרגות פיתוח לאורך גבול מגרש צידי בין רח' עזה והאר"י. במפלס רח' עזה רוחב מינימאלי 1 מ' סמוך לחצר פרטית המוצמד לחנות הפינתית. ראה סעיף 4.1.2 טו 2 בהוראות תכנית המתאר. 6. לא תותר סגירת חורף קבועה או עונתית בחצר צדית דרום מערבית. יש למחוק סעיף 4.1.2 ג' 1. 7. יש לתכנן מרפסות חזית צפון מערבית לרח' עזה בקו אחיד בהמשכיות לקו החזית כל הקומות. 8. אין התנגדות לחיפוי אבן הרחבה-תוספת הבניה למעט אזכור טיח אגרגטי התואם את גוון האבן בחזית מסחרית קומת קרקע צפון מערבית וצפון מזרחית, תאום גוון וטקסטורה טיח ומפגש עם אבן. 9. לאורך חזית מסחרית קומת הקרקע צפון מערבית וצפון מזרחית יתוכנן קרניז-גגון המשכי בולט בעומק 0.2 מ' מעל תחום המדרכה/שטח משותף פתוח התואם את סגנון הבניה המודרני. 10. כחלק מהיתר הבניה יוגש נספח פרט חזית מסחרית לאישור מחלקת השימור. התכנון יכלול פרט ויטרינה אחיד לכל החנויות מברזל בלגי/פלדה ותאורה. כיון הפתיחה של הדלתות יהיה לתוך החנויות ולא לשטח המדרכה. לא תותר התקנת סוככים. בגוף הנספח יתואם שילוט המסחר באותיות בודדות. 11. יש לבחון מיקום מעלית בצמוד לחדר המדרגות שיהיה סגור והרחבת דירות בחזית דרום מערבית. 12. יש לבחון אם ניתן להציע שיפור העמדה של מתקן חניה מוטמן עבור 5 מקומות חניה בחצר דרום מזרחית לרח' האר"י על מנת שתשמר קרקע כלפי הרח' לצורך בניה מחדש גדר אבן 1 מ'~ וגדר חיה. 13. להוסיף התייחסות לשטח אצירת אשפה למגורים בחצר רח' האר"י בנפרד מהמסחר ברח' עזה. 14. יש לעדכן בתשריט התייחסות לעצים הנטועים בחלקה סמוכה מדרום המופיעים בסקר	

עצים. יש להוסיף בהוראות התכנית התייחסות לעצים, לקבוע הנחיות פיתוח נטיעות חדשות עבור עצים בוגרים. יש לעדכן סקר עצים בהתאם למצב מוצע בתשריט כריתה עצים בחצר דרום מזרחית לרח' האר"י. יש לקבוע הגנות לעצים אשר נמצאים מחוץ לתחום הבינוי. (לבחון היתכנות של שמירה על עץ 11 אדר סורי). 15. יש להוסיף תנאי בהליך רישוי סעיף 6.1.1 קבלת אישור מחלקת השימור לפני דיון. 16. יש לאחד שלבי ביצוע סעיף 7.1 לשלב אחד.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	חריגה מתכנית מתאר רחביה 9988 לנושא קווי בנין ואחוזי בנייה.	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	פתרון חנייה מאולץ	
סביבה ונוף:	עקירת עצים וסימון עצים לשימור בסמוך לבינוי מוצע פגיעה בחצר הקדמית ברח' האר"י	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר			
להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה			
להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:			
1. התכנית המוצעת חורגת בחריגה משמעותית מתכנית מתאר רחביה 9988 לנושאי אחוזי בנייה, קווי בנין ואחוזי תכסית וזאת למרות שהתכנית אינה מציעה הריסה ובניה של הבניין. 2. בסביבת התכנית המוצעת מספר פרויקטים במסגרת תמ"א 38 המשמרים את עקרונות תכנית המתאר ללא חריגה משמעותית. אין סיבה תכנונית לחריגה משמעותית מתכנית המתאר. 3. התכנית מציעה תוספת 4 קומות על הקיים. מדובר בתוספת חריגה של קומות על קיים ברחבי העיר. 4. התכנית מציעה פתרון חנייה מאולץ וחסר על פי תקן, לחזית רחוב האר"י תוך פגיעה בחצר הקדמית. 5. ככל שתוגש תכנית עתידית ניתן יהיה לבחון לתוספת 2 קומות על גבי הקיים, או לחילופין לבחון הריסה ובנייה מחדש תוך מתן פתרון חנייה בתת הקרקע עפ"י תקן בתחום המגרש כל זאת בהתאם לעקרונות תכנית מתאר רחביה 9988.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
זלצמן אפרים		24.03.2025	

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1384288
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קרש סמיר
עורך התכנית:	אבו גנאם מחמד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	24/02/2025
כתובת	עבדול חמיד שומאן 2, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30615	78	כן

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

הכשרת בניין קיים , הקמת בנין חדש עם חזית מסחרית, ושצ"פ, ברחוב שומאן, בית חנינה.
1. שינוי במערך יעודי קרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ג', מגורים ד' ושטח ציבורי פתוח.
2. הכשרת בניין קיים
3. קביעת שטחי הבניה בשטחים המיועדים למגורים ל- 250% בניה מרביים, שצ"פ בהיקף של 20% משטח המגורים הנכנס.
4. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
5. הגדלת מס' הקומות המרביים ל 6 קומות.
6. קביעת קווי בנין חדשים.
7. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
10. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
11. שטח ממוצע של יח"ד- 110 מ"ר עיקרי.

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

דרך מאושרת		277.18	13.47		
מגורים ג'	16	806.08	39.17	2,002	תא שטח 1 בו קיים בניין, 248% בניה מרביים.
מגורים ד'	11	619.91	30.12	1,529	תא שטח 2 מגרש ריק מבינוי, 246% בניה מרביים.
שטח ציבורי פתוח		354.79	17.24		מהווה הפרשה של 20% מהשטח בייעוד מגורים במצב הנכנס.
סה"כ	27	2,057.96	100	3,531	
תיאור המצב הקיים					
קיים בניין בן 5.5 קומות בחלק הדרומי של החלקה/ תכנית ללא היתר בניה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 3457א – מאושרת בשנת 1996. אישרה יעוד אזור מגורים 5 מיוחד, 50% בניה מירבי משטח המגרש נטו. שטחי שרות (מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד') יהיו עד 8% משטח הבניה המירבי. שטח חדר מדרגות יהיה בהתאם להוראות בתכנית 4213. צפיפות 4 יח"ד/דונם. תותר בניית יותר מבניין אחד במגרש ששטחו מעל 2 דונם, בתנאי שמרחק בין הבניינים לא יפחת 6 מ'. מספר קומות מירבי הוא 2. תכנית 762708 – מאושרת בשנת 2022. תכנית תקנונית לשכונות בית חנינא שועפט. הוצאת היתרי בניה לחלקות/ מגרשים העומדים בתנאים הבאים במצטבר: שטח החלקה/ מגרש הינו עד דונם במגרש פנוי מבינוי, ועד 1.5 דונם במגרשם בהם קיים בינוי. התכנית החלה ערב אישורה של תכנית זו מייעדת את השטח למגורים ומאפשרת הוצאת היתר בניה. באם מתקיימים התנאים ניתן לקדם היתר בניה לבניה עד 160% בניה מרביים במגרשים בנויים, 180% בניה מרביים במגרשים ריקים. בכל סוג מגרש עד 14 יח"ד לדונם, ועד 6 קומות, 3 מ' קווי בניין. <u>בעבר קודמו בשטח תכניות:</u> 145292 משנת 2018, התכנית הציעה הכשרת מבנה דרומי קיים, הקמה של בניין חדש, שצ"פ בחלק הצפוני של התכנית בין דרך למגורים, דרך השצ"פ זיקת הנאה לרכב כגישה למגרש מגורים. המלצת מהנדס עיר וועדה מקומית היו לדחות את התכנית ולא להפקידה מהסיבות הבאות: התכנית אינה עומדת במדיניות לעניין אחוזי הבניה, לפיה ניתן להציע 180% עבור מגרש הקטן מדונם, ו-250% עבור מגרש הגדול מדונם. חריגה מקווי בניין של 3 מ' מגבול המגרש, וזיקת הנאה לרכב על שטח המוצע לשצ"פ (צמצום השצ"פ המוצע). היזם משך את התכנית לא התקיים דיון בועדה המחוזית. 717231 משנת 2019 - לא קודמה לדיונים.					
היתרים:					
לא קיימים היתרים מאושרים בתחום שטח התכנית					
עבירות בניה:					
בניין קיים ללא היתר.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדינית					
כו. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים					

כז. תכנית אב בית חנינה שועפט: מגורים.

תבנית בניה:

תוספת קומות על בניין קיים- עד 2 קומות על הקיים וסה"כ 6 קומות 160% בניה.
 בשטח ריק מבינוי הקטן מדונם – 180% ב- 6 קומות, הפרשות ציבוריות ייבחנו.
 מגרש ריק מבינוי 1-2 דונם 250% בניה 20 % הפרשת קרקע לצורכי ציבור 8 קומות.
 (המגרש בייעוד מגורים בשטח התכנית הינו בשטח 1.77 דונם. מוצע תא שטח 1 ריק מבינוי בשטח 620 מ"ר ותא שטח 2 בו קיים בניין הינו בשטח 802 מ"ר, שצ"פ בשטח 345.79 מ"ר)
 כח. תקן חנייה עירוני: בינוי

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1

תואם

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1384288 – שכ' בית חנינה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הכשרת בניין קיים והקמת בנין חדש עם חזית מסחרית ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 3457א לאזור מגורים ג', אזור מגורים ד', ושצ"פ. התכנית חלה בחלקה 78 בגוש 30615, מדובר בגוש ירדני הנמצא בהליכי הסדר.

יש להוסיף לתקנון: תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - בגוש 30615 קיימת מפת גוש ירדני המציגה את גבולות חלקה 78. - בחלקה 188 בגוש 30611 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1196/2006 הרשומה מתאריך 06.07.2011, תצ"ר זו קבעה את הגבול הצפוני של חלקה 78. - בחלקה 319 הגובלת דרומית לחלקה 78 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2067/2014 הכשרה לרישום מתאריך 13.08.2015. - בחלקה 77 הגובלת מזרחית לחלקה 78 קיימות תצ"ר מס' אליפסה 290/2005 הכשרה לרישום מתאריך 12.07.2005 ותצ"ר 2599/2017 הכשרה לרישום מתאריך 04.01.2018. - בחלקה 79 הגובלת מערבית לחלקה 78 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 3006/2020 הכשרה לרישום מתאריך 06/2021. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות: - יש לדייק את הגבול המערבי של חלקה 78, שקווי הגבול ישבו במדויק על קווי הגבול בין נק' g12 לנק' g1, מנק' g1 לנק' g11 ומנק' g11 לנק' a28 מתצ"ר 3006/2020. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
אל: אביגאל נחמיאס – מחלקת תכנון העיר מאת: מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1384288 – בית חנינא מונה תדפיס: הוראות 6, תשריט 4	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

1. מיקום: רח' עבד אל חמיד שומאן סמטה 5 / 2, בית חנינא גוש: 30615 , חלקה: 78 שטח התכנית: 2.054 דונם 2. מצב סטטוטורי: 3457א. - מצב מאושר: לפי 3457א, ייעודי הקרקע בשטח התכנית הם 'אזור מגורים 5 מיוחד' (1,806 מ"ר), ו-'דרך חדשה' (279 מ"ר). אחוזי הבנייה המרביים באזור מגורים 5 מיוחד הם 50%, כלומר 903 מ"ר, ומותר לבנות 8 יח"ד. - מצב קיים: בחלק הדרומי של המגרש קיים מבנה מגורים אחד בן 6 קומות ועם 16 יח"ד. הבניין נבנה ללא היתר בנייה. בנוסף, בחלקו הצפוני של המגרש קיים חניון עפר. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת להחליף את 3457א ומציעה לשנות את ייעודי הקרקע במקום מ: 'אזור מגורים 5 מיוחד' ל: 'מגורים ג', 'מגורים ד', ו-'שצ"פ'. בחלק הצפוני של המגרש, מוצעת הקמת בניין חדש למגורים ומסחר בייעוד מגורים ד'. הבניין החדש יעלה ל-6 קומות מעל 3 קומות חנייה תת-קרקעיות ויכלול 11 יח"ד. סך שטחי הבנייה במבנה החדש מעל הכניסה הקובעת הם 1,402 מ"ר. בנוסף, התכנית מבקשת להכשיר את הבניין הקיים (6 קומות עם 16 יח"ד ו-2,002 מ"ר שטחי בנייה). התכנית גם מפרישה קרקע לשצ"פ בגודל של 355 מ"ר (20%). שטח זה נמצא בחלקו המערבי של התכנית ומתחבר לשצ"פ קיים ממערב. התכנית מציעה כדלקמן: - הכשרת עבירת בנייה - תוספת של 19 יח"ד מעבר למאושר (סה"כ 27 יח"ד) - קביעת מספר הקומות המרבי ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת - תוספת של כ-2,500 מ"ר שטחי בנייה למגורים מעבר למאושר - הפרשת קרקע לשצ"פ בגודל של 355 מ"ר (20% מסך השטח בייעוד אזור מגורים 5 מיוחד) 4. רקע כללי: לשכונת בית חנינא נערכה תכנית אב ובמסגרתה גובשה פרוגרמה. על פי תחזית גידול האוכלוסייה עד לשנת 2035, מספר יח"ד בשכונה אמור להכפיל את עצמו ומספר התושבים צפוי לגדול בשליש עד לכדי 99,600 תושבים. כתוצאה, הביקוש לשירותי ציבור יגדל באופן משמעותי ובעתיד צפוי מחסור למגרשים לצרכי חינוך, ובעיקר מגרשים גדולים לבתי ספר על יסודיים ושטחים ציבוריים פתוחים. תכנית זו תאפשר לספק מענה מסוים לצרכי חינוך ברמה כלל עירונית למזרח העיר ירושלים. 5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: - במסגרת התכנית, מוצעת הפרשת קרקע עבור "שטח ציבורי פתוח" בגודל של 355 מ"ר. שטח זה מהווה כ-20% מסך השטח בייעוד מגורים. הפרשה זו עומדת בקנה אחד עם המדיניות והפרוגרמה לבית חנינא	
---	--

- מיקום השצ"פ המוצע מתאים מבחינת נגישות. כמו כן, מיקום זה מאפשר חיבור לשצ"פ הצמוד. - פיתוח השצ"פ יבוצע ע"י היזם בהתאם למפרט של אגף שפ"ע - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול מחלקת תכנון 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. - אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת, בכפוף לסעיפים הנ"ל. בכבוד רב, עופר אהרון מנהל המחלקה למדיניות התכנון	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
02 מרץ 2025 אל: עדן נחמיאס – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת תחום gis. הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1384288- שני בנייני מגורים ברח' שומאן- שכ' בית חנינה ירושלים. להלן חוות הדעת: תכנית מס' 1384288 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת תחום gis	יחידת ממג באגף בתכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
הכשרת מבנה קיים עם חריגה קלה בקווי הבניין	ציפוף, התאמה למדיניות	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/

		הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
	תוספת שטחים פתוחים	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. על אף שאין מדובר על מגרש ריק מבינוי, התכנית תואמת מדיניות בהיקפי הבניה המוצעים (עד 250% בניה מרביים במגרשים המיועדים למגורים), ובהפרשת קרקע לצורכי ציבור בהיקף של 20% מהשטח הסחיר ועל כן התכנון המוצע, לרבות הכשרת הבניין הקיים, מקובל.
2. התכנית הינה מסגרת תכנונית ולא היתר בניה, מוצעים כמעט 250% בניה מרביים. יש להציע בינוי בהיקף של 250% בנייה מרביים מסך השטח המיועד למגורים.
3. חריגה של הבניין הקיים בקווי הבניין מקובלת וזאת לאור העובדה כי מדובר על חריגה יחסית קטנה (2.8 מ' בפינה הצפון מערבית), ובחלק הדרומי החריגה אף היא קטנה ובהפניה למגרש בייעוד דרך ושולי מגרש המיועד למגורים.
4. יש לתכנן תוספת ממ"דים לכל יח"ד הקיימות בבניין הקיים במסגרת ה- 250% בנייה מרביים, בתחום קווי הבניין.
5. התכנית מציעה כניסה עם רכב מכביש עבד אל חמיד שומאן שהינו כביש ראשי מצד אחד והינו גם הכניסה הנמוכה יותר למגרש עם רכב, יש לבחון את הכניסה המוצעת עם אגף תושי"ה. ככל וכניסה זו בעייתית יש להציע כניסה עם רכב מהכביש הדרומי הקיים, שומאן סמטה 5.
6. רמפה תוצע תחת הבניין המוצע ומקורה ברובה.
7. יינתן מענה לחניה עפ"י תקן לכל יח"ד הקיימות והמוצעות בתחום התכנית בשטח החניון המוצע בתא שטח 2 הריק מבינוי.
8. יש לקבוע תכסית עילית מקסימלית 45% ובתת הקרקע תכסית מקסימלית 80%.
9. שטח המחסנים יהיה עד 8% משטח הבנייה משטח כל דירה, יוצע מחסן אחד בלבד לכל דירה.
10. יש להוסיף סטיה נכרת לחניה בתת הקרקע במלואה בהתייחס למפלסי הקרקע הטבעית המצרניים.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
12. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעה של לפחות שלושה עצים בוגרים בעלי ערכיות בתחום החלקה

בשטח הפונה לחזיתות של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.

13. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ תנאי לתעודת גמר יהא ביצוע בפועל של הפיתוח המוצע לשביעות רצון אגף שפ"ע.

14. תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת הבינוי המוצע במסגרת התכנית.

15. להשלים את הנדרש עפ"י חו"ד מחלקת מידע תכנוני לצורך קבלת חו"ד סופית

16. להוסיף להוראות התכנית: 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.

17. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

18. 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.

19. 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 הפקעה מגישי התכנית.

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

21. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות-הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם.

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

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

הערה:

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

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

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1351147
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	חיים שאול
עורך התכנית:	דר עמוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	23/02/2025
כתובת:	קרן היסוד 7, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30028	15	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 7

מטרת התכנית: התכנית מציעה התחדשות עירונית ברחוב קרן היסוד 7, הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה מגורים משולב הפרשה ציבורית. להלן הוראותיה: - קביעת יעוד קרקע למגורים ד'. - קביעת שטחי הבניה ל-6845 מ"ר מתוכם 4125 מ"ר שטחים כוללים מעל הכניסה הקובעת ו-2720 מ"ר שטחים כוללים מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת הוראות בינוי למבנה אחד בן 10 קומות מעל הקרקע במפלס רח' קרן היסוד ו4 קומות מתחת מפלס הקרקע. - קביעת קווי בניין. - קביעת מס' יח"ד המותרות ל-43. במצב המאושר יש 15 יח"ד ומוצע תוספת של 28 יח"ד. - שטח ממוצע של יחידת דיור מוצעת הינו 96 מ"ר . - קביעת השימושים המותרים. - קביעת הוראות להריסת מבנים. - קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. - קביעת תנאים להליך הרישוי. - קביעת תנאים לתעודת גמר. - קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור, להעתקה ולכריתה. - קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים. - קביעת הוראות בדבר ממצאים ארכיאולוגיים.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ד	43	751.02	100	549.2% בניה מרביים
סה"כ		751.02	100	

תיאור המצב הקיים			
בנין בן 4 קומות המחולק ל15 יחידות דיור, וכן יש 12 עצים בוגרים בשטח התכנית.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מס' 178129, רכבת קלה ירושלים הקו הכחול משנת 2018. תכנית מס' 2155, ציר עליאש – המלך ג'ורג קרן היסוד משנת 1981, הפקעת שטחים לטובת דרך ציבורית. תכנית מתאר 62 חלקה בתחום התכנית בנדון – אזור מגורים 2 עד 120% מרבי ועד 4 קומות.			
היתרים:			
ל"ר לאור הריסת כל הבניין.			
עבירות בניה:			
ל"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
בתחום העיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כט. עפ"י תכנית מתאר 2000 שטח התכנית מסומן ביעוד אזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות. ל. תכנית שכונתית – אין. לא. מדיניות הבינוי לאורך הרכבת הקלה- בנייה נפחית ניתן להקים מבנים עד 10 קומות, קווי בניין: 0 קדמי כלפי ציר הרק"ל, 3 צדדי ו-5 אחורי, מסחר לחזית הרחוב ומדרכה רחבה לב. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	כן	כהפרשה מבונה
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1351147-התחדשות עירונית קרן היסוד 7 1. כללי המגרש נשוא התכנית נמצא בשכונת מרכז העיר ברחוב קרן היסוד 7, שטח המגרש 0.751

דונם לאחר הפקעה לצורך הרחבת רח' קרן היסוד לטובת הקו הכחול של הרכבת הקלה. במגרש קיים בניין בן 4 קומות ובמקומו מתוכנן בניין בן 10 קומות לפי מדיניות הציפוף לאורך צירי הרכבת הקלה. התכנית מציעה התחדשות עירונית על המגרש ושינוי ייעוד למגורים ד', וכוללת הקמת מבנה בן 10 קומות מעל מפלס הכניסה ברח' קרן היסוד לפי מדיניות הציפוף לאורך צירי הרק"ל וסעיף 23 לתמ"א 38. חוו"ד המחלקה מתייחסת למונה תדפיס 10 להוראות התוכנית ו-7 לתשריט. 1. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית - יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה - יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C. - יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג 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. - 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. - יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. - יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה 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. - יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה.	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חוו"ד תכנית מס' 1351147 – רח' קרן היסוד 7א, מרכז העיר כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית ברחוב קרן היסוד 7, הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה מגורים משולב מסחר. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 2 שנקבע בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים ד. התכנית חלה על חלק מחלקה 15 בגוש 30028, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

בדיקה מול תצ"ר : - חלקה 15 נוצרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 1153/1930. - בחלקות 141-142 הגובלות דרום מזרחית לחלקה 15 קיימת תצ"ר מס' אליפה 664/2010 הרשומה מתאריך 07.09.2011. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים. 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.	
אין עניין שימורי	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
התחדשות עירונית קרן היסוד 7 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.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון : חוות דעת לתכנית 1351147 בטלביה – חווד מקדמית (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 10 של הוראות התכנית, וגרסה 7 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בטלביה ברחוב קרן היסוד 7, גוש : 30028 חלק מחלקה 15. שטח התכנית : 0.751 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית המתאר לירושלים אשר קבעה את היעוד ל"מגורים 2". שטחי הבנייה העיקריים המאושרים כ- 935 מ"ר. 3. תיאור התכנית : מדובר בתכנית התחדשות עירונית, שעיקרה הריסה ופינוי של בניין בין 3 קומות מעל קומת עמודים ו- 15 יחידות דיור לשם הקמת בניין חדש בין 10 קומות מעל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מפלס הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עם 43 יחידות דיור. שטחי הבנייה המבוקשים : 4,000 מ"ר שטחים מעל הכניסה הקובעת ו- 2,420 מ"ר שטחים מתחת לכניסה הקובעת סה"כ מבוקשים : 6,720 מ"ר כוללים. בנוסף מוצעים 125 מ"ר הפרשות מבונות לטובת עיריית ירושלים ותושבי העיר, בשני מפלסים. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : - באזור רחוב קרן היסוד עתידים להתווסף מאות יחידות דיור בין אם מכח תמא 38, כפי שקורה בסביבת הבניין שבנדון, ובין אם בהתאם למדיניות המאפשרת על רחוב קרן היסוד בניוי עד 10. זאת בנוסף לפרויקטים חריגים כגון מלון המלכים (30 קומות ו- 110 יח"ד), מלון הנשיא (20 קומות ו- 250-360 יח"ד) וככיכר פריז (38 קומות ו- 96 יח"ד נוספות). - בשל הצפי כי החלקות המצרניות יגיעו בהמשך גם הן לתכנון מחדש אנו סבורים כי יש לראות את החלקה הזו כחלק ממכלול ולבקש הפרשה שתוכל בהמשך להתחבר להפרשה שתהיה בעתיד בחלקות אחרות מצרניות, כאשר אלו יקודמו. - כידוע אזור זה ללא שטחים עבור מעונות יום וגני ילדים ולפיכך נבקש כי ההפרשה תהיה בחלק האחורי של המבנה בצד הצפוני מזרחי של החלקה כולל החצר, לטובת הפרשה מבונה לגן ילדים בגודל של 130 מ"ר שטח בנוי וחצר צמודה ורציפה בגודל של 175 מ"ר. - בהוראות התכנית יש לציין כי אם יהיה צורך בהמשך ניתן יהיה להמיר את השימושים הציבוריים לשטחים עבור חברה, פנאי תרבות וחינוך, אם וכאשר יגיעו חלקות מצרניות לתכנון מחדש ויתנו הפרשות בסמוך להפרשה שבשטח זה. - יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי. - בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין כי ניתן יהיה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות. - תוצג גישה עצמאית ונפרדת מבניין המגורים. - יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי התשתית של השטח הציבורי יהיה נפרד וללא תלות משטחי המגורים. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים ועם היחידה העירונית שתקבל לידיה את השטח. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, ועם גיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
7.	יחידת ממג באגף בתכנון

להלן חוות הדעת:	
תכנית מס' 1351147 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה.	
מחלקת תועלות ציבוריות	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
הוספת יחידות דיור	אין מסחר כלפי הרחוב	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
חניון תת"ק		תשתיות ותחבורה:
עקירת עצים בוגרים		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לקבוע זיקת הנאה בחניון ולאפשר שיתוף חניונים בין מגרשים שכנים לצורך יעול תפעול החניון ועל מנת להימנע מריבוי כניסות מרח' קרן היסוד שהינו ציר רק"ל.
- יש לבטל את מקום ההמתנה המוצע בחזית המגרש, כיוון שלא מדובר על מתקן חניה, ומקום זה מייצר חיץ בין הרחוב למגרש ולמסחר המוצע בו. יש לתאם זאת מול אגף תושבי"ה.
- על מנת לחזק את רח' קרן היסוד, יש להגדיל את אחוז אורך חזית המסחר, בהתאם לכך, נדרש לבחון צמצום הכניסה לחניה והכנסת חדר האשפה לפנים המגרש.

בינוי ופיתוח:

- תמהיל יח"ד: יש להטמיע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
- יש לקבוע את שטחי הבנייה המוצעים כשטחי בנייה כוללים לפי השימושים ללא חלוקה לעיקרי ושירות, תוך חלוקה לשטחי הבנייה המוצעים מעל ומתחת לקרקע.
- בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסגרת הבינוי. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבינוי.
- יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
- ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
- גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התוכנית על ריכוז כלל

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

10. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.
11. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
12. על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרגות ייקבע בכל תכנית יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרגה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

13. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון, יש להציע הפרשה בחלק האחורי של המבנה בצד הצפוני מזרחי של החלקה כולל החצר, לטובת הפרשה מבונה לגן ילדים בגודל של 130 מ"ר שטח בנוי וחצר צמודה ורציפה בגודל של 175 מ"ר/ או לשטח עבור חברה, פנאי תרבות וחינוך לצורך שמישות לעתיד בהתאם לצרכים.
14. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים ועם היחידה העירונית שתקבל לידיה את השטח.
15. תוצג גישה עצמאית ונפרדת מבניין המגורים.
16. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי התשתית של השטח הציבורי יהיה נפרד וללא תלות משטחי המגורים.
17. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף נכסים.
18. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

תנועה וחנייה:

19. יש להשלים חו"ד תושי"ה וחוות דעת של תכנית אב לתחבורה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
20. לאור מיקום התכנית בקרבה לציר הרק"ל, ניתן לאפשר צמצום תקן החנייה עבור המגורים ל- 1:1 ומתן פטור מחנייה לדירות קטנות מ-45 מ"ר. עבור ייתר השימושים פתרון החנייה יהא בהתאם לתקן. יש להציע חניות אורחים בהיקף של 10% מיח"ד בתחום החניון התת קרקעי.
21. קווי הבניין יכללו את כלל הבינוי המוצע, לרבות מרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי בניין. יש להטמיע סעיף בהוראות התכנית הנוגע לכך ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
22. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. לא תותר הקמת גדרות כלפי רח' קרן היסוד.

עצים:

23. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
24. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.
25. בהתאם לחוות דעת אגף שפ"ע:
 - א. יש לשקם מדרגה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.
 - ד. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים ציבוריים במחלקת המאור.

- ה. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה.
ו. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

איכות סביבה:

26. גג המבנה יהיה מועיל וישמש עבור גג 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.
27. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
28. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה 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.
29. 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.

תשתיות:

30. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
31. לא תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים. מתקנים טכניים יוצעו בתת הקרקע ולא בתחום שטחים ציבוריים.
32. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

כללי:

33. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
34. 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.
35. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: שפ"ע גננות, תברואה, תוש"ה, חברת חשמל, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
36. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
37. תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת הבינוי המוצע במסגרת התכנית.
38. 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

39. יש לתקן בהוראות התכנית, סעיף 1.6 ולהחסיר את תכנית תמ"א 3/38.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נעה מובשוביץ		25/03/2025	

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1276609
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מאורי צ'רנוביל ע"ר , אלוף בית חרשות לשוקולדה וממתקים בע"מ
עורך התכנית:	קטרוזה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	13/05/2024
כתובת	תובל 3 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30077	116	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 13 תשריט 9

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן שני אגפים, אחד 8 קומות מוסד מעל קומת מסחר צמוד לבניין מגורים בן 10 קומות מעל קומת מסחר, והרחבת דרך עבור רחוב תובל.

- שינוי ייעוד הקרקע מאזור תעשייה למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת.
- קביעת השימושים עבור: מגורים, מסחר, תעסוקה, מוסדות, פנימיה, ישיבה, בית ספר, אולמות, בית תפילה, בית כנסת.
- קביעת מספר יח"ד ל – 27 יח"ד.
- הגדלת שטחי הבניה הכוללים ל- 13,433 מ"ר. מתוכם 9,626 מ"ר עיקרי (8,466 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 1,160 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), ו- 3,807 מ"ר שטחי שירות, (1,655 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 2,152 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת).
- עבור מגורים : 5,782 מ"ר שטחי בניה כוללים. מתוכם: 3,600 מ"ר שטחים עיקריים, 1,092 מ"ר שטחי שירות, מעל הכניסה הקובעת ו- 2,090 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- עבור מבנים ומוסדות ציבור: 6,031 מ"ר שטחי בניה כוללים. מתוכם: 4,246 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 1,160 מ"ר שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת, 563 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו- 62 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- עבור מסחר: 620 מ"ר שטחים עיקריים.
- הגדלת מספר הקומות ל - 11 קומות מעל הכניסה הקובעת ו - 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- הפרשה של קרקע לצורך הרחבת דרך ברחוב תובל בשיעור של 239.32 מ"ר שהם 15.48%.
- קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

8. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
11. קביעת הוראות עבור הריסת בינוי.
12. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
13. קביעת הוראות לתכנון תלת ממד מתחת לדרך מוצעת.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	27	1306.83	84.52	11,281	863% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע. 359% אחוזי בניה מרביים למגורים. מתוך שטחי הבניה המרביים מוצעים 5,969 מ"ר שטחים מרביים למבנים ומוסדות ציבור, 620 מ"ר שטח למסחר.
דרך מוצעת		239.32	15.48		
סה"כ		1546.15	100		
תיאור המצב הקיים					
במגרש קיים בניין תעשייה בן שתי קומות, עם קומה שלישית חלקית מחומר קל על הגג בעבירת בניה. המבנה משמש למסחר ומוסד. המבנה מיועד להריסה בתכנית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1959 - מאושרת משנת 1975. ייעוד הקרקע אזור תעשייה. עוד מסמנת התכנית רצועה בחזית צפונית של המבנה עבור חנייה פרטית. על החלקה חלה תכנית מתאר 62 שנותנת תוספת של 224% ו- 4 קומות = 3,433 מ"ר מירבי. התכנית שהוגשה ועמדה בתנאי סף הציעה בניה מעל הבניין הקיים ללא הריסתו. תואמה תכנית מתוקנת הכוללת הריסה של הבניין הקיים ובניה של שני אגפים חדשים מעל חניה והרחבת הדרך.					
היתרים: 1967/0055.00 – הופק היתר 4.11.69. קיים היתר לתוספת שטחי שירות/מחסן בין שתי קומות בצד מערבי לבניין קיים. 1973/0341.00 הרחבת בניין קיים, התיק נסגר 9.2.2023 כי החלטת הוועדה אינה בתוקף.					

עבירות בניה: ל"ר כל הבניין מיועד להריסה			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לג. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור למגורים לפי תכנית כוללת. לד. תכנית שכונתית – תכנית אב רוממה - 8 קומות מעל קומה מסחרית. מעבר ציבורי להולכי רגל גובל בחזית מזרחית. לה. תקן חנייה עירוני - בינוני			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן	מוסד	מוצעים שימושים למוסדות, פנימיה, ישיבה, בית ספר, אולמות, בית תפילה ובית כנסת.
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	התכנית היא תכנית להריסת מבנה קיים ברחוב תובל 3 ובניית מבנה חדש, תוך שינוי ייעוד הקרקע מתעשייה למסחר ומבנים ומוסדות ציבור. 1. התכנית חלה בתחום "אזורי בדיקות קרקע לתכנון" של המשרד להגנת הסביבה. יש לפנות למשרד להג"ס במחוז ירושלים ולרשות המים, ולקבל הנחיות להליך חקירת קרקע ומים בשטח התכנית. בבקש כי תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להג"ס ורשות המים והטמעת הנחיותיהם להליך הרישוי בהוראות התכנית. 2. התכנית ממוקמת באזור תעשייה ותיק, אשר חלקים ממנו הופכים בהדרגה לשטחי

מגורים. יש לתת את הדעת בהליך התכנון לכך שאישור מתחם למוסדות חינוך ומסחר עלול להטיל מגבלות על שטחי תעשייה מאושרים אשר גובלים בתכנית, בשל הצורך לשמירת מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים (על פי הנחיות חוזר מנכ"ל המשרד להג"ס). כמו כן, ייתכן כי יש בקרבת התכנית שימושי תעשייה שמהווים מקור לרעש וזיהום אויר או כוללים שימוש בחומרים מסוכנים, אשר נדרשים בשמירת מרחק הפרדה ומטילים מגבלות על התכנית המוצעת. לצורך בחינת הנושא, נבקש כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי הכולל סקר שימושי קרקע בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס תשריט 6 מונה תדפיס הוראות 10 "מוסדות מאורי צ'רנוביל", תובל 6. בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30077/116 רישום פנקס בית משותף הערות הנכסים במידה ותדרשנה הפרשות מבונות בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות התכנון. יצטרפו להוראות התכנית הסעיפים מטה: השטח ייוחד לרשות המקומית הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון: חוו"ד תכנית מס' 1276609 – רח' תובל 3, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות ותוספת קומות למבנה ושינוי יעוד מאזור תעשייה שנקבע בתכנית 1959 למסחר ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלקה 116 בגוש 30077, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש להוסיף לתקנון:	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

- בטבלה שבס' 1.6 לתקנון יש לצרף את תכנית 1959 והיחס לתכנית יהיה 'החלפה', הערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1959 בתחומה". בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 116 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 773/1963 הרשומה מתאריך 16.11.1964. - בחלקה 166 הגובלת מערבית לחלקה 116 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 737/2006 הרשומה מתאריך 13.03.2008. - בחלקות 188-189 הגובלות דרומית ומערבית לחלקה 116 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 21/2013 הרשומה מתאריך 10.04.2013. - בחלקה 199 הגובלת מזרחית לחלקה 116 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2326/2020 הרשומה מתאריך 01.03.2022. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	
שלים, י"ז אדר תשפ"ה מרץ 2025 אל: נורה שקור, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: אלימור לוי תעזי, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת מעודכנת לתכנית 1276609 רוממה ת זו מתייחסת לגרסה 13 של הוראות התכנית, וגרסה 9 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת רוממה ברחוב תובל 3 גוש: 30077 חלקה 116. שטח התכנית: כ- 1.533 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תב"ע 1959 אשר קובעת את ייעוד הקרקע לאזור תעשייה ודרך קיימת או מאושרת. בשטח החלקה נמצא כיום בניין בן 2 קומות המשמש עבור שטחי מסחר ומוסד המתפקד כשיבה. קיים היתר בנייה מספר 1967/0055 המאשר הרחבת בינוי. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית המבקשת להרוס מבנה קיים לטובת בניית מבנה חדש בן 10 קומות עבור מגורים, 8 קומת עבור מוסדות ציבור וקומת מסחר. בנוסף, מוצעת הרחבת דרך עבור רחוב תובל. התכנית מציעה 27 יחידות דיור. התכנית מציעה לשנות את ייעוד החלקה מאזור תעשייה לייעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית המוצעת מבקשת 6,782 מ"ר שטחים מרביים למגורים עבור 27 יח"ד, 6,031 מ"ר שטחים מרביים עבור מוסד ו-620 מ"ר שטחים מרביים עבור מסחר. השימושים הציבוריים המוצעים הם: דרך, מסחר, תעסוקה, פנימייה, ישיבה, בית ספר, אולמות, בית תפילה ובית כנסת.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: חלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: • לאור תוספת יחידות הדיור וצרכי השכונה, קיים צורך בהפרשה מבונה בשטח של 100 מ"ר לשימוש קהילה וחברה כדוגמת: משחקייה, מועדון נוער, מרכז שיטור קהילתי וכיוצא בזה במבנה המוצע למגורים. • יש לעדכן בסעיף 4.2.1 את השימושים לקהילה וחברה . • 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 הכניסה. • 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. • יש להציג בנספח הבינוי תחשיב חצרות ושטחי כיתות לפי מספר תלמידים בשטח המוצע למוסד. • הבינוי המוצע יהיה בהתאם להנחיות משרד החינוך בכל הנוגע לכיתות ושטחי החצרות. • יש לקבל חוות דעת איכות הסביבה בעניין קרבת התכנית לאזור תעשייה. • יש לקבל חוות דעת אגף נכסים בעניין מגרש תלת ממד לדרך המוצעת. • יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ב – 1965, ובכפוף לכל דין." • בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. • ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, אלימור לוי תעיזי העתקים: אדר' ענבר וייס – סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון, אגף תכנון העיר אדר' יעל דרייפוס שקד – ממונה על בקרת תכנון, אגף נכסים	
--	--

	גב' יעל בדיחי – ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר גב' עדי פרי גולדמונץ - מתכננת רובע 2 אלונים, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי גב' יעל צור – מרכזת תכנון סביבתי והנגדת מידע, היחידה לאיכות הסביבה גב' לאה זק – מנהלת מחלקה בכירה למבנים, הנהלת מינהל תרבות עו"ד אלעד גונן – ממונה על תועלות ציבוריות מר יהונתן היימן – מתכנן קהילתי
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	תיק חוות דעת שמאים 2024/80 רוממה - "מוסדות מאורי צ'רנובל" רחוב תובל 3
מתכנן אזורי/שכונתי	לא התקבל
האגף למבני דת	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	הערות ראשוניות לאחר פגישה שהתקיימה ה 6/5/2024 תרם התקבלו נספחים מתוקנים או תשובות לנושאים הנ"ל - אזור תקן בינוני שלא זכאי להקלות בחניה. שטח מסחרי גדול ובי"כ גדול. צריך לתת פה מענה לפינוי פסולת אשפה, לישיבה נדרשים מקומות חניה וגם לביה"כ. יש אפשרות לקבל הקלת חניה 50% אלא אם מגיעים לוועדה המחוזית וגם שם לדעתי יהיה קשה להעביר את זה הלאה. - הועלה נושא מתן פתרונות ללוגיסטיקה של המוסד + למסחר והאופן שבו ניתן מענה לנושאים אלו כיום (בהיעדר מדרכה, בפתרונות פריקה/טעינה במבנה הקיים). - שאילתה בעניין פתרונות חניה ובתוך שטחי הבניין הקיים. אדר' - נבחן ואפשרי חלקית אך כרגע זה לא מה שהיזם מבקש. - הועלה כי חשוב לתאם את התכנית עם תושי"ה ועדן את התכנית ביחס לתכנית פיתוח הרחוב שהוכנה. - בניין ברח' תובל 3 - משמש כיום כחנות בנית + מרלוג. בקומה מעל יש בי"כ וישיבה. - הפרויקט הוא להגדיל את הישיבה. יש יותר בחורים בעיקר תושבי חו"ל. אין להם איפה למקם אותם. תוספת בי"כ, אולמות התכנסות (ברית וכיוצ"ב), סה"כ 8 קומות. - הקהילה מהשכונה - ביה"כ משמש את כולם. - מציעים להשאיר את המבנה, לחזק אותו - בכדי שיוכלו להמשיך ולפעול בזמן הפיתוח. יש מחסור בצרכי ציבור ברוממה וזה נותן מענה (לקהילה אחת). - ייעודים מוצעים - משאירים את החנות הקיימת והמרלוג"ג הקיים (קומת קרקע מסחרית). השאר ישיבה ובי"כ. הישיבה עם פנימיה ואולמות אירועים.

תנועה - מבקשים פטור מחניה בשל השימושים המשמשים את הקהילה. הבקשה נובעת היות ולא מציעים לפרק את המבנה.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	תוספת יח"ד ושטחים למוסד	
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוצעת חזית מסחרית	
השפעות חברתיות:	תוספת שטחי מוסד	
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/06/2024	להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת המבקשים

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- הוגשה תכנית חדשה המציעה הריסה של הבניין הקיים והקמה של בניין חדש למגורים ומוסד מעל חזית מסחרית, במקום תוספת קומות על בניין תעשייתי קיים.
- בהתאם לתכנית אב רוממה ניתן להקים מבנים בני 8 קומות מעל קומה מסחרית. התכנית מציעה מבנה בן 8-10 קומות מעל חזית מסחרית, סה"כ 11 קומות. היות שמוצע בניין למוסד ציבורי בשכונה שסובלת ממחסור בצורכי ציבור, וכן הקרבה לציר ירמיהו, ניתן לאשר מבנה בן 12 קומות בחריגה מתכנית אב.
- יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ב – 1965, ובכפוף לכל דין."
- הבינוי יהיה בתחום קווי הבניין. קו הבניין בחזית מזרחית למעבר ציבורי להולכי רגל יהיה 2 מ', קו הבניין בחזית דרומית לכוון שצ"פ ומגרש מגורים יהיה- 3 מ', קו בניין בחזית מערבית לכוון מגרש מגורים יהיה 4

- מ'. וקו בניין קדמי אפס. יש לתקן בכל מסמכי התכנית.
5. הבניה בתת הקרקע תהיה עד 80% משטח החלקה, לצורכי חלחול מי נגר. יש להוסיף סעיף חלחול מי נגר להוראות התכנית.
6. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית לשימושים למגורים, מסחר, ושטחי ציבור. כניסה מרחוב תובל, רמפה לחניון תת קרקעי, מספר מקומות המוצע, מפרצי העלאה והורדה למוסדות החינוך, ופריקה וטעינה עבור המסחר. יש להציג בנספח התנועה הפרדה לחניה עבור השימושים השונים.
7. יש להבהיר את מספר הקומות המבוקש בכל הסעיפים - סעיף 2.2 וטבלה 5 ונספח הבינוי. לא ברור מספר הקומות המבוקש בכל מבנה, לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
8. גובה קומה מוצעת בבניין המוסד מעל ל - 4 מ'. גובה קומה מוצעת עבור דירות פנטהאוס בבניין המגורים כמעט 4 מ'. יש להגדיר גובה קומה מקסימלי 3.50 מ' עבור מגורים ולהגדיר גובה קומה טיפוסית למוסד ולקומת המסחר בהתאם להנחיות המרחביות.
9. מדובר בשני אגפים צמודים שצומחים מעל חזית מסחרית בקומת מסד משותפת על רחוב תובל. יש להציע עיצוב אחיד ורציף לחזית הקומה המסחרית לאורך הרחוב.
10. יש להבהיר עיצובית בין שני האגפים למגורים ומוסד. יש לבחון שילוב פרט הפרדה או נסיגה במבנים מעל קומת המסחר.
11. תנאי להיתר הוא תיאום מול אדריכל העיר לגבי עיצוב חזית קדמית לרחוב תובל, וחזית אחורית כלפי שצ"פ.
12. גובה גדרות כלפי המעבר הציבורי הגובל בחזית מזרחית וחזית דרומית לשצ"פ יהיה עד גובה 1.20 מטר.
13. יש להשמיט הערות מתחת לטבלה 5 בהוראות התכנית:
- תותר הסבת שטחים משירות לעיקרי וכן להיפך.
 - יותר ניוז שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע וכן להיפך.
 - תותר תוספת שטחים עבור שטחי מיגון, מדרגות ומעברים.
 - תתאפשר בניה או תוספת שטחים מעבר לקו בניין.
 - יותרו קומות נוספות עבור שטחי שירות.
 - תוספת של קומת דופלקס.
- לא תותר הסבת שטחי בניה או ניוז שטחים או בניה מעבר לקו בניין. יש לציין מספר הקומות מעל ומתחת לקרקע בטבלה 5. כל השטחים המוצעים יוצגו בטבלה.
14. לא ברור היקף השימושים לתעסוקה ואילו שימושים מבוקשים. ככל ולא מוצע שימוש לתעסוקה, יש להשמיט מהוראות התכנית, או להבהיר היקף ומהות השימושים במסמכים ובטבלה 5.
15. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנים ומספר קומות. סטיה ממספר קומות היא סטיה נכרת, לא תותר תוספת קומות מעבר לנדרש, לא תותר תוספת קומה עבור דופלקס, יש

לתקן טבלה 5 בהתאם.

16. יצוין בהוראות התכנית כי כל המתקנים הטכניים יהיו תת קרקעיים. לעת התכנון המפורט לביצוע, תותר תוספת שטחים עבור חדרי חשמל וטרנספורמציה, חדרי משאבות ומערכות טכניות נוספות בתת הקרקע לפי צורך.

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

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

19. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.

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

21. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

22. בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות התכנון לאור תוספת יח"ד וצרכי השכונה, יש להפריש שטח בנוי במבנה בשטח של 100 מ"ר לשימוש קהילה וחברה כדוגמת: משחקייה, מועדון נוער, מרכז שיטור קהילתי וכיוצא בזה, במבנה המוצע למגורים. יש לציין שימושים אלו בסעיף 4.2.1 בהוראות התכנית. 23. יש להטמיע בהוראות התכנית בתנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

24. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת בקומת הכניסה.

25. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.

26. יש להתאים את שטח התכנית והיעודים המצוין בכל הסעיפים בהוראות התכנית, בסעיף 1.2, 3.2, טבלה 5.

27. התכנית חלה בתחום "אזורי בדיקות קרקע לתכנון" של המשרד להגנת הסביבה. יש לפנות למשרד להג"ס במחוז ירושלים ולרשות המים, ולקבל הנחיות להליך חקירת קרקע ומים בשטח התכנית. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להג"ס ורשות המים והטמעת הנחיותיהם להליך הרישוי בהוראות

התכנית.

28. מדובר באזור תעשייה שמהווה מקור לרעש וזיהום אויר או כוללים שימוש בחומרים מסוכנים. תנאי להיתר בניה הכנת מסמך סביבתי הכולל סקר שימושי קרקע בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס.
29. יש לקבוע הוראות גג מועיל בתיאום מול איכות הסביבה, תנאי להפקדה הוא חו"ד איכות הסביבה.
30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 2 כוכבים על פי תקן בניה ירוקה ת"י 5281.
31. יש 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.
32. 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.
33. תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל חדר שנאים יהיה הצגת היתר הקמה/ היתר סוג, כולל הצגת מרחקי בטיחות קרינה בתכנית הבינוי המפורטת ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך.
34. יש להציג פתרון פינוי אשפה בהתאם להנחיות מרחביות, תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.
35. תנאי להפקדה הוא השלמת חו"ד אגף שפ"ע, אגף מבני ציבור, אגף תברואה, חברת החשמל, מחלקת נכסים ותועלות ציבוריות.
36. כתנאי להוצאת היתר, להשלים חוות דעת של: הרשות הארצית לשירותי כבאות.
37. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
38. 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

הערות לתכנון

39. סעיף 1.6: להוסיף תכנית 1959 והיחס לתכנית יהיה 'החלפה', הערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1959 בתחומה".

40. סעיף 2.2: לתקן את מספר הקומות בהתאם למבוקש. לציין שינוי יעוד להרחבת דרך ותכנון תלת ממד.

הערות לתשריט

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

הערות לנספח

42. נספח בינוי: תכניות וחזיתות יהיו בקני מידה 1:200.

43. לתקן מס קומות.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נורה שקור	אדריכלית	25.3.2025	

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1354356
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	יוסי בן יעזר 12 בע"מ טרא
עורך התכנית :	ברוך - הרשטיק חגית
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	24/02/2025
כתובת	יוסי בן יעזר 12 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30133	69	כן

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

מטרת התכנית:
התכנית מציעה הריסת מבנה ישן, והקמת מבנה מגורים חדש, בן 9 קומות מעל מפלס הכניסה, וכן קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות, סה"כ 34 יח"ד.
עיקרי והוראות התכנית:
1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ד'. 2. קביעת היקף שטחי הבניה ל-6962 מ"ר מתוכם : 3672 שטחים כוללים מעל הכניסה הקובעת ו-3290 שטחים כוללים מתחת לכניסה הקובעת. 3. קביעת בינוי לבניין חדש, בן 9 קומות מעל מפלס הכניסה, וכן 3 קומות תת קרקעיות לחניה ומחסנים, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר. 4. קביעת קווי בניין. 5. קביעת הוראות לגבי שימושים מותרים. 6. קביעת תנאים למתן היתר בניה. 7. קביעת הוראות להריסת מבנה שאינו עומד בתקן 413 וכן אלמנטים להריסה בשטח החלקה. 8. קביעת הוראות לגבי עצים לעקירה / העתקה / שימור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות – אחוזי בניה מירביים
		מ"ר	%	
מגורים ד'	34	1,020.63	100	360%
תיאור המצב הקיים				
קיים מבנה בן 2 קומות עם שתי כניסות בחזית אחורית קיים שצ"פ.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 2734 – משנת 1981, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 5 מיוחד.				
תכנית מס' 1068196 – הריסה ובניה מחדש, נגנזה בשנת 2024 בעקבות אי עמידה בזמנים בטיפול התיק .				
תכנית מס' 14649 – הריסה ובניה מחדש, נגנזה בשנת 2020 בעקבות אי פעילות בתיק.				
היתרים: ל"ר. הריסה ובנייה.				
עבירות בניה:				
ישנם חריגות לשטח השצ"פ ולייעוד הדרך.				
לא רלוונטי – הריסה ובנייה				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				

ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לו. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות.			
לז. תכנית שכונתית – תכנית אב גוננים, אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית, 360% בניה ב- 9 קומות בינוי.			
לח. 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		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	כן	כן	ראה פירוט בחוו"ד מח' מדיניות תכנון מטה
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	26.2.2025 לאחר אישור תכנון הסדרי תנועה : יש להגיש על בסיס התנועה להגיש סט תכנון פיזי מוקדם ע"י מתכנן כבישים.
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת מבנה ישן, והקמת מבנה מגורים חדש, בן 9 קומות מעל מפלס הכניסה, וכן קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 2734 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 69 בגוש 30133, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף.

	אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - בגוש 30133 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 69. - בחלקה 139 הגובלת צפון מערבית לחלקה 69 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 982/2020 הרשומה מתאריך 09/2020. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש 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.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	הנדון : חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון לתכנית 1354356 - רח' יוסי בן יועזר 12- גוננים [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 5 ולגרסת תשריט מוצע 4 מתאריך 14.8.2024] - מיקום התכנית : רח' יוסי בן יועזר 12, שכונת גוננים. גוש : 30133, חלקה בשלמות : 69 שטח 1.020 : דונם. - מצב סטטוטורי : תכנית זו משנה את תכנית : 2734. - מצב מאושר : יעוד הקרקע הם "אזור מגורים 5 מיוחד". ניתן לבנות עד 2 קומות. - מצב קיים : מבנה מגורים בן 2 קומות עם 12 יח"ד בערך. שטח כולל של 510 מ"ר. - מצב מוצע : - שינוי יעודים ל : "מגורים ד" (גודל שטח 1,020 מ"ר). - הריסת המבנה הקיים ובניית מנה חדש בן 9 קומות מעל כניסה קובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה קובעת. - השימושים במגורים יהיו : מגורים. - מדובר בתוספת של 22 יח"ד וסה"כ 34 יח"ד. - סה"כ שטח כולל בסך : 6,962 מ"ר, סך שטח מרבי 3,672 מ"ר ושטח עיקרי בסך 3,010 מ"ר (לשימוש מגורים). - הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון : - שכונת גוננים א'-ו' הוגדרה כשכונה להתחדשות עירונית. על פי עבודת הפרויקטור והפרוגרמה שנערכה לשכונה, צפי הגידול העדכני מוערך בכ- 5,800 יח"ד חדשות ב- 50% מימוש, בעוד תכנית האב והפרוגרמה נערכה לעד 3,000 יח"ד ב- 50% מימוש. בנוסף לכך עיריית ירושלים כמעט ואינה מקבלת כלל שטחים פנויים משמעותיים לצרכי ציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים) בתכנית להתחדשות עירונית. - על פי תכנית האב לשכונה בחלקות הכוללות 8 יח"ד ויותר ניתן לאשר בינוי עד 9 קומות ב-360% בניה מרביים. - לאור נתוני התכנית המוצעת, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשות ההפרשות הבאות : - כיתת גן ילדים בגודל 130 מ"ר בנוי+ חצר בגודל 175 מ"ר. על כיתת הגן להיות נגישה ועם כניסה נפרדת. נציין כי בתכניות בסדר גודל דומה נתבקשו בחוות דעתנו הפרשות ציבוריות בסדר גודל דומה (לדוגמא בתכנית . 665752) - 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.

- יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המ' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. - בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית יש לעגן בתכנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2- לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם על מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	בינוי בהתאם למדיניות תכנית האב	התאמה לחזון העיר
	--	כלכלת היישוב/ הרשות:
	--	השפעות חברתיות:
	חנייה בתת הקרקע	תשתיות ותחבורה:
עקירת עצים בוגרים חריגות בנייה של המבנה שלא מקבל התייחסות בתחום השצ"פ הקיים		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: - בחזית צפונית הפונה לשצ"פ, ישנם גרמי מדרגות תחת מפלס השצ"פ הקיים מעבר לגבול החלקה. מדרגות אלו נבנו במהלך השנים כחריגות בנייה בתחום השצ"פ לטובת נגישות ליח"ד עורפיות במבנה המגורים הקיים. תנאי לטופס אכלוס יהיה הריסת כל חריגות הבנייה בתחום החלקה ובתחום השצ"פ כאמור ובתחום הדרך. - יש להחזיר את שטח השצ"פ נקי מכל חריגת בנייה ולפיתוח בתאום אגף שפ"ע גננות. - לאור נתוני התכנית המוצעת, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשות ההפרשות הבאות: - כיתת גן ילדים בגודל 130 מ"ר בנוי+ חצר בגודל 175 מ"ר. על כיתת הגן להיות נגישה ועם כניסה נפרדת. - יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המ' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.

4. התכנית מציעה נגישות ברמפה וגרם מדרגות בשל הפרשי טופוגרפיה. לא מקובל. יש להציע את מפלס הכניסה בהתאם למפלס רחוב יוסי בן יעזר.
5. נושא רמפת ירידה וכניסה לחניון התת"ק יתואם מול אגף תושי"ה. יש לבחון מצרניות לבינוי גובל ולהימנע מקירות תמך לבינוי גובל.
6. יש להשלים חו"ד תושי"ה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
7. לא יוצעו דירות גן במפלס קרקע לחזית רחוב. במפלס זה יוצע שטח מסחרי נקודתי או סמי ציבורי. יש להותיר שטח לקדמת הרחוב לטובת רצועות גינון ושתילת עצים.
8. קווי הבניין יכללו את כלל הבינוי המוצע, לרבות מרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי בניין. יש להטמיע סעיף בהוראות התכנית הנוגע לכך ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
9. שטחי המרפסות המקורות חורגים מ-12 מטר לכל יח"ד. יש לצמצם בהתאם למקובל.
10. בהתאם להנחיות מרחביות, יש להימנע ממרפסות "ר". מרפסות עוקבות יוצגו בחזית לרחוב. ניתן להציע מרפסות סוכה בתכנון מוסדר לחזית השצ"פ ובחזיתות צידיות.
11. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
12. יש לבצע תיאום עם אגף שפ"ע כתנאי להפקדת התכנית.
13. בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסגרת הבינוי. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין.
14. ככל וידרשו חדרי שנים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
15. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקע. 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.
16. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
17. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
18. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
19. יש לקבוע בשלבי הבנייה הביצוע כי הבנייה תהיה בהינף אחד.
20. יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי.
21. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש לציין בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
22. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה לאיכות הסביבה, חברת חשמל לישראל, שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות, שפ"ע גננות, תברואה, תושי"ה, רשות העתיקות, המחלקה למדיניות תכנון, מחלקת המידע התכנוני, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
23. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית
24. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
25. 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 טכניות :

1. סעיף 1.6 – יש להסיר התייחסות לתמ"א 38 – לא רלוונטי לנושא התב"ע. כמו כן, להסיר את הקביעה כי התכנית מוגשת בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בנוסף, יש לקבוע יחס של החלפה לתכנית מתאר 62.
2. יש להסיר את סעיף 6.2.2 (ב) הקובע כי הבקשה תהא זכאית להיתר במסלול תמ"א 38 וזיכוי שטחים לעניין היטל השבחה בהתאם, מאחר והבניין הקיים נבנה לפני שנת 1980 ומאחר ונושא ההנדסה נבחן על ידי מהנדס ונמצא כי המבנה אינו מחוץ בפני רעידות אדמה, הבנין סומן להריסה בתכנית מפורטת זו.
3. טבלה 5 – סעיף ו' – לא תותר חריגה מעבר ל 360% בנייה מרבים. יש לבטל סעיף זה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
זלצמן אפרים			

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1365584
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	יעקוביטס דורון
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	מיצרי טירן 5 , גבעת המבחר

גוש	חלקה	בשלמות
30657	151	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 2

מטרת התכנית
תוספת בניה עבור יח"ד 1 מתוך 2 יח"ד הקיימות בחלקה.
עיקרי הוראותיה
1. שינוי מערך יעודי קרקע מאזור מגורים 4 למגורים א'. 2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: - קביעת בינוי לתוספת קומת מרתף בהתאם לנספח הבינוי. - קביעת בינוי לתוספת שטחים בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי. 3. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. 4. הגדלת שטחי הבניה. 5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור. 6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים א'	2	729.3	100	617.59	84%
סה"כ		729.3			
תיאור המצב הקיים					

2 מבנים בתחום החלקה, מבנה דרומי נשוא התכנית בן 3 קומות, מבנה צפוני בן 2 קומות			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 1424 משנת 1976 המיעדת את המקום לאזור מגורים 5 מיוחד ומאפשרת 50% שטח מירבי. תכנית 6616 משנת 2002 להרחבת יח"ד נשוא התכנית בניין מס' 1 זכויות בניה מירביים עבור בניין 1 - 304.83 מ"ר, עבור בניין 2 – 194.86 מ"ר.			
היתרים: ת.ב. 70/40 – משנת 1970 היתר להקמת הבניין. ת.ב. 70/40.1 , 70/40.2 , 70/40.5 , 70/40.7 , 70/40.8 – תכניות שינויים.			
עבירות בניה: קיים ת.ע. 97/4057 עם הליך משפטי משנת 1997, התיק לא פעיל.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור – המבנה אינו לשימור. עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לט. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. מ. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור ללא ציפוף המאפשר תוספת של 50% מהתכנית המאושרת ע"י הועדה מחוזית. מא. תכנית שכונתית – ללא תכניות אב לשכונה. מב. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 2:1.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני אזור מוטה תחבורה ציבורית			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא נדרש	לא מוצע	
מבני ציבור	לא נדרש	לא מוצע	
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
אגף תברואה	לא התקבל		

אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1365584 – רח' מצירי טירן 5, גבעת המבטר כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה לשם הרחבת יחידת הדיור ושינוי יעוד מאזור מגורים 4 שנקבע בתכנית 6616א לאזור מגורים א'. התכנית חלה על חלקה 151 בגוש 30657, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן לתקנון : - בטבלה שבסעיף 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 151 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 82/1970 הרשומה מתאריך 28.06.1981. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
---	---

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	אזור ללא ציפוף התכנית מוסיפה עד 50% בהתאם לסעיף 62א(א) לפי סעיף 13 במסלול של סמכות מקומית, הוצגה הצהרת מהנדס בגין חיזוק המבנה	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	ל"ר אין תוספת יח"ד	תשתיות ותחבורה:
	התכנית שומרת על כל העצים בתחום החלקה	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. **התאמה לסעיף 62א(א)** – התכנית מקודמת במסלול של סמכות מקומית. יש להטמיע בנספח הבינוי טבלה המוכיחה כי התכנית עומדת בתוספת השטחים המותרת לפי סעיף 62א(א) מסלול של סמכות מקומית.

יש להסיר את החישוב הרבובטי מהנספח.
טבלה 5 מציגה חריגה מהשטחים המותרים לפי סעיף 62א(א) ואינה תואמת לשטח שהוצג בטבלת חישוב השטחים. יש להתאים את השטח המותר לבניה בין טבלת חישוב השטחים לטבלה 5 בהוראות התכנית.
התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

2. **קווי בניין**

א. יש להציג את קווי הבניין על קונטור הבניין ולא כקו בניין כללי.
ב. מוצעת תוספת בניה בחזית העורפית בחריגה מקו בניין של 3 מ' בחלק הדרומי. מאחר ומדובר בהמשך החזית המאושרת, בקומה אחת חדשה וחריגה מינורית של 0.25 מ', החריגה מקובלת.
ג. מוצעות חצרות אנגליות בחזית הדרומית מחוץ לקווי הבניין. חצרות אנגליות יבחנו בשלב היתר ויותאמו לתקנות בניה במרווח.

3. **תכנון**

א. קומת מרתף - מוצעת קומת מרתף חדשה עם שטחי שירות מופרדים, שטחים עיקריים לא מאווררים באופן מספק כך שנוצר שטח עיקרי לא איכותי.
תנאי לקבלת ההיתר יהיה עמידה בתקנות לעניין אוורור שטחים עיקריים בתת הקרקע ואישור איכות הסביבה.
יש לצמצם את שטח המחסן ל20 מ"ר ברוטו לכל יותר.
חצר אנגלית בתוך המחסן לא מקובלת, יש להסיר חצר אנגלית במחסן.
שטח חדר הסקה מתייחר מאחר ואינו בו צורך כיום, יש להסיר.
שטחי שירות בתת הקרקע יהיו בגובה של 2.20 מ' בלבד.
ב. קומה א' – מוצע גג בחזית הקדמית אשר אינו תואם את קונטור הבינוי של הקומה שמתחת, יש להציע מרפסת גג מעל הבינוי הקיים והמוצע בקומת הקרקע, לא ניתן לאשר מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג.
ג. אין להציע גגונים קלים במסגרת התכנית (קומה א' חזית צפונית) - גגות קלים ניתן לבחון בשלב היתר במסלול של פטור. מעל התוספות יש להציע גג בטון כמקובל.
ד. חזית קדמית - סגירת מרפסות בחומרים קלים לא מקובלת, יש להציע הרחבות בחיפוי אבן כמקובל.

ה. מעקות גג – התכנית מציעה מעקות גג בגובה של כ 1.95 מ', יש להציע מעקה גג בטיחותי בגובה של כ 1.10 מ' ולא להגביה מעבר.

4. הערות טכניות

- א. לתקן מפלס מעקה גג בחתך 1-1 (+11.28).
- ב. מדובר בגוש שומה, בטבלה שבסעיף 1.5.5 יש לתקן את סוג הגוש מ"מוסדר" ל"לא מוסדר".
5. 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.
6. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	886911
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
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
	99	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

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:

1. שינוי ייעוד ממסחר לעירוני מעורב.
2. קביעת מס' קומות מירבי ל-40 קומות וקביעת גובה מירבי לבינוי.
3. קביעת שימושים מעורבים לרבות מסחר, תעסוקה, מגורים, מלונאות ומוסדות ציבור
4. 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.
5. קביעת מס' יח"ד ל-190, מתוכם 45 יח"ד בהגדרה תחת דיור תומך תעסוקה. שטח ממוצע ל-190 יח"ד-ב- 40 מ"ר עיקרי+ מיגון.
6. קביעת קווי בניין
7. קביעת תכסיות בינוי.
8. 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.

קביעת שלביות ביצוע.

החלטות קודמות

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.
	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : קווי בניין : 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. פרוגרמה וזכויות בניי ה : 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. 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 . 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. המרחב הציבורי : ע"פ מסמך ההנחיות לתכנון של מתחמים g+h נקבעה סכמת תנועה להולכי רגל בשני מפלסים : מ פלס עליון (813) - ציר מזרח מערב בין תחנת הרכבת ומגדל מרום שעובר בגשרים דרך מתחמים g ו h עד מגרש עץ חיים מפלס תחתון (807 809) - צירי צפון דרום בין רח' יפו לשז"ר, שעוברים משני צידי מגרש

הדואר .

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 להציג, בנוסף נדרש להציג את הרציפות של המעבר במפלס 813 למתחם g .

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 .

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.

יש להשלים תוכנית פיתוח, נספח נופי, מפלסים, קשרים .

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

יש לתקן סעיף 6.5.2 לעניין סגירות חורף ולציין כי לא תותר הקמת סגירת חורף אלא באישור אדריכל העיר .

הולכי רגל, חניה ותנועה :

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.

יש לצמצם את רוחב הכניסה לחניון למידה המינימלית התקנית במפגש שלו עם המדרכה לתאום בשלב ההיתר עם אגף תוש"יה .

הכניסה לחניון תתוכנן כך שהמדרכה תהייה המשכית ורציפה, העליה לרכב היא ע"י "אבן עליה לרכב" ע"פ הנחיות " הכניסה לעיר".

יש להציג פתרונות לקירוי הרמפה ואופי הטיפול בקירות התומכים לרבות גינון.

יש להציג מיקום רחבות כיבוי אש, לתאום עם צוות הכניסה לעיר

יש לקבוע הוראות לחניית אופניים בתחום החניון התת קרקעי ומעל הקרקע בתאום צוות הכניסה לעיר.

גגות ירוקים :

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.

אופן השימוש ותכנון הגגות, לרבות גישות, כמו הנחות האקלימית נטיעות, מערכות וכדומה יתואם בשלב היתר הבניה עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

צורכי ציבור :

השטחים הציבוריים אמנם מופיעים בטבלה 5, אבל אין להם ביטוי בתכניות הבינוי. לא ברור איפה ממוקם השטח הציבורי ואיפה הכניסה אליו, שטחים ציבוריים ימוקמו במקומות האיכותיים ביותר, בגישה נגישה ונוחה עם אור ואוויר.

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.

בשלב ההיתר ולאחר הצגת בדיקת התכנות בקנ"מ, 1:250 יתרת השטחים י שמשו עבור חברה, תרבות ופנאי ומשרדים עירוניים.

יש להציג בנספח הבינוי ולציין גם בתקנון כי הכניסה לשטחי הציבור תהא נפרדת מהשימושים האחרים של הבניין.

סעיף 4.1.1 סעיף קטן 5 יתוקן ל- "חברה, תרבות, פנאי ומשרדים עירוניים, כגון אולם ספורט".

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.

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

יש לציין בסעיף 4 כי מיקום השטחים המיועדים לחברה, תרבות ופנאי השימוש הציבורי יהיו בחזית הקדמית של הבניין.

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

בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין כי ניתן יהיה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות.

בסעיף 4 בהוראות התכנית יש לציין כי תנאי למתן היתר בנייה יהא נגישות לכל חלק מהשטח הציבורי על ידי מעלית.

יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי תנאי לטופס 4 יהא ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור.

יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף כי תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם היחידה העירונית הרלוונטית המקבלת את השימוש הציבורי.

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.

יש להוסיף הוראה בהוראות התכנית כי להפרשה הציבורית יוקצו חניות ציבוריות לפי תקן החנייה בתת הקרקע.

נכסים: בשטח התכנית קיימים שטחים בבעלות עירונית, על כן:

תנאי להפקדת התכנית אישור אגף הנכסים.

תכנית תקודם ללא הוראות לאיחוד וחלוקה .

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 .

הוראות התכנית :

בטבלה 5 סעיף א' : לא יותר שינוי בתמהיל אשר יקטין את השטח העירוני.

סעיף ב' : שטחי השירות ליעוד מבנים ומוסדות ציבורי יוחרג מסעיף זה .

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 .

יש לתקן סעיף 6.5.2 לעניין סגירות חורף ולציין כי לא תותר הקמת סגירת חורף אלא באישור אדריכל העיר בלבד.

רישום שטחים מבונים :

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.

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

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

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

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 :

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

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

המחלקה לאיכות הסביבה : הערות למסמך הסביבתי – נדרשות השלמות כתנאי להפקדה .

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 ואז האקוסטיקה מהכביש.

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.

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 (אוורור חניונים, מסחר וכו').

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.

זיהום קרקע ומים: לא מקובלת האמירה כי "בשטח התכנית לא קיים פוטנציאל משמעותי לזיהום קרקע" התכנית דן נמצאת בשטח המיפוי של המשרד להגניס הנדרש לבדיקת זיהום קרקע.

יש לבצע סקר היסטורי לבדיקת זיהום קרקע כתנאי להפקדה.

קרינה: הסקירה במסמך אינה מתבססת על נתונים אלא על "בדיקה ויזואלית" בלבד. יש להשלים בדיקה מקיפה כולל תיאום מול רכבת ישראל.

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 בתכניות הבקשה להיתר.

חומ"ס: חדר חומרים מסוכנים מאורר אל גג המבנה במספר ההחלפות המתאים בהתאם לתקנות בריכות השחיה התקפות לאותה עת. מיקום החדר ופתחי פליטת האוויר יהיה בריחוק ממקומות הומי אדם ומאוכלסים בקביעות.

תכנון מאצרות אטומות בגודל מספק תוך כדי הפרדה בין קבוצות הסיכון.

מיקום החדר באזור נגיש לכלי רכב לצורך פריקת כימיקלים והגעת כוחות ביטחון בעת אירוע.

מקרואקלים: 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.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי יתוכננו אמצעים פיזיים ואדריכליים עבור מיתון הרוחות.

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.

האמצעים למיתון הרוח יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה, לא יחושבו כשטחים

עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.

בנייה ירוקה: נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים ע"פ תקן בנייה ירוקה 5281.

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.

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.

הנחיות שהמחלקה מבקשת שייקבעו בהוראות התכנית:

שטחי התארגנות יהיו בשטח הפרויקט בלבד.

במבנה יותקנו פירי אורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה.

מקומות 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 בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותי הסביבתיות של המסחר ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'.

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.

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.

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 לרמה מקובלת. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים.

תנאי להיתר חפירה בתכנית יהיה הצגת נספח סביבתי לשלב העבודות למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים אישור מסקנותיו על ידי המחלקה והטמעת האחרונות בתכניות העבודה.

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.

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.

תנאי להיתר בניה במקום יהיה עריכת חוות דעת מיקרואקלימית (בהתאם להנחיות עיריית ירושלים) ושילוב מערכות לחסכון באנרגיה.

לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים יחויבו בעמידה ב2 כוכבים ע"פ תקן בנייה ירוקה 5281.

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 .

לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת החניון או הגג של הבניין, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי.

לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול רכבת ישראל של הנושאים : אקוסטיקה, קרינה ורעידות.

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.

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.

המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

הוראות התכנית – התייחסות צוות הכניסה לעיר ואדריכל העיר :

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.

בסעיף השימושים 4.1 אין התייחסות לשימוש מגורים ('רגילים'). אין הוראות לגבי שימוש זה. למשל חובת התקנת ממ"קים ולא ממ"דים .

יש להציג בהוראות תכנון תואם הנחיות הכניסה לעיר "טופוטק" (ריצופים, ריהוט, תאורה וכד').

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.

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 ויצילו את שילובם בתכנון הבניין.

קולונדות וחזיתות מסחריות: תכנית הכניסה לעיר קבעה קולונדה בחזית הדרומית (לרח' שז"ר). גם במסמך ההנחיות מסומנת קולונדה. יש ל קבוע לגביה הוראות ול סמנה בתכנית.

מידות קולונדות (רוחב וגובה, מידות עמודים), הנחיות לתאורה, שילוט וכדומה יתואמו בשלב היתר הבניה עם אדריכל העיר.

יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות.

מיד עם אישורה של 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.

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 לשקם מדרכה, כביש וכלל תשתיות אשר ייפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.

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

שליחת הודעות לחלקות מצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התכנית.

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.

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

קווי בניין:

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.

פרוגרמה וזכויות בנייה:

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.

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 .

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 לקבוע 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.

המרחב הציבורי : ע"פ מסמך ההנחיות לתכנון של מתחמים g+h נקבעה סכמת תנועה להולכי רגל בשני מפלסים : מ פלס עליון (813) - ציר מזרח מערב בין תחנת הרכבת ומגדל מרום שעובר בגשרים דרך מתחמים g ו h עד מגרש עץ חיים מפלס תחתון (807 809) – ציר צפון דרום בין רח' יפו לשז"ר, שעוברים משני צידי מגרש הדואר .

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 להציג, בנוסף נדרש להציג את הרציפות של המעבר במפלס 813 למתחם g .

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 .

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.

יש להשלים תוכנית פיתוח, נספח נופי, מפלסים, קשרים .

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

יש לתקן סעיף 6.5.2 לעניין סגירות חורף ולציין כי לא תותר הקמת סגירת חורף אלא באישור אדריכל העיר .

הולכי רגל, חניה ותנועה :

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.

יש לצמצם את רוחב הכניסה לחניון למידה המינימלית התקנית במפגש שלו עם המדרכה לתאום בשלב ההיתר עם אגף תוש"יה .

הכניסה לחניון תתוכנן כך שהמדרכה תהייה המשכית ורציפה, העליה לרכב היא ע"י "אבן עליה לרכב" ע"פ הנחיות " הכניסה לעיר".

יש להציג פתרונות לקירוי הרמפה ואופי הטיפול בקירות התומכים לרבות גינון.

יש להציג מיקום רחבות כיבוי אש, לתאמס עם צוות הכניסה לעיר

יש לקבוע הוראות לחניית אופניים בתחום החניון התת קרקעי ומעל הקרקע בתאום צוות הכניסה לעיר.

גגות ירוקים :

יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית - הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשתיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

אופן השימוש ותכנון הגגות, לרבות גישות, כמו הנחות האקלימית נטיעות, מערכות וכדומה יתואם בשלב היתר הבניה עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

צורכי ציבור :

השטחים הציבוריים אמנם מופיעים בטבלה 5, אבל אין להם ביטוי בתכניות הבינוי. לא ברור איפה ממוקם השטח הציבורי ואיפה הכניסה אליו, שטחים ציבוריים ימוקמו במקומות האיכותיים ביותר, בגישה נגישה ונוחה עם אור ואוויר.

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.

בשלב ההיתר ו לאחר הצגת בדיקת התכנות בקנ"מ, 1:250 יתרת השטחים י שמשו עבור חברה, תרבות ופנאי ומשרדים עירוניים.

יש להציג בנספח הבינוי ולציין גם בתקנון כי הכניסה לשטחי הציבור תהא נפרדת מהשימושים האחרים של הבניין.

סעיף 4.1.1 סעיף קטן 5 יתוקן ל- "חברה, תרבות, פנאי ומשרדים עירוניים, כגון אולם ספורט "

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.

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

יש לציין בסעיף 4 כי מיקום השטחים המיועדים לחברה, תרבות ופנאי השימוש הציבורי יהיו בחזית הקדמית של הבניין.

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

בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין כי ניתן יהיה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות.

בסעיף 4 בהוראות התכנית יש לציין כי תנאי למתן היתר בנייה יהא נגישות לכל חלק מהשטח הציבורי על ידי מעלית.

יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בנייה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי תנאי לטופס 4 יהא ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור.

יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף כי תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם היחידה העירונית הרלוונטית המקבלת את השימוש הציבורי.

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.

יש להוסיף הוראה בהוראות התכנית כי להפרשה הציבורית יוקצו חניות ציבוריות לפי תקן החנייה בתת הקרקע.

נכסים : בשטח התכנית קיימים שטחים בבעלות עירונית, על כן :

תנאי להפקדת התכנית אישור אגף הנכסים.

תכנית תקודם ללא הוראות לאיחוד וחלוקה.

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.

הוראות התכנית :

בטבלה 5 סעיף א' : לא יותר שינוי בתמהיל אשר יקטין את השטח העירוני.

סעיף ב' : שטחי השירות ליעוד מבנים ומוסדות ציבורי יוחרג מסעיף זה.

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.

יש לתקן סעיף 6.5.2 לעניין סגירות חורף ולציין כי לא תותר הקמת סגירת חורף אלא באישור אדריכל העיר בלבד.

רישום שטחים מבונים :

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.

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

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

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

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 :

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

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

המחלקה לאיכות הסביבה : הערות למסמך הסביבתי – נדרשות השלמות כתנאי להפקדה .

תנועה : סעיף 3 קובע כי לא צפויה התנועה אל התכניות וממנה להוות גורם משמעותי העלול להשפיע על תפקודם התקיין. אין התייחסות לנתונים ו לא ברור על בסיס מה נקבעה הנחה זו. בנתיב זה יעברו אוטובוסים רבים וכניסה ויציאה של 490 מקומות חנייה יכולים להשפיע על איכות האוויר ואז האקוסטיקה מהכביש.

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.

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 (אוורור חניונים, מסחר וכו').

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.

זיהום קרקע ומים : לא מקובלת האמירה כי " בשטח התכנית לא קיים פוטנציאל משמעותי לזיהום קרקע" התכנית דן נמצאת בשטח המיפוי של המשרד להגניס הנדרש לבדיקת זיהום קרקע.

יש לבצע סקר היסטורי לבדיקת זיהום קרקע כתנאי להפקדה.

קרינה : הסקירה במסמך אינה מתבססת על נתונים אלא על "בדיקה ויזואלית" בלבד. יש להשלים בדיקה מקיפה כולל תיאום מול רכבת ישראל.

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 בתכניות הבקשה להיתר.

חומ"ס : חדר חומרים מסוכנים מאורר אל גג המבנה במספר ההחלפות המתאים בהתאם לתקנות בריכות השחיה התקפות לאותה עת. מיקום החדר ופתחי פליטת האוויר יהיה בריחוק ממקומות הומי אדם ומאוכלסים בקביעות.

תכנון מאצרות אטומות בגודל מספק תוך כד הפרדה בין קבוצות הסיכון.

מיקום החדר באזור נגיש לכלי רכב לצורך פריקת כימיקלים והגעת כוחות ביטחון בעת אירוע.

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.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי יתוכננו אמצעים פיזיים ואדריכליים עבור מיתון הרוחות.

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.

האמצעים למיתון הרוח יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה, לא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.

בנייה ירוקה : נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים ע"פ תקן בנייה ירוקה 5281.

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.

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.

הנחיות שהמחלקה מבקשת שייקבעו בהוראות התכנית :

שטחי התארגנות יהיו בשטח הפרויקט בלבד.

במבנה יותקנו פירי אורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה.

מקומות 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 השפעות הסביבתיות של המסחר ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'.

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.

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.

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 לרמה מקובלת. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים.

תנאי להיתר חפירה בתכנית יהיה הצגת נספח סביבתי לשלב העבודות למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים אישור מסקנותיו על ידי המחלקה והטמעת האחרונות בתכניות העבודה.

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 נגיש לרכב וכדומה.

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 טכניים באזור וכד' או כל בדיקה סביבתית אחרת לתכנית.

תנאי להיתר בניה במקום יהיה עריכת חוות דעת מיקרואקלימית (בהתאם להנחיות עיריית ירושלים) ושילוב מערכות לחסכון באנרגיה.

לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים יחויבו בעמידה ב2 כוכבים ע"פ תקן בנייה ירוקה 5281.

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 .

לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת החניון או הגג של הבניין, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי.

לקבוע בהוראות התוכנית כי לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול רכבת ישראל של הנושאים : אקוסטיקה, קרינה ורעידות.

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.

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 השחייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

הוראות התכנית – התייחסות צוות הכניסה לעיר ואדריכל העיר :

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.

בסעיף השימושים 4.1 אין התייחסות לשימוש מגורים ('רגילים'). אין הוראות לגבי שימוש זה. למשל חובת התקנת ממ"קים ולא ממ"דים .

יש להציג בהוראות תכנון תואם הנחיות הכניסה לעיר "טופוסק" (ריצופים, ריהוט, תאורה וכד').

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.

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.

קולונדות וחזיתות מסחריות: תכנית הכניסה לעיר קבעה קולונדה בחזית הדרומית (לרח' שז"ר). גם במסמך ההנחיות מסומנת קולונדה. יש ל קבוע לגביה הוראות ול סמנה בתכנית.

מידות קולונדות (רוחב וגובה, מידות עמודים), הנחיות לתאורה, שילוט וכדומה יתואמו בשלב היתר הבניה עם אדריכל העיר .

יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות.

מיד עם אישורה של 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.

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 לשקם מדרכה, כביש וכלל תשתיות אשר ייפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.

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

שליחת הודעות לחלקות מצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התכנית.

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

הערה:

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

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

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 19.03.25, החלטת הועדה היתה להפקיד בתנאים.

בסעיף 15, תחת "הולכי רגל חנייה ותנועה" נקבע כי "תוצע כניסה אחת עם רכב שתשרת את שני המתחמים, מרום ומתחם זה." מתחם מרום הינו טעות סופר, במקום "מגדל מרום" היה צריך להופיע "מתחם G"

על כן בבקש להחליף את המילה "מרום" ב"מתחם G", היות והכוונה לאחד כניסות לחניונים בין שני מתחמים אלו והנושא מתואם. מתחם מרום מוזכר כאמור עקב טעות סופר.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בסעיף 15, תחת "הולכי רגל חנייה ותנועה" נקבע כי "תוצע כניסה אחת עם רכב שתשרת את שני המתחמים, מרום ומתחם זה." מתחם מרום הינו טעות סופר. יש לתקן ולציין בסעיף זה במקום "מגדל מרום" ירשם - "מתחם G"
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 19.03.25 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נטע גולשטיין לוי		25.03.25	

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1366145
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	משני מחמוד
עורך התכנית:	עבד אלקאדר עלאא
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	11/11/2024
כתובת	חאפז איברהים סמטה 3, שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30549	17	לא
30549	9	לא
30549	10	לא
30549	16	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

- תוספת 3 קומות מעל 3 בניינים קיימים לשם תוספת 20 יח"ד חדשות, ברח' חפאז איברהים סמטה 3, שועפאט.
- חלוקת המגרש לשלושה תאי שטח נפרדים.
 - קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - תוספת 3 קומות מעל הבניינים הקיימים בתאי שטח 1,2,3 לשם תוספת יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.
 - הגדלת מספר קומות לשש קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה.
 - הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל – 6,086 מ"ר כוללים. מתוכם: 3,015 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 3,071 מ"ר שטחי שירות (730 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 2,341 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).
 - הגדלת מספר יח"ד המירבי מ-14 ל-34 יחידות דיור.
 - קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
 - קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
19.1.25	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה

המקומית, הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר תיאום נוסף עם הוועדה המקומית ועדכון מסמכי התכנית התיאום ותיקון המסמכים יעשה בתוך 60 יום והמסמכים יערכו באופן שתואם את מדיניות הוועדה לעניין עבירות בניה, הפרשה ציבורית, חניה, דירוג בינוי ללא קירות תמך וקווי בנין.	
להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית בתנאים הבאים: בעבר הוגשה תכנית 1173855 עבור בנין אחד מתוך שלושת המבנים בתכנית המוצעת ונדחתה על ידי הוועדה המחוזית בשנת 2023. כעת מוגשת תכנית חדשה לתוספת 3 קומות ותוספת 18 יח"ד לשלושה בנייני מגורים שנבנו ללא היתר מעל קומת חניה תת קרקעית משותפת וחלוקה לשלושה תאי שטח נפרדים, בלי התייחסות למתן הפרשות לצרכי ציבור, זכות מעבר ברמפה ובתחום החניון לכל הבניינים, תוך התעלמות מעבירות בניה בהיקף נרחב ובניה בקו אפס מעל הקרקע בעבירה, שאינם מוצגים כלל ולא מוצעים להכשרה או הריסה, והקמת קירות תמך של עד 13 מ' בניגוד למדיניות. בהמשך לנ"ל, קיר התמך והבינוי הקיים מקבעים עובדות בשטח ואינם מקובלים תכנונית. יצוין שגם בבקשה להיתר שקודמה אך לא אושרה עבור המבנה, 2013/653, נדרשה התייחסות לקירות התמך. שיעור אחוזי הבניה עולה על המותר במדיניות, לפיה ניתן להציע 160% מירבי. לא מוצעת תוספת חניה עבור יח"ד המבוקשות בהתאם לתקן. במידה ותוגש תוכנית שתסדיר את הבניה הקיימת, תציע פתרון תכנוני לצמצום קירות התמך ופתרונות חניה, תוך ניצול של קומות בתחום קירות התמך, מתן הפרשות לצרכי ציבור, ושמירה על עקרונות התכנון המקובלים, התוכנית תבחן מחדש.	08/01/2025

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 8.1.25, החלטת הוועדה היתה **לדחות את התכנית** בשל תוספת יח"ד מעל בניין ללא היתר מאושר עם עבירות בניה שלא מוצע להרוס, וקירות תמך בגובה לא מקובל, ובלי מתן פתרון חניה או הפרשות לצרכי ציבור. שיעור אחוזי הבניה עולה על המותר במדיניות, לפיה ניתן להציע 160% מירבי. במידה ותוגש תוכנית שתסדיר את הבניה הקיימת, תציע פתרון תכנוני לצמצום קירות התמך ופתרונות חניה, תוך ניצול של קומות בתחום קירות התמך, מתן הפרשות לצרכי ציבור, ושמירה על עקרונות התכנון המקובלים, התוכנית תבחן מחדש.

התכנית נדונה בוועדה המחוזית בתאריך 19.1.25, החלטת הוועדה היתה **לשוב ולדון בתכנית** לאחר תיאום נוסף עם הוועדה המקומית ועדכון מסמכי התכנית תוך 60 יום, ובהתאם למדיניות הוועדה לעניין עבירות הבניה, הפרשה ציבורית, חניה, דירוג בינוי ללא קירות תמך וקווי בניין.

לאור החלטות הועדה, הוסדר היתר הבניה ונעשה תיאום התכנון מול הועדה המקומית.
על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

4. מוצעת תוספת 3 קומות ותוספת 20 יח"ד לשלושה בנייני מגורים קיימים שנבנו בסטייה מהיתר וחריגות בניה משמעותיות, מעל קומת חניה תת קרקעית משותפת לשלושה תאי שטח נפרדים.
5. בוצע תיאום התכנון מול מחלקת התכנון בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 19.1.25.
6. יש לסמן בנספח הבינוי את תוספת הבינוי בקומת החניה והמחסנים ביחס להיתר הבניה המאושר כמקובל. לא יותר ביטול מחסנים מאושרים בלי להציע חלופה. יש להציג מחסנים עבור כל יח"ד המאושרות והמוצעות בתכנית.
7. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לתוספת חניה נדרשת בתכנית ותכנון החניה המוצע כתנאי להפקדת התכנית. החניה תהיה כולה מאחורי קיר התמך, חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
8. תסומן זכות למעבר רכב ברמפת הירידה אל החניון ובתחום החניה התת קרקעית, לטובת כל הבניינים בתחום שלושת תאי השטח בתכנית. תירשם על כך הערת אזהרה.
9. יש לסמן בבירור את התוספות המבוקשות כחדשות או להכשרה בשינוי מהיתר הבניה המאושר.
10. עבירות הבניה בתחום המגרש יסומנו להריסה בתשריט התכנית ובנספח הבינוי. ייקבעו הוראות בתקנון לעניין הריסה. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של עבירת הבניה בחלק המבנה של מגיש הבקשה להיתר.
11. יש לציין שימושים למגורים בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית.
12. היות ומדובר בתוספת קומות מעל בניינים קיימים, לא ניתן להציע הפרשות לצרכי ציבור במסגרת התכנית.
13. בהמשך לנ"ל, יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תכנון קיר התמך כלפי השצ"פ המאושר מצפון כקיר ירוק (ת"ש 100 בתכנית 486811), בתיאום ואישור אגף שפ"ע. זאת על מנת לרכך את המופע של קיר התמך שהוקם כלפי השצ"פ והרחוב מצפון לשטח התכנית. פיתוח הקיר הירוק יהיה בתחום השצ"פ המאושר בלבד ולא יחרוג למגרשי המגורים המצרניים. תנאי לטופס 4 יהיה השלמת פיתוח הקיר כאמור. יש להוסיף סעיף בשלביות הביצוע בהוראות התכנית.

14. יש לקבוע שלביות ביצוע בכל תא שטח תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
15. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מספר יח"ד, מס' הקומות וגובה הבינוי.
16. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
17. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
18. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
19. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
20. 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.
21. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות	24.2.25	

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1277227
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	גרוכובסקי דניאל
עורך התכנית :	רכס אליעזר
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	18/02/2025
כתובת	א.ד. גורדון 1 , קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	196	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 9 תשריט 6

1. הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש. 2. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 1 לאזור למגורים ד'. 3. קביעת מספר הקומות ל- 13 קומות מעל הכניסה הקובעת לרחוב א.ד. גורדון וקומה 1- עבור הפרשה מבונה עבור גן ילדים לרחוב ישראל זנגוויל. 4. קביעת מס' יח"ד 58, תוספת של 46 יח"ד, מכפיל של 4.8. 5. קביעת הוראות בינוי, זכויות ושטחי בניה. סה"כ השטחים המוצע הינו 11,220 מ"ר כוללים בייעוד המגורים ו-137 מ"ר כוללים בייעוד מבני ציבור. 6. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. 7. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד. 8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה, הוראות שימור מי נגר עילי ותנאים לאכלוס בשטח. 9. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים. 10. קביעת הוראות פיתוח וטיפול בעצים בוגרים. 11. קביעת שלבי הביצוע 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 ד'	58	1,208	100	6,875	569% בניה (כולל גם את שטחי ההפרשה המבונה למוסדות ציבור)
סה"כ	58	1,208	100	6,875	
תיאור המצב הקיים					
במגרש בשטח 1.2 דונם, קיים מבנה אחד בן 3 קומות הכולל 12 יח"ד.					

המגרש ממוקם בסמיכות לצומת כניסה מרכזית לשכונת קריית יובל, בהצטלבות הרחובות זנגוויל וא.ד. גורדון. המגרש ממוקם במרחק של כ-100 מטר מציר רכבת קלה.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תוכנית 3178, האזור מוגדר כאזור מגורים 1 ועליו חלות ההוראות של מתאר 62, והגדלת אחוזי בניה מ-50% ל-90%.			
היתרים : 1983/0114.00 - היתר מקורי משנת 1983. 1987/0749.03 – היתר מ-2003 עבור תוספות בניה לבניין קיים + תוספת ממ"ד.			
עבירות בניה : לא נמצאו תיקי עבירה פעילים.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות			
מג. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים מד. התייחסות לתבנית הבנייה - בינוי עד 6 קומות מה. תכנית שכונתית – יובלים גנים – במתחמים הכתומים – בניה עד 12 קומות, תתאפשר בתכנית מפורטת בחינה של בניה מעל גובה 12 קומות תוך שמירה על היקף יחידות הדיור, בכפוף לבחינת חלופות בינוי הכוללות שילוב בנייה גבוהה ושאינה גבוהה, בתכנית מצומצמת, וזאת בכפוף לשיפור משמעותי של המרחב הציבורי והפרשת קרקע לצרכי ציבור בנוסף להפרשות מבונות. מו. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/30			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכנית 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	
מבני ציבור	כן	חלקי	מבוקשים על פי פרוגרמה 2 כיתות גן
עתודות / אחר			
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני			

לא התקבל	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
בשל הסמיכות לפארק ואתר הטבע העירוני פארק האסבסטונים יש לקבוע כי תנאים להיתר יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1277227 – רח' גורדון 1, קרית יובל כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 שנקבע בתכנית 3178 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 196 בגוש 30408, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל מגרש ל 1,208 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 196 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 527/2020 הרשומה מתאריך 08/2023. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
בניין מגורים רחוב גורדון. קרית יובל 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. יש להתחבר לקו של הרכבת. 7. מחלקת גנים ונוף מבקשת לנטוע כמה שיותר עצים חדשים. 8. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 9. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

27/02/2025 אל : מיכאל גניס, מחלקת תכנון העיר מאת : אבישי פישל, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1277227, ברח' גורדון 1 [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 9 ולגרסת תשריט מוצע 6 מתאריך 3.02.2025] 1. מיקום : רחוב גורדון 1 קריית היובל. גוש 30408, חלקה בשלמותן : 196. שטח התוכנית : 1.208 דונם. 2. מצב סטטורי : התכנית מבקשת להחליף את תכנית 3178 (בגודל שטח 1,208 מ"ר). - מצב מאושר : ייעודי הקרקע המאושרים הם "אזור מגורים 1", 3 קומות ושטח עיקרי 1,141 מ"ר (89.94 אחוזי בנייה). - מצב קיים : בניין למגורים, 3 קומות ו-12 יח"ד. 3. תיאור התכנית : - התכנית מציעה שינוי ייעוד קרקע לאזור מגורים ד' (1,203.77 מ"ר). - הריסת המבנה הקיים ובנייה בניין בגובה 13 קומות מעל כניסה קובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת. - תוספת של 46 יח"ד. סה"כ 58 יח"ד. צפיפות בינוי 48 יח"ד לדונם. - התוכנית מציעה בשימוש למגורים ד' : מגורים והפרשה מבונה למבנים ומוסדות ציבור 137 מ"ר (קומה 1- לכיוון רח' זנגוויל). - סה"כ שטח כולל בסך 11,357 מ"ר, סך השטח מרבי 6,875 מ"ר, סך שטח עיקרי 5,125 מ"ר. מתוכם 5,000 מ"ר למגורים ו-125 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור. תוספת של כ- 3,859 מ"ר שטח עיקרי למצב המאושר. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון : - עיריית ירושלים והאגף לתכנון העיר, רואים חשיבות רבה בתהליכי התחדשות עירונית כמנוף לשיפור איכות החיים מחד, וציפוף המרקם העירוני הבנוי מאידך, תוך טיוב השטחים. - על פי הערכת צוות הבקרה של תכנית האב של יובלים גנים, האזור עתיד לגדול בכ-8,000 יח"ד בעשר שנים הבאות. זאת לנוכח לתהליכי התחדשות עירונית, ובנייה חדשה, המתרחשים באזור בכלל ובאזור רחוב זה בפרט. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. - מפרוגרמה לשכונת קריית היובל, אשר הוכנה במחלקתנו, עולה כי כבר כיום השכונה נמצאת במחסור לכיתות גני ילדים ומעונות יום, שטחים ציבוריים פתוחים וזה לצד צרכים נוספים עבור רווחה, קהילה וחברה, הדורשים מענה גם כן. יש לציין, כי באזור התכנית בפרט, נמצאות בהליכי תכנון מתקדמים, מס' תכניות לפינוי בינוי. - לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה נדרשות הפרשות ציבוריות כדלקמן : - הפרשה מבונה של שתי כיתות גני ילדים בגודל של 130 מ"ר בנוי לכיתה וחצר בגודל 175 מ"ר לכל כיתה. בהתאם להנחיות משרד החינוך והמדריך להקצאת שטחי ציבור של מנהל התכנון. במידת הצורך, חצרות גני הילדים יכולות להיות מקורות עד 75% כל עוד תהיה חצר פתוחה בשיעור של 25% עם שמש ישירה. - בהמשך למדיניות העירייה לגבי שמירה על עצים בוגרים יש לצמצם את קו הבנייה התת קרקעית לחנייה ושלא יהיה בקו אפס. העצים הבוגרים בשטח התכנית יכולים לשמש כצל טבעי בחצרות של גני הילדים. - יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת. - יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
---	--

יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. - 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. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. בברכה, אבישי פישל מתכנן ערים ופרוגרמטור ראשי העתקים : אדר' ענבר וייס - סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף ומנהל מחלקת תכנון העיר עו"ד אלעד גונן- הממונה על תועלות ציבוריות, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי מר עופר אהרון- מנהל מחלקת מדיניות תכנון גב' מריאנה סיגלוב-קליין - הממונה על תכנון פיזי, מנח"י אדר' דניאל פרוינד- צוות אדריכל העיר אדר' ענת קליינמן- מנהל המח' לתכנון מבני ציבור אדר' ליאור שלם -מתכנן רובע מר עומרי אדר- אגף נכסי עירייה	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
מחסור במענה לצורכי ציבור על פי חו"ד מחלקת מדיניות תכנון	תוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. המכפיל המוצע בתכנית זו הוא 4.8, מכפיל גבוה מהמכפילים המקובלים באזור, יש להגיש תקן 21 ולבדוק שמאית אם המכפיל מקובל ולצמצם את זכויות הבניה בהתאם
2. יש לבחון צירוף החלקות הסמוכות לתחום התכנית.
3. התוכנית מוסיפה 46 יח"ד ל-12 יח"ד הקיימות ללא הפרשות ציבוריות מספקות, התכנית מציעה גן ילדים אחד, הדבר לא תואם את הפרוגרמה של מחלקת מדיניות תכנון שדורשים הפרשה של עוד כיתת גן בשטח בנוי של 130 מ"ר + 175 מ"ר חצר עבור כל כיתת גן.
4. מיקום גן הילדים לא מיטבי. הגן בסמוך לכניסה לחניון ובמפלס החניון המוצע, חצר הילדים בצמידות למעגל התנועה בצומת, יש להעביר את הגן לחזית הפונה לרחוב גורדון ובמקומו לייצר חזית מסחרית לאורך רחוב זנגוויל. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מיטביים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ובכניסה נפרדת, תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק להיתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים ובמסגרת רישום בית משותף ולשביעות רצון אגף מבני ציבור.
5. - ערבת פה שני נושאים שלא קשורים – והגן ממילא זזמרפסות וכלל הבינוי המוצע יינתנו בתחום קווי הבניין בלבד.
6. המבנה ממוקם בצומת הכניסה לשכונה מכיוון כיכר זנגוויל – א.ד. גורדון, המהווה מופע משמעותי בחזית שהוא נותן לרחוב, תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום לעניין עיצוב הבניין והחזיתות עם מהנדס העיר.
7. יש לסמן להריסה בתשריט את כל הבינוי והגדרות הקיימים מעבר לגבולות החלקה , תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של כל הבינוי כאמור.
8. יש להרחיב את זכות הדרך לצורך יצירת מדרכות ברוחב של 3.5 מטרים כפי שמקובל בעיר בבניה בגובה זה.
9. יש להנמיך מעקה גג כך שיהיה בגובה סטנדרטי של 1.2 מ'.
10. בהוראות טבלה 5, שטחי הממ"ד או הממ"ק יוצמדו ליח"ד המוצעות בלבד, כך שלא יותר ניוד שטחי שירות לעיקרי. - לא הבנתי
11. בטבלה שבסעיפים 3.2 ו-5 יש לתקן את גודל מגרש ל-1,208 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין.
12. בטבלת שטחים יש לכתוב את כל השטח המוצע לצורכי ציבור כשטח עיקרי.

איכות הסביבה

13. יש להגיש מסמך ניהול נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 1 שינוי 8 כתנאי להפקדת התכנית.
14. יש לקבוע כי אזורור החניונים יהיה לגג המבנים הגבוהים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום

ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

15. יקבע כי בכל תא שטח, תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או ההנחיות העירוניות שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך ניהול נגר לפי הנחיות תמ"א 1/8 להוכחת היתכנות ותכנון עקרוני לניהול נגר כבר בשלב התב"ע.

תנועה וחניה

16. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדירור עבור חניית אורחים.

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

18. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.

תשתיות

19. 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.

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

21. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

22. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

עצים

23. עץ מספר 15 מסומן בסקר עצים לכריתה למרות שהוא בערכיות גבוהה 17, מיקום העץ הוא בסמיכות לגבול מגרש בחלקו הצפון מזרחי באזור החצר המוצעת לגן הילדים, יש לבדוק כיצד ניתן לשמר.

24. קווי הבניין המוצעים בתת הקרקע הינם בקו 0 לגבול חלקה. יש לצמצם קווי בניין תת"ק כך שיתירו רצועת גינון משמעותית עבור שטחי חלחול ועבור רצועה אפקטיבית לנטיעת עצים בוגרים.

25. 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).

26. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשיעור רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

תברואה

27. שיטת פינוי האשפה באמצעות מערכת פנאומטית. בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקבלת גודל מיקום וכמות. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

כללי

28. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין.
29. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
- 30.
31. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
32. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
33. לא יותר ניוד משטחי בניה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
34. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
35. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
36. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
37. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
38. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו/או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה
39. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
40. 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.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מורן חביב גריזיצקי			

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1390871
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	גיברשטיין אברהם יצחק
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	23/02/2025
כתובת	עמוס 17, כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30082	67	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8___ תשריט 7

תוספות לבניין היסטורי קיים למגורים כמפורט: 19. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג. 20. קביעת סך שטחי בניה בתוכנית ל-1445 מ"ר מתוכם 1168 מ"ר עקרי ו-277 מ"ר שירות (מירבי), סה"כ 336% בניה מירבי 21. הגדלת מספר הקומות מ-4 קומות ל-5 קומות וגג רעפים מוגבה בכ-130 ס"מ 22. הגדלת מספר יח"ד מ-6 ל-10. שטח יח"ד ממוצע 117 מ"ר (עקרי + ממ"ד) 23. קביעת קווי בניין חדשים. 24. קביעת הוראות בינוי עבור תוספת מרפסות והרחבות בניה. 25. קביעת הוראות שימור. 26. קביעת הוראות לגבי עצים. 27. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית. 28. 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 ג	8	430	100	1445	*סה"כ 336 % בניה מירבי מעל הקרקע

סה"כ	8	430	100	1445
תיאור המצב הקיים				
בניין היסטורי קיים בן 2 קומות עליו נוספו 2 קומות מאוחרות וכן מאושרת קומה נוספת (חמישית) בתב"ע תקפה 6455				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מאושרת בתוקף: 6455 אזור מגורים מיוחד תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (ג30082) - אזור מגורים 3 13.8.1999: תכנית 6455: אזור מגורים מיוחד				
היתרים: 1988/0174.00 - משנת 1988 שמהותו תוספת הרחבת דירות באיזה היתר הוספו 2 קומות ?				
עבירות בניה: לא נמצאו במערכת קומה חמישית בנויה ללא היתר והבניין כולל עברות בניה רבות בקומות שונות				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: כרם אברהם שימור סטטוטורי לא רשימת שימור נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 3289) מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד לא נמצא/קיים				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				
מז. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני לשימור ע"פ תכנית מפורטת. מח. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר. מט. תכנית שכונתית - מדיניות מע"ר צפון. עד 5 קומות. נ. תקן חנייה עירוני - תקן חניה נמוך 1:3				
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	לא		

מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1390871 – רח' עמוס 17, כרם אברהם כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומה ויח"ד חדשות והרחבות יח"ד קיימות ושינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 6455 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 67 בגוש 30082, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - בגוש 30082 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 67. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שמפת הגוש. 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 6905 נתונים כלליים כתובת עובדיה 1 / עמוס 17, כרם אברהם שם המבקש מגישים: אברהם יצחק גיברשטיין. עורכי בקשה: אוריה שוהט סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1390871 סמכות מחוזית איש קשר במח' שימור אדר' יהונתן צחור גוש חלקה בשלמות חלק מחלקה 67 30082 עיקרי התכנית ומטרותיה: מהות הבקשה: תוספת 2 קומות ויח"ד חדשות, ממ"דים ומעלית למבנה קיים בן 4 קומות (2 קומות ראשונות היסטוריות. 6 יח"ד) ליצירת מבנה בן 6 קומות (עליונה בגג) וגג רעפים וכן פיצול יח"ד. סה"כ מוצע 10 יח"ד

התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: כרם אברהם שימור סטטוטורי לא רשימת שימור נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 3289) מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד לא נמצא/קיים התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום: 23.2.25 מצב מוצע: מוצעת תוספת 2 קומות ויח"ד חדשות, ממ"דים ומעלית למבנה קיים בן 4 קומות (2 קומות ראשונות היסטוריות. 6 יח"ד) ליצירת מבנה בן 6 קומות (עליונה בגג) וגג רעפים וכן פיצול יח"ד. סה"כ מוצע 10 יח"ד מצב קיים: מבנה היסטורי קיים בן 2 קומות עליו נוספו 2 קומות מאוחרות (סה"כ 4 קומות. 6 יח"ד) וכן מאושרת קומה נוספת (חמישית) בתב"ע תקפה 6455 הערכת משמעות האתר: מבנה מגורים דו-קומתי היסטורי שנבנה בתקופת המנדט בסגנון מנדטורי-מודרניסטי צנוע. למבנה נוספו קומות ותוספות ארעיות אך ניתן עדיין לזהות את המבנה המקורי כולל השתמרות הכניסה המרשימה למבנה וכן פרטים מקוריים נוספים הראויים לשימור: פתחים, פרטי אבן וברזל, החומה המקיפה וצמחייה. למבנה חשיבות היסטורית ואדריכלית וחשיבות כחלק מהמבנים בשכונה ההיסטורית תכנית מאושרת בתוקף: 6455 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים מיוחד תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30082ג)- אזור מגורים 3 13.8.1999: תכנית 6455: אזור מגורים מיוחד היתרים: 23.4.1988: היתר בניה 1988/0174.00 תוספת בניה לדירות מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות תיאום תכנון: לא בוצע תיאום. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון חוו"ד מח' שימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: א. שימור: יש לשמור על הכניסה הייחודית בעל הסימטריה הקלאסית המובילה למבנה. אלמנטי הכניסה כוללים: עמודוני שער סימטריים בגדר המתחם המזרחית. עצי ברוש ודקל המלווים כניסה זו, גרם מדרגות מרובע וקלאסי בכניסה למבנה וחדר מדרגות בעל אלמנטים היסטוריים מעוצבים לכל גובהו. לפיכך יש להציע חלופה למיקום מעלית שלא תפגע בפרטים ייחודיים אלו כפי שמוצע כעת פגיעה בחזית חדר המדרגות לכל גובהו, הריסת גרם המדרגות הקלאסי, עקירת עצי ברוש ודקל היסטוריים והרס גדר אבן ועמודוני שער ב. תיעוד ושימור: יש להגיש תיק תיעוד לאישור מח' השימור. בהתאם לתיעוד שיוגש ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים נדרשים לשימור במבנה וכן ייקבעו האלמנטים להריסה ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודיים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/ייפגעו. ג. גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 5 קומות בלבד, ללא גג רעפים מוגבה. מדלפות הגג יתחילו בגובה תקרת קומה 5. א. קונסטרוקציה חדשה: קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. ב. ממ"דים: יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית ולהציע פתח מאורך (או דמה). ג. מרפסות: יש לתאם מרפסות חדשות עם מח' שימור ובהתאם למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24) לפיהן יש להרחיק מרפסות מפינת הבניין לפחות 40 ס"מ. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. ד. גג רעפים: 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. ה. צמחיה בוגרת: בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים שיש להתייחס לשימורם במסגרת התכנית המוצעת. יש להגיש חוו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור. ו. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים.	
--	--

ז. נספח הבינוי : יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. ח. 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. ט. תנאים לטופס 4 : הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
תוספת קומה ויח"ד חדשות רחוב עמוס 17 כרם אברהם. אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
מוצעות תוספות על חזית לשימור		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
לא מוצע תמהיל יח"ד	מוצעת תוספת של יח"ד	השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
עקירת עצי ברוש בוגרים ולא מוצעת שתילה של עצים בוגרים חדשים.		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. קומות- עפ"י מדיניות מע"ר צפון ניתן להציע בינוי של עד 5 קומות, מוצע בינוי של 5 קומות וגג רעפים מוגבה בכ-130ס"מ -יש לבטל הגבהת גג ולהתאים למדיניות גובה באיזור.
2. עבירות בניה- לפי GIS ניכר כי בבניין עבירות בניה רבות כגון סגירת מרפסות ובניה קלה. יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה. תנאי לתחילת הביצוע של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסה בפועל של עברות הבניה בדירות המבקשות היתר.
3. להציע שתילה של לפחות 3 עצים בוגרים בתחום החלקה כלפי חזיתות לרחוב. נדרש להגיש חוו"ד אגרונום למחלקת שפ"ע.
4. ממ"דים – יש להציע פתרון מיגון עבור כל יח"ד. מוצע רק עבור יח"ד דרומית.
5. ממד לעמודה הצפונית יש להציע בנישה של הבניין לכיוון רחוב עמוס ואת הממד לעמודה הדרומית יש להסיט מזרחה כדי לשמור על העץ המרשים הקיים בחלק המערבי של הבניין
6. מעלית ומדרגות פיתוח בחזית לבניין- אין לשנות את החזית הראשית של המבנה, מדובר על מבנה הסטורי בעל חזית סימטרית הסטורית ובעלת ערכים לשימור ולכן חיזוק המבנה יהיה פנימי. בנוסף לחזית זו יש מדרגות סימטריות בכניסה לבניין אין לשנות או להרוס אותם. את המעלית יש להציע במיקומה המוצע, אך בגודל המינימאלי והמוארך כך שלא תהייה כל פגיעה בעצים לשימור.
7. חניה- התוכנית מציעה תוספת של 4 יח"ד ללא פתרון חניה. עם זאת, היות ומדובר במבנה לשימור והמרחק מציר רק"ל עומד על כ- 270 מ', ניתן לפטור מחנייה תכנית זו.
8. שימור- יש לשמור על הכניסה הייחודית בעל הסימטריה הקלאסית המובילה למבנה. אלמנטי הכניסה כוללים: עמודוני שער סימטריים בגדר המתחם המזרחית. עצי ברזל ודקל המלווים כניסה זו, גרם מדרגות מרובע וקלאסי בכניסה למבנה וחדר מדרגות בעל אלמנטים היסטוריים מעוצבים לכל גובהו.
9. תיעוד ושימור: יש להגיש תיק תיעוד לאישור מח' השימור. בהתאם לתיעוד שיוגש ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים נדרשים לשימור במבנה וכן בשלב ההיתר ייקבעו האלמנטים להריסה ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/יפגעו.
10. קונסטרוקציה חדשה: קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור.
11. מרפסות: יש לתאם מרפסות חדשות עם מח' שימור ותכנון בהתאמה לאופי הסביבה
12. גג רעפים: 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.

13. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים.
14. נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
15. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
16. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
17. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
18. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30082 חלקות, 61,66
19. 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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מרים אנה	אדריכלית	3.2.25	

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1349034
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	גולדן ישראל ארמון על הפארק בע"מ
עורך התכנית :	פרוס קרלוס
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	12/12/2024
כתובת	קשאני אליעזר 19, 21, 23, 25 תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30206	15	כן
30206	23	לא
30206	26	כן
30206	13	כן
30206	25	כן

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

התכנית מציעה התחדשות עירונית ברחוב אליעזר קשאני :
הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית הכוללים 36 יח"ד והקמת 2 מגדלי מגורים בני 27 קומות מעל קומות חנייה, כמפורט להלן :

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ד', שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור ומסחר.
2. קביעת הוראות לבינוי בנייני מגורים בני 24 קומות מעל הכניסה הקובעת.
3. קביעת 187 יח"ד חדשות, תוספת של 151 יח"ד על המאוסר (מכפיל 5.194) קביעת שטחי הבנייה לסה"כ 50,436 מ"ר, מתוכם :
א. מגורים : 17,801 מ"ר עיקרי ו-7255 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, 22,000 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
- ב. מסחר : 240 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-340 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת.
- ג. מבנים ומוסדות ציבור : 300 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
4. קביעת קווי בנין במגרשים ומגבלות בניה.
5. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ושטחי בניה עבורם.
6. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
9. קביעת הוראות בדבר עצים לעקירה, העתקה ושימור.

שטח יח"ד ממוצעת: 107 מ"ר עיקרי + ממ"ד
צפיפות: כ-33 יח"ד לדונם ברוטו, כ-42 יח"ד לדונם נטו.

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	187	4496.72	80.13	25330 מ"ר	מהווים 563% בנייה. מתוכם 580 מ"ר עיקרי למסחר.
שטחים פתוחים ומוסדות ציבור		1115.22	19.87	300 מ"ר	26% בנייה
סה"כ		5611.94	100		
תיאור המצב הקיים					
במצב קיים ישנם 4 מבנים בני 4-6 קומות בדרוגים עם הטופוגרפיה. שטח התכנית משופע בצמחיה ועצים בוגרים. במרווח בין בניין מספר 23 לבין בניין 21 קיים מעבר ציבורי להולכי רגל בין רחוב קשאני העליון מערב לשטח התחתון ממזרח.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 2074 משנת 1975 תכנית מפורטת שיעדה את המתחם לאזור מגורים 5 50% בנייה 3-4 קומות. תכנית תרשץ 5/05/06 משנת 1985 תכנית 3894 משנת 1990 להרחבות יח"ד.					
היתרים: לא רלוונטי מאחר והמבנים הקיימים בתחום התכנית מוצעים להריסה.					
עבירות בניה: לא רלוונטי מאחר והמבנים הקיימים בתחום התכנית מוצעים להריסה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
נא. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני. נב. תכנית שכונתית - שטח התכנית נמצא בתחום תכנית אב להתחדשות עירונית בשכונת תלפ"ז – לא אושרה. במסגרת תכנית זו שטח התכנית נמצא בחלק המערבי של תלפ"ז, חלק משטח מתחם כ'. המתחם כולל הצעה לשילוב שרותי ציבור קטנים בסמוך למעבר ציבורי. גובה הבינוי המומלץ בתכנית האב הינו 11 מעל הכניסה הקובעת עם דירוגים בקומות העליונות. ובנוסף 2-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת. נג. תקן חנייה עירוני- גבוה.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			

תמ"א 18			ל"ר
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	ראה חו"ד מדיניות התכנון מטה.
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1349034 אליעזר קשאני 1921,23,25 כללי התכנית מבקשת להרוס שלושה מבנים קיימים ולבנות 2 מגדלי מגורים הכוללים חזית מסחרית והפרשה ציבורי מבונה וכן שצ"פ המשולב עם מבנה ציבור. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 9 ולמונה הדפסה 10 של הוראות התכנית הערות המחלקה לתכנית: 1. התכנית חופפת בגבולה המזרחי לאתר טבע עירוני: גן ארמון הנציב. שטח האתר מוצע לפיתוח במסגרת פארק קשאני והתכנית מציעה בינוי בצמידות לפארק ממזרח. 2. בנספח התנועה של התכנית וכן בהוראות התכנית מוצעת דרך גישה לרכבים לכניסה לחניון הת"ק של התכנית מזרח. במצב המאושר לא קיימת דרך המאפשרת מעבר סטטוטורי לרכבים והגישה מתוכננת למעשה מתוך שטח הפארק בדרך המתוכננת עבור שירות לתפקוד ותפעול הפארק בלבד! 3. המחלקה מתנגדת להסדר התנועה המוצע שהופך דרך שירות לתפקוד מינימלי לכביש משמעותי אשר ייתכן ואף ישרת פרויקטים נוספים שיקודמו במרחב ועלול להוות חנייה מצדיו למשתמשי הפארק. 4. ככל והתכנית מבקשת כי הכניסה לחנייה תהייה ממזרח בשל הפרשי הגובה בתכנית והנוחות מהגישה מלמטה, על התכנית לייצר עבודה ובתחומה כביש גישה ואף להרחיב את הקו הכחול עד לכביש הקיים/הכוכב ברח' אליהו חכים מבלי לפגוע בפארק ולהשתמש בשטחו. 5. שמירה על עצים התכנית מציעה כריתה מאסיבית של כל העצים בשטח התכנית (העצים המסומנים בסקר לשימור הינם עצים שסומנו ונמצאים מחוץ לקו הכחול). המחלקה לא מקבלת את התכנון המוצע שאינו לוקח בחשבון את העצים הקיימים כתשתית שיש לשמר (גם אם באופן חלקי) ויש לצמצם את קו הבניין הת"ק על מנת לאפשר שימור עצים בתכנית. 6. תנאים להפקדת התכנית: א. יש להכין מסמך סביבתי ולהגיש לבדיקה ואישור. ב. יש להגיש מסמך ניהול נגר ולהגיש לבדיקה ואישור. 7. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית

א. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. ב. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי הממוצע למבנים יהיה B וליחידת דיור חדשה יהיה C. ג. 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. ד. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. ה. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ו. 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. ז. יש לקבוע כי גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. יש להימנע מכול חריגה של כלי רכב מעבר לגבול התכנית, ואין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר. ח. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור-המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
חו"ד תוכנית מס' – 1349034 אליעזר קשאני 19,21,23,25 מונה תדפיס הוראות 10 מונה תדפיס תשריט 9 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30206 חלקה 23 - העתק פנקס השטרות בבעלות עיריית ירושלים מיום 23/5/1989 מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התכנית כ- 297 מ"ר. חלקה 25 - העתק פנקס השטרות בבעלות עיריית ירושלים מיום 23/5/1989 מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התכנית 139 מ"ר. חלקה 13 - העתק רישום בתים משותפים בבעלות פרטיים, בוצעה הפקעה ופורסמו סעיפים 5 ו-7 בילקוט פרסומים 2625 ביום 08/05/1980, למגרש t13	אגף נכסי עיריה

(ב-gis העירוני) ביעוד דרך לפי תוכנית 2074א. שטח ההפקעה בתחום התוכנית כ- 30 מ"ר. סה"כ שטחים בבעלות עיריית ירושלים בתחם התוכנית כ-466 מ"ר. נכסים 5986 - שביל ליד רח' אליעזר קשאני , קיימת פלישה לנכס זה על ידי בניין מגורים בגוש 30206 חלקה 26 רחוב קשאני אליעזר מס' 21. שטחים מצב קיים תוכנית 2074 מגרש 10 ביעוד מגורים, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-3,000 מתוכו כ-350 מ"ר בבעלות עיריית ירושלים. מגרש 11 ביעוד מגורים, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-1,569 מתוכו כ-2 מ"ר בבעלות עיריית ירושלים. מגרש 12 ביעוד מגורים, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-38 מתוכו כ-40 מ"ר בבעלות עיריית ירושלים. מגרש t13 (ב-gis העירוני) ביעוד שביל הולכי רגל+רכב שירות, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-226 מ"ר, מתוכם כ-40 מ"ר בבעלות עיריית ירושלים. תוכנית 2074א מגרש t13 (ב-gis העירוני) ביעוד דרך שטחה מגרש בתחום התוכנית כ-30 מ"ר. סה"כ שטחים עירוניים : כ-392 מ"ר בבעלות עיריית ירושלים ביעוד מגורים. כ-40 מ"ר בבעלות עיריית ירושלים ביעוד שביל. כ-30 מ"ר בבעלות עיריית ירושלים ביעוד דרך. שטחים ביעוד ציבורי : 226 מ"ר ביעוד שביל. 30 מ"ר ביעוד דרך. מצב חדש מגרש 3 ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח המגרש 1,115.2 מ"ר. התוכנית מציע בניית חניות בתת הקרקע לכן מגרש זה לא נכלל בחישוב השטחים. הערות הנכסים 1. בתוכנית קרקע בבעלות עיריית ירושלים ביעוד מגורים בהיקף של כ-392 מ"ר (מדוד ב-gis) יש להגיש נספח האיזון הערוך בהתאם לתקן 15 חתום ע"י שמאי מקרקעין מוסמך, בו העיריה מופיעה מעל לקו לבדיקת ואישור אגף הנכסים. תנאי להפקדת התוכנית הינו אישור לטבלאות החלוקה על ידי אגף הנכסים.	
--	--

2. סעיף 4.2 ד' סעיף קטן 2 תוכנית זו לא כוללת הוראות תלת ממדיות. לא יותר שימושים של מגרשי סחירים בתת הקרקע הציבורית, חניות ו/או תשתיות בתת קרקע של תא שטח 3 ישרתו אך ורק את המגרשים הציבוריים וירשמו במלואם על שם עיריית ירושלים ללא רישום תלת ממדי.

3. התוכנית מציעה שימושים פרטיים התת הקרקע של מגרש 3 ביעוד ציבורי בקומות מתחת למפלס הקובע, מצב זה לא מקובל על אגף הנכסים:

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

5. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת ממד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע מתחת לקו ומעל לקו).

כאמור, במידה והתכנית מבקשת להשתמש בקרקע בבעלות עיריית י-ם- יש לערוך הסכם בגין הקרקע בבעלות העיריה אשר בתחום התכנית כתנאי להפקדת התכנית.

6. לאור הקיפי הבנייה ותוספת יחידות הדיור יש לקבל חו"ד המחלקה למדיניות התכנון בנוגע לתמורות הציבוריות. במידה ותקבע הפרשה מבונה יש להוסיף סעיף רישום מתאימים.

7. הגישה לחניון התוכנית מוצגת מחוץ לקו הכחול על שטח בבעלות עיריית ירושלים ביעוד/שביל מעבר ציבורי. יש לקבל חו"ד תושי"ה ואגף שפ"ע ולכול את שטח זה בתחום התוכנית ולשנות את ייעודו לדרך. מכיוון שהנה הייחדי משימוש זה הינו מגישי תוכנית זו אגף הנכסים לא ראה מדוע לאשר שימוש זה.

8. למחוק סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 8 לא תותר התקנה של מתקנים טכניים בשטחים הציבוריים בבעלות או שירשמו לבעלות עיריית ירושלים מכוח תוכנית זו. מתקני טכניים המשרתים את ייעודים הסחירים ימוקמו בתוך מגרשים אלו.

9. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 10 כל שימוש בשטח בבעלות עיריית ירושלים דורש אישור ותיאום מול אגף הנכסים. יש להוסיף לתנאי להיתר בנייה אישור אגף הנכסים.

10. סעיף 4.1 ג' סעיף קטן 4 לא תותר הבלטה של מרפסות מעל קרקע בבעלות או שתירשם בבעלות עיריית ירושלים מכוח תוכנית זו. מכיוון שתוכנית זו מציאה קו 0 לשטחים אשר ירשמו על שם עיריית ירושלים יש למחק סעיף זה מהוראות התוכנית.

11. סעיף 4.2 ג' סעיף קטן 6 למחוק כל שימוש בקרקע בבעלות עיריית ירושלים מצידך תיאום ואישור אגף הנכסים.

12. 6.1.1 יש להחריג את תא שטח 3 מהוראות בסעיפים אלו, יש לעקוב אחר הוראות שנתנו בחו"ד זו בסעיפים 2 ו-3.

13. יש להוסיף סעיף רישום והפקעה:

חלוקה ו/או רישום

14. 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.

15. 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.

16. 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.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1349034 – רח' אליעזר קשאני 19,21,23,25, ארמון הנציב כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית, הריסת מבנים קיימים והקמת מבני מגורים חדשים, מבנה ציבור ומסחר. התכנית חלה על חלקות 13,15,25-26 וחלק מחלקה 23 בגוש 30206, מדובר בגוש שומה. חלקות 13,15,26 רשומות כבית משותף. יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבס' 1.5.5 לתקנון יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון : איחוד וחלוקה : - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו. 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! תנאים בהליך הרישוי : - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר : - חלקות 13,15,23,25-26 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 133/1986 הרשומה מתאריך 18.06.1989. המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. בנוסף, בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. 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	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
- יש להציע פתרון לדרך נגישה משביל הפארק המוצע, אל הכניסה הראשית לבניין. - ייקבע בהוראות התוכנית, כי דרך נגישה המקשרת בין הפארק לבין רחוב אליעזר קשאני, תהא באמצעות אמצעי מכני, כדוגמת מעלית. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - ייקבע בהוראות התוכנית, כי הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. - חסר נספח פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת. - התכנון המוצע מהווה חסימה לשביל גישה המוביל אל הפארק מכיוון מגרש 14, הגובל צפונית לתחום התוכנית.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות- עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות
לא התקבל	הרלי"י – מינהלת להתחדשות עירונית
[חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 10 ולגרסת תשריט מוצע 9 מתאריך 4.11.2024] 1. המקום : תלפיות מזרח, רח' אליעזר קשאני 19, 21, 23, 25. גוש 30206 חלקות 13, 15, 23 ו-26. שטח התכנית 5.882 דונם.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

2. מצב סטטוטורי : על רוב השטח חלה תכנית 2074 לפיה השטח מיועד לאזור מגורים 5 – 5,580 מ"ר ; לשביל להולכי רגל – 240 מ"ר, וחלק קטן מאוד מתחום התכנית בצד דרום-מערב (רח' קשאני) מיועד לפי תב"ע 2074א לדרך – 62 מ"ר.

לפי המצב המאושר השטח העיקרי הוא 3,255 מ"ר.

במתחם קיימים שלושה בניינים הכוללים 36 יח"ד.

3. מצב מוצע :

שינוי יעודי הקרקע למגורים ד' – תאי שטח 1-2 בשטח כולל בסך 4,497 מ"ר ; ולשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 3 בשטח 1,115 מ"ר.

מוצעת התחדשות עירונית הכוללת הריסת המבנים הקיימים והקמת שני בנייני מגורים בני 24 קומות, לשימושי מגורים, מסחר, שטחי ציבור בנויים וחניה ת"ק. בין השימושים במגורים מוצע גם מועדון דיירים.

מוצעות סה"כ 187 יח"ד, כלומר צפיפות בינוי נטו של 42 יח"ד לדונם.

סך השטח הכולל המוצע הוא 50,136 מ"ר, מתוכו 25,636 מ"ר שטח מרבי (570% בנייה),

ו-18,381 מ"ר שטח עיקרי לכלל השימושים (409% בנייה), מתוכם 17,801 מ"ר עיקרי למגורים ו-580 מ"ר למסחר. בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית מצוין בין השימושים גם "שטחים ציבוריים מבונים", אולם בטבלה 5 אין פירוט שטח בנוי לשימוש זה ביעוד מגורים ד'. ייתכן שהכוונה להשלים נתון זה לפי חוות דעת זו.

בתא שטח 3 ביעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" תותר הקמת מבנים לצרכי ציבור ומסחר, בגובה קומה אחת מעל מפלס רח' קשאני. סך השטח הבנוי המוצע בו לפי טבלה 5 הוא 300 מ"ר.

4. הערכת התכנית :

6. מדובר בתכנית פינוי-בינוי המוצעת על חלק ממתחם כ' לפי תכנית האב להתחדשות עירונית בתלפיות מזרח. השטח הכלול בתכנית המוצעת מיועד למגורים (חלקים מתאי השטח 615 ו-616) ומעבר ציבורי ביניהם (תא שטח 316) בתכנית האב.

7. המלצות לשינוי תחום התכנית :

- יש לבחון את הכללת חלקו הצפוני של מתחם כ' – חלקות 9, 12, 14 ו-35 בגוש 30206 (רח' קשאני 17-7 אי-זוגיים). בכך יתאפשר תכנון איכותי יותר מבחינת המרחב הציבורי, מענה לצרכי הציבור, הנגישות, פתרונות התנועה והחניה והעמדת הבינוי. נושאים אלה חשובים בין השאר משום שהמתחם גובל בפארק המרכזי של השכונה ואדי קשאני.

- אנו מציעים לכלול בתחום התכנית גם את חלקה 43 מצפון המיועדת למבני ציבור, כך שתתאפשר גישה נוחה לשטח הציבורי מכיוון דרום ופארק קשאני.

- בנוסף, לפי נספח התנועה של התכנית, הגישה לחניה מוצעת מכיוון רח' אליהו חכים מדרום-מזרח, דרך חלקה 46 המיועדת לשטח פתוח שאינו בבעלות היזם. יש להציע גישה מדרך סטטוטורית ולכן יש להרחיב את תחום התכנית גם דרומה ולכלול את חלקות 16, 18 ו-11, כלומר את בניינים קשאני 27-37.

- מוצע גם לבחון להכליל בתחום התכנית שטחים מאורכים בין תחום התכנית לרח' קשאני – חלקה 6 המשמשת לחניות בניצב למדרכה, וחלקה 35

המשמשת למעברים ומדרגות בין הרחוב לבניינים.

- במידה ויוחלט לא לכלול שטחים אלה, יש להציג "תכנית צל" שתראה גישה לאותן חלקות וכן הפרשות לשטחי ציבור.
10. התכנית המוצעת חורגת מהגדרות המדיניות ותכנית האב, בין השאר בנפח הבנייה הגבוה המוצע, בגובה המבנים - 24 קומות מעל הכניסה הקובעת (תוך תוספת הערה כי תותר תוספת קומות לעת מתן היתר בנייה), בעוד שהגובה עצמו לא מצוין בטבלה 5 בהוראות התכנית וגם לא בנספח הבינוי. לפי נספח המתחמים של תכנית האב גובה המבנים הוגדר ל-35 מ' ו-11 קומות מעל לכניסה בחזית רח' קשאני (חתך ה-ה בנספח). גם המכפיל - 5.2 מאוד גבוה ביחס להנחות המקובלות באזור זה. יש לבחון לעומק סוגיות אלה - זכויות הבנייה, גובה המבנים וסך יחיד המוצעות, כמו גם את נושא גבולות התכנית, ובמידה ותוגש גרסה מעודכנת של התכנית, יש להפנותה אלינו לצורך חוות דעת מעודכנת.
11. בהינתן גודל משק בית ממוצע של 3.8 (ע"פ הנחת תכנית האב), בתחום התכנית הכולל 187 יחיד צפויים להתגורר 711 תושבים.
- לפי שנתון חינוך בגודל 2.2% (16 ילדים לשנתון), עבור האוכלוסייה הצפויה להתגורר בבניינים המוצעים בתכנית צפוי ביקוש ל-1 כיתת מעון יום, 2 כיתות גן ילדים, 3 כיתות בייס יסודי ו-3 כיתות בייס על-יסודי.
- לפי מדד של 2.4 מ"ר שצ"פ לנפש נדרש שצ"פ בשטח של כ-1.7 דונם.
- כמו כן נדרש בית כנסת בגודל 200 מ"ר בנוי.
14. יש לקבוע את תא שטח 3 בייעוד שצ"פ בלבד, בעוד שירותי הציבור הבנויים הנדרשים יוקצו במבני המגורים, כמפורט להלן.
15. בנוסף, תא שטח 3 לא אפקטיבי בתנוחת ההעמדה שלו, ונראה כי נדרש אמצעי מכני/מעלית להנגשתו, ואולי גם להרחיבו דרומה.
16. מוצע לבחון תכנון כביש סטטוטורי שיעבור מצד מזרח למגרשים הכלולים בתכנית, על תוואי הדרך המשמשת בפועל כבר כיום כגישה, אבל גם על חשבון שטח מגרשי המגורים, וישמש גישה לחניה (אשר מוצעת בתכנית כאמור על שטח ציבורי) כאשר היציאה תתבצע מרח' קשאני.
17. לפי הפרוגרמה שהוכנה עבור תכנית האב, המענה לכיתות בתי הספר הנדרשות יינתן במגרשים ציבוריים מאושרים מחוץ לתחום התכנית. המענה עבור התכנית המוצעת אמור להינתן במגרש המצוין בתכנית האב במס' 426. במגרש הנ"ל תכנית האב מציעה בייס יסודי חדש, לפי נספח ב' שבפרוגרמה ("מרחב חינוך" מס' 5).
18. לפי נספח הפרוגרמה של תכנית האב, באזור זה הנכלל ב"מרחב חינוך" 5 יינתן מענה מלא לכל שירותי החינוך הקדם-יסודי.
19. לאור האמור לעיל, התכנית תכלול הקצאת שטחים ציבוריים מבונים עבור 3 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א - סה"כ 390 מ"ר בנוי ו-525 מ"ר חצרות (כלומר כיתת גן נוספת כתמורה לכיתת מעון הנדרשת בפרוגרמה אך לא נבנית בנפרד), וכן עבור בית כנסת בשטח 250 מ"ר. יש למקם את שטחי הציבור הנ"ל בקומת הקרקע, בחזיתות הפונות כלפי תא שטח 3 המוצע במרכז שטח התכנית אשר כאמור לעיל ישנה יעודו לשצ"פ. גני הילדים ימוקמו בחזית הדרומית של תא שטח 1, ואילו בית הכנסת יוצע בחזית הצפונית של תא שטח 2.
20. בהמשך למפורט לעיל, מוצע לתכנן מפרץ חניה בצדו המזרחי של רח' קשאני על שטח קטן בחלקו המערבי של תא שטח 3, ממנו יתוכננו שבילים/מעברים ציבוריים להנגשת השטחים הציבוריים המבונים וקישוריות עם פארק ואדי קשאני, ללא אפשרות למעבר רכב (פרט לרכבי חירום, או לשם פיתוח השצ"פ).
21. יש לשקול לשלב בקומות הקרקע של המבנים שטחים משותפים לדיירים

אשר יוכלו לשמש לחדר אופניים ועגלות, ו/או לפעילויות שיתופיות כגון משחקייה לילדים, חלל עבודה לעצמאים ו/או לעובדים מהבית, או מחסן לכלי עבודה או ציוד שיתופי של דיירי הבניין וכיו"ב. שטחים אלה יהיו בבעלות משותפת של הדיירים, בדומה למועדון הדיירים המוצע.

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

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

24. 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".

25. 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.

26. יש לשנות בסעיף 7.2 את פרק הזמן המוקצב למימוש התכנית ל-7 שנים ממועד פרסום מתן תוקף.

הערות טכניות :

29. בסעיף 4.1.2 א' ס"ק 3 בהוראות התכנית מצוין כי תותר גמישות במספר הקומות ובגובה המבנים בתאי שטח 1 ו-2 לעת מתן היתר בנייה. אנו מתנגדים להוראה זו ויש להסירה.

30. בסעיף 4.1.2 א' ס"ק 10 בהוראות התכנית מצוין כי תותר החדרת עוגנים לכלונסאות מתחת לשטחים ציבוריים הסמוכים לחלקה. אנו מתנגדים לכך ואין לאפשר זאת. יש להסיר סעיף זה.

31. בסעיף 4.1.2 ה' ס"ק 1 בהוראות התכנית מצוין כי תותר הקמת מבנה לשימושים ציבוריים, מסחר ושימושים נלווים למגורים בין שני מבני המגורים, למרות שבין שני מבני המגורים בתאי שטח 1 ו-2 מוצע תא שטח 3 בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור אשר אנו ממליצים לייעד לשצ"פ בלבד. לפיכך יש להסיר סעיף זה.

32. בסעיף 4.2.1 מוצעים בתא שטח 3 "שימושים ציבוריים בתיאום עם הרשות המקומית". בין השאר מוצעים גיטון, נטיעות, ריצוף וחיפוי שבילים ושימושים ופונקציות נוספות התואמות לייעוד זה. עם זאת, מוצעים גם "חניון תת-קרקעי, אחסנה ומתקנים טכניים לשימושים המותרים בתכנית". אנו מתנגדים להימצאות פונקציות המשמשות את המגורים והמסחר בתחום השטח הציבורי. בנוסף, בסעיף 4.2.2 ד' "פיתוח נוף" מצוין כי "תותר הקמת מתקנים טכניים, חדר טראפו, חדר אשפה וכן מחסנים, חניות והעברת תשתיות בתת הקרקע ברישום תלת מימדי. אין לאפשר שימושים אלה מתחת לשצ"פ.

33. בהערה ח' מתחת לטבלה 5 מצוין כי "תותר תוספת של 250 מ"ר שטח עיקרי לרווחת הדיירים עבור שימושים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכו'... בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה". אין לאפשר הערה זו. ככל ומוצעים שטחים לכל שימוש שהוא הם יפורטו וייכללו בחישוב השטחים בטבלה 5.

34. בהערות 1, 2 ו-7 לטבלה 5 מצוין "במידה ויגדל מס' יח"ד יגדל". יש להסיר הערות אלה, כיוון שאין לאפשר תוספת יח"ד מעבר למצוין בטבלה 5.

35. יש לציין שקיים פער של 270 מ"ר בין שטח התכנית במצב המאושר לשטחה במצב המוצע.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	התחדשות עירונית, ניצול הקרקע ותוספת יח"ד	
כלכלת היישוב/ הרשות:	מסחר, שצ"פ ושטחים למבני ציבור.	השפעות חברתיות:
תשתיות ותחבורה:	חנייה תת"ק	- לא הוצעו מספיק שטחים לצורכי הציבור. - מיקומם המוצע אינו מיטבי לשכונה. - שצ"פ מוצע על גבי חנייה תת"ק.
סביבה ונוף:	- ניצול הטופוגרפיה - מוצע מעבר ציבורי לפארק מרחוב קשאני.	- תכסית תת קרקעית מלאה. - עקירת כל העצים הבוגרים בתחומי התכנית.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- התקבלו מספר פניות בהיבט החברתי מדיירים במתחם בכל הנוגע להתנהלות לא תקינה של היזם מולם. כמו כן, יצוין כי התכנית קודמה שלא בהתאם לנוהל החברתי העירוני. יש להשלים את התיאומים הנדרשים בהתאם לנוהל מול המחלקה לעבודה קהילתית כתנאי להפקדת התכנית.
- יצוין כי התכנית מציעה שיפור של המרחב הציבורי ביחס לקיים וניצול טוב של הקרקע ע"י התחדשות עירונית. בהמשך לכך ועל מנת לשפר את התכנון המוצע ולצורך קבלת שטח יעיל ומשמעותי למבני ציבור ותכנון מיטבי עבור המגורים, יש להציג חלופת תכנון הכוללת הסטה דרומה וצפונה של שני מגדלי המגורים עד למרחק של 5 מ' מגבול התכנית, תוך הרחבת ת.ש 3 כך שיתקבל שטח משמעותי במרכז התכנית. בנוסף, קומות המסד המוצעות אינן אופייניות לשכונה ומבזבזות שטח גדול מאוד שבאמצעותו ניתן לשפר את המרחב הציבורי ולקבל בינוי שונה ואיכותי יותר. בהתאם לכך מבני המגורים יוצעו באופן מדורג ביחס לטופוגרפיה ומעליהם מגדל עם חזית לרחוב קשאני העליון ממערב.
- בהמשך לסעיף קודם הבינוי של מבני הציבור בת.ש. 3. יגשר על הטופוגרפיה כך שהקומה העליונה המוצעת תוצע כשצ"פ המשכי לרחוב קשאני שישלב שטחים שיאפשרו עומק נטיעות. היקפי הבינוי יוצעו בהתאם לעקרון הבינוי בטופוגרפיה ובתחום קווי הבניין שיקבעו כקווי בניין אפס כללים, על מנת לאפשר פיתוח המרחב

- הציבורי כלפי מגדלי המגורים המוצעים. השימושים יוצעו עבור חברה, קהילה ורווחה.
4. יש לכלול בהוראות התכנית מעבר מכני לכיוון פארק קשאני ממזרח תוך בחינה של שילובו במסת הבינוי המוצעת.
5. יש לכלול בקו הכחול של התכנית את החלק מהחלקה 35 המערבית למגרש 26, וכן את חלקה המערבי של חלקה מספר 23 עד לזכות הדרך כדי שלא להשאיר שאריות לא מתוכננות במתחם עד לדרך.
6. יש לדייק את גבול מגרש המגורים בהתאם, ללא ביטול חלק מזכות הדרך בדרום מערב התכנית כפי שמוצע.
7. קווי בניין יוצעו כדלקמן: קו בניין אפס כלפי רחוב קאשני, 5 מ' כלפי המגורים המצרניים מצפון ומדרום, קו בניין של 5 מ' לכיוון השטח הציבורי המרכזי.
8. התכנית מציעה מכפיל גבוה של 1:5.2 שאינו מכפיל אופייני בשכונה בתכניות שמתקדמות בימים אלו. בהתאם לכך, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך בהתאם לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם.
9. הכניסה המוצעת דרך פארק קאשני ממזרח מקובלת מאחר והדבר מאפשר ניצול מיטבי של הטופוגרפיה ותכנון יעיל של החניון, בהתאם לכך יש לכלול את חלקה 46 בתכנית על מנת לשנות את יעודה לזכות דרך. לשם כך הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית.
10. יש להציג את הדרך המוצעת החדשה בתיאום עם אגף תושי"ה ואגף התכנון תוך בחינה של המיקום הנכון להעברת הכביש בהתייחס לתכנית עתידית של הפארק ממזרח ובחינה של אפשרות הסטת הכביש לחלק הלא מפותח של חלקות 11 ו-18 ממערב לצורך תכנון מיטבי.

פרוגרמה לצורכי ציבור:

11. בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון נדרשת הפרשה מבונה עבור 3 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א - סה"כ 390 מ"ר בנוי ו-525 מ"ר חצרות, וכן עבור בית כנסת בשטח 250 מ"ר.
12. יש למקם את שטחי הציבור הנ"ל בקומת הקרקע, בחזיתות הפונות כלפי תא שטח 3 המוצע במרכז שטח התכנית גני הילדים ימוקמו בחזית הדרומית של תא שטח 1, ואילו בית הכנסת יוצע בחזית הצפונית של תא שטח 2.
13. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת.
14. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע באותו תא שטח.
15. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".

בינוי ופיתוח:

16. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הסמוכה ביחס לרחוב קשאני, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
17. תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.
18. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
19. מרפסות זיז עבור סוכה יוצעו בעומק מרבי של 2 מ', מרפסות מקורות ישולבו בתכנון בתחום קווי הבניין ויוצעו בשטח של עד 12 מ"ר במוצע ליח"ד. יש להסיר את סעיף 4.1 מהוראות התכנית בהתאם.
20. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
21. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות

כקומות בגובה כפול.

22. גובה קומות המסחר יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות. לא תותר הקמת קומת גלריה בקומת המסחר.
23. יש להגביל גודל חנויות בהוראות התכנית לעד 150 מ"ר גודל חנות מרבי כדי לאפשר מסחר בקנה מידה שכונתי בלבד, ניתן לבחון חזית מסחרית במפלס התחתון לכיוון הפארק עבור שימוש תומך פארק כגון בית קפה לתמיכה בפעילות בפארק וזאת בתנאי שכל התפעול יהיה מתוך הבניין ולא מהפארק.
- כמו כן יש לצמצם בהתאם את שטחי השרות המוצעים למסחר מתחת לכניסה הקובעת.
24. תמהיל דיור: 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר. שטח דירה ממוצעת (עיקרי וממ"ד) בתחום התכנית יהא עד 100 מ"ר בממוצע
25. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
26. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
27. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.

נכסים:

28. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.
29. בתוכנית קרקע בבעלות עיריית ירושלים ביעוד מגורים בהיקף של כ-392 מ"ר (מדוד ב-gis) יש להגיש נספח האיזון הערוך בהתאם לתקן 15 חתום ע"י שמאי מקרקעין מוסמך, בו העיריה מופיעה מעל לקו לבדיקת ואישור אגף הנכסים.
30. תנאי להפקדת התוכנית הינו אישור לטבלאות החלוקה על ידי אגף הנכסים.
31. סעיף 4.2 ד' סעיף קטן 2 תוכנית זו לא כוללת הוראות תלת ממדיות. לא יותר שימושים של מגרשי סחירים בתת הקרקע הציבורית, חניות ו/או תשתיות בתת קרקע של תא שטח 3 ישרתו אך ורק את המגרשים הציבוריים וירשמו במלואם על שם עיריית ירושלים ללא רישום תלת ממדי.
32. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
33. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת ממד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע) מתחת לקו ומעל לקו).
34. כאמור, במידה והתכנית מבקשת להשתמש בקרקע בבעלות עיריית י-ם- יש לערוך הסכם בגין הקרקע בבעלות העיריה אשר בתחום התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
35. יש להוסיף סעיף רישום מתאים בכל הנוגע להפרשות המבונות.
36. למחוק סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 8 לא תותר התקנה של מתקנים טכניים בשטחים הציבוריים בבעלות או שירשמו לבעלות עיריית ירושלים מכוח תוכנית זו. מתקני טכניים המשרתים את ייעודים הסחירים ימוקמו בתוך מגרשים אלו.
37. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 10 כל שימוש בשטח בבעלות עיריית ירושלים דורש אישור ותיאום מול אגף הנכסים. יש להוסיף לתנאי להיתר בנייה אישור אגף הנכסים.
38. סעיף 4.2 ג' סעיף קטן 6 למחוק כל שימוש בקרקע בבעלות עיריית ירושלים מצריך תיאום ואישור אגף הנכסים.
39. 6.1.1 יש להחריג את תא שטח 3 מהוראות בסעיפים אלו, יש לעקוב אחר הוראות שנתנו בחו"ד זו בסעיפים 2 ו-3.
40. יש להוסיף סעיף איחוד וחלוקה: מתחמי האיחוד והחלוקה לא מסומנים בתשריט

התוכנית טרם הנפקת היתר בנייה יש לרשום את הקרקעות המיועדות לעירית ירושלים יש להוסיף את הסעיפים הבאים:

41. תנאי למתן היתר בנייה רישום תצ"ר.
42. תנאי למתן היתר בנייה אישור אגף הנכסים.
43. תנאי לטופס אכלוס יהיה אישור אגף מבני ציבור לשטחים המבונים הציבוריים.

תנועה וחנייה:

44. יש להשלים את דרישות אגף תושי"ה ולהטמיען במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
45. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום התכנית ועפ"י תקן כל זאת בהתאם לאמור לעיל.

עצים:

46. התכנית מציעה כריתה את כל העצים בתחומה- 69 עצים בוגרים ומציעה העתקה של 3 עצים. כאשר העצים שהתכנית מציעה לשימור- 29 במספר, אינם נמצאים בקו הכחול של התכנית. כריתה זו הינה משמעותית מאוד לנוף השכונה והעיר ירושלים. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן. ולקבוע לשימור את העצים בעלי הערכיות הגבוהה הנמצאים בגבולות התכנית.
47. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתיאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
48. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

נגישות:

49. יש להציע פתרון לדרך נגישה משביל הפארק המוצע, אל הכניסה הראשית לבניין.
50. ייקבע בהוראות התוכנית, כי דרך נגישה המקשרת בין הפארק לבין רחוב אליעזר קשאני, תהא באמצעות אמצעי מכני, כדוגמת מעלית. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
51. 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.
52. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
53. חסר נספח פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת מהמחלקה לנגישות.

תשתיות:

54. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
55. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת יש להציג פתרון חניות העלאה והורדה לטובת כיתות הגן המוצעות למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
56. יש להסיר את סעיף 4.1.2.8 לא תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים. מתקנים טכניים יוצעו בתת הקרקע ולא בתחום שטחים ציבוריים.
57. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

איכות הסביבה:

58. התכנית חופפת בגבולה המזרחי לאתר טבע עירוני: גן ארמון הנציב. שטח האתר מוצע לפיתוח במסגרת פארק קשאני והתכנית מציעה בינוי בצמידות לפארק ממזרח.
59. תנאים להפקדת התכנית:
60. יש להכין מסמך סביבתי ולהגיש לבדיקה ואישור.
61. יש להגיש מסמך ניהול נגר ולהגיש לבדיקה ואישור.
62. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית:
- א. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
- ב. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי הממוצע למבנים יהיה B וליחידת דיור חדשה יהיה C.
- ג. 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.
- ד. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
- ה. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
- ו. 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.
- ז. יש לקבוע כי גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. יש להימנע מכול חריגה של כלי רכב מעבר לגבול התכנית, ואין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר.
- ח. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

תברואה:

63. יש להשלים חוות דעת מחלקת תברואה כתנאי להפקדת התכנית.
64. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. כתנאי לקבלת היתר יש צורך בתחשיב כמויות אשפה ופגיונה נוספת עם אגף תברואה לקביעת כמות ופתרון סופי וקבלת אישורם לתכנית.

כללי:

65. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן:
- א. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
- ב. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
- ג. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
- ד. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
- ה. דר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
- ו. חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
- ז. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:
- ח. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית,

- כחדר מנוחה.
- ט. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
- י. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
- יא. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים :
- יב. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
- יג. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
- יד. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
- טו. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
- טז. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
66. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.
67. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
68. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
69. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
70. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
71. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר בנוסף לקרן תחזוקה ארוכת טווח עבור שבר ומנע.
72. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
73. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
74. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע :
- א. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
75. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף בעניין פקיעת תוקף התכנית ל- 7 שנים.
76. לאור החשיבות של הקמת ממדים , גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
77. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות : המחלקה לעבודה קהילתית, חח"י, תבראה, תושי"ה, שפ"ע גנות, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור , רשות העתיקות וכבאות בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
78. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
79. 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 –

80. יש להתאים את סעיף 4.1.2 ה' ס"ק 1 בהוראות התכנית בהתאם לאמור לעיל.
81. יש להסיר את סעיף 4.1.2 א' ס"ק 3 בהוראות התכנית מצוין כי תותר גמישות במספר הקומות ובגובה המבנים בתאי שטח 1 ו-2 לעת מתן היתר בנייה. לא תותר גמישות בנושא, יש לתקן בהתאם לאמור לעיל.

82. יש להתאים את סעיף 4.1.2 ס"ק 5 בהתאם לאמור לעיל.
83. יש לתקן את סעיף 4.1.2. ס"ק 9 - תותר תוספת קומה טכנית אחת בגובה מינימאלי מעל מפלסי הגגות ולא כפי שמוצע.
84. בסעיף 4.1.2 א' ס"ק 10 בהוראות התכנית מצוין כי תותר החדרת עוגנים לכלונסאות מתחת לשטחים ציבוריים הסמוכים לחלקה יש להוסיף שסעיף זה יתואם בכפוף לתיאום הנוסח עם אגף נכסים.
85. יש לתקן את סעיף 4.1 ס"ק 4 – לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי בניין, כל הבינוי יכלול בתחום קווי הבניין המוצעים.
86. יש להסיר את סעיף 4.1 ס"ק 5 - יוצע בינוי בהתאם לאמור לעיל.
87. יש להסיר את סעיף 8 בטבלה 5 - קומת גלריה תחשב במניין הקומות המוצעות.
88. בטבלה שבס' 1.5.5 לתקנון יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.
89. המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.
90. בנוסף, בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
91. יש לשנות בסעיף 7.2 את פרק הזמן המוקצב למימוש התכנית ל-7 שנים ממועד פרסום מתן תוקף.

מספר סידורי: 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1363738
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	פור מזי
עורך התכנית :	משרד נישא אלון שיקאר
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	11/12/2024
כתובת :	יובב 21 , מנחת

גוש	חלקה	בשלמות
30456	28	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 19____ תשריט 9

הריסת מבנה קיים ובניית מבנה מגורים חדש כדלהלן : - שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד כפרי למגורים א' - קביעת שטחי בניה בסך 630.02 מ"ר מתוכם 408.58 מ"ר עיקרי ו-12.24 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, 119.2 מ"ר עיקרי ו-90 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת - קביעת מספר יח"ד ל-2 יח"ד (לפי תוכנית 1988 ב המאושרת במקום) - קביעת מספר קומות ל-2 קומות בגובה 9 מ', מעל הכניסה הקובעת - קביעת קוי בניין - קביעת סטיה ניכרת לקוי בניין, גובה בינוי והריסה
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים א	2	876	100	540.02	62% בניה לא כולל שטחי שרות בתת"ק
סה"כ	2	876	100	540.02	
תיאור המצב הקיים					
נמצא בסביבת מבנים שרובם עברו התחדשות/ נבנו מחדש. בחלקה מבנה אבן של קומה 1 מוקף בחצר גדולה עם מספר עצים בוגרים. ישנן מדרגות המחברות את מפלס החצר לרחוב גולומב. מדרום שטח ביעוד שביל שטח זה לא מפותח עם מבנה יביל					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תרשץ 1289/108 משנת 2000 המסמן במקום מגרש 69 רחוב יובב בצמוד לחלקה מסומן כשצ"פ ושצ"פ נוסף בין המגרש לרחוב גולמב מצפון 1998 משנת 1993 אזור מגורים מיוחד (הכפר) רחוב יובב בצמוד לחלקה מסומן בתוכנית כמעבר להולכי רגל					

(התוכנית מתירה מכבר רכב למגרשים הסמוכים) בנוסף מסומן מעבר הולכי רגל נוסף המקשר המגרש לרחוב גולמב מצפון. מסומן מגרש מספר 38 בשטח 857 מ"ר ל2 יח"ד ב- קומות. שטח בניה מירבי 300 מ"ר , בנוסף התוכנית מתירה שטח מרתף של 30 מ"ר ליח"ד			
1998 א מנת 1991 אזור מגורים מיוחד (הכפר) מסומן מגרש מספר 38 בשטח 857 מ"ר ל2 יח"ד			
היתרים : אין רישום במערכת			
עבירות בניה : אין רישום במערכת			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נד. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני נה. התייחסות לתבנית הבנייה- אזור לא לציפוף נו. תכנית שכונתית- לא קיימת תכנית שכונתית נז. תקן חנייה עירוני- גבוה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	מדובר בבניין של 2 יחידות דיור בלבד. יש לתכנן מתקן אשפה עבור עגלה 350 ל' בתוך שטח המגרש. *בשלב קבלת ההיתר יש לקבוע מיקום וגודל המתקן.
אגף נכסי עיריה	חו"ד תוכנית מס' – 1363738 תוספת שטחים לבניית בית ברחוב יובב 21, ירושלים. מונה תדפיס הוראות 16 מונה תדפיס תשריט 7 בדיקת בעליות ונכסים

	גוש 30456 חלקה 28 – בבעלות פרטיים. נכסים 11485 יובב 21 מלחה – נכס היסטורי התנגדויות השכנים מנעו את מימוש הסכם השכירות לכן הנכס נסגר.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1363738 – רח' יובב 21, מנחת כללי - מדובר בתכנית המבקשת לקבוע שטחים וקווי בנין לבניית בית מגורים, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים כפרי שנקבע בתכנית 1998ב לאזור מגורים א'. התכנית חלה על חלקה 28 בגוש 30456, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 28 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 251/2001 הרשומה מתאריך 30.04.2002. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	המבנה הקיים בחלקה מופיע במפות משנת 1947, נראה כי הבניין היה חלק מבתי הכפר "מלחה" אך במהלך השנים נעשו עבודות רבות בין היתר חיפוי אבן חדש ועבודות פנים. המבנה לא הוגדר לשימור. המחלקה מאשרת את הריסת המבנה מכיוון שעל בסיס תיק התיעוד והתצלומים שהתקבלו לא נותרו בו ערכים. לגבי הבינוי המוצע- יש למתן את הפתחים והשימוש בחומרים קלים ולהתאים את הבית החדש לשכונה ולהוראות העיצוב של התכנית התקפה לשכונה.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	לא תואם לאופי ולמרקם הייחודי של המקום יח"ד בתת"ק	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:	עקירה של עצים וותיקים בערכיות גבוהה, הנמכת קרקע טבעית	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבנייה ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. המגרש נמצא בפאתי כפר מלחה ההיסטורי עם מבנה המופיע במפות מ-1947 שעבר מספר הרחבות ושינויים במשך השנים. לפי מחלקת שימור אין מניעה להרוס את המבנה הקיים. התוכנית מציעה בנית מבנה חדש במקום
2. המגרש נמצא בחלק עליון של שיפולי כפר מלחה במקום 9 עצים בוגרים בערכיות גבוהה. התוכנית מסמנת לעקירה את כל העצים הקיימים, מוצעת תוכנית פיתוח המייצרת חפירה בעומק של מעל 3 מ' בחלק הצפוני של התוכנית ומוצע בינוי של 2 קומות עבור יח"ד אחת ויח"ד נוספת בקומת מרתף עם מדרגות חיצוניות ואוורור באמצעות חצרות אנגליות
3. תכנון זה לא מקובל, הבינוי יהיה מלווה טופוגרפיה תוך שמירה על קבוצת עצים בחלק הצפוני ובחלק המזרחי של החלקה, קביעת קו בניין כללי של 3 מ', התאמה חזיתות בדגש על גודל פתחים וחומרי גמר לסביבה בה נמצאת התוכנית ולהוראות אדריכליות ונופיות של תוכנית 1988ב המאושרת במקום- בתיאום עם מחלקת התכנון
4. יש לקבוע הוראות בינוי פיתוח בתקנון ולמלא סעיף 4.1 תוך כבוד למיקום התוכנית והישענות על הוראות בניה ופיתוח של תוכנית מאושרת במקום 1988ב.
5. יש לקבוע יחס כפיפות לתוכנית 1998 ב
6. יש לצמצם את גובה הבינוי בהתאם לתוכנית 1998ב – 8 מ', לתקן טבלה 5 בהוראות התוכנית ולמחוק סעיף 4 בערות לטבלה 5 לעניין חריגה בגובה בינוי.
7. נספח עצים לא מלא – חסרה תוכנית עם העמדה של הבינוי המוצע וסימון עצים בנוהל מבא"ת
8. כל מערכות טכניות יהיו בהתאם להנחיות מרחביות יש לבטל סעיף 5 בהערות לטבלה 5 בנושא זה.
9. התוכנית מציעה 2 כניסות לחלקה ממזרח ומדרום, הגישה ליח"ד במפלס התחתון מסומנת מדרום בצמוד ליעוד שביל. אזור זה לא מפותח ומאחר והינו מחוץ לתוכנית יש להראות תכנון המאפשר גישה לכלל יח"ד מהכניסה מזרחית בלבד.
10. יש לקבוע בהוראות התוכנית שלביות ביצוע בהינף אחד.
11. לקבוע כי יושאר שטח חילחול טבעי של 20% לפחות משטח המגרש
12. יש להציע שתילת עצים בוגרים בתחום התוכנית.
13. במידה וגג המבנה יהיה במפלס רחוב גולמב סמוך או נמוך ממנו יש לקבוע כי לפחות 70% מגג המבנה יהיה גג ירוק/ חום
14. בריכת השחיה תתואם מול המחלקה לאיכות הסביבה על פי ההנחיות
15. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: אגף תושי"ה, אגף שפ"ע
16. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין

בחלקות מצרניות.

17. 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.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

מספר סידורי: 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1414101
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	התחדשות עירונית ברחוב מלכי ישראל
עורך התכנית:	קטורה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	04/03/2025
כתובת	מלכי ישראל 25, גאולה

גוש	חלקה	בשלמות
30067	88	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 4 תשריט 3.

התכנית מציעה הריסת מבנה הסטורי בן 2 קומות וגג רעפים והקמת מבנה מגורים ומסחר בן 6 קומות בדלהלן:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ומסחר.
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 2028 מ"ר, מתוכם 1752 מ"ר מירבי ו- 276 מ"ר שירות בתת הקרקע. סה"כ 814 אחוזי בנייה מירביים.
3. קביעת סך היחיד מ-3 ל-10. סה"כ תוספת 7 יח"ד. שטח יח"ד מוצעת ממוצע 112.8 מ"ר.
4. מוצע מסחר בתת הקרקע בהיקף של 454 מ"ר עיקרי.
5. קביעת סך קומות מירבי ל-6.
6. קביעת קווי בניין קרקעיים ועיליים מירביים.
7. קביעת שלביות ביצוע.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות לשימור והריסה.

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	10	227.07	100	1,298 מעל לקרקע ועוד 454 עיקרי מתחת לקרקע	814% בנייה מירבי

סה"כ	10	227.07	100%		
תיאור המצב הקיים					
מבנה היסטורי טורי בן 2 קומות וגג רעפים המשמש למסחר בקומת קרקע ומגורים מעל (3 יח"ד קיימות).					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
2874- תכנית מתאר לשכונות אחווה, זכרון משה ויגיע. תחילת תוקף בשנת 1993. 2874א- תוספת חלקות לתכנית המתאר, שנת 1988. 2874ב- הוראות בינוי לתכנית המתאר לגגות רעפים, שנת 1995. 0950- שינוי לתכנית המתאר לייעד מגורים 3, הרחבת דרכים וחזיתות מסחריות במלכי ישראל. שנת 1960.					
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת.					
עבירות בניה: 2018/7694.00- נפתח תיק פיקוח על בניה בניגוד להיתר, שנת 2019.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
מבנה היסטורי קיים המייצג את ראשית הבניה המודרניסטית בירושלים בימי המנדט הבריטי ומאפייני הבניה בשנות ה-30, הכוללים תחילת שימוש באבן לחיפוי קירות בטון בעיר בכלל ובשכונת גאולה בפרט. המבנה בעיר ההיסטורית, לא בשימור סטטוטורי. לא נכלל ברשימת שימור.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
נח. ייעוד לפי תכנית המתאר- מגורים מיוחד. נט. התייחסות לתכנית הבנייה- עיר היסטורית ס. תכנית שכונתית- מע"ר צפון עד 6 קומות. סא. תקן חנייה עירוני- מרכז העיר.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם.					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם.			
תמ"א 1		תואם.			
תמ"א 18		תואם.			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	לא				
מבני ציבור	כן	לא	נדרשת הפרשה מבונה של 85 מ"ר.		
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
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1414101 – רח' מלכי ישראל 25, גאולה כללי - מדובר בתכנית המבקשת בניית בניין חדש למגורים ומסחר ושינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 2874 לאזור מגורים ומסחר. התכנית חלה על חלקה 88 בגוש 30067, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - בגוש 30067 קיימת מפת גוש שומה המציגה את גבולות חלקה 88. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה 18.3.25 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 022 /2025

מספר תיק שימור	
6990	
נתונים כלליים	
כתובת	
מלכי ישראל 25-27, אברמסקי 3-5, גאולה	
שם המבקש	
מגישים : התחדשו תובינוי ברח' מלכי ישראל 25 בע"מ. עורך בקשה : יצחק קטורזה	
סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
101-1414101	
סמכות	
מחוזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30067	
88	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
הריסת מבנה היסטורי טורי קיים בן 2 קומות וגג רעפים המשמש למסחר בקומת קרקע ומגורים מעל (3 יח"ד קיימות) תוך שילוב חזיתו הקדמית (צפונית) במבנה חדש בן 6 קומות וגג שטוח למסחר בקומות קרקע ומגורים בקומות מעל (סה"כ 6 יח"ד)	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (גאולה)	
שימור סטטוטורי	
לא	

רשימת שימור לא נכלל ברשימת שימור מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1911-1925 (מקור: אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד לא נמצא/קיים. התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום: 4.3.25 מצב מוצע: מוצעת הריסת מבנה היסטורי טורי קיים בן 2 קומות וגג רעפים המשמש למסחר בקומת קרקע ומגורים מעל (3 יח"ד קיימות) תוך שילוב חזיתו הקדמית (צפונית) במבנה חדש בן 6 קומות וגג שטוח למסחר בקומות קרקע ומגורים בקומות מעל (סה"כ 6 יח"ד) מצב קיים: מבנה היסטורי טורי קיים בן 2 קומות וגג רעפים המשמש למסחר בקומת קרקע ומגורים מעל (3 יח"ד קיימות) הערכת משמעות האתר: מבנה היסטורי קיים המייצג את ראשית הבניה המודרניסטית בירושלים בימי המנדט הבריטי ומאפייני הבניה בשנות ה-30, הכוללים תחילת שימוש באבן לחיפוי קירות בטון בעיר בכלל ובשכונת גאולה בפרט. תכנית מאושרת בתוקף: 2874 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים מיוחד תכניות קודמות בשטח התכנית: 17.11.1960 : תכנית 0950 : אזור מגורים 3 19.8.1983 : תכנית 2874 : אזור מגורים מיוחד (ללא הגדרת חזיתות לשימור) היתרים: אין מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 6 קומות תיאום תכנון: לא בוצע תיאום. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממנהל התכנון חוו"ד מח' שימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: - תיעוד: יש להגיש תיק תיעוד המנתח את תולדות המבנה שלבי בנייתו ומצב השתמרותו הנוכחית בהתאם להנחיות העירוניות. בהתאם לתיעוד זה ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים שיידרשו לשימור במבנה ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודיים ובעלי ערך אדריכלי לא ייהרסו/ייפגעו. - שימור: יש לשמר את החזית הצפונית-קדמית (מלכי ישראל) של המבנה ההיסטורי. יש לשקם את פתחי החנויות המקוריים ודלת הכניסה שבקומת הקרקע וכן את המרפסות הזיזיות	
---	--

ההיסטוריות, מעקות הברזל המסוגגנים במרפסות וכן חלון טרמומטר מוקדם בקומה הראשונה. יש לסמן החזית לשימור כמקובל (סגול) כפי שמוצע בבקשה ולהוסיף הוראות מתאימות. אין לפגוע/להוסיף על חזית זו של המבנה ההיסטורי. - גובה בינוי: מוצע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון (6 קומות בלבד). חריגה ממס' קומות זה תקבע כסטייה ניכרת. - 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 ומרפסות: יש לתאם המרפסות המוצעות בחזית הקדמית עם מח' השימור. - הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג פרט הפרדה מתאים יותר מהקרניז הבולט המוצע (שאינו מתאים לסביבה ההיסטורית). פרט ההפרדה יהיה מוגדל ומפורט. - ממ"דים: יש להציג מיקום ממ"דים בתכנון המוצע (באופן ברור ומתאים להנחיות הג"א) יש להתאים עיצוב חלונות ממ"דים לסביבתם ההיסטורית (באמצעות פתח מאורך/דמה וכד'). - קומת קרקע: יש להציג שיקום ושימור פתחי החנויות בחזית ההיסטורית (צפונית-קדמית) ויתר הפתחים ההיסטוריים בחזית זו (פתח כניסה, מרפסות זיזיות וחלון 'טרמומטר מוקדם'). יש להציג זאת בנספח הבינוי בסימון ובהוראות מתאימות ולהוסיף הנחיות מתאימות להוראות התכנית בהתאם. - גג רעפים: מוצע גג חדש שטוח במקום גג רעפים מקורי. יש להציע גג רעפים ולא גג שטוח. מומלץ לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים (תוך הטמעת הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש). 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. - חו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות וקירות היסטוריים קיימים. כתנאי להיתר תוגש חו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר. - תשריט: יש לסמן את החזית הקדמית-ראשית (צפונית) של המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת האלמנטים ההיסטוריים. - נספח הבינוי: יש לסמן החזית הצפונית-קדמית ההיסטורית לשימור כמקובל (סגול). - תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערכות בנקאית. הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
ירושלים, י"א אדר תשפ"ה 11 מרץ 2025 אל: יהודה הלוי, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: חניתה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

הנדון : חוות דעת לתכנית 1414101 בגאולה

(חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 4 של הוראות התכנית, וגרסה 3 של תשריט מצב מוצע)

1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת גאולה, ברחוב מלכי ישראל 25, גוש : 30067 חלקה 88.

שטח התכנית : 0.215 דונם.

2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 2874 אשר קבעה את היעוד ל"מגורים, מיוחד". בנוסף נקבעה חזית מסחרית. מספר קומות מאושר : 2 קומות. זכויות בנייה מאושרות כ- 315 מ"ר. קיימות 4 יח"ד.

3. תיאור התכנית : התכנית מבקשת להרוס את הבניין הקיים, תוך שימור החזית הפונה אל רחוב מלכי ישראל, ולבנות בניין חדש במקומו בן 6 קומות מעל המפלס הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

מספר יח"ד מבוקש 10 (תוספת של 6 יח"ד), שטחי הבנייה המבוקשים : 2,028 מ"ר, מתוכם 1,389 מ"ר שטחים עיקריים.

4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון :

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

- יוטמעו ויישמו כל דרישות יחידת השימור העירונית.

- התכנית תציג הפרשה מבונה של 85 מ"ר לטובת רווחה כגון דירה לאנשים עם מוגבלות.

- בנספח הבינוי לא סומנו בקומות המגורים ממ"דים או ממ"קים או חדר מחוזק. יש לתקן בהתאם הנספח.

- סעיף 5 בהוראות התכנית מציין בהערות לטבלה כי ניתן להוסיף שטחי שרות עבור מרחבים מוגנים עבור חדרים ומערכות טכניות וכן עבור מעברים וחדרי מדרגות. יש להשמיט הערות אלה. כל השטחים הנדרשים יבוקשו כבר בשלב זה.

- זמן מימוש התכנית יוגבל ל- 7 שנים.

- ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים ועם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.

ב ב ר כ ה,

חניתה דפני קמיש

העתקים :

אדר' ענבר וייס עברי - סגנית מהנדס העיר

גב' ריטה לדיז'ינסקי - מנהלת אגף הנכסים

מר אמנון ארבל - סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר

מר עופר אהרון - ממונה על מדיניות התכנון, אגף תכנון העיר

אדר' ענת קליינמן - ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור

מר אלינור סלוק - ממונה על מער פרויקטים, מנהל קהילה

אד' יעל דרייפוס שקד - ממונה על בקרת תכנון, אגף נכסים

אדרי' נטע לוי גולשטיין - ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר	
עו"ד אלעד גונן - הממונה על תועלות ציבוריות, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גובה הבינוי – 6 קומות, תואם מדיניות, עם זאת לא הוצע גג רעפים כנדרש: יש להציע גג רעפים ולא גג שטוח בהתאם להנחיות מחלקת שימור. מומלץ לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת לגובה הבינוי ומס' הקומות.
2. גג הרעפים המוצע יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו, לא יותר חלק שטוח בראש הגג למעט דרישות כב"א בתיאום עם מחלקת שימור.
3. יש להציע הפרשה מבונה של 85 מ"ר (נטו) לטובת רווחה בתיאום המחלקה למדיניות התכנון.
4. בסעיף 3.2 ישנו חוסר עקביות בנושא גודל המגרש. מצב מאושר וטבלה 5 מציינים גודל מגרש 215.46 ואילן מצב מוצע מראה 227.07 מ"ר. מדובר בפער משמעותי אשר לא ברור מהיכן נובע. יש לתקן בתיאום עם מחלקת המידע.
5. לא מוצעת חנייה – מקובל וניתן לתת פטור מחנייה, היות ומדובר במגרש קטן ובניין לשימור, במרחק קטן מתחנות רק"ל. ניתן לתת פטור מחניה
6. יש להשמיט הערות בסעיף 5 מהוראות התכנית כי ניתן להוסיף שטחי שרות עבור מרחבים מוגנים עבור חדריים ומערכות טכניות וכן עבור מעברים וחדרי מדרגות מעל ומתחת לקרקע בכל גבולות המגרש. כל השטחים הנדרשים יבוקשו כבר בשלב זה.

7. יש להשמיט הערות בסעיף 5 מהוראות התכנית כי יותר שימוש בקומת הגג עבור מרפסת לדירות העליונות, וכן מדרגות מהדירות לשם כך.
8. תיעוד: יש להגיש תיק תיעוד המנתח את תולדות המבנה שלבי בנייתו ומצב השתמרותו הנוכחית בהתאם להנחיות העירוניות. בהתאם לתיעוד זה ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים שיידרשו לשימור במבנה ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/יפגעו.
9. שימור: יש לשמר את החזית הצפונית-קדמית (מלכי ישראל) של המבנה ההיסטורי. יש לשקם את פתחי החנויות המקוריים ודלת הכניסה שבקומת הקרקע - החזית תותאם לצרכי מסחר. וכן את המרפסות הזיזיות ההיסטוריות, מעקות הברזל המסוגגנים במרפסות וכן חלון טרמומטר מוקדם בקומה הראשונה. יש לסמן החזית לשימור כמקובל (סגול) כפי שמוצע בבקשה ולהוסיף הוראות מתאימות. אין לפגוע/להוסיף על חזית זו של המבנה ההיסטורי.
10. 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.
11. עיצוב חזיתות ומרפסות: יש לתאם המרפסות המוצעות בחזית הקדמית עם מח' השימור.
12. הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג פרט הפרדה מתאים יותר מהקרניז הבולט המוצע (שאינו מתאים לסביבה ההיסטורית). פרט ההפרדה יהיה מוגדל ומפורט.
13. ממ"דים: יש להציג מיקום ממ"דים בתכנון המוצע (באופן ברור ומתאים להנחיות הג"א) יש להתאים עיצוב חלונות ממ"דים לסביבתם ההיסטורית (באמצעות פתח מאורך/דמה וכד').
14. קומת קרקע: יש להציג שיקום ושימור פתחי החנויות בחזית ההיסטורית (צפונית-קדמית) ויתר הפתחים ההיסטוריים בחזית זו (פתח כניסה, מרפסות זיזיות וחלון 'טרמומטר מוקדם'). יש להציג זאת בנספח הבינוי בסימון ובהוראות מתאימות ולהוסיף הנחיות מתאימות להוראות התכנית בהתאם.
15. גג רעפים: מוצע גג חדש שטוח במקום גג רעפים מקורי. יש להציע גג רעפים ולא גג שטוח. מומלץ לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים (תוך הטמעת הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש). 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.
16. חוו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות וקירות היסטוריים קיימים. כתנאי להיתר תוגש חוו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר.
17. תשריט: יש לסמן את החזית הקדמית-ראשית (צפונית) של המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
18. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת האלמנטים ההיסטוריים.

19. נספח הבינוי: יש לסמן החזית הצפונית-קדמית ההיסטורית לשימור כמקובל (סגול).

20. 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.

21. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור, יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.

22. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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

24. 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

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ			